

Frauenfeld, 10. November 2025

Entscheid Nr.0103

BOA/PG Nr. 2025.07-006

Politische Gemeinde Erlen Gestaltungsplan neue Südhalde Ennetaach

Das Departement für Bau und Umwelt entscheidet:

1. Der vom Gemeinderat Erlen am 17. März 2025 beschlossene Gestaltungsplan „Neue Südhalde Ennetaach“ wird mit Ausnahme des östlichen Standortes des Unterflurcontainers im Situationsplan genehmigt.
2. Mitteilung an:
 - Politische Gemeinde Erlen, Aachstrasse 11, 8586 Erlen, unter Beilage der Dossiers Gestaltungsplan „Neue Südhalde Ennetaach“, mit den notwendigen Genehmigungs- und Nichtgenehmigungsvermerken (chargé)
 - NRP Ingenieure AG, Lindenstrasse 1, 8580 Amriswil
 - Amt für Wirtschaft und Arbeit, Arbeitsinspektorat
 - Amt für Energie
 - Hochbauamt
 - Departement für Bau und Umwelt, Rechtsdienst
 - Tiefbauamt
 - Amt für Umwelt
 - Amt für Raumentwicklung, unter Beilage eines Dossiers Gestaltungsplan „Neue Südhalde Ennetaach“, mit den Vermerken analog Gemeindeexemplare sowie der übrigen Akten.

Erwägungen:

1. Mit Schreiben vom 9. Juli 2025 ersucht die Politische Gemeinde Erlen um Genehmigung des Gestaltungsplans „Neue Südhalde Ennetaach“. Aufgrund der eingereichten Unterlagen kann geschlossen werden, dass das Verfahren ordnungsgemäss durchgeführt wurde. Beim Departement für Bau und Umwelt sind gegen den Gestaltungsplan keine Rekurse hängig. Die Genehmigungsvorlage wurde vom Amt für Raumentwicklung mit Bericht vom 16. Oktober 2024 vorgeprüft.

2. Der zur Genehmigung eingereichte Gestaltungsplan „Neue Südhalde Ennetaach“ umfasst die Parzellen Nrn. 2231, 2235, 2244, 2243, 2242, 2241, 2240, 2239, 2238, 2237, 2236, 2294 und 2278 sowie einen kleinen Teil der Parzelle Nr. 2277 im Umfang von knapp einer Hektare. Das Gebiet Südhalde liegt abgesetzt vom eigentlichen Siedlungsgebiet nördlich von Ennetaach. Das Gestaltungsplangebiet grenzt im Osten an die Bädlistrasse (Kantonsstrasse) und in Süd- und Westrichtung an die Gemeindestrasse Südhalde, welche gleichzeitig den Siedlungsrand definiert. Im rechtskräftigen Zonenplan ist das Planungsgebiet vollständig der Wohnzone W2a zugewiesen. Eine Gestaltungsplanpflicht besteht nicht.

Gemäss Art. 2 der Sonderbauvorschriften (SBV) besteht der Gestaltungsplan aus dem Situationsplan 1:500, den SBV, dem Richtprojekt Architektur, dem Grobmaterialekonzept und dem Umgebungsplan sowie dem erläuternden Planungsbericht mit Anhang und dem Architekturmodell. Der Situationsplan, die SBV und die in den SBV erwähnten Elemente des Richtprojektes Architektur, dem Grobmaterialekonzept und dem Umgebungsplan sind allgemeinverbindlich. Die weiteren Inhalte sind richtungsweisend. Der Planungsbericht und das Architekturmodell sind erläuternd.

Nach Art. 3 SBV bezweckt der Gestaltungsplan „Neue Südhalde Ennetaach“ eine sehr gute Siedlungsgestaltung der Wohnüberbauung. Im Weiteren legt er Vorgaben zur Freiraumgestaltung und zur zweckmässigen Erschliessung des Gebiets fest. Da der Gestaltungsplan von der Regelbauweise abweicht, ist gemäss § 24 Abs. 2 des Planungs- und Baugesetzes (PBG; RB 700) eine gesamthaft bessere Siedlungsgestaltung von hoher Qualität zu erreichen. Insgesamt ist die Ziel- und Zweckdefinition des Gestaltungsplans zweckmässig und gut auf den Standort abgestimmt.

3. Der Gestaltungsplan sichert die Realisierung einer Bebauung mit zehn Wohnhäusern in zwei Etappen. Dabei sind ein Einfamilienhaus, vier Doppel-Einfamilienhäuser und fünf Dreifamilienhäuser vorgesehen. Die Erschliessung erfolgt effizient von der Gemeindestrasse Südhalde in die gemeinsame unterirdische Parkgarage. Für den Fuss- und Veloverkehr wird ein dichtes Fusswegnetz realisiert. Die Dreifamilienhäuser sind dreigeschossig, wobei das oberste Geschoss reduziert ist und an den Ecken zurückspringt. Die weiteren Bauten treten zweigeschossig in Erscheinung. Im Vergleich zu den dreigeschossigen Bauten weisen die zweigeschossigen Volumina keine Vor- und Rücksprünge auf. Es resultieren eher massige Baukörper mit unvorteilhaft gedrückter Proportion und grossflächig unstrukturierten Flachdächern. Durch dies wird eine aufeinander abgestimmte, einheitliche Siedlungsgestalt lediglich ansatzweise erreicht. Umso überzeugender ist die Freiraum- und Umgebungsgestaltung, welche eine offene und die Bauten umfliessende Landschaft mit privaten und öffentlichen Freiräumen vorsieht. Sowohl das Bepflanzungskonzept mit einheimischen und standortgerechten Bäumen und Sträucher sowie Wildhecken als auch der Umgang mit dem Meteorwasser (Schwammstadtkonzept) überzeugen.

Um die Planungsziele gemäss Art. 3 SBV zu erreichen, werden im Gestaltungsplan die wesentlichen Elemente des Richtprojektes Architektur, des Materialisierungskonzeptes und des Umgebungsplans verbindlich erklärt. Weitere wesentliche Elemente wie die Bebauungsstruktur und Grundsätze zur Fassaden- und Dachgestaltung sowie die Bepflanzung und Gestaltung der öffentlichen und privaten Aussenräume werden in den SBV konkret geregelt. Insgesamt wird die planerische Umsetzung im Gestaltungsplan als sachgerecht und mit dem übergeordneten Recht vereinbar erachtet und erfüllt damit die Anforderungen von § 23 PBG.

4. Der Gestaltungsplan weicht von den Vorschriften der Regelbauweise ab. Konkret wird die Fassadenhöhe von 7.50 m auf 11.0 m erhöht. Die Gesamthöhe von 11.0 m bleibt bestehen. Mit der Abweichung soll eine von der Attikaregelung abweichende Ausgestaltung des zweiten Obergeschosses bei den fünf Dreifamilienhäusern ermöglicht werden. Eine Mehrnutzung liegt nicht vor. Abweichungen zur Regelbauweise sind gemäss § 24 Abs. 2 PBG möglich, wenn dadurch gesamthaft eine bessere Siedