

Frauenfeld, 19. April 2021

Entscheid Nr. 28

BOA/PG Nr. 2020.01-018

Politische Gemeinde Salmsach Gestaltungsplan Oberdorf, Parzelle Nr. 345

Das Departement für Bau und Umwelt entscheidet:

1. Der vom Gemeinderat Salmsach am 27. November 2020 erlassene Gestaltungsplan Oberdorf, Parzelle Nr. 345, wird genehmigt.
2. Mitteilung an:
 - Gemeinderat Salmsach, Arbonerstrasse 8, 8599 Salmsach, unter Beilage von drei Exemplaren des Gestaltungsplans Oberdorf, Parzelle Nr. 345, je mit Genehmigungsvermerk (chargé)
 - NRP Ingenieure AG, Lindenstrasse 1, 8580 Amriswil
 - Amt für Umwelt
 - Amt für Wirtschaft und Arbeit, Arbeitsinspektorat
 - Departement für Bau und Umwelt, Rechtsdienst
 - Departement für Inneres und Volkswirtschaft, Abt. Energie
 - Hochbauamt
 - Tiefbauamt
 - Amt für Raumentwicklung, unter Beilage eines Exemplars des Gestaltungsplans Oberdorf, Parzelle Nr. 345, mit Vermerk analog der Gemeindedossiers sowie der übrigen Akten.

Erwägungen:

1. Mit Schreiben vom 16. Januar 2020 ersuchte die Gemeinde Salmsach um Genehmigung des im Titel erwähnten Gestaltungsplans. Aufgrund der eingereichten Unterlagen kann geschlossen werden, dass das Verfahren ordnungsgemäss durchgeführt wurde. Gegen die Genehmigungsvorlage gingen beim Departement für Bau und Umwelt verschiedene Rekurse ein. Aufgrund dieser Rekurse wurde der Gestaltungsplan überarbeitet und vom 15. Januar 2021 bis 3. Februar 2021 erneut öffentlich aufgelegt. Das Genehmigungsgesuch des überarbeiteten Gestaltungsplans wurde mit Schreiben vom 2. März 2020 eingereicht. Gegen diese Vorlage wurden beim Departement für Bau und Umwelt keine Rekurse erhoben.

2. Der zur Genehmigung eingereichte **Gestaltungsplan Oberdorf** (nachfolgend: Gestaltungsplan) umfasst die Parzelle Nr. 345 mit einer Fläche von 3'765 m². Diese Parzelle liegt im Zentrum von Salmsach zwischen der Schul- und Berglistrasse. Das Umfeld wird im Osten durch ein Einfamilienhausquartier mit überwiegend zweigeschossigen Wohnbauten geprägt. Dabei ist das historische Ortsbild noch an den Gebäuden an der Berglistrasse 4 bis 8 ablesbar. Auf der Westseite grenzt das Gestaltungsplangebiet an ein ehemaliges Fabrikareal (Parzelle Nr. 353). Ein Teil dieses Areals dient dem Verein der albanischen islamischen Gemeinschaft (VAIG) als Moschee. Im Norden grenzt das Gestaltungsplangebiet an die Kantonsstrasse und auf der gegenüberliegenden Strassenseite an die Liegenschaft einer ehemaligen Sägerei. Gemäss rechtskräftigem Zonenplan ist die Parzelle Nr. 345 der Wohnzone W 2b und der Wohn- und Gewerbezone WG 2 zugewiesen. In beiden Nutzungszonen sind reine Wohnbauten in offener und halboffener Bauweise zulässig. Überdies ist die Wohnzone W 2b für verdichtete Wohnsiedlungen (Ziffer 2.2.4 Abs. 4 des Baureglements) bestimmt.
3. Gemäss Art. 1 der Sonderbauvorschriften (SBV) bestehen die allgemeinverbindlichen Bestandteile des Gestaltungsplans aus dem Situationsplan 1:500 und den SBV. Zur Erläuterung des Gestaltungsplans dient ein umfassender Planungsbericht. Nach Art. 2 SBV bezweckt der Gestaltungsplan "Oberdorf, Parzelle Nr. 345" eine Nachverdichtung mittels neuer Mehrfamilienhäuser in einem einheitlichen Erscheinungsbild. Zudem sollen mit dem Gestaltungsplan die Umgebungsgestaltung und deren Gliederung mit Baumgruppen, die interne Zufahrt und die Parkierung festgelegt werden. Dieser Zweckartikel ist mit Blick auf § 23 des Planungs- und Baugesetzes (PBG, RB 700) insgesamt zweckmässig und auf die örtliche Situation abgestimmt.

