

Frauenfeld, 28. Juni 2021

Entscheid Nr. 40

BOA/PG Nr. 2020.06-005

Politische Gemeinde Egnach Gestaltungsplan Aachweg

Das Departement für Bau und Umwelt entscheidet:

1. Der vom Gemeinderat Egnach am 22. Oktober 2019 erlassene Gestaltungsplan Aachweg wird mit Ausnahme von Art. 1 Abs. 3 SBV, Satz 2 (Passus: und Gestaltung des Aussenraumes) und Satz 3 (Passus: und der Freiräume) sowie mit Hinweisvermerk bezüglich Art. 8 Satz 2 SBV genehmigt.
2. Mitteilung an:
 - Gemeinderat Egnach, Bahnhofstrasse 81, 9315 Neukirch-Egnach unter Beilage von vier Exemplaren des Gestaltungsplans Aachweg, je mit Genehmigungs-, Nichtgenehmigungs- und Hinweisvermerken (A-Post Plus)
 - Rietmann Raum- & Projektentwicklung, Daniel Rietmann, Lukasstrasse 18, 9008 St. Gallen
 - Amt für Umwelt
 - Amt für Archäologie
 - Departement für Bau und Umwelt, Rechtsdienst
 - Departement für Inneres und Volkswirtschaft, Abt. Energie
 - Forstamt
 - Hochbauamt
 - Tiefbauamt
 - Schweizerische Bundesbahnen SBB AG, Immobilien / Immobilienrechte, Vulkanplatz 11, 8048 Zürich
 - Amt für Raumentwicklung, unter Beilage eines Exemplars des Gestaltungsplans Aachweg, mit Vermerken analog der Gemeindedossiers sowie der übrigen Akten.

Beilagen:

 - Schreiben der SBB AG vom 11. August 2020 (inkl. Plan vom 23. April 2020)
 - Plan mit den Interessenslinien der SBB (E-Mail von Anita Stadelmann vom 24. September 2020)

Erwägungen:

1. Mit Schreiben vom 2. Juni 2020 ersuchte die Gemeinde Egnach um Genehmigung des Gestaltungsplans Aachweg. Mit der generellen Prüfung stellte das Amt für Raumentwicklung fest, dass die eingereichten Unterlagen nicht vollends genügen. Die fehlenden Unterlagen wurden mit E-Mail vom 4. August 2020 vervollständigt. Aufgrund der eingereichten Unterlagen kann geschlossen werden, dass das Verfahren ordnungsgemäss durchgeführt wurde. Gegen den Gestaltungsplan Aachweg liegt beim Departement für Bau und Umwelt ein Rekurs vor. Über diesen Rekurs befindet das Departement für Bau und Umwelt in einem separaten Entscheid. Dieser ist inhaltlich mit dem vorliegenden Entscheid koordiniert. Der Entwurf des Gestaltungsplans Aachweg wurde vom Amt für Raumentwicklung mit Bericht vom 19. Juni 2019 vorgeprüft.
2. Der zur Genehmigung eingereichte **Gestaltungsplan Aachweg** (nachfolgend: Gestaltungsplan) umfasst die Parzellen Nrn. 843, 2237 und 2535 mit einer Fläche von rund 15'000 m². Das Planungsgebiet befindet sich im Ortsteil Egnach zwischen dem Seeweg und dem Aachweg. Entlang des Seewegs verläuft die Bahnlinie der SBB (Strecke Romanshorn - Rorschach). Im Norden und im Westen grenzt das Planungsgebiet an ein bestehendes Wohnquartier. Im Osten wird das Planungsgebiet durch das Gehölz des Wilerbaches begrenzt. Auf der gegenüberliegenden Bachseite befindet sich das Areal der Zinkerei Zinctec AG. Gemäss rechtskräftigem Zonenplan (genehmigt mit DBU-Entscheid Nr. 63 vom 10. Dezember 2019) sind die erwähnten Parzellen mehrheitlich der Wohnzone W 2 zugewiesen und mit einer Gestaltungsplanpflicht überlagert. Entlang des Wilerbaches ist ein Streifen mit ca. 20-25 m Breite der Freihaltezone Fh zugeordnet.

