

Frauenfeld, 8. Juli 2011

Entscheid Nr. 48

0202/2011/DBU/ARP

**Politische Gemeinde Egnach
Gestaltungsplan „Seewiesen, Parzellen Nrn. 813 und 832 (Teil)“**

Das Departement für Bau und Umwelt entscheidet:

1. Der vom Gemeinderat Egnach am 24. August 2010 bzw. 14. Juni 2011 beschlossene Gestaltungsplan „Seewiesen, Parzelle Nrn. 813 und 832 (Teil)“ wird mit Ausnahme von Art. 14 Abs. 1 Satz 2 und Art. 20 der Sonderbauvorschriften sowie den Festlegungen „Landabtausch-Flächen“ und „Näherbaurecht“ im Gestaltungsplan 1:500 genehmigt.
2. Mitteilung an:
 - Gemeinderat Egnach, Bahnhofstrasse 81, 9315 Neukirch-Egnach, unter Beilage von drei Gestaltungsplänen „Seewiesen, Parzellen Nrn. 813 und 832 (Teil)“, je mit den notwendigen Genehmigungs- und Nichtgenehmigungsvermerken (chargé)
 - Amt für Umwelt
 - Departement für Bau und Umwelt, Rechtsdienst
 - Departement für Inneres und Volkswirtschaft, Abt. Energie
 - Forstamt
 - Amt für Raumplanung, unter Beilage eines Gestaltungsplans „Seewiesen, Parzelle Nrn. 813 und 832 (Teil)“, mit den notwendigen Genehmigungs- und Nichtgenehmigungsvermerken sowie der übrigen Akten

Erwägungen:

1. Der Gemeinderat Egnach ersucht mit Schreiben vom 29. Oktober 2010 um Genehmigung des im Titel erwähnten Gestaltungsplans. Mit Schreiben vom 28. Januar 2011 reichte er ergänzende Unterlagen (Näherbau- und Durchleitungsrechte, Landabtausch) nach. Am 5. April 2011 fand eine Rekursverhandlung statt. Als Folge davon wurde im Juni 2011 der Gestaltungsplan geändert und die Rekurse zurückgezogen. Die Änderung betraf die Erdgeschosskoten gemäss Art. 8 der Sonderbauvorschriften (SBV) und wurde mit Schreiben vom 20. Juni 2011 neu zur Genehmigung eingereicht. Den betroffenen Grundeigentümern wurde die Planänderung im Verfahren nach § 29 Abs. 2 des Planungs- und Baugesetzes (PBG; RB 700) mitgeteilt. Aufgrund der eingereichten Unterlagen kann gefolgert werden, dass die Verfahren ordnungsgemäss durchgeführt wurden. Beim Departement für Bau und Umwelt sind gegen die Vorlage keine Rekurse hängig. Der Entwurf des Gestaltungsplans wurde vom Amt für Raumplanung mit Schreiben 19. November 2009 vorgeprüft.

2. Das in den **Gestaltungsplan „Seewiesen, Parzelle Nrn. 813 und 832 (Teil)“** (nachfolgend: Gestaltungsplan) einbezogene Gebiet liegt am nördlichen Ortsrand von Egnach. Im rechtskräftigen Zonenplan ist das besagte Gebiet der Wohnzone W 2 mit Gestaltungsplanpflicht zugewiesen. Die allgemeinverbindlichen Teile des Gestaltungsplans bestehen aus dem Gestaltungsplan 1:500 sowie den Sonderbauvorschriften (SBV). Laut Art. 4 SBV bezweckt der Gestaltungsplan die Festlegung einer zweckmässigen Erschliessung. Zudem regelt er die Rahmenbedingungen für eine gute, auf die ortsbaulichen und die besonderen geographischen Gegebenheiten angepasste Überbauung sowie die Umgebungsgestaltung. Mit dem Gestaltungsplan soll ein gesamthaft besseres architektonisches und ortsbauliches Ergebnis nach § 19 Abs. 2 PBG und eine gute Durchgrünung der Siedlung erzielt werden. Dieser Zweckartikel ist sachgerecht auf die ortsbauliche Lage abgestimmt.

