

Frauenfeld, 28. März 2018

Entscheid Nr. 20

0228/2017/DBU/ARE

Politische Gemeinde Hauptwil-Gottshaus Zonenplanänderung Rose Hauptwil Gestaltungsplan Rose Hauptwil

Das Departement für Bau und Umwelt entscheidet:

1. Die vom Gemeinderat Hauptwil-Gottshaus am 7. September 2017 beschlossene Zonenplanänderung Rose Hauptwil wird genehmigt.
2. Der vom Gemeinderat Hauptwil-Gottshaus am 7. September 2017 beschlossene Gestaltungsplan Rose Hauptwil wird mit Ausnahme von Art. 3 Ziff. 2 und Art. 10 Abs. 7 SBV genehmigt.
3. Mitteilung an:
 - Gemeinderat Hauptwil-Gottshaus, Oberdorfstrasse 3, 9213 Hauptwil; unter Beilage von drei Exemplaren der Zonenplanänderung Rose Hauptwil und vier Exemplaren des Gestaltungsplans Rose Hauptwil, mit Genehmigungs- und Nichtgenehmigungsvermerk bei den SBV gemäss Dispositiv Ziffer 2 (chargé)
 - NRP Ingenieure AG, Lindenstrasse 1, 8580 Amriswil
 - Amt für Umwelt
 - Amt für Denkmalpflege
 - Departement für Bau und Umwelt, Rechtsdienst
 - Hochbauamt
 - Forstamt
 - Tiefbauamt
 - Amt für Raumentwicklung, Abteilung Natur und Landschaft
 - Amt für Raumentwicklung, unter Beilage von zwei Zonenplanänderungen und einem Exemplar des Gestaltungsplans Rose Hauptwil mit Genehmigungs- und Nichtgenehmigungsvermerk analog den Beilagen an den Gemeinderat, sowie der übrigen Akten



Erwägungen:

Mit Schreiben vom 25. Oktober 2017 ersucht die Bauverwaltung Hauptwil-Gottshaus um Genehmigung der Zonenplanänderung Rose Hauptwil und des Gestaltungsplans Rose Hauptwil. Diese Vorlagen wurden mit Bericht vom 28. April 2017 vorgeprüft und vom Gemeinderat am 7. September 2017 beschlossen. Während der öffentlichen Auflage sind keine Einsprachen eingegangen. Aufgrund der eingereichten Akten kann geschlossen werden, dass das Verfahren ordnungsgemäss durchgeführt wurde.

Das Gestaltungsplanareal befindet sich im historischen Dorfkern von Hauptwil. Der Geltungsbereich des Gestaltungsplans umfasst im Wesentlichen die Parzelle Nr. 242, welche sich mit einer Fläche von 9'095 m² westlich der Hauptstrasse, parallel zur Sornthalstrasse erstreckt, sowie Teile der Parzellen Nrn. 246 und 357. Die hauptsächlich betroffene Parzelle Nr. 242 liegt zu Teilen in der Dorf- und in der Freihaltezone. Den eigentlichen Kern des Areals bildet die ehemalige Fabrikantenvilla „zur Rose“ (Assek.-Nr. 28/2-0018), mit ehemaliger Remise (28/2-0017, heute Garage) und dem ehemaligen „Bedienstetenhaus“ (28/2-0016). Die drei Gebäude schliessen den Park gegen Osten, zur Hauptstrasse hin ab. Im Norden wird die Parksituation durch historische, eingeschossige Ökonomiegebäude in der zweiten Bautiefe entlang der Sornthalstrasse begrenzt.

Die aktuelle Zonenabgrenzung wurde gemäss Planungsbericht zum Schutz des Parks und der Bäume entlang der Bahnhofstrasse in der vorliegenden Form festgelegt. Um das geplante Projekt umsetzen zu können, bedarf es gleichzeitig einer Zonenplanänderung.

Zonenplanänderung Rose Hauptwil

Das bestehende Hauptgebäude mit Garage und Zufahrt liegt in der Dorfzone. Der Park befindet sich in der Freihaltezone und grenzt im Westen an eine zweigeschossige Wohn- und Gewerbezone. Südlich angrenzend an die Freihaltzone befindet sich die gestaltungsplanpflichtige Dorfzone, die gegen den Hang hin massiv ansteigt.

Mit der Zonenplanänderung wird die Geometrie der Dorfzone derart verändert, dass das geplante Mehrfamilienhaus, die Zufahrtsstrasse und die Parkierung in die Dorfzone zu liegen kommen. Mit der Zonenplanänderung wird ein flächengleicher Abtausch zwischen der Dorf- und Freihaltezone im Umfang von 1'183 m² vorgenommen.

Im Bereich des Parks wird die Dorfzone ausgeweitet d.h. die Freihaltezone des Parkbereichs reduziert und im Gegenzug die Dorfzone im Hangbereich reduziert bzw. durch die Freihaltezone ersetzt. Gegen die Zonenplanänderung gibt es keine Vorbehalte.

Gestaltungsplan Rose Hauptwil

Zweck und Inhalt, Einhaltung der Grundanforderungen gemäss § 23 PBG

Der Gestaltungsplan Rose Hauptwil besteht aus den allgemeinverbindlichen Bestandteilen Situationsplan 1:500, den Sonderbauvorschriften, dem erläuternden Planungsbericht und einem Arbeitsmodell 1:500.

