

Frauenfeld, 17. Februar 2021

Entscheid Nr. 8

BOA/PG Nr. 2020.08-001

Politische Gemeinde Tägerwilen Aufhebung Sondernutzungspläne

- **Arealüberbauungsplan Leue (RRB Nr. 1004 vom 13.6.1983)**
- **Gestaltungsplan Bindersgarten (RRB Nr. 1079 vom 29.8.1989)**
- **Gestaltungsrichtplan Rick (RRB Nr. 1739 vom 20.10.1992)**

Das Departement für Bau und Umwelt entscheidet:

1. Die vom Gemeinderat Tägerwilen am 21. April 2020 beschlossene Aufhebung der vorgenannten Sondernutzungspläne wird genehmigt.
2. Mitteilung an:
 - Gemeinderat Tägerwilen, Bahnhofstrasse 3, Postfach 141, 8274 Tägerwilen unter Beilage von drei Exemplaren der Dossiers zur Aufhebung der Sondernutzungspläne, je mit Genehmigungsvermerk (chargé)
 - BHAtteam Ingenieure AG, Breitenstrasse 16, 8501 Frauenfeld
 - Amt für Umwelt
 - Amt für Denkmalpflege
 - Amt für Raumentwicklung, unter Beilage eines Dossiers zur Aufhebung der Sondernutzungspläne, mit Genehmigungsvermerk sowie der übrigen Akten

Erwägungen:

Mit Schreiben vom 21. Juli 2020 beantragte der Gemeinderat Tägerwilen die Aufhebung der Sondernutzungspläne "Arealüberbauungsplan Leue", "Gestaltungsplan Bindersgarten" und "Gestaltungsplan Rick" zu genehmigen. Die zusätzlich geplante Aufhebung des Arealüberbauungsplans Hertler wurde infolge eines Hinweises durch das Amt für Raumentwicklung zurückgezogen. 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 **Arealüberbauungsplan "Leue"** wurde mit Regierungsratsbeschluss Nr. 1004 vom 13. Juni 1983 genehmigt. Das Areal liegt im rechtskräftigen Zonenplan in der Dorfzone. Auf dem lediglich rund 0,25 ha grossen Planungsareal wollte man mit der Planung die Parkierungsordnung, einen öffentlichen Fussweg und die Umgebungsgestaltung regeln. Hierzu wurden im Plan die Verkehrs- und Grünflächen, die Anordnung der Gebäude und einzelner Bäume sowie Gestaltungsvorgaben festgelegt. Zudem wurden Baulinien gegenüber der Strasse, der Nachbarparzelle und dem Gewässer (Chastlerbach) ausgeschieden. Seit 2011 besteht die gesetzliche Vorschrift, den Gewässern den nötigen Raumbedarf grundeigentümerverbindlich auszuscheiden (Art. 36a des Gewässerschutzgesetzes; GSchG, SR 814.20). Die Baulinie entlang des Baches wird also in naher Zukunft durch den Gewässerraum ersetzt. Die Gewässerraumplanung der Gemeinde wurde bereits von kantonaler Seite vorgeprüft. Gemäss Unterlagen ist das Areal überwiegend plangemäss überbaut, und die Bebauung stehe nicht im Widerspruch zur geltenden Gesetzgebung.

Einer Aufhebung des Arealüberbauungsplans "Leue" steht aus kantonaler Sicht nichts im Weg. Die vom Gemeinderat am 21. April 2020 beschlossene Aufhebung des Plans kann genehmigt werden.

