

Frauenfeld, 4. Oktober 2023

Entscheid Nr. 0059

BOA/PG Nr. 2022.09-009

Politische Gemeinde Affeltrangen Gestaltungsplan Wiesengarten

Das Departement für Bau und Umwelt entscheidet:

1. Der vom Gemeinderat Affeltrangen am 14. Februar 2022 beschlossene Gestaltungsplan "Wiesengarten" wird genehmigt.
2. Mitteilung an:
 - Gemeinde Affeltrangen, unter Beilage der Dossiers des Gestaltungsplans Wiesengarten, mit den notwendigen Genehmigungsvermerken (chargé)
 - BHAtteam Ingenieure AG, Breitenstrasse 16, 8501 Frauenfeld
 - SBB AG, Immobilien – Grundstücksmanagement, Vulkanplatz 11, 8048 Zürich
 - Forstamt
 - Hochbauamt
 - Departement für Bau und Umwelt, Rechtsdienst
 - Amt für Umwelt
 - Amt für Raumentwicklung, unter Beilage eines Dossiers des Gestaltungsplans Wiesengarten, mit den Vermerken analog Gemeindeexemplare sowie der übrigen Akten.

Erwägungen:

1. Mit Schreiben vom 26. September 2022 ersucht die Gemeinde Affeltrangen um Genehmigung des Gestaltungsplans "Wiesengarten". Aufgrund der eingereichten Unterlagen kann geschlossen werden, dass das Verfahren ordnungsgemäss durchgeführt wurde. Nach Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtes ist § 133 des Planungs- und Baugesetzes (PBG; RB 700) auch auf strittige Gestaltungsplangeschäfte anzuwenden, wenn erhebliche Eigeninteressen der Gemeinde zu vermuten sind. Da die Gemeinde Affeltrangen den überwiegenden Teil des Gestaltungsplan-gebiets besitzt, ist das DBU für die Beurteilung der Einsprachen zuständig. Zum Gestaltungsplan gingen vier Einsprachen ein, wovon zwei wieder zurückgezogen

wurden und auf eine nicht eingetreten werden konnte (DBU Entscheid vom 7. Februar 2023). Über die vierte Einsprache befindet das DBU in einem separaten Entscheid. Dieser ist inhaltlich und zeitlich mit dem Entscheid über die Plangenehmigung koordiniert. Die Genehmigungsvorlage wurde vom Amt für Raumentwicklung mit Bericht vom 6. Oktober 2020 vorgeprüft.

2. Der zur Genehmigung eingereichte Gestaltungsplan "Wiesengarten" (nachfolgend: Gestaltungsplan) umfasst die Parzelle Nr. 149 und Teile der Parzelle Nr. 1692 in Märwil. Das Planungsgebiet liegt am westlichen Siedlungsrand und wird im Osten von der Bergstrasse und im Westen durch den bestockten Langnauer Bach abgegrenzt. Im Norden befindet sich ein Gewerbebau und die Bahnlinie Wil – Weinfelden. Im Süden grenzt der Gestaltungsplan an Landwirtschaftsgebiet. Gemäss rechtskräftigem Zonenplan befindet sich der südliche Teil des Planungsgebiets in der Wohnzone W2b und der nördliche Teil in der Wohn- und Arbeitszone WA2 sowie der Arbeitszone Gewerbe AG1. Ein Grossteil des Gebiets ist mit einer Gestaltungsplanpflicht überlagert. Nach Angaben im Planungsbericht wurde die Gestaltungsplanpflicht im Rahmen der Ortsplanungsrevision 2000 festgesetzt und hatte die Sicherstellung einer zweckmässigen Erschliessung des Baugebiets zum Ziel.
3. Der Gestaltungsplan besteht aus einem Plan 1:500 und den Sonderbauvorschriften (SBV), die beide allgemeinverbindlich sind. Der Planungsbericht dient der Erläuterung der Sondernutzungsplanung. Das im Planungsbericht enthaltene Bebauungskonzept hat wegweisenden Charakter.
4. Der Gestaltungsplan bezweckt gemäss Art. 1 Abs. 2 SBV eine bedarfsgerechte Erschliessung und Parkierung für den motorisierten Individualverkehr sowie zweckmässige Wegverbindungen für den Langsamverkehr. Weiter soll er eine geordnete, auf die örtlichen Verhältnisse und Nutzungsbedürfnisse abgestimmte Bebauung sowie eine ansprechende Freiraumgestaltung durch die Bildung grosszügiger Aussenräume bezwecken.

Um die Ziele des Gestaltungsplans erreichen zu können, werden im Plan und in den SBV insbesondere die Erschliessungsstrassen, die Langsamverkehrsverbindungen und die Parkierung geregelt. Weiter werden die Grundsätze der Umgebungsgestaltung, einzelne Baubereiche sowie grundlegende Gestaltungsvorschriften festgelegt. Die Inhalte des Gestaltungsplans erscheinen ausreichend und sachgerecht, um den definierten Zweck des Gestaltungsplans zu erreichen.

5. Als Grundlage für den Gestaltungsplan wurde in einer ersten Phase ein Variantenstudium mit drei unterschiedlichen Erschliessungs- und Bebauungskonzepten durchgeführt. Das favorisierte Konzept wurde anschliessend vertieft und ein Bebau-

ungs- und Umgebungskonzept erstellt, welches in den Grundzügen im Gestaltungsplan gesichert wird. Insbesondere werden wichtige Bestandteile der Erschliessung und der Aussenraumgestaltung festgelegt. Dazu gehören das dichte Langsamverkehrsnetz, die Gestaltung der südlichen Erschliessungsstrasse, die Ausdehnung der Spiel- und Freizeitflächen sowie die Bepflanzung mit Hochstammbäumen, Gehölzen und Extensivwiesen. Die Baumreihe entlang der Erschliessungsstrasse und der Korridor mit Wildgehölzen entlang der Langsamverkehrsverbindung sind insbesondere für die Fledermäuse als Flugkorridor wichtig und ersetzen die bestehende Baumreihe. Weiter scheint auch die generelle Anordnung der Bauten mit den grösseren Mehrfamilienhäusern im Norden und den kleinteiligeren Einfamilienhäusern im Süden gegen den Siedlungsrand schlüssig. Die Festlegung einer Tiefgarage sowie die Energievorschriften für die nördlichen Bauten sind ebenfalls positiv zu würdigen.

Aus kantonaler Sicht wird hingegen bedauert, dass das Bebauungs- und Umgebungskonzept eher generell und schematisch ausgearbeitet wurde und entsprechend auch nur wenige qualitätssichernde Festlegungen im Gestaltungsplan enthalten sind. Es werden beispielsweise keine Aussagen zur Gestaltung der Spiel- und Begegnungsflächen gemacht oder wie mit dem Terrain im Bereich der Vorplätze, Zufahrten und Freiflächen umgegangen werden soll. Auch die Integration des Spielplatzbereichs in das Siedlungsgefüge in Zusammenhang mit der nördlichen Zufahrt ist wenig überzeugend. Festlegungen zur ortsbaulichen und architektonischen Gestaltung der Bauten werden nicht gemacht. Die im Vorprüfungsbericht vom 6. Oktober 2020 vorgebrachten Empfehlungen wurden leider weder berücksichtigt, noch im Planungsbericht nachvollziehbar dargelegt, warum auf eine Anpassung verzichtet wurde. Die Empfehlungen und Vorbehalte zur Qualitätssteigerung und –sicherung wurden leider nicht aufgenommen. Dies ist umso bedauerlicher, da die Gemeinde einen Grossteil des Gestaltungsplangebiets selbst besitzt und die Chance zur Realisierung einer ortsbaulich und architektonisch hochwertigen Bebauung mit einer hohen Aussenraumqualität und eigener Charakteristik gehabt hätte.

Das Gestaltungsplangebiet liegt zwar an Ortsrandlage, ist aber dennoch aufgrund der umgebenden Bebauung und des Ufergehölzes wenig einsichtig und in keinem sensiblen Umfeld. Der Gestaltungsplan weist zudem keine Abweichungen gegenüber Regelbauweise auf. Unter Berücksichtigung der Zielsetzung beim Ausscheiden der Gestaltungsplanpflicht sind die Grundanforderungen von § 23 PBG dennoch erfüllt und der Gestaltungsplan unter Berücksichtigung der Gemeindeautonomie genehmigungsfähig.

Bei der Umsetzung des Gestaltungsplans gilt es dennoch, einige Punkte zu beachten oder vertieft zu klären. Die Tiefgarage ist zwingend vollständig unterhalb des massgebenden Terrains zu erstellen, da ansonsten die maximalen Gebäudelängen

nicht eingehalten werden können. Da sich die Tiefgarage über zwei Parzellen mit unterschiedlichen Eigentümern erstreckt, sind zur Sicherstellung der Realisierbarkeit Grenzmutationen oder eine gemeinsame Bebauung mit entsprechenden Verträgen und Grundbucheintragungen notwendig. Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass das im Gestaltungsplan abgebildete Bauungskonzept im westlichen Baubereich B (5er Reihen-Haus) nicht realisierbar ist, da die maximale Gebäudelänge von 30 m in der Zone W2b überschritten würde.

In Art. 9 SBV ist festgehalten, dass die Fassaden innerhalb des Perimeters in einer einheitlich aufeinander abgestimmten Farbgebung und Materialisierung zu gestalten sind. Wie dies ohne ein gesamthafes Materialisierungs- und Farbkonzept mit der möglichen Etappierung der Bebauung sichergestellt werden soll, bleibt unklar.

Bei den vorgenannten Themen wird die Gemeinde als Bewilligungsbehörde gefordert sein, damit eine korrekte Umsetzung des Gestaltungsplans mit guter Qualität in architektonischer Hinsicht sichergestellt werden kann.

6. Am westlichen Rand des Perimeters verläuft der mit Ufergehölz bestockte Langnauer Bach (Gewässer Nr. 10.16). Für diesen gilt ein behördenverbindlicher Gewässerraum von 11 m. Die Baubereiche liegen ausserhalb des Gewässerraums. Die Bestimmungen aus dem Gestaltungsplan, welche sich innerhalb des behördenverbindlichen Raumbedarfs befinden (Wiesenfläche extensiv), richten sich nach Art. 41c der Gewässerschutzverordnung (GSchV; SR 814.211).
Gegenüber dem Ufergehölz gilt gemäss § 75 Abs. 1 PBG ein Abstand von 15 m. Dieser wird im Gestaltungsplan durch die "Retentionsanlage" sowie dem "Bereich ebenerdige Anlagen" unterschritten. Im Bereich für ebenerdige Anlagen darf nach Art. 11 Abs. 6 SBV lediglich ein Weg für den Langsamverkehr erstellt werden. Die vorliegenden Unterschreitungen sind mit § 75 Abs. 2 vereinbar.
7. Die Vorlage erfüllt die Anforderungen von § 23 und § 5 Abs. 3 des Planungs- und Baugesetzes (PBG; RB 700) und wird genehmigt.

Departement für Bau und Umwelt
Der Departementschef

Dominik Diezi



5/5

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: **- 4. Okt. 2023**