

Frauenfeld, 23. März 2020

Entscheid Nr. 10

BOA PG Nr. 2019.10-011

Politische Gemeinde Wängi

- **Gestaltungsplan 'Weberei-Areal Süd'**
- **Gewässerraumlinienplan 'Weberei-Areal Süd'**
- **Teilaufhebung Baulinienplan 'Baulinie RRB 649/1989'**

Das Departement für Bau und Umwelt entscheidet:

1. Der vom Gemeinderat Wängi am 11. Juni 2019 beschlossene Gestaltungsplan 'Weberei-Areal Süd' wird genehmigt.
2. Der vom Gemeinderat Wängi am 11. Juni 2019 beschlossene Gewässerraumlinienplan 'Weberei-Areal Süd' wird genehmigt.
3. Die vom Gemeinderat Wängi am 11. Juni 2019 beschlossene Teilaufhebung des Baulinienplans 'Baulinie RRB 649/1989' wird genehmigt.
4. Mitteilung an:
 - Gemeinderat Wängi, Steinlerstrasse 2, Postfach 69, 9545 Wängi, unter der Beilage von drei Dossiers des Gestaltungsplanes 'Weberei-Areal Süd', mit Genehmigungsvermerken (chargé)
 - BHAtteam Ingenieure, Breitenstrasse 16. 8501 Frauenfeld
 - Amt für Denkmalpflege
 - Amt für Umwelt
 - Hochbauamt
 - Tiefbauamt
 - Forstamt
 - Rechtsdienst DBU
 - Amt für Wirtschaft und Arbeit, Abt. Energie
 - Frauenfeld-Wil Bahn
 - Amt für Raumentwicklung, Abt. Natur & Landschaft
 - Amt für Raumentwicklung, unter der Beilage von einem Dossier des Gestaltungsplanes 'Weberei-Areal Süd', mit Genehmigungsvermerken

Erwägungen:

Mit Schreiben vom 16. Oktober 2019 ersuchte der Gemeinderat Wängi um Genehmigung des Dossiers Gestaltungsplan 'Weberei-Areal Süd'. Die Vorlage beinhaltet einen Gestaltungsplan, einen Gewässerraumlinienplan und die Teilaufhebung eines Baulinienplans im Gebiet 'Weberei-Areal Süd'.

Der Gestaltungsplan wurde mit Bericht vom 5. November 2018 vorgeprüft und das gesamte Dossier inklusive Gewässerraumlinienplan und Teilaufhebung Baulinienplan vom Gemeinderat am 11. Juni 2019 beschlossen. Während der Auflagefrist vom 21. Juni bis am 10. Juli 2019 sind zwei Einsprachen gegen den Gewässerraumlinienplan eingegangen. Eine Einsprache wurde zurückgezogen, die andere Einsprache wurde vom Gemeinderat abgewiesen. Dagegen wurde beim Departement für Bau und Umwelt Rekurs erhoben.

Aufgrund der eingereichten Akten kann geschlossen werden, dass das Verfahren ordnungsgemäss durchgeführt wurde.

Planungsgegenstand ist das teilweise überbaute Weberei-Areal Süd in der Gemeinde Wängi. Es liegt am südwestlichen Ortseingang von Wängi. Der Gestaltungsplan-Perimeter umfasst die Parzelle Nr. 238 mit einer Fläche von rund 1 ha. Auf dem westlichen Teil des Gebietes befinden sich Gewerbebauten, im östlichen Bereich Schrebergärten. Im Norden des Planungsgebietes, auf der gegenüberliegenden Seite der Wilerstrasse, befindet sich ein grösseres Industrieareal. Auf der Südseite wird das Gebiet durch die Murg begrenzt.

Das Gestaltungsplangebiet ist gemäss rechtskräftigem Zonenplan der dreigeschossigen Wohn- und Gewerbezone WG3 zugewiesen und mit einer Gestaltungsplanpflicht und einer Ortsbildschutzzone überlagert. Die Umzonung der Parzelle Nr. 238 von der Industriezone in die WG3 wurde mit DBU-Entscheid Nr. 15 vom 20. April 2017 genehmigt. Die Weberei Wängi AG hatte ihre Tätigkeit schon seit längerem eingestellt und der Gemeinderat wollte deshalb das gut erschlossene Areal einer Wohn- und Gewerbenutzung zuführen.

Gestaltungsplan 'Weberei-Areal Süd'

Der Gestaltungsplan sieht drei Winkelförmige Baukörper vor, die nach Süden hin öffnende Höfe bilden. Das überzeugende Erschliessungs-, Bebauungs- und Aussenraumkonzept generiert eine charaktvolle Siedlung mit hohem Wohnwert, die sich gut in die ortsbauliche Situation einpasst.

Die Baufelder für die drei Gebäude mit drei Vollgeschossen, plus Attikageschoss und Untergeschoss (Tiefgarage), weisen einen Waldabstand von mindestens 10 m zum südlich stockenden Ufergehölz auf. Zur anderen Seite der Murg und damit zur grossen

3/4

Waldfläche hangaufwärts, haben die Baufelder eine Distanz von mindestens 22 m. Unter Würdigung der gesamten Umstände kann die Unterschreitung des Waldabstandes durch den Gestaltungsplan als mit der forstlichen Praxis vereinbar beurteilt werden.

Die Abweichungen von der Regelbauweise betreffen den gegenüber dem gültigen Baureglement reduzierten Grenzabstand der geplanten Hochstammbäume und die reduzierte Anzahl Parkfelder.

Aufgrund der vorzüglichen ortsbaulichen Einpassung erfüllt der Gestaltungsplan 'Weberei-Areal-Süd' die Anforderungen an eine bessere Siedlungsgestaltung gemäss § 24 PBG.

Zur Sicherstellung der planerischen Kontinuität und architektonischen Qualität empfehlen wir die weitere Zusammenarbeit mit den bisherigen Projektverfassern. Wir bitten die Gemeinde Wängi zudem, vor der Ausführung des Bauprojektes, in Absprache mit dem Hochbauamt und dem Amt für Denkmalpflege, grossflächige Fassadenmuster erstellen zu lassen.

Gewässerraumlinienplan 'Weberei-Areal Süd'

Der Abstand für Bauten und Anlagen zur Murg war bisher durch den Baulinienplan 'Wängi' (RRBNr. 649 vom 16.05.1989) festgelegt. Da diese Baulinien der heutigen Gewässerschutzgesetzgebung jedoch nicht mehr entsprechen, wurde, wie im Rahmen der Vorprüfung empfohlen, für den vom Gestaltungsplan betroffenen Abschnitt ein Gewässerraumlinienplan erarbeitet. Die minimale Breite wurde anhand der Technischen Dokumentation gemäss kantonalem Leitfaden hergeleitet. Um eine sinnvolle Bebauung der schmalen Parzelle zu ermöglichen, wurde der Gewässerraum asymmetrisch angeordnet. Der grössere Teil des Gewässerraumes liegt somit im Waldareal. Die gewählte minimale Breite von 44.5 m erfüllt die gesetzlichen Anforderungen von Art. 41a GSchV.

Wir weisen darauf hin, dass die Geodaten zum grundeigentümerverbindlichen Gewässerraum beim Kanton einzureichen sind, sobald das kantonale Geodatenmodell zu dieser Thematik vorliegt. Die Gewässerraumabschnitte sind mit Hilfslinien zu schliessen. Diese Hilfslinien werden benötigt, um die Geodaten als Flächen gemäss minimalem Geodatenmodell (ID 190.1) an den Bund abgeben zu können. Für eine eindeutige Nummerierung des Abschnittes für den Gewässerraumlinienplan soll ein Code mit der Gewässer-Nr. erzeugt werden z.B. 08_01.

4/4

Teilaufhebung Baulinienplan 'Baulinie RRB 649/1989'

Im Bereich des Gestaltungsplan-Perimeters existiert ein Baulinienplan (RRB Nr. 649 vom 16. Mai 1989). Mit dem Gestaltungsplan und dem Gewässerraumlinienplan werden die Abstände gegenüber Gewässer, Ufergehölz und Strasse neu geregelt. Die Baulinien werden deshalb in diesem Bereich aufgehoben.

Im Rahmen der verwaltungsinternen Vernehmlassung haben die involvierten Fachstellen keine Vorbehalte gegen den Gestaltungsplan, den Gewässerraumlinienplan und die Aufhebung des Baulinienplans im Gebiet des 'Weberei-Alreals Süd' angebracht. Die Vorlage entspricht den Anforderungen von § 5 Abs. 3 des Planungs- und Baugesetzes (PBG; RB 700) und kann somit genehmigt werden.



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:

23. MRZ. 2020