Gemäss Art. 1 Abs. 1 der Sonderbauvorschriften (SBV) besteht der Gestaltungsplan aus einer Karte 1:1'000, den SBV, dem Planungsbericht sowie den Beilageplänen eines Architekturbüros vom 10. Oktober 2019. Nach Art. 1 Abs. 3 SBV sind alle in der Legende der Karte als Festlegung bezeichneten Elemente sowie die SBV allgemeinverbindlich. Bei den Beilageplänen beschränkt sich diese Verbindlichkeit auf den architektonischen Ausdruck, die Fassadengestaltung und die Gestaltung des Aussenraums. Die Bestimmung, wonach die "Gestaltung des Aussenraums" durch die Beilagepläne verbindlich festgelegt wird, kann so nicht genehmigt werden. Der Beilageplan "Erdgeschoss", in welchem auch die Umgebungsgestaltung festgelegt wird, steht mit der Karte 1:1'000 in Widerspruch (insb. in Bezug auf die Anzahl der Bäume). Der Widerspruch kann so gelöst werden, dass nur die Festlegung in der Karte sowie Art. 15 SBV verbindlich sind. Dies entspricht auch dem Willen der Planungsbehörde, da gemäss Planungsbericht der Beilageplan Umgebungsgestaltung (recte: Erdgeschoss) für die Gestaltung und Bepflanzung lediglich "wegleitend" ist

(vgl. S. 19 letzter Satz) und ein detailliertes Bepflanzungskonzept mit dem Baugesuch einzureichen ist (vgl. Art. 15 Abs. 1 SBV). Daher können in Art. 1 Abs. 3 SBV in Satz 2 der Passus "und Gestaltung des Aussenraumes" sowie in Satz 3 der Passus "und der Freiräume" nicht genehmigt werden.

Der Gestaltungsplan bezweckt nach Art. 2 SBV die Realisierung einer ortsbaulich und architektonisch vorzüglichen Gesamtüberbauung, welche eine hohe Wohnqualität, eine hochwertige, auf die Lage und die Bebauung abgestimmte Umgebungsgestaltung sowie eine siedlungsgerechte Organisation des Verkehrs innerhalb des Areals aufweist. Insgesamt ist der Zweckartikel mit Blick auf § 23 des Planungs- und Baugesetzes (PBG, RB 700) zweckmässig und auf die örtliche Situation abgestimmt.

Dem Gestaltungsplan liegt ein Konzept mit drei Mehrfamilienhäusern zu Grunde. Es basiert auf dem Siegerprojekt eines Studienauftrages. Die geplanten Volumina weisen drei Vollgeschosse und ein Attikageschoss auf. Die Gebäude sind westlich angeordnet, sodass zwischen den Baufeldern und dem Wilerbach ein grosszügiger Freiraum entsteht. Gleichzeitig werden Gebäude sowie die Attikageschosse aber auch gegen Westen zurückversetzt, um eine optimale Abstimmung auf die benachbarte, kleinteilige Bebauungsstruktur auf den Parzellen Nrn. 841, 2072 und 2179 sicherzustellen. Zwecks Umsetzung des Zweckartikels werden im Gestaltungsplan die Baubereiche für die Gebäude festgelegt. Zusätzlich wird die Lage der Attikageschosse resp. die Balkone definiert (Art. 9 und 10 SBV).

Zu begrüßen ist, dass die Bebauung auf die erwähnten drei Baubereiche konzentriert wird und die Parkierung überwiegend unterirdisch zu erfolgen hat (Art. 5 Abs. 1 und 11 SBV). Somit wird ermöglicht, dass die Umgebung – mit Ausnahme von Velounterständen - möglichst frei von Parkfeldern bleibt und eine Verbindung mit dem Freiraum entlang des Wilerbaches geschaffen werden kann. Insgesamt überzeugt die Körnung, die Platzierung, die Massstäblichkeit und die differenziert modulierten Volumina der geplanten Baukörper. Das übersichtliche Bebauungskonzept führt zu einer kohärenten, architektonisch sehr guten Anlage mit äusserst qualitätsvollen und teilweise auch öffentlich nutzbaren Aussenräumen.

Weiter ist zu begrüßen, dass die geplante Lärmschutzwand (Art. 20 SBV) beidseitig begrünt werden soll. Gemäss Gestaltungsplan ist vorgesehen, dass der Abstand der Lärmschutzwand zum Seeweg (Radweg) mindestens 1.00 m beträgt. Dieser Abstand kann akzeptiert werden, sofern die Lärmschutzwand ausserhalb der Sichtberme von der internen Wegverbindung auf den Seeweg platziert wird. Hierfür wird einen Beobachtungsabstand von 1.0 m und 40.0 m Sichtweite auf den Radweg empfohlen. So kann sichergestellt werden, dass die Radfahrer auf dem Seeweg frühzeitig erkannt werden.

