

Frauenfeld, 31. Oktober 2023

Entscheid Nr. 0063

BOA/PG Nr. 2023.07-013

Politische Gemeinde Hüttlingen

- Gestaltungsplan „Schlossacker West“

Das Departement für Bau und Umwelt entscheidet:

1. Der vom Gemeinderat Hüttlingen am 11. Juli 2023 erlassene Gestaltungsplan „Schlossacker West“ wird mit Ausnahme von Art. 3 Abs. 2 der Sonderbauvorschriften (SBV) genehmigt.
2. Mitteilung an:
 - Gemeinde Hüttlingen, unter Beilage der Dossiers „Gestaltungsplan Schlossacker West“, mit den notwendigen Genehmigungs- und Nichtgenehmigungsvermerken (chargé)
 - Amt für Umwelt
 - Hochbauamt
 - Tiefbauamt
 - Amt für Wirtschaft und Arbeit, Arbeitsinspektorat
 - Departement für Bau und Umwelt, Rechtsdienst
 - Amt für Raumentwicklung, unter Beilage eines Dossiers „Gestaltungsplan Schlossacker West“, mit den Vermerken analog Gemeindeexemplare sowie der übrigen Akten.

Erwägungen:

1. Mit Schreiben vom 11. Juli 2023 ersucht die Politische Gemeinde Hüttlingen um Genehmigung des im Titel erwähnten Gestaltungsplans „Schlossacker West“. Aufgrund der eingereichten Unterlagen kann geschlossen werden, dass das Verfahren ordnungsgemäss durchgeführt wurde. Beim Departement für Bau und Umwelt sind gegen die Vorlage keine Rekurse hängig. Die Genehmigungsvorlage wurde vom Amt für Raumentwicklung mit Bericht vom 13. Januar 2022 vorgeprüft.

2. Das vom Gestaltungsplan betroffene Gebiet befindet sich am westlichen Rand des Ortsteils Hüttlingen. Südlich grenzt es an die Kantonsstrasse. Es bildet die Erweiterung des bestehenden Einfamilienhausquartiers an der Schlossackerstrasse und umfasst ein Areal von gut 0,6 ha (Teilbereich der Parzelle Nr. 2212). Im rechtskräftigen Zonenplan ist das Gestaltungsplangebiet im südlichen Bereich im Umfang einer Bautiefe der Dorfzone (D2) und im Übrigen der Wohnzone mittlerer Dichte (W2b) zugewiesen. Das Gebiet ist mit einer Gestaltungsplanpflicht überlagert. Diese wurde bei der letzten Ortsplanungsrevision (genehmigt mit DBU Entscheidung Nr. 14 vom 14. Februar 2020) festgelegt und bezweckt eine haushälterische Nutzung des Bodens sowie eine attraktive Gestaltung der Bebauung. Hüttlingen hat nach kantonalem Richtplan (KRP) ein sehr wertvolles Ortsbild. Die wertvolle Substanz des Dorfes befindet sich zwar etwas weiter östlich, das vom Gestaltungsplan betroffene Gebiet bildet aber von Mettendorf her kommend den Ortseingang und den Auftakt zu den nachfolgend wertvollen Ortsbereichen.

Beurteilung

Der Gestaltungsplan besteht aus dem allgemeinverbindlichen Situationsplan 1:500 und den Sonderbauvorschriften (SBV). Der Planungsbericht ist erläuternder Bestandteil. Gemäss Art. 3 SBV bezweckt der Gestaltungsplan

- a) die Sicherung einer architektonisch und ortsbaulich guten Wohnüberbauung;
- b) die haushälterische Bodennutzung;
- c) eine sparsame Verkehrserschliessung und gemeinsame Parkierung;
- d) die Schaffung attraktiver Freiräume im Siedlungsgebiet.

Der Gestaltungsplan basiert auf einem Richtprojekt. Vorgesehen ist eine Bebauung mit zwei Reihen-, zwei Doppel- und sechs Einfamilienhäusern. Die Parkierung erfolgt in einer Tiefgarage. Der Aussenraum soll mit Bäumen und Büschen bepflanzt werden. Er umfasst private und halbprivate Flächen.

In der Vorprüfung wurde empfohlen, zur Optimierung des Richtprojekts einen qualifizierten Architekten beizuziehen. Die Gemeinde hat darauf verzichtet und das Richtprojekt hat nach wie vor Optimierungspotential (Tiefgarageneinfahrt mit Treppe, Verkehrsflächen, Fusswegnetz, Hauszugänge, Anordnung der Baubereiche usw.). Im Rahmen von zwei Sitzungen mit Vertretern des Kantons konnte zumindest das Baukonzept etwas gestrafft und eine einheitliche Dachform für alle Baukörper fixiert werden. Auch der Verzicht auf die ursprünglich geplante Lärmschutzwand entlang der Hauptstrasse ist ein Gewinn.

Mit dem Gestaltungsplan wird der Grenzabstand unterschritten und somit von der Regelbauweise abgewichen. Die Geschossflächenziffer wird unter Inanspruchnahme der Boni nach § 34 der Verordnung zum Planungs- und Baugesetz (PBV; RB 700.1) eingehalten. Hinsichtlich der traufseitigen und giebelseitigen Fassaden-

höhe sowie der max. Gebäudelänge werden die gemäss BauR zulässigen Maximalmasse nicht ausgeschöpft. Die Abweichungen von der Regelbauweise führen nicht zum Verlassen der zonengemässen Nutzungsart.

Obschon der Gestaltungsplan nicht in jedem Punkt überzeugt, erfüllt der Gestaltungsplan insgesamt die Grundanforderungen gemäss § 23 des Planungs- und Baugesetzes (PBG; RB 700) und die Anforderungen an eine bessere Siedlungsgestaltung gemäss § 24 Abs. 2 PBG.

Sonderbauvorschriften

Zu den Sonderbauvorschriften (SBV) ist folgende Bemerkung anzubringen:

Art. 3 Abs. 2 SBV: Bei dieser Bestimmung handelt es sich um eine Verkehrsanordnung. Im Gestaltungsplanverfahren können indes keine Verkehrsanordnungen erlassen werden. Verkehrsanordnungen richten sich nach § 32 des Gesetzes über Strassen und Wege (StrWG; RB 725.1). Art. 3 Abs. 2 SBV ist nicht genehmigungsfähig.

Hinweise

Aus architektonischer Sicht sind im Zusammenhang mit der Ausarbeitung des Baugesuchs folgende Anmerkungen und Empfehlungen anzubringen:

- Der Verlauf der Fusswege, insbesondere deren Übergang zum Platz, wirken geometrisch kompliziert (Abstufungen ums Eck usw.). Es wird empfohlen, diese zu vereinfachen.
- Dem Grünraum entlang der Hauptstrasse ist besondere Beachtung zu schenken. Es wird empfohlen, diesen zusammen mit den bestehenden Vorgärten und dem übergeordneten Strassenraum einheitlich zu gestalten.
- Der architektonische Ausdruck ist nach wie vor unbefriedigend (Fassade und Materialisierung). Im Sinne eines einheitlichen Erscheinungsbildes und einer einheitlichen Gestaltung der Siedlung wird eine gestalterische Differenzierung in den beiden Bauzonen (z.B. A2 mit Fensterläden und B2 mit Storen etc.) nicht empfohlen.

Aus Sicht Abwasser und Anlagensicherheit ist zu bemerken, dass die Entwässerung und insbesondere die Anschlusspunkte an die öffentliche Kanalisation im Gestaltungsplan nicht dargestellt sind. Es ist darauf hinzuweisen, dass das Entwässerungssystem, die Anschlüsse an die öffentliche Kanalisation und der Abflusskoeffizient mit dem GEP abzustimmen sind.

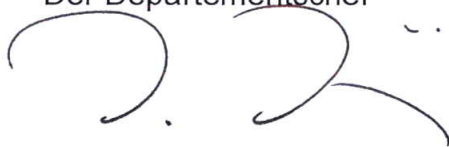
Bei einer Überbauung der Teilparzelle Nr. 2212 fällt insgesamt eine grosse Menge an unverschmutztem Boden- und Aushubmaterial an. Es ist darauf hinzuweisen,

4/4

dass gemäss Art. 18 der Verordnung über die Vermeidung und Entsorgung von Abfällen (VVEA, SR 814.600) rekultivierbarer Ober- und Unterboden getrennt vom Aushub auszuheben und wieder als Boden im Sinne des Umweltschutzgesetzes zu verwenden sind, z. B. im Rahmen einer (bewilligten) Rekultivierung. Bei einer Überbauung besteht also eine Verwertungspflicht des anfallenden Ober- und Unterbodens.

Die Vorlage erfüllt insgesamt die Anforderungen von § 5 Abs. 3 des Planungs- und Baugesetzes (PBG; RB 700) und wird mit Ausnahme von Art. 3 Abs. 2 der Sonderbauvorschriften genehmigt.

Departement für Bau und Umwelt
Der Departementschef



Dominik Diezi



Rechtsmittel:

Gegen diesen Entscheid kann innert 30 Tagen ab Publikation im Amtsblatt 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:

31. OKT. 2023