

Frauenfeld, 02. Juni 2020

Entscheid Nr. 33

BOA/PG Nr. 2020.02-002

Politische Gemeinde Kemmental Gestaltungsplan Altishausen, Parzellen Nrn. 175 und 22

Das Departement für Bau und Umwelt entscheidet:

1. Der vom Gemeinderat Kemmental am 14. Januar 2020 und 14. April 2020 beschlossene Gestaltungsplan Altishausen, Parzellen Nrn. 175 und 22 wird genehmigt.
2. Mitteilung an:
 - Gemeinderat Kemmental, Alterswilerstrasse 2, 8573 Siegershausen unter Beilage von drei Gestaltungsplänen Altishausen, Parzellen Nrn. 175 und 22, je mit Genehmigungsvermerk (A-Post Plus)
 - Amt für Denkmalpflege
 - Amt für Umwelt
 - Departement für Bau und Umwelt, Rechtsdienst
 - Hochbauamt
 - Tiefbauamt
 - Amt für Raumentwicklung unter Beilage von einem Gestaltungsplan Altishausen, Parzellen Nrn. 175 und 22 mit Genehmigungsvermerk sowie der übrigen Akten

Erwägungen:

Mit Schreiben vom 10. Februar 2020 ersuchte die Gemeinde Kemmental um Genehmigung des Gestaltungsplans Altishausen, Parzellen Nrn. 175 und 22. Im Rahmen der kantonalen Vernehmlassung wurden bezüglich drei Artikeln der Sonderbauvorschriften und der Lage der Gebäudezugänge westlich der Baubereiche A Vorbehalte angebracht. Im Anschluss an einen konstruktiven Austausch zwischen den kantonalen Fachstellen, den Grundeigentümern und der Bauverwaltung Kemmental, hat der Gemeinderat Kemmental am 14. April 2020, gestützt auf § 29 Abs. 2 PBG, die Anpassung der drei Artikel der Sonderbauvorschriften und der Lage der Gebäudezugänge beschlossen und diese Änderung mit Schreiben vom 19. Mai 2020 ebenfalls zur Genehmigung eingereicht.

Der vorliegende Gestaltungsplan wurde mit Bericht des Amtes für Raumentwicklung vom 30. September 2019 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 Gestaltungsplanareal Altishausen befindet sich am südöstlichen Dorfrand von Altishausen an der Kantonsstrasse. Der Geltungsbereich des Gestaltungsplans umfasst die Parzellen Nrn. 22 und 175 mit einer Gesamtfläche von circa 1.13 ha. Gemäss rechtsgültigem Zonenplan der Politischen Gemeinde Kemmental liegt das von der Planung betroffene Areal in der zweigeschossigen Wohn- und Gewerbezone WG und ist mit einer Gestaltungsplanpflicht überlagert.

Gemäss Art. 1 der Sonderbauvorschriften (SBV) bezweckt der Gestaltungsplan Altishausen eine geordnete und auf die örtlichen Verhältnisse abgestimmte Erschliessung und Bebauung, welche eine rücksichtsvolle Einordnung am Siedlungsrand schafft und eine angemessene Verdichtung nahe des Dorfkerns ermöglicht.

Um diese Ziele zu erreichen, werden verschiedene Baubereiche für Mehrfamilienhäuser im Westen des Areals und für Einfamilienhäuser im hinterliegenden Bereich ausgeschieden. Mit entsprechenden Sonderbauvorschriften werden die Bebauungsmöglichkeiten in den einzelnen Baubereichen definiert. Mit Blick auf die angestrebte Verdichtung wird die gemäss Regelbauweise zulässige Nutzungsziffer mit der neu festgelegten Geschossflächenziffer von 0.85 erhöht. Weiter werden die Erschliessung und Parkierung mittels Festlegungen im Situationsplan und mit Sonderbauvorschriften geregelt. Mit Ausnahme der Besucherparkplätze werden sämtliche Parkfelder für die Mehrfamilienhäuser unterirdisch angeordnet. Mit Bestimmungen in den Sonderbauvorschriften zur Gestaltung, zur Umgebung und zur Bepflanzung soll die Qualität der Überbauung sichergestellt werden.

Im Rahmen der Vorprüfung wurden diese Bestimmungen als teilweise zu undifferenziert kritisiert. Nach verschiedenen Besprechungen zwischen Vertretern der Gemeindebehörde, der Grundeigentümer und der kantonalen Fachstellen wurden die entsprechenden Sonderbauvorschriften überarbeitet. Mit der vorgenommenen Konkretisierung der Sonderbauvorschriften kann aus kantonomer Sicht die Qualität der geplanten Bebauung sichergestellt werden.

Mit dem Gestaltungsplan Altishausen, Parzellen Nrn. 175 und 22 wird insbesondere betreffend der Höhenmasse im Baubereich A und der Erhöhung des Nutzungsmasses deutlich von 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 7.4 erläutert und dankenswerterweise in einer Tabelle dargestellt.

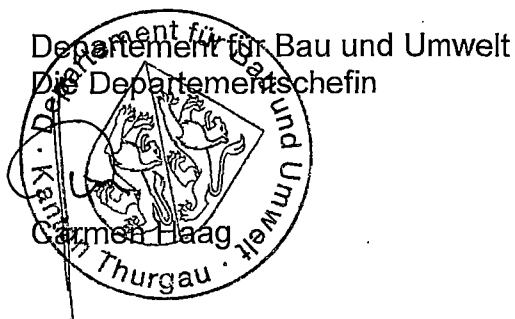
Aus kantonomer Sicht ist hinsichtlich der besseren Siedlungsgestaltung festzuhalten, dass das Erschliessungs-, Bebauungs- und Aussenraumkonzept einen übersichtlichen

3/3

Eindruck hinterlässt und die Körnung, die Platzierung sowie die Massstäblichkeit der Bauten Rücksicht auf den Bestand nehmen. Mit der vorgenommenen Konkretisierung der Sonderbauvorschriften können die architektonischen und gestalterischen Qualitäten des Richtprojekts gesichert werden. Dementsprechend kann die Erfüllung der erhöhten Anforderungen von § 24 Abs. 2 PBG bejaht werden.

Abschliessend ist darauf hinzuweisen, dass gemäss § 40 des Gesetzes über Strassen und Wege (StrWG, SR 725.1) in Verbindung mit § 1 der Verordnung des Regierungsrates zum StrWG (StrVV, SR 725.10) für die Zufahrt zum Gestaltungsplanareal ab der Kantonsstrasse eine Genehmigung des kantonalen Tiefbauamtes erforderlich ist.

Im Übrigen haben im Rahmen der verwaltungsinternen Vernehmlassung die einbezogenen Fachstellen keine grundsätzlichen Vorbehalte gegen die vorliegende Planvorlage angebracht. Der Gestaltungsplan Altishausen, Parzellen Nrn. 175 und 22 erfüllt die Anforderungen von § 5 Abs. 3 PBG und kann 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: - 3. JUNI 2020