In Art. 8 SBV wird festgehalten, dass im Geltungsbereich eine Geschossflächenziffer (GFZ) von 0.8 gilt und sich die Zuschläge nach § 34 PBV (Tiefgaragenzuschlag) und nach § 35 PBV (Zuschlag für energieeffizientes Bauen) richten. Gemäss Art. 14 SBV müssen die Gebäude so ausgestaltet sein, dass sie den Minergie-Standard erfüllen. Diesbezüglich ist jedoch vor Augen zu führen, dass § 35 Abs. 1 PBV per 30. Juni 2020 aufgehoben wurde. Zuschläge für energieeffizientes Bauen können seither nur noch für Bauten gewährt werden, welche den Minergie P-Standard einhalten (§ 35 Abs. 2 PBV). Wird nun in Art. 14 SBV verbindlich festgelegt, dass die Bauten der Minergie-Standard einhalten müssen, können die Bauten infolge dessen nicht mehr vom Zuschlag für energieeffizientes Bauen profitieren. Vor diesem Hintergrund erweisen sich denn auch die Erläuterungen zu Art. 8 und 14 SBV im Planungsbericht als nicht mehr korrekt. So wird zu Art. 8 ausgeführt, dass für die Erstellung von Tiefgaragen und für energieeffizientes Bauen bei Erfüllung des Minergie-Baustandards auf die im Reglement festgelegte Geschossflächenziffer je ein Zuschlag von 10 % gewährt werde. Da für den Minergie-Baustandard keine Zuschläge mehr möglich sind, wird Art. 8 Satz 2 SBV mit einem Hinweisvermerk versehen.

Gemäss Gestaltungsplan erfolgt die Zufahrt zur Tiefgarage ab dem Aachweg. Gestützt auf Art. 3 Abs. 1 SBV ist der Aachweg auf eine Breite von 5.0 m auszubauen und bei der Einmündung in den Bahnweg mit einem Einlenker sowie am Endes auf dem Grundstück Nr. 2237 mit einem Wendeplatz zu realisieren. Weiter sieht der Gestaltungsplan zwischen dem Aachweg und dem Seeweg eine neue öffentliche Wegverbindung und verschiedene neue Werkleitungen vor.

Unter anderem ist geplant, die Entwässerung des Planungsgebiets im Trennsystem vorzunehmen. Das Schmutzwasser soll mit einem privaten Pumpwerk in die Leitung im Aachweg entwässert werden. Das Regenwasser wird indes direkt in den Wilerbach abgeleitet (Art. 7 Abs. 1 SBV). Dagegen ist nichts einzuwenden. Zu beachten ist aber, dass in der weiteren Planung der im Generellen Entwässerungsplan (GEP) festgelegte Abflusskoeffizient für das Regenabwasser von 0.30 nicht überschritten werden darf. Insgesamt ist die Erschliessung abgestimmt auf die zonenspezifischen Anforderungen des Gebietes im Sinne von § 36 Abs. 2 PBG sachgerecht.

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 5.3 des Planungsberichts beschrieben. Demnach wird mit dem Gestaltungsplan die ordentliche Fassaden- resp. Gesamthöhe um 3.0 m erhöht. Gleichzeitig wird die max. Gebäudelänge von 40.0 m um rund 10 m reduziert. Vom ordentlichen Dichtmass (GFZ von 0.80) wird indes nicht abgewichen. Durch die erwähnte Mehrhöhen sind vor allem die westlich angrenzenden Parzellen Nrn. 841, 2072 und 2179 betroffen. Um diese Mehrhöhen

zu kompensieren, werden im Gestaltungsplan grössere Grenzabstände vorgesehen. So wird der grosse Grenzabstand gegen Westen von 6.0 m auf 9-10 m erhöht. Gegenüber der Parzelle Nr. 2072 beträgt dieser Abstand sogar über 20 m. Durch die Abweichungen wird insgesamt ermöglicht, dass ein grosszügiger und attraktiver und durchlässiger Freiraum entsteht. Dieser Freiraum bedingt aber, dass die zulässige Geschossfläche auf drei Gebäude konzentriert wird und diese mit einem zusätzlichen Vollgeschoss (+3.0 m) versehen werden.