Die planerische Umsetzung des Zweckartikels erfolgt im Wesentlichen mit räumlich definierten Baubereichen, Frei- und Grünräumen, Fusswegen sowie entsprechenden Sonderbauvorschriften. Die im Gestaltungsplan gewählte Regelungsdichte scheint zur Erreichung des Zweckartikels angemessen. Das gewählte Überbauungskonzept ist sachgerecht. Gemäss Planungsbericht orientiert es sich an der benachbarten Bebauung. Mit dem gewählten Konzept soll eine gewisse landschaftliche Durchlässigkeit (Durchgrünung, -blicke) erreicht werden. Speziell zu würdigen sind die geplante unterirdische Parkierung, der grosse Innenhof sowie die grosszügigen Freiflächen und der Kinderspielplatz. Die Fachstelle Energie begrüsst, dass als Minimalanforderung der Minergie-Standard (Art. 19 SBV) vorgeschrieben wird. Im Weiteren weist das Amt für Umwelt darauf hin, dass das Ingenieurprojekt für die Kanalisation ihrem Amt separat zur Genehmigung einzureichen sei. Betreffend Art. 13 SBV weist die Abteilung Natur und Landschaft darauf hin, dass angesichts der Ufernähe „einheimische“ Bäume und Sträucher gepflanzt werden sollten. Weitere Informationen zum Verständnis des Gestaltungsplans enthält der Planungsbericht.

Laut Kapitel 10 und 11 des Planungsberichts weicht der Gestaltungsplan von den Regelbauvorschriften ab. Gemäss § 19 Abs. 2 PBG setzt eine Abweichung von der Regelbauweise ein gesamthaft besseres architektonisches und ortsbauliches Ergebnis voraus, welches im öffentlichen Interesse liegt. Auch dürfen die Festlegungen im Gestaltungsplan nicht zur Folge haben, dass die ausserhalb des Gestaltungsplangebietes liegenden Grundstücke anders, als nach den für die Nutzungszone des Gestaltungsplangebietes geltenden Vorschriften der Regelbauweise betroffen werden. Unter anderem wird die Ausnützungsziffer gemäss Art. 9 SBV von 0.55 auf 0.50 reduziert. Diese Reduktion ist angesichts der ortsbaulich heiklen Siedlungsrandlage nachvollziehbar. Die übrigen Abweichungen sind im Planungsbericht hinreichend begründet. Die zonengemässe Nutzungsart wird nicht geändert. Der Gestaltungsplan erfüllt die Anforderungen gemäss § 19 Abs. 2 PBG.

Weiter ist darauf hinzuweisen, dass mögliche Inhalte eines Gestaltungsplans abschliessend in § 19 Abs. 1 PBG geregelt sind. Demnach gehören namentlich private Verträge für Landerwerb und Dienstbarkeiten, genauso wie Regelungen zu Kostenbeteiligungen nach § 47 ff. PBG nicht zum möglichen Inhalt eines Gestaltungsplans. Mithin können Art. 14 Abs. 1 Satz 2 und Art. 20 SBV sowie die Festlegungen „Landabtausch-Flächen“ und „Näherbaurecht“ im Gestaltungsplan 1:500 nicht genehmigt werden.

Die anlässlich der Vorprüfung gemachten Anregungen und Vorbehalte wurden weitgehendst berücksichtigt oder hinreichend begründet. Im Übrigen haben im Rahmen der verwaltungsinternen Vernehmlassung die einbezogenen Fachstellen keine Vorbehalte gegen den Gestaltungsplan angebracht. Der Gestaltungsplan „Seewiesen, Parzelle Nrn. 813 und 832 (Teil)“ - mit Ausnahme von Art. 14 Abs. 1 Satz 2 und Art. 20 SBV - erfüllt die Anforderungen nach § 33 Abs. 1 des Planungs- und Baugesetzes (PBG; RB 700) und kann somit genehmigt werden.

Departement für Bau und Umwelt

Dr. Jakob Stark



Rechtsmittel:

Gegen diesen Entscheid kann innert 20 Tagen beim Verwaltungsgericht des Kantons Thurgau, 8570 Weinfelden, Beschwerde geführt werden. Diese hat einen Antrag und eine Begründung zu enthalten. Sie ist im Doppel unter Beilage des angefochtenen Entscheides einzureichen.

Expediert: - 8. Juli 2011