

Frauenfeld, 27. August 2021

## **Entscheid Nr. 56**

BOA/PG Nr. 2021.05-005

### **Politische Gemeinde Affeltrangen**

### **Gestaltungsplan Dorfzentrum, Änderung Baulinienpläne Märwilerstrasse und Lauche+Hartenauerbach**

#### **Das Departement für Bau und Umwelt entscheidet:**

1. Der vom Gemeinderat Affeltrangen am 22. Februar 2021 beschlossene Gestaltungsplan Dorfzentrum wird genehmigt.
2. Die vom Gemeinderat am 22. Februar 2021 beschlossenen Änderung der Baulinienpläne Märwilerstrasse (RRB Nr. 111 vom 28.01.1992) sowie Lauche und Hartenauerbach (RRB Nr. 814 vom 10.05.1983) wird genehmigt.
3. Mitteilung an:
  - Gemeinderat Affeltrangen, Hauptstrasse 6, Postfach, 9556 Affeltrangen, unter Beilage von zwei Dossiers des Gestaltungsplans Dorfzentrum und der Änderung der Baulinienpläne, je mit Genehmigungsvermerk (chargé)
  - bhateam ingenieure ag, Breitenstrasse 16, 8501 Frauenfeld
  - Amt für Denkmalpflege
  - Departement für Bau und Umwelt, Rechtsdienst
  - Hochbauamt
  - Amt für Raumentwicklung, Abt. Natur und Landschaft
  - Amt für Umwelt
  - Departement für Inneres und Volkswirtschaft, Abt. öffentlicher Verkehr
  - Tiefbauamt
  - Amt für Raumentwicklung, unter Beilage von einem Dossier des Gestaltungsplans Dorfzentrum und der Änderung der Baulinienpläne, je mit Genehmigungsvermerk sowie der übrigen Akten.

**Erwägungen:**

Mit Schreiben vom 5. Mai 2021 ersuchte der Gemeinderat Affeltrangen um Genehmigung des Gestaltungsplans Dorfzentrum sowie einer Änderung der Baulinienpläne Märwilerstrasse (RRB Nr. 111 vom 28.01.1992) sowie Lauche und Hartenauerbach (RRB Nr. 814 vom 10.05.1983). Die Vorlagen wurden mit Bericht vom 30. Juni 2020 vorgeprüft und vom Gemeinderat am 22. Februar 2021 beschlossen. Während der Auflagefrist vom 26. März bis am 14. April 2021 sind keine Einsprachen eingegangen. Aufgrund der eingereichten Akten kann geschlossen werden, dass das Verfahren ordnungsgemäss durchgeführt wurde.

Der sorgfältig ausgearbeitete Gestaltungsplan wurde im Auftrag der Genossenschaft Dorfzentrum Affeltrangen erarbeitet. Der Planungssperimeter umfasst die Parzellen Nrn. 964 und 1047 im Dorfzentrum von Affeltrangen und beinhaltet eine rund 0,4 ha grosse, bereits bebaute Fläche. Im Norden des Gebiets verläuft der Bach "Lauche", im Süden die Kantonsstrasse. Gemäss rechtskräftigem Zonenplan der Gemeinde ist das Areal der Dorfzone D2 zugeordnet. Im Weiteren sind im betroffenen Gebiet Baulinien gemäss den Baulinienplänen "Lauche und Hartenauer Bach" (RRB Nr. 814 vom 10.5.1983) und "Märwilerstrasse" (RRB Nr. 111 vom 28.1.1992) ausgeschieden, welche einer Anpassung bedürfen.

Der Gestaltungsplan besteht aus den allgemeinverbindlichen Bestandteilen Situationsplan 1:500 und Sonderbauvorschriften (SBV) sowie dem erläuternden Planungsbericht. Das Richtprojekt und das Konzept zur Umgebungsgestaltung werden als begleitend erklärt bei der Umsetzung des Projektes (Art. 2 Abs. 2 SBV).

