

Frauenfeld, 12. Februar 2013

Entscheid Nr. 11

0111/2012/DBU/ARP

Politische Gemeinde Egnach Gestaltungsplan Schlosswiese

Das Departement für Bau und Umwelt entscheidet:

1. Der vom Gemeinderat Egnach am 9. Oktober 2012 beschlossene Gestaltungsplan Schlosswiese wird genehmigt.
2. Mitteilung an:
 - Gemeinderat Egnach, Gemeindehaus, Bahnhofstrasse 81, 9315 Neukirch-Egnach, unter Beilage von drei Gestaltungsplänen Schlosswiese, je mit Genehmigungsvermerk (chargé)
 - Amt für Denkmalpflege
 - Amt für Umwelt
 - Tiefbauamt
 - Departement für Bau und Umwelt, Rechtsdienst
 - Amt für Raumplanung, unter Beilage eines Gestaltungsplans Schlosswiese, mit den Vermerken analog Gemeindeexemplare sowie der übrigen Akten

Erwägungen:

1. Mit Schreiben vom 23. April 2012 ersucht der Gemeinderat Egnach um Genehmigung der im Titel erwähnten Vorlage. Im Anschluss erfolgte die verwaltungsinterne Vernehmlassung. Über das Ergebnis der Vernehmlassung wurde die Politische Gemeinde Egnach im Juli 2012 orientiert. Zusammen mit Vertretern des Amtes für Denkmalpflege sowie des Amtes für Raumplanung und der Gemeinde Egnach fand am 10. August 2012 eine Besprechung statt. An seiner Sitzung vom 9. Oktober 2012 beschloss der Gemeinderat Egnach den Gestaltungsplan Schlosswiese zu ändern. Der geänderte Gestaltungsplan wurde vom 12. bis 31. Oktober 2012 öffentlich aufgelegt und am 15. November 2012 erneut zur Genehmigung eingereicht. Seit dem 1. Januar 2013 ist ein neues Planungs- und Baugesetz (PBG; SR 700) in Kraft. Gemäss der Übergangsbestimmung von § 121 PBG sind bei Inkrafttreten dieses Gesetzes hängige Planungen nach altem Recht zu beurteilen. Da die erwähnte Planauflage noch vor dem 1. Januar 2013 erfolgte, ist der Gestaltungsplan Schlosswiese nach dem bis zum 31. Dezember 2012 gültigen Planungs- und Baugesetz (aPBG)



zu beurteilen. 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.

2. Der zur Genehmigung eingereichte **Gestaltungsplan Schlosswiese** (nachfolgend: Gestaltungsplan) betrifft zur Hauptsache die Parzelle Nr. 836 in Egnach. Das Gestaltungsplangebiet umfasst daneben die Parzellen Nrn. 834 (Hafenstrasse) und 837 (Schlossweg). Die Umgebung wird massgeblich vom Schloss „Luxburg“, einem Seeclubhaus, einer Fabrikationshalle und zahlreichen zweigeschossigen Wohnbauten geprägt. Desgleichen prägend sind der Wilerbach und die vorhandenen Bäume, Grün- und Freiflächen. Wie aus dem Schutzplan Natur- und Kulturobjekte (genehmigt mit DBU Nr. 50 vom 12.05.2004) hervorgeht, ist das Schloss „Luxburg“ mit Parkanlage geschützt. Als Kulturdenkmal kommt dem Schloss eine nationale Bedeutung zu. Gemäss rechtskräftigem Zonenplan ist die Parzelle Nr. 836 der Wohnzone W2 zugewiesen und mit einer Gestaltungsplanpflicht überlagert. Gemäss kommunalem Richtplan (genehmigt mit DBU Nr. 50 vom 12.05.2004) liegt sie in einem Gebiet mit „Hochwassergefährdung“. Sie ist teilweise erschlossen. Gemäss kommunalem Richtplans (S3.2.12) soll mit einem Gestaltungsplan die Erschliessung geregelt, die Gestaltung der Bauten festgelegt und die Hochwassersicherheit sichergestellt werden. Um einen Gestaltungsplan zu erlassen, sollen gemäss kommunalem Richtplan Überbauungs- und Erschliessungsstudien erarbeitet werden.

Die allgemeinverbindlichen Teile des Gestaltungsplans bestehen aus einem Situationsplan 1:500 und Sonderbauvorschriften (SBV). Dem Planungsbericht (inkl. Vorprojekt vom 22.08.2011) kommt eine erläuternde Wirkung zu. Gemäss Art. 2 SBV bezweckt der Gestaltungsplan eine, auf die ortsbaulichen und topographischen Gegebenheiten angepasste Überbauung mit Mehrfamilienhäusern. Um von der Regelbauweise abweichen zu können, wird zudem ein gesamthaft besseres architektonisches und ortsbauliches Ergebnis angestrebt. Ausserdem soll die Feinerschliessung und die Umgebungsgestaltung geregelt werden. Der erwähnte Zweckartikel scheint insgesamt sachgerecht und auf die ortsbauliche Lage abgestimmt. Es fällt jedoch auf, dass – abweichend zum kommunalen Richtplan – eine Zielsetzung zur Hochwassersicherheit fehlt.

Dem Gestaltungsplan liegt ein Konzept zu Grunde, welches eine Bebauung mit zwei Hauptbauten und einer gemeinsamen Tiefgarage vorsieht. Die verkehrsmässige Erschliessung erfolgt über eine zentrale Zufahrt. Für Fussgänger und Besucher soll der Schlossweg genutzt werden. Um die historische Wichtigkeit dieses Zugangs zum Schluss Luxburg zu betonen, soll er mit einer Baumallee aufgewertet werden. Um die Aussenraumgestaltung optimal auf die Schlossumgebung abzustimmen, muss bei der Planung ein Landschaftsarchitekt beigezogen werden (Art. 10 Abs. 1 SBV). Dies wird aus kantonaler Sicht begrüsst. Weiter ist geplant, die Hafenstrasse

auszubauen und neue Werkleitungen zu erstellen. Wie aus Kapitel 4.1 des Planungsberichts hervorgeht, soll die heute als Kantonsstrasse klassierte Hafenstrasse an die Politische Gemeinde Egnach abgetreten werden. Für die neuen Werkleitungen werden nach Kapitel 7 des Planungsberichtes die bestehenden Durchleitungsrechte angepasst. Gestützt auf Art. 8 Abs. 1 SBV soll die Entwässerung aller Bauten und Anlagen entgegen dem GEP im Trennsystem erfolgen. Bezüglich dieser Bestimmung weist der Rechtsdienst darauf hin, dass gemäss Art. 7 Abs. 2 GschG Einleitungen, die nicht in einer vom Kanton genehmigten kommunalen Entwässerungsplanung entsprechen, einer Bewilligung des Amtes für Umwelt (AfU) bedürfen. Im Sinne von § 35 Abs. 2 aPBG – abgestimmt auf die zonenspezifischen Anforderungen des Gebietes – scheint die Erschliessung sachgerecht. Im Übrigen erfüllt das gewählte Bebauungskonzept die vielfältigen Ansprüche, welche sich aus der ortsbaulichen Problemstellung ergeben.

Gemäss Planungsbericht wird mit dem Gestaltungsplan mehrfach von der Regelbauweise abgewichen. In Anwendung von § 19 Abs. 2 aPBG kann im Rahmen von Gestaltungsplänen von der Regelbauweise abgewichen werden, wenn dadurch gesamthaft ein besseres architektonisches und ortsbauliches Ergebnis erzielt wird und dieses im öffentlichen Interesse liegt. Zudem dürfen ausserhalb des Gestaltungsplangebietes gelegene Grundstücke nicht anders, als nach den für die Zone des Gestaltungsplanareals geltenden Vorschriften der Regelbauweise betroffen sein. Wie aus Kapitel 5 des Planungsberichts hervorgeht, werden mit dem Gestaltungsplan auf der Parzelle Nr. 836 unter anderem die ordentlichen Gebäude- und Grenzabstände reduziert. Speziell zu betrachten ist dabei, dass der ordentliche Grenzabstand gegenüber der Parzelle Nr. 835 unterschritten wird. Nach Art. 39 Abs. 2 des Baureglements ist bei Gebäuden mit einer Länge von über 20 m zum Grenzabstand ein Zuschlag von $\frac{1}{4}$ der Mehrlänge anzurechnen. Vorliegend wurde indes darauf verzichtet, den ordentlichen Grenzabstand von 4.0 m um 2.5 m zu erhöhen. Somit wird der in § 19 Abs. 2 aPBG erwähnte Grundsatz verletzt, wonach ausserhalb des Gestaltungsplangebietes gelegene Grundstücke nicht anders, als nach den für die Zone des Gestaltungsplanareals geltenden Vorschriften der Regelbauweise betroffen sein dürfen. Wie in Kapitel 6.3 des Planungsberichts erwähnt, stellt die Gemeinde Egnach als Eigentümerin der Parzelle Nr. 835 ein Näherbaurecht in Aussicht. Daher kann die erwähnte Abweichung trotz allem akzeptiert werden.

Weiter wird festgestellt, dass der Gestaltungsplan zwei Baubereiche vorsieht. Innerhalb dieser Baubereiche wird die maximale Höhenausdehnung der Bauten mittels Koten in m.ü.M. beschränkt. Die ordentliche Gebäudehöhe wird dadurch von 6.5 m auf ca. 7 m leicht erhöht. Sollen dreigeschossige Flachdachbauten erstellt werden, ist sogar eine Erhöhung auf 10 m denkbar. Ein drittes Vollgeschoss ist jedoch nur möglich, wenn es exzentrisch und flächenmässig reduziert angeordnet wird (Art. 7 Abs. 2 SBV). Wie aus S. 7 des Planungsberichts hervorgeht, wurde das Bauprojekt

4/4

in einem gemeinsamen Prozess mit dem Amt für Denkmalpflege entwickelt. Im Sinne eines Kompromisses sei dabei das exzentrische dritte Geschoss akzeptiert worden. Im Übrigen hat die erwähnte Mehrhöhe - mit Ausnahme auf die gemeindeeigene Parzelle Nr. 835 - keine nachteiligen Auswirkungen auf Nachbarparzellen. Insgesamt scheint somit der Nachbarschutz im Sinne von § 19 Abs. 2 aPBG gewährleistet. Wie aus dem Planungsbericht hervorgeht, wird durch die erwähnte Mehrhöhe auch ein erhöhtes Erdgeschoss ermöglicht. So soll das Erdgeschoss um ca. 1 Meter, auf eine Kote von ca. 399 m.ü.M angehoben werden. Damit sollen Voraussetzungen geschaffen werden, um die Hochwassersicherheit für die Überbauung (insbesondere Wohnräume im Erdgeschoss) zu verbessern. Damit wird eine Vorgabe des kommunalen Richtplans umgesetzt. Unter Abwägung aller Interessen kann gefolgert werden, dass durch die erwähnten Abweichungen, im Sinne von Art. 19 Abs. 2 PBG, gesamthaft ein besseres architektonisches und ortsbauliches Ergebnis erzielt wird. Weitere Ausführungen und Nachweise zum Gestaltungsplan enthält der Planungsbericht.

Im Übrigen haben im Rahmen der verwaltungsinternen Vernehmlassung die einbezogenen Fachstellen keine wesentlichen Vorbehalte gegen den Gestaltungsplan angebracht. Der Gestaltungsplan Schlosswiese erfüllt die Anforderungen von § 33 Abs. 1 des Planungs- und Baugesetzes (aPBG) 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: 12. Feb. 2013