Insgesamt ist das Verhältnis zwischen Parzellengrösse, bebauter Grundfläche, Gebäudehöhe und verbleibender Aussenraumfläche sehr gelungen und ausgewogen. Damit leistet der Gestaltungsplan auch einen wichtigen Beitrag zu einer qualitativvollen Siedlungsentwicklung nach innen und liegt somit im öffentlichen Interesse. Weitere Angaben zur "besseren Siedlungsgestaltung" und dem „öffentlichen Interesse“ im Sinne von § 24 Abs. 2 PBG sind im Kapitel 5 des Planungsberichts enthalten. Aus kantonaler Sicht kann die Erfüllung der erhöhten Anforderungen nach § 24 Abs. 2 PBG bejaht werden.

3. Gemäss Kantonalem Richtplan (KRP, Planungsgrundsatz 3.3 E) sind mit dem Ziel, die Trassenkapazitäten zu erhöhen, entlang aller Bahnlinien die notwendigen Flächen freizuhalten, um insbesondere Doppelspurabschnitte, Überholgleise, Kreuzungsstationen und Perronverlängerungen realisieren zu können. Im Bereich des Gestaltungsplangebiets ist langfristig auf der Strecke Romanshorn (Süd) - Rorschach Hafen der Ausbau auf eine Doppelspur vorgesehen. Zusätzlich ist geplant, den Knoten Romanshorn auszubauen und mit fünf zusätzlichen Geleisen zu ergänzen (Auskunft bei der SBB vom 24. September 2020). Für die erwähnten Pläne bestehen noch keine Projekte oder Termine (vgl. Schreiben der SBB vom 11. August 2020). Langfristig ist aber davon auszugehen, dass für die erwähnten Ausbauten zusätzliches Land benötigt wird. Daher besteht aus Sicht der SBB AG für den geplanten Neubau im Baubereich C und dessen Tiefgarage langfristig keine Bestandsgarantie. Auch muss davon ausgegangen werden, dass im Bereich des Gestaltungsplans die Lärmschutzwand und das Wegnetz (Seeweg, neue Wegverbindung) angepasst werden müssen. Der konkrete Flächenbedarf für die künftigen Vorhaben (Interessenslinien) hat die SBB in einem Plan dargestellt (vgl. Beilage). Ein korrigierter Plan wurde dem Amt für Raumentwicklung mit E-Mail vom 24. September 2020 zugestellt. Dieser ersetzt den Plan der SBB AG vom 23. April 2019 (vgl. Beilagen). Die Gemeinde wird gebeten, die betroffenen Grundeigentümer über die Ausbaupläne der SBB zu orientieren. Im Schreiben vom 11. August 2020 weist die SBB AG noch darauf hin, dass Baum- und Gehölzpflanzungen an der Bahnlinie so zu gestalten und zu unterhalten sind, dass die Weisung der SBB R 1-20025 "Unterhalt der Grünflächen: Wald und Einzelbäume" eingehalten wird. Aus Sicherheitsgründen ist die maximale Wuchshöhe der Sträucher und Bäume so zu begrenzen, dass bei einem allfälligen Umstürzen der Gehölze das Bankett der Bahn nicht erreicht

6/6

wird. Dies ist sichergestellt, wenn ab dem Bankett ein Winkel von 45° eingehalten wird.

Das Planungsgebiet befindet sich ausserhalb einer Zone archäologischer Funde, aber in unmittelbarer Umgebung des Schlosses Luxburg, einer ehemaligen "Was-serburg". Alte Pläne lassen vermuten, dass in historischer Zeit das Ufer weiter im heutigen Landesinnern verlief, die Luxburg sogar auf einer Insel oder Halbinsel im See erbaut worden ist. Eine mögliche Bestätigung liefert ein Holz aus dem Mittelalter vom Gelände der Zinkerei auf der gegenüberliegenden Bachseite. Das Planungsgebiet könnte daher im Bereich einer historischen Uferzone liegen. Bei Bodeneingriffen auch z.B. für Baugrunduntersuchungen im Rahmen einer Bauplanung ist daher das Amt für Archäologie beizuziehen.

Aus den Erwägungen ergibt sich, dass der Gestaltungsplan Aachweg mit Ausnahme der erwähnten Bestimmungen (Art. 1 Abs. 3 SBV, Satz 2 und 3 sowie Art. 8 Satz 2 SBV) die Anforderungen von § 5 Abs. 3 PBG erfüllt und somit genehmigt wird.

Departement für Bau und Umwelt
Die Departementschefin



Rechtsmittel:

Gegen diesen Entscheid kann innert 20 Tagen ab Publikation im 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: 28. JUNI 2021