Der **Gestaltungsplan "Bindersgarten"** wurde mit Regierungsratsbeschluss Nr. 1079 vom 29. August 1989 genehmigt. Das knapp 2 ha grosse Planungsgebiet befindet sich im alten Ortskern und liegt nach rechtskräftigem Zonenplan in der Dorfzone. Die Planung bezweckt eine auf den angrenzenden historischen Dorfkern abgestimmte Überbauung und die Festlegung der Erschliessung sowie der Umgebungsgestaltung. Um diese Ziele umzusetzen wurde der Charakter der Überbauung mit Baubereichen, Pflichtbaulinien, Höhenbestimmungen, Firstrichtung, Dachneigung, Bauvolumen und der Pflicht zu traditioneller Materialisierung der Fassaden massgeblich definiert. Im Umgebungsplan wurden sowohl die Verkehrsflächen wie auch die Grünflächen und Bepflanzung festgelegt. Gegenüber dem Castellbach wurden zudem Gewässerbauelinien ausgeschieden. Hinsichtlich Gewässerbauelinien gilt das im vorherigen Abschnitt Genannte zum Gewässerraum. Gemäss Unterlagen ist das Areal überwiegend plangemäss überbaut, und die Bebauung stehe nicht im Widerspruch zur geltenden Gesetzgebung. Die Gestaltungsanforderungen seien mit dem heutigen Baureglement und den entsprechenden Vorschriften zur Dorfzone abgedeckt.

Einer Aufhebung des Gestaltungsplans "Bindersgarten" steht aus kantonaler Sicht nichts im Weg. Die vom Gemeinderat am 21. April 2020 beschlossene Aufhebung des Plans kann genehmigt werden.

Mit Entscheid Nr. 1739 vom 20. Oktober 1992 genehmigt der Regierungsrat den **Gestaltungsrichtplan "Rick"**. Das lediglich behördenverbindliche Planungsinstrument umfasst ein knapp 1 ha grosses Gebiet am Rand des alten Dorfkerns von Tägerwilen. Im rechtskräftigen Zonenplan ist das Gebiet der Dorfzone zugeordnet und mit Ausnahme eines kleinen Bereichs der Gestaltungsplanpflicht unterstellt. Im baulich relativ

heterogenen Gebiet waren damals die konkreten Bauabsichten der Grundeigentümer unklar, weshalb die Gemeinde die planerische Grundlage für ergänzende Bauten mit einem Gestaltungsrichtplan schuf, um darauf abgestimmt zu einem späteren Zeitpunkt die notwendigen Gestaltungspläne zu erlassen. Hierzu wurden städtebauliche Eckwerte wie Baudichte, Stellung, Grösse und Lage von Bauten sowie die Aussenraumqualität definiert. Auch Baulinien wurden darin vorgesehen.

Im Hinblick auf die nun vorgesehene Aufhebung der durchaus qualitätsvollen Planung ist der Planungsbericht nicht sehr aussagekräftig. Es wird darauf verwiesen, dass seit-her das Baureglement überarbeitet und bereits eine weitere Bebauung vorgenommen wurde. Das Baureglement enthält zwar einige Vorschriften zur generellen Gestaltung von Bauten. Dies macht jedoch nur einen kleinen Teil des vorliegenden Planungsinstru-ments aus. Indes finden sich im Reglement keinerlei Bestimmungen zur Ausrichtung und Anordnung von Bauten und Grünräumen. Zudem stellt sich grundsätzlich die Frage, wie die Gemeinde trotz Gestaltungsplanpflicht, aber ohne Vorliegen der ur-sprünglich beabsichtigten Gestaltungspläne, die Baubewilligung für die erwähnte wei-tere Bebauung erteilen konnte. Auch schweigt sich der Planungsbericht zur planeri-schen Weiterentwicklung des Gebiets aus. Es liegt jedoch an der Gemeinde, sich über die Anwendung und Entwicklung der kommunalen Planungsinstrumente im Klaren zu sein. Unter Berücksichtigung des Planungsermessens der Gemeinde gemäss Art. 2 Abs. 3 RPG ergeben sich aus kantonaler Sicht keine überwiegenden Interessen. Die vom Gemeinderat am 21. April 2020 beschlossene Aufhebung wird genehmigt. Ab-schliessend wird darauf hingewiesen, dass im betroffenen Gebiet weiterhin ein Baulini-enplan rechtskräftig ausgeschieden ist. (genehmigt mit RRB Nr. 45 vom 13. Januar 1981).



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 Ent-scheides einzureichen.

Expediert: **22. FEB. 2021**