Gemäss Art. 1 Abs. 2 der Sonderbauvorschriften bezweckt der Gestaltungsplan eine geordnete und auf die örtlichen Verhältnisse abgestimmte Bebauung, welche Rücksicht auf die historische Bausubstanz der Umgebung nimmt und eine angemessene Verdichtung im Zentrum von Affeltrangen erlaubt. Ziel ist eine gegenüber der Regelbauweise gesamthaft bessere Siedlungsgestaltung und die Schaffung eines lebendigen Ortszentrums.

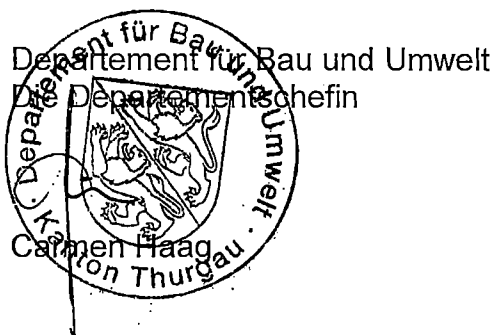
Die bestehende Bebauung soll komplett abgebrochen werden. Um die Ziele der Neubebauung gemäss Art. 1 SBV zu erreichen, werden die Baubereiche A und B für die Erstellung von Mehrfamilienhäusern mit Gewerbenutzung sowie ein Baubereich C für die Belieferung des Gewerbes im Erdgeschoss ausgeschieden. Die Baubereiche sind gekonnt und durchdacht angeordnet, so dass nebst dem Vorplatzbereich, der als Verkehrs- und Parkierfläche dient, ein von den Bauten gefasster Dorfplatz entsteht. In der Verlängerung des Dorfplatzes Richtung Norden wird über die Lauche eine direkte Fussgänger Verbindung zum ortsbaulich attraktiven Ortsteil entlang der Fabrikstrasse geschaffen. Die Lauche wird über die dem Ufer entlang geführte Freifläche in das Areal integriert.

Die Planung zeugt von einer differenzierten und verantwortungsvollen Auseinandersetzung mit den ortsbaulichen Gegebenheiten. Umso wichtiger ist es, dass die Gemeinde ihre Verantwortung bezüglich ortsbaulicher Einpassung und hochwertigen Architektur im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens übernimmt.

Folgende Hinweise sind zu beachten:

- Bushaltestellen: Die Platzierung und gleichzeitig auch behindertengerechte Sanierung der Bushaltestelle ist mit dem vorliegenden Gestaltungsplan abgestimmt. Die beiden Haltekannten sollen noch in diesem Jahr saniert werden. Die Sanierung erfolgt im Rahmen der Werkleitungsarbeiten in der Märwilerstrasse und muss vor dem finalen Deckbelageinbau stattfinden. Das Vorhaben liegt derzeit öffentlich auf. Mit der Installation der Fahrbahnhaltestellen werden die Busbuchten beidseitig rückgebaut.
- Abwasser: Flächige Versickerungen oder Teilversickerungen sind in der Regel auch in Gebieten mit geringer Sickerfähigkeit möglich. Aus diesem Grund ist das Dachwasser in erster Priorität über die Schulter zu entwässern. Erst in zweiter Priorität ist das Dachwasser über allfällige Retentionsanlagen in die Lauche einzuleiten. In Absprache mit der Abteilung Gewässerqualität wurde der Abflusskoeffizient für das Regenabwasser (Einleitung in die Lauche) auf 0.15 festgelegt.

Im Rahmen der verwaltungsinternen Vernehmlassung haben die einbezogenen Fachstellen keine Vorbehalte geäussert. Der Gestaltungsplan Dorfzentrum sowie die Änderung der Baulinienpläne Märwilerstrasse (RRB Nr. 111 vom 28.01.1992) sowie Lauche und Hartenauerbach (RRB Nr. 814 vom 10.05.1983) entsprechen den Anforderungen von § 5 Abs. 3 PBG und werden genehmigt.



4/4

**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: **30. AUG. 2021**

7