Dem Gestaltungsplan liegt ein Konzept mit drei Mehrfamilienhäusern und dem bestehenden Einfamilienhaus (Assek. Nr. 287) zu Grunde. Die Volumina der Neubauten werden im Grundriss gegliedert und in der Höhe gestaffelt. Damit kann – trotz den etwas grösseren Gebäudevolumen – gut auf die umliegende, teilweise kleingliedrige Einfamilienhausstruktur reagiert werden. Aus kantonaler Sicht ist zu begrüssen, dass die bestehenden Bäume zumindest teilweise in die Umgebungsgestaltung auf Parzelle Nr. 345 integriert werden und im Zentrum der Bebauung ein attraktiver Freiraum geschaffen werden kann.

Gemäss Gestaltungsplan erfolgt die Zufahrt zur Tiefgarage und zum Besucherparkplatz über die Schulstrasse (Parzelle Nr. 661). Über die Berglistrasse wird lediglich das bestehende Einfamilienhaus (Assek. Nr. 287) erschlossen. Dabei ist zu bemerken, dass die Verkehrsübersicht (Sichtverhältnisse) aus der neuen Tiefgaragenausfahrt auf die Kantonsstrasse (Schulstrasse) dauerhaft zu gewährleisten ist.

Da das Planungsgebiet bereits voll erschlossen ist, kann auf eine Ergänzung der werkleitungsmässigen Erschliessung verzichtet werden. So ist es nach Art. 6 SBV einzig notwendig, neue Hausanschlussleitungen zu verlegen.

4. Mit dem Gestaltungsplan 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 einzelnen Abweichungen sind in Kapitel 6 des Planungsberichts (PB) beschrieben. Demnach sieht der Gestaltungsplan insbesondere vor, die ordentlichen Dichtemasse (GFZ) der Wohnzone W 2b resp. der Wohn- und Gewerbezone WG 2 von 0.65 resp. 0.70 auf 0.95 und die Fassadenhöhe von 7.0 resp. 7.5 m auf 9.0 m zu erhöhen. Gleichzeitig ist vorgesehen, die Gebäudelängen und -abstände teilweise zu reduzieren. Diese Abweichungen ermöglichen insbesondere, dass ein attraktiver Freiraum geschaffen und eine Verdichtung an zentraler Lage ermöglicht werden kann. Weitere Angaben zur "besseren Siedlungsgestaltung" und dem „öffentlichen Interesse“ im Sinne von § 24 Abs. 2 PBG sind in den Kapiteln 6 und 7 des Planungsberichts enthalten. Aus kantonaler Sicht kann die Erfüllung der erhöhten Anforderungen nach § 24 Abs. 2 PBG bejaht werden.

Im Rahmen der verwaltungsinternen Vernehmlassung wurden gegenüber der Genehmigungsvorlage keine Vorbehalte angebracht. Der Gestaltungsplan Oberdorf, Parzelle Nr. 345 erfüllt insgesamt die Anforderungen von § 5 Abs. 3 PBG und kann genehmigt werden.

Departement für Bau und Umwelt
Die Departementschefin

Carmen Haag

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:

20. APR. 2021