Gemäss Art. 2 der Sonderbauvorschriften (SBV) bezweckt der Gestaltungsplan Rose Hauptwil die Festlegung einer gut an das historische Ortsbild von Hauptwil angepassten Ergänzung der Bebauung mit einem neuen Mehrfamilienhaus sowie dessen Integration in die bestehende Parkanlage. Die Parkanlage bleibt in ihrem Umfang weitgehend erhalten. Teile der bestehenden Bepflanzung des Parks sollen mit diesem Gestaltungsplan spezifisch unter Schutz gestellt sowie wo notwendig erneuert und ergänzt werden. Die Zweckbestimmung erscheint sachgerecht.

Insgesamt kann der Gestaltungsplan gewürdigt werden. Das Projekt für ein Mehrfamilienhaus zeichnet sich durch ein übersichtliches und in allen Bestandteilen überzeugendes Erschliessungs-, Bauungs- und Aussenraumkonzept aus. Die Gesamtlage - als Gegenüber von Alt und Neu konzipiert - macht einen schlüssigen, auf den gebauten Kontext und auf die landschaftliche Umgebung abgestimmten Eindruck. Auf einzelne Punkte wird unter den Abweichungen zur Regelbauweise näher eingegangen.

Abweichungen von der Regelbauweise

Mit dem Gestaltungsplan Rose Hauptwil wird von den Vorschriften der Regelbauweise abgewichen. Abweichungen sind gemäss § 24 Abs. 2 PBG möglich, wenn dadurch gesamthaft eine bessere Siedlungsgestaltung erzielt wird und diese im öffentlichen Interesse liegt.

Die Abweichungen gegenüber der Regelbauweise sind in Kapitel 7 des Planungsberichts näher erläutert. Insbesondere wird die maximal zulässige Gebäudelänge beträchtlich erhöht.

Es gilt zu beachten, dass mittels Gestaltungsplan die zonengemässe Nutzungsart nicht geändert werden kann (§ 23 Abs. 1 Satz 2 PBG). Zur zonengemässen Nutzungsart gehören auch die Bestimmungen betreffend Gebäudelänge. Im vorliegenden Fall beträgt die Überschreitung der Gebäudelänge 20.0 m (statt in der Dorfzone zulässige 30.0 m, neu 50.0 m). Diese Abweichung ist erheblich (66.7%), zumal auch in den weiteren Zonen die Gebäudelänge auf maximal 40.0 m beschränkt bleibt. Dem Planungsbericht lässt sich hierzu unter Ziff. 7.2 entnehmen, dass sich das neue Mehrfamilienhaus in Körnung und Länge an den bestehenden historischen Langbauten (ehemalige Kötthäuser) an der Dorfstrasse und am Hölderlinweg orientiere, welche ebenfalls in der Dorfzone liegen und Gebäudelängen von 45.0 bis knapp 50.0 m aufweisen würden. Daneben finden sich weitere bestehende Bauten (auch in der Dorfzone), welche die gültige Gebäudelänge teils deutlich überschreiten. Vor diesem Hintergrund kann davon ausgegangen werden, dass trotz der erheblichen Überschreitung der Gebäudelänge der Zonen- bzw. Quartiercharakter im vorliegenden Fall durch den Gestaltungsplan ge-



wahrt werden kann, die Überschreitung der Gebäudelänge somit keine Änderung der zonengemässen Nutzungsart bewirkt.

Dank der überzeugend gewählten Körnung und Platzierung der Bauten und Anlagen, des einheitlichen architektonischen Ausdrucks (Dach- und Fassadengestaltung) sowie der guten Einordnung in die bestehende Siedlungsstruktur und Landschaft, wird zusammen mit der Zonenplanänderung eine gesamthaft bessere Siedlungsgestaltung erreicht.

Sonderbauvorschriften (SBV)

Art. 3 Ziff. 2 und Art. 10 Abs. 7 SBV

Der Gestaltungsplan unterscheidet zwischen Inhalten, die grundeigentümergebunden und damit durchsetzbar sind (sog. Festsetzungen) und solchen Inhalten, die lediglich hinweisenden, orientierenden Charakter haben (sog. Hinweise). Eine Zwischenkategorie existiert nicht. Festsetzungen stellen aufgrund ihrer Grundeigentümergebundenheit und Durchsetzbarkeit öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen dar. Als solche sind sie hinreichend bestimmt zu formulieren, d.h. für den Adressaten muss klar sein, welche Rechte und vor allem Pflichten sich für ihn daraus ergeben. Pläne oder Konzepte, welche bloss „richtungsweisenden“ Charakter haben, erfüllen diese Anforderung nicht. Zum einen bleibt unklar, auf welchen Inhalt sich das „richtungsweisend“ bezieht, zum anderen ist offen, was mit „richtungsweisend“ mit Blick auf die Gebundenheit nun genau gemeint ist. Art. 3 Ziff. 2 und Art. 10 Abs. 7 SBV können daher nicht genehmigt werden.

Die restlichen Hinweise aus der Vorprüfung wurden bei der Überarbeitung mehrheitlich berücksichtigt und umgesetzt.

5/5

Im Rahmen der verwaltungsinternen Vernehmlassung haben die involvierten Fachstellen keine weiteren Vorbehalte gegen die Zonenplanänderung und den Gestaltungsplan Rose Hauptwil angebracht. Die Vorlagen entsprechen den Anforderungen von § 5 Abs. 3 des Planungs- und Baugesetzes (PBG; RB 700) und können somit genehmigt werden.



Rechtsmittel:

Gegen diesen Entscheid kann innert 20 Tagen ab Publikation im Amtsblatt beim Verwaltungsgericht des Kantons Thurgau, 8570 Weinfelden, Beschwerde geführt werden. Sie ist unterzeichnet und im Doppel einzureichen und hat einen Antrag und eine Begründung zu enthalten, und es sind die Beweismittel aufzuführen.

Expediert: **28. MRZ. 2018**