

Frauenfeld, 30. Juni 2022

Entscheid Nr. 24

BOA/PG Nr. 2021.12-021

Politische Gemeinde Bottighofen Gestaltungsplan "Mittlere Dorfstrasse", Teilaufhebung Gestaltungsplan "Brunnenstrasse"

Das Departement für Bau und Umwelt entscheidet:

1. Der vom Gemeinderat am 4. Oktober 2021 beschlossene Gestaltungsplan "Mittlere Dorfstrasse" wird genehmigt.
2. Die vom Gemeinderat am 4. Oktober 2021 beschlossene Teilaufhebung des Gestaltungsplans "Brunnenstrasse" wird genehmigt.
3. Mitteilung an:
 - Gemeinderat Bottighofen, Schulstrasse 4, 8598 Bottighofen, unter Beilage von zwei Dossiers der im Titel erwähnten Vorlagen mit Genehmigungsvermerk (chargé)
 - ERR Raumplaner AG, Teufener Strasse 19, 9001 St. Gallen
 - Amt für Denkmalpflege
 - Amt für Umwelt
 - Amt für Wirtschaft und Arbeit
 - Forstamt
 - Departement für Bau und Umwelt, Rechtsdienst
 - Hochbauamt
 - Tiefbauamt
 - Amt für Raumentwicklung (2) unter Beilage von einem Dossier der im Titel erwähnten Vorlagen mit Genehmigungsvermerk sowie der übrigen Akten

Erwägungen:

1. Mit Schreiben vom 17. Dezember 2021 ersuchte der Gemeinderat Bottighofen um Genehmigung folgender Planungsvorlagen:
 - Gestaltungsplan "Mittlere Dorfstrasse"
 - Teilaufhebung Gestaltungsplan "Brunnenstrasse"

Die beiden Planungen hat der Kanton mit Bericht vom 30. September 2020 vorgeprüft. Der Gemeinderat hat die Vorlage in der Folge angepasst und am 4. Oktober 2021 beschlossen. Während der öffentlichen Auflage vom 29. Oktober bis 17. November 2021 gingen keine Einsprachen ein. Aufgrund der eingereichten Akten kann geschlossen werden, dass das Verfahren ordnungsgemäss durchgeführt wurde.

2. Perimeter und Gestaltungsplan "Mittlere Dorfstrasse"

Das Planungsgebiet umfasst die Parzellen Nrn. 7, 8 und 9 und ist der Dorfzone D 2.6 zugewiesen. Zudem ist das Gebiet mit einer Ortsbild- und Umgebungsschutzzone überlagert. Das Gebiet befindet sich an der Kreuzung Hauptstrasse / Mittlere Dorfstrasse unmittelbar an der Gemeindegrenze zu Kreuzlingen. Alle bestehenden Bauten auf dem Areal werden im Rahmen des vorgesehenen Projekts rückgebaut.

Die Parzelle Nr. 9 liegt im Perimeter des rechtskräftigen Gestaltungsplanes "Brunnenstrasse", welcher mit RRB Nr. 825 vom 8. Juli 1993 genehmigt wurde. Der Gestaltungsplan sieht auf Parzelle Nr. 9 keine Neubauten vor, sondern definiert die bestehenden Bauten mit Baulinien. Gleichzeitig mit dem Erlass des Gestaltungsplanes "Mittlere Dorfstrasse" muss der Gestaltungsplan "Brunnenstrasse" innerhalb des entsprechenden Plangebiets in einem separaten Verfahren aufgehoben resp. ersetzt werden.

Der Gestaltungsplan "Mittlere Dorfstrasse" sieht zwei längliche Baubereiche für je dreigeschossige Mehrfamilienhäuser mit Satteldach vor, welche parallel zur Hauptstrasse, bzw. mittleren Dorfstrasse ausgerichtet sind. Die Erschliessung des Areals erfolgt ausschliesslich über die Brunnenstrasse. Die Parkplätze für die Bewohner sind in einer Tiefgarage unter und zwischen den zwei Baubereichen vorgesehen.

3. Sonderbauvorschriften

Zu einzelnen Bestimmungen sind folgende Hinweise anzubringen:

Art. 15 Abs. 1 Satz 2: Wie bereits in der Vorprüfung angemerkt, ist der Standort der im Gestaltungsplan eingetragenen Hochstammbäume, Sträucher und Hecken verbindlich. Im Widerspruch dazu steht Art. 15 Abs. 1 der Sonderbauvorschriften (SBV), wonach die genaue Lage im detaillierten Umgebungsplan im Rahmen der Baueingabe festzulegen ist. Es gilt zu berücksichtigen, dass die "genaue Lage" im Rahmen der Baueingabe nicht mehr geändert werden kann.

Art. 22: Das Planungsgebiet soll gemäss SBV entsprechend dem aktuellen Generalen Entwässerungsplan (GEP) entwässert werden. Es ist darauf hinzuweisen, dass das gesamte Planungsgebiet mit einem Abflusskoeffizienten von 0.15 auf das Regenabwassersystem zu entwässern ist (in Absprache mit dem zuständigen GEP-Ingenieur).

Art. 26 Abs. 1: Gemäss Art. 26 Abs. 1 SBV soll der Hochwasserschutz des Gestaltungsplanperimeters mittels Objektschutzmassnahmen sichergestellt werden. Dabei ist anzumerken, dass die Gebäudeversicherung des Kantons Thurgau für die Beurteilung zuständig ist, ob die angedachten Objektschutzmassnahmen und die angegebenen Höhenkoten ausreichen. Eine vorgängige Absprache der Objektschutzmassnahmen wird empfohlen.

4. Abweichung von der Regelbauweise

Der Gestaltungsplan "Mittlere Dorfstrasse" weicht bezüglich der Nutzungsdichte und dem Strassenabstand Kantonsstrasse von der Regelbauweise ab. Im Rahmen der Vorprüfung hat das Tiefbauamt bereits eine Ausnahmegewilligung für die Reduktion des Strassenabstandes im Bereich der ehemaligen Bushaltestelle von 4 m auf 3 m in Aussicht gestellt. Zudem wird der gesetzliche Waldabstand von 15 m bezüglich Besucherparkplätze, Unterflurcontainer und Freihaltebereich um 1 bis 2 m unterschritten. Auch dieser Unterschreitung kann zugestimmt werden.

Das Bebauungs-, Erschliessungs- und Aussenraumkonzept wurde aufgrund der Vorprüfung dahingehend angepasst, dass nun die Anforderungen an eine bessere Siedlungsgestaltung gemäss § 24 Abs. 2 des Planungs- und Baugesetzes (PBG; RB 700) erfüllt sind. Im weiteren Verfahren wird empfohlen, das Bauprojekt wie folgt zu optimieren:

- Gebäude A, Grundriss Dachgeschoss: Die beiden giebelseitigen Zimmer mit dem Wohn- und Essbereich sollten gespiegelt werden, sodass letzterer an die Giebelfassade zu liegen kommt und eine in das Hauptvolumen eingezogene Loggia konzipiert werden kann. Damit können die strassenseitigen Schleppgauen in ihrer Überlänge reduziert werden.
- Die Traufe sollte ununterbrochen resp. durchlaufend ausgeführt werden.
- Die Balkonauskragungen sollten noch deutlich filigraner gestaltet werden, insbesondere die Stirnseite der Balkonplatten (reine Stahl- und Holzkonstruktion).
- Für die Erarbeitung des Material- und Farbkonzepts sollte ein ausgewiesener Farbspezialist beigezogen werden.

4/4

Im Rahmen der verwaltungsinternen Vernehmlassung haben die involvierten Fachstellen keine Vorbehalte gegen den Gestaltungsplan "Mittlere Dorfstrasse" bzw. die Teilaufhebung des Gestaltungsplans "Brunnenstrasse" angebracht. Die Vorlagen entsprechen den Anforderungen von § 5 Abs. 3 des PBG und können somit genehmigt werden.

Departement für Bau und Umwelt
Der Departementschef

Dr. Dominik Diezi



Rechtsmittel:

Gegen diesen Entscheid kann innert 30 Tagen seit der Eröffnung beim Verwaltungsgericht des Kantons Thurgau, 8570 Weinfelden, Beschwerde erhoben werden. Die Beschwerdeschrift muss einen Antrag und eine Begründung enthalten sowie die Beweismittel aufführen. Sie ist unterzeichnet in je einem Exemplar für die Beschwerdeinstanz und die Beteiligten einzureichen. Der angefochtene Entscheid ist beizulegen.

Expediert: