

Frauenfeld, 8. Juli 2021

Entscheid Nr. 50

BOA/PG Nr. 2021.02-003

Politische Gemeinde Münsterlingen Gestaltungsplan Frauewis

Das Departement für Bau und Umwelt entscheidet:

1. Der vom Gemeinderat Münsterlingen am 11. November 2020 beschlossene Gestaltungsplan Frauewis, Landschlacht wird genehmigt.
2. In Anwendung von § 5 Abs. 4 PBG wird der Baubereich der Tiefgarage neu als verbindlicher Inhalt festgesetzt (mit Hinweisvermerk).
3. Mitteilung an:
 - Gemeinderat Münsterlingen, Klosterstrasse 4, 8596 Münsterlingen, unter der Beilage von drei Dossiers des Gestaltungsplanes Frauewis, Landschlacht, mit Hinweis- und Genehmigungsvermerk (chargé)
 - IPG Keller AG, Hauptstrasse 84, 8280 Kreuzlingen
 - Amt für Umwelt
 - Hochbauamt
 - Tiefbauamt
 - Rechtsdienst DBU
 - Amt für Raumentwicklung, Abt. Natur & Landschaft
 - Amt für Raumentwicklung, unter der Beilage von einem Dossier des Gestaltungsplanes Frauewis, Landschlacht, mit Hinweisvermerk und Genehmigungsvermerk.

Erwägungen:

Mit Schreiben vom 28. Januar 2021 ersuchte der Gemeinderat Münsterlingen um Genehmigung des Gestaltungsplans Frauewis, Landschlacht. Der Gestaltungsplan wurde mit Bericht vom 8. Mai 2019 vorgeprüft. Während der ersten öffentlichen Auflage vom 8. bis zum 28. November 2019 ist eine Einsprache eingegangen. Aufgrund der Einsprache wurden die Pläne angepasst und vom 27. November bis am 16. Dezember 2020 erneut aufgelegt. Im Rahmen der zweiten Auflage sind keine Einsprachen eingegangen. Aufgrund der eingereichten Akten kann geschlossen werden, dass das Verfahren ordnungsgemäss durchgeführt wurde.

Das Gestaltungsplanareal befindet sich am westlichen Dorfrand von Landschlacht unmittelbar südlich der Kantonsstrasse. Der Geltungsbereich des Gestaltungsplans umfasst die Parzelle Nr. 1696 mit einer Gesamtfläche von 3'300 m². Gemäss rechtsgültigem Zonenplan der Politischen Gemeinde Münsterlingen liegt das von der Planung betroffene Areal in der Wohn- und Arbeitszone WA 1.6.

Das noch unbebaute Gebiet zeichnet sich durch seine Lage an der verkehrsreichen Kantonsstrasse und dem Siedlungsrand von Landschlacht aus. Die mit dem Gestaltungsplan geplante Bebauung wird den westlichen Dorfeingang von Landschlacht massgeblich prägen.

Gemäss Art. 2 der Sonderbauvorschriften (SBV) bezweckt der Gestaltungsplan Frauewis die Festlegung der internen Erschliessung und Überbauung und sichert eine ansprechende Architektur und Gestaltung der Bauten und deren Umgebung. Mit dem Gestaltungsplan Frauewis werden die Ergebnisse des vorgängig durchgeführten Studienauftrags umgesetzt.

Im Gestaltungsplan werden zwei Baubereiche ausgeschieden, welche durch ihre strassenparallele Anordnung einen grösseren Freiraum im Innern der Siedlung ermöglichen. Die Erschliessung erfolgt über die Manastrasse. Die Parkierung erfolgt grösstenteils in einer Tiefgarage. Mit Bestimmungen in den Sonderbauvorschriften zur architektonischen Gestaltung und zur Umgebung wird die Qualität der Überbauung sichergestellt. Aus kantonaler Sicht überzeugt die Körnung, die Platzierung, die Massstäblichkeit und die angemessene Geschossigkeit der Bauten. Die Erschliessungs-, Bauungs- und Aussenraumkonzept sind gut aufeinander abgestimmt.

Im Gestaltungsplan Frauewis 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. Zudem dürfen die Abweichungen nicht dazu führen, dass die zonengemässe Nutzungsart gemäss § 23 PBG verletzt wird.

3/3

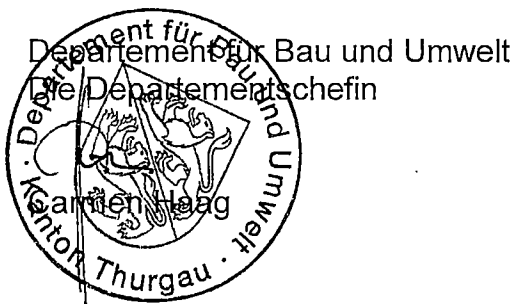
Der Gestaltungsplan Frauewis weicht insbesondere betreffend Baumassenziffer, Fassadenhöhe und Gebäudelänge von der Regelbauweise ab. Weitere Abweichungen betreffen die Grenzabstände, die Anzahl Parkfelder und die zulässigen Abgrabungen.

Die Hinweise aus der Vorprüfung wurden grösstenteils berücksichtigt. Um den Nachweis der besseren Siedlungsgestaltung zu vervollständigen, wurden die Sonderbauvorschriften mit Vorgaben zur Gestaltung ergänzt (Materialisierung, Farbgebung, Einpassung in die Umgebung). Allerdings wurde darauf verzichtet, weitere wichtige Aspekte des Richtprojektes verbindlich festzulegen. Das ist bedauerlich. Es wird deshalb empfohlen, dass ein Gestaltungsbeirat das Projekt begleitet.

Gemäss Planungsbericht und Sonderbauvorschriften (Art. 5) erfolgt die Parkierung grösstenteils unterirdisch. Der im Situationsplan eingezeichnete Bereich ist allerdings gemäss Legende nur orientierender anstatt verbindlicher Inhalt.

Gestützt auf § 5 Abs. 4 PBG und im Einverständnis mit der Gemeindebehörde ändert das Departement für Bau und Umwelt den Legendeneintrag im Situationsplan entsprechend der Formulierung in Ziffer 2 Dispositiv ab (mit Hinweisvermerk).

Im Rahmen der verwaltungsinternen Vernehmlassung haben die involvierten Fachstellen keine Vorbehalte gegen den Gestaltungsplan Frauewis, Landschlacht angebracht. Die Vorlage entspricht den Anforderungen von § 5 Abs. 3 des Planungs- und Baugesetzes (PBG; RB 700) und wird genehmigt.



Rechtsmittel:

Gegen diesen Entscheid kann innert 20 Tagen ab Publikation bei Amtsblatt beim Verwaltungsgericht des Kantons Thurgau, 8570 Weinfelden, Beschwerde geführt werden. Sie ist unterzeichnet und im Doppel einzureichen und hat einen Antrag und eine Begründung zu enthalten, und es sind die Beweismittel aufzuführen.

Expediert:

12. JULI 2021