

Frauenfeld, 26. Juni 2019

Entscheid Nr. 40

0173/2018/DBU/ARE

Politische Gemeinde Bottighofen

- **Gestaltungsplan Hinterdorf II**
- **Aufhebung Gestaltungsplan Hinterdorf**

Das Departement für Bau und Umwelt entscheidet:

1. Der vom Gemeinderat Bottighofen am 19. März 2018 beschlossene Gestaltungsplan Hinterdorf II wird unter Vorbehalt von Ziffer 3 genehmigt.
2. Die vom Gemeinderat Bottighofen am 19. März 2018 beschlossene Aufhebung des Gestaltungsplans Hinterdorf wird unter Vorbehalt von Ziffer 3 genehmigt.
3. Die Inkraftsetzung des neuen Gestaltungsplans Hinterdorf II und der damit einhergehenden Aufhebung des Gestaltungsplans Hinterdorf darf erst nach Inkrafttreten des neuen Baureglements der Politischen Gemeinde Bottighofen (von der Gemeindeversammlung am 23. Mai 2018 erlassen) erfolgen.
4. Mitteilung an:
 - Gemeinderat Bottighofen, Schulstrasse 4, 8598 Bottighofen, unter Beilage von vier Gestaltungsplänen Hinterdorf II und vier Aufhebungen des Gestaltungsplans Hinterdorf, je mit Genehmigungsvermerk (chargé)
 - Amt für Denkmalpflege
 - Amt für Umwelt
 - Amt für Wirtschaft und Arbeit, Arbeitsinspektorat
 - Departement für Bau und Umwelt, Rechtsdienst
 - Forstamt
 - Hochbauamt
 - Tiefbauamt
 - ERR Raumplaner AG, Teufener Strasse 19, 9001 St. Gallen
 - Amt für Raumentwicklung, unter Beilage eines Gestaltungsplans Hinterdorf II und einer Aufhebung des Gestaltungsplans Hinterdorf mit Genehmigungsvermerk sowie der übrigen Akten

Erwägungen:

Mit Schreiben vom 25. Juli 2018 ersucht die Politische Gemeinde Bottighofen um Genehmigung der im Titel erwähnten Vorlagen. Der Gestaltungsplan Hinterdorf II und die damit verbundene Aufhebung des Gestaltungsplans Hinterdorf (genehmigt mit RRB Nr. 114 vom 9. Februar 1993) wurde mit Bericht vom 2. August 2017 durch das Amt für Raumentwicklung vorgeprüft. Aufgrund der eingereichten Unterlagen kann geschlossen werden, dass das Verfahren ordnungsgemäss durchgeführt wurde. Beim Departement für Bau und Umwelt sind gegen die Vorlage keine Rekurse hängig.

Das von der vorliegenden Planung betroffene Areal befindet sich am westlichen Siedlungsrand von Bottighofen, zwischen der Lengwilerstrasse und dem Stichbach. Das Planungsgebiet umfasst diverse Parzellen und eine Fläche von über 1.5 ha. Für das Planungsgebiet besteht ein rechtskräftiger Gestaltungsplan Hinterdorf aus dem Jahre 1993 (RRB Nr. 114 vom 9. Februar 1993). Bebauungsstudien haben gezeigt, dass eine attraktive Bebauung der Parzelle Nr. 123 aufgrund der im Gestaltungsplan Hinterdorf ausgeschiedenen Mantelbaulinien schwer realisierbar ist. Um eine sinnvollere Bebauung zu ermöglichen und den Gestaltungsplan Hinterdorf an die Bestimmungen des neuen Planungs- und Baugesetzes anzupassen, soll der bestehende Gestaltungsplan Hinterdorf ausser Kraft gesetzt und durch einen neuen Gestaltungsplan Hinterdorf II ersetzt werden. Aus kantonaler Sicht wird dieses Vorgehen begrüsst. Die Aufhebung des Gestaltungsplans Hinterdorf (genehmigt mit RRB Nr. 114 vom 9. Februar 1993) kann genehmigt werden.

Der neue Gestaltungsplan Hinterdorf II (nachfolgend GP) besteht aus den allgemeinverbindlichen Bestandteilen Situationsplan 1:500 und Sonderbauvorschriften (SBV), dem richtungsweisenden Vorprojekt Überbauung Garden View samt Modell und Umgebungsplan sowie dem informativen Planungsbericht.

Gemäss Art. 3 SBV bezweckt der GP die Anpassung des Gestaltungsplans Hinterdorf (1993) an das neue Planungs- und Baugesetz. Für das noch unbebaute Teilgebiet B sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine gesamthaft bessere Siedlungsgestaltung gemäss § 24 Abs. 2 PBG geschaffen und die Erstellung einer architektonisch und Ortsbaulich guten, nachhaltigen Gesamtüberbauung in verdichteter Bauweise mit attraktiven, zeitgemässen Wohnungen an zentraler, gut erschlossener Lage gesichert werden. Weiter sollen die situationsgerechte und gute Einfügung der Bauten und Anlagen ins Ortsbild und den Strassenraum gewährleistet und die Gebäudekuben sowie die Gestaltung der Aussenräume festgelegt werden. Letztlich regelt der GP die zweckmässige Erschliessung für den Langsamverkehr und den motorisierten Individualverkehr sowie die Parkierung.

Um diese Ziele zu erreichen, wurden gemäss Planungsbericht für den bereits überbauten Teil des Gestaltungsplanperimeters (Teilgebiet A) verschiedene Regelungen getroffen. Mit diesen Regelungen (Festlegung Firstrichtung, Mantelbaulinien, Pflichtlinien)

werden verschiedene Qualitäten des aufzuhebenden Gestaltungsplans Hinterdorf übernommen. Für den noch unüberbauten Bereich (Teilbereich B, Parzelle Nr. 123) wurde ein Überbauungskonzept gewählt, welches vier Punktbauten umfasst und sich durch deren Anordnung gut in das bestehende Ortsbild mit der heterogenen Bebauung einfügt. Durch die Anordnung der Punktbauten wird ein Hofbereich geschaffen. Der Hofbereich und die der Dorfzone entsprechende Massstäblichkeit der Baukörper mit den symmetrischen Steildächern, tragen zur Qualität der Überbauung bei. Das Teilgebiet B wird über die im Norden des Perimeters bestehende Obere Gartenstrasse erschlossen, die Parkierung erfolgt mit Ausnahme der Besucherparkplätze in einer Tiefgarage und für den Langsamverkehr werden Fusswege festgelegt. Mit verschiedenen Regelungen zur Gestaltung der Bauten und zum Aussenraum inklusive Bepflanzung, wird eine gute Eingliederung grundsätzlich gewährleistet. Leider wurden die in den Beilageplänen ersichtlichen Qualitäten des Bebauungs- und Aussenraumkonzeptes nicht detaillierter in den Sonderbauvorschriften festgehalten, trotzdem kann aus kantonaler Sicht die Qualität des Gestaltungsplans bestätigt werden.

Mit dem Gestaltungsplan Hinterdorf II 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 von der Regelbauweise werden im Planungsbericht Kapitel 8.2 erläutert.

Mit dem Gestaltungsplan Hinterdorf II wird insbesondere bezüglich der Gesamthöhe und der Nutzungsziffer deutlich von der Regelbauweise abgewichen. Die Abweichungen von der Regelbauweise und eine Interessenabwägung diesbezüglich sind im Planungsbericht nachvollziehbar erläutert.

Aus kantonaler Sicht ist hinsichtlich der besseren Siedlungsgestaltung festzuhalten, dass das Bebauungskonzept des Gestaltungsplans einen schlüssigen, auf den gebauten Kontext abgestimmten Eindruck hinterlässt. Die Verfasser haben sich intensiv mit dem Planungsgebiet auseinandergesetzt und das Projekt im Rahmen der Bearbeitung weiterentwickelt und optimiert. Weiter überzeugt im Zusammenhang mit dem Postulat der inneren Verdichtung die Körnung, die lockere Platzierung, die Massstäblichkeit und ortsspezifische Differenzierung der Geschossigkeit der Bauten. Insgesamt führt das übersichtliche Bebauungskonzept zu einer kohärenten, architektonisch guten Anlage mit interessanten Aussenräumen (hausbezogene Freiflächen, zentraler Platz und nahegelegener Bachtobel). Die Freiräume sind grösstenteils autofrei und dem Fussgänger vorbehalten, was die Wohnqualität garantiert. Dementsprechend kann die Erfüllung der erhöhten Anforderungen von § 24 Abs. 2 PBG bejaht werden.

Gemäss Planungsbericht ist die Siedlungsentwässerung auf den generellen Entwässerungsplan (GEP) abzustimmen. Diesbezüglich ist darauf hinzuweisen, dass gemäss dem aktuellen GEP Versickerungsmöglichkeiten im betreffenden Gebiet vorhanden

4/4

sind. Somit ist das unverschmutzte Regenabwasser in erster Priorität zur Versickerung zu bringen.

Das Detailprojekt der Kanalisation ist dem Amt für Umwelt separat zur Genehmigung einzureichen.

Im Übrigen haben im Rahmen der verwaltungsinternen Vernehmlassung die einbezogenen Fachstellen keine grundsätzlichen Vorbehalte gegen die Planänderungen angebracht. Die Aufhebung des Gestaltungsplans Hinterdorf und der neue Gestaltungsplan Hinterdorf II erfüllen die Anforderungen von § 5 Abs. 3 PBG und können genehmigt werden.



Departement für Bau und Umwelt
Die Departementschefin

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:

26. JUNI 2019