

Frauenfeld, 11. Mai 2016

Entscheid Nr. 21

0036/2016/DBU/ARE

Politische Gemeinde Salenstein Gestaltungsplan Buu-Baschenhalde

Das Departement für Bau und Umwelt entscheidet:

1. Der vom Gemeinderat Salenstein am 2. Juni 2015 beschlossene Gestaltungsplan Buu-Baschenhalde wird genehmigt.
2. Mitteilung an:
 - Gemeinderat Salenstein, Eugensbergstrasse 2, 8268 Salenstein, unter Beilage von vier Gestaltungsplänen Buu-Baschenhalde, je mit Genehmigungsvermerk (chargé)
 - Amt für Denkmalpflege
 - Amt für Umwelt
 - Departement für Bau und Umwelt, Rechtsdienst
 - Hochbauamt
 - BHAtteam Ingenieure AG, Breitenstrasse 16, 8501 Frauenfeld
 - Amt für Raumentwicklung (2), unter Beilage eines Gestaltungsplans Buu-Baschenhalde, mit Genehmigungsvermerk sowie der übrigen Akten

Erwägungen:

Mit Schreiben vom 8. Februar 2016 ersucht die Politische Gemeinde Salenstein um Genehmigung der im Titel erwähnten Vorlage. Ein erster Gestaltungsplan Buu-Baschenhalde wurde am 14. Januar 2011 durch das Amt für Raumentwicklung (damals Amt für Raumplanung) vorgeprüft. Auf die in der Vorprüfung angebrachten Hinweise und Vorbehalte bezüglich Einpassung und Gestaltung wurde mit einem angepassten Konzept reagiert. Dieses wurde anlässlich einer Besprechung mit den Grundeigentümern, dem Amt für Denkmalpflege, dem Amt für Raumentwicklung und Vertretern der Gemeindebehörde diskutiert. Der überarbeitete Gestaltungsplan Buu-Baschenhalde, welcher sich auf das im Auftrag des Amtes für Denkmalpflege verfasste Gutachten von S. Heusser vom 29. März 2012 abstützt, wurde mit Bericht vom 2. Dezember 2014 durch das Amt für Raumentwicklung erneut vorgeprüft.

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.

Der Gestaltungsplan Buu-Baschenhalde betrifft ein rund 5'500 m² grosses Gebiet am östlichen Rand des Baugebiets von Salenstein. Gemäss rechtskräftigem Zonenplan ist das Gestaltungsplangebiet vollständig der Wohnzone W1 zugewiesen und mit einer Gestaltungsplanpflicht überlagert. Das Gebiet zeichnet sich durch seine prominente Lage, hoch über dem Untersee und durch eine attraktive Seesicht aus.

Gemäss Art. 1 der Sonderbauvorschriften (SBV) bezweckt der Gestaltungsplan eine geordnete, auf die örtlichen Verhältnisse abgestimmte Bebauung, unter Berücksichtigung der bestehenden Baustruktur, der Hanglage und den Sichtbeziehungen zum See und den Schlössern Arenenberg und Salenstein.

Zur Umsetzung des Zweckartikels werden verschiedene Baubereiche für insgesamt 5 Hauptbauten ausgeschieden. Westlich und östlich der Baubereiche soll ein naturnaher Aussenbereich beibehalten werden. Mit verschiedenen Sonderbauvorschriften zur Gestaltung der Bauten und Anlagen, der Fassaden und der Dächer sowie zur Farbgebung, wird der umgebenden Bebauung und der heiklen Lage des Gebietes Rechnung getragen. Die Zufahrt zum Gestaltungsplangebiet erfolgt ab der Arenenbergstrasse und die Parkierung hauptsächlich unterirdisch. Die Anordnung der Baubereiche und die entsprechenden Vorschriften regeln eine gute Integration der Baukörper in die Hanglage. Dies wird ebenso begrüsst, wie auch die unterirdische Parkierung und die Vorschriften zur Begrünung und Umgebungsgestaltung.

Die verschiedenen Vorbehalte und Anregungen aus der Vorprüfung hinsichtlich der Sicherstellung der Einpassung in die bauliche und landschaftliche Umgebung dienenden Regelungen wurden grossmehrheitlich berücksichtigt und entsprechend umgesetzt. Dies wird aus kantonaler Sicht begrüsst.

Gemäss Planungsbericht wird mit dem vorliegenden Gestaltungsplan Buu-Baschenhalde nicht von der Regelbauweise abgewichen. Bereits im Rahmen der Vorprüfung wurde diesbezüglich auf Art. 55 des Baureglements der Gemeinde Salenstein verwiesen. Dem vorgenannten Artikel zufolge hat sich die Terraingestaltung dem Geländeverlauf der Umgebung anzupassen. Das gewachsene Terrain darf in der Regel nicht oder nur in geringfügigem Ausmass verändert werden. Aus kantonaler Sicht sind die vorliegenden Terrainanpassungen nicht als geringfügig und somit als Abweichung von der Regelbauweise einzustufen. Mit Blick auf die Ausführungen im Planungsbericht zur Terraingestaltung (Kapitel 6.4.1) kann diese Abweichung akzeptiert werden. Die Gemeindebehörde wird diesbezüglich im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens gefordert sein.

Bezüglich der in der Vorprüfung geäusserten Kritik zur Festlegung der Höhenmasse ist anzumerken, dass mit der Definition der massgebenden Terrainhöhen im Situationsplan eine Höhenregelung getroffen wurde. Aufgrund der im Situationsplan dargestellten Hö-



3/3

henkurven ist davon auszugehen, dass es sich bei den mit „Massgebende Terrainhöhe“ bezeichneten Punkten jeweils um den am tiefsten gelegenen Punkt auf der dazugehörigen Fassadenlinie (Fassadenhöhe) respektive den tiefsten, der lotrecht unter dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion gelegenen Punkte (Gesamthöhe) handelt. Mit Blick auf die Fussnote zu Art. 3 SBV ist darauf hinzuweisen, dass gemäss IVHB der obere Messpunkt der Gesamthöhe als der „höchste Punkt der Dachkonstruktion“ definiert ist. Um solche Ungenauigkeiten und damit verbundene Probleme im Baubewilligungsverfahren zu verhindern, empfiehlt es sich bei künftigen Sondernutzungsplänen, die Höhenmasse durch Festlegung eines Metermasses oder der Zahl der Vollgeschosse zu regeln.

Es ist darauf hinzuweisen, dass „eingeschossige, an das erste Geschoss angehängte Gebäudeteile“ keinen baurechtlich definierten Begriff darstellt. Dies kann zu Problemen im Baubewilligungsverfahren führen. Weiter ist festzuhalten, dass trotz des Hinweises in der Vorprüfung im Planungsbericht nicht ausgeführt wird, ob die festgelegte Entwässerung im Mischsystem den Vorgaben des (übergeordneten) GEP entspricht.

Im Übrigen haben im Rahmen der verwaltungsinternen Vernehmlassung die einbezogenen Fachstellen keine grundsätzlichen Vorbehalte gegen den Gestaltungsplan Buu-Baschenhalde angebracht.

Departement für Bau und Umwelt
Die Departementschefin

Carmen Haag



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: 12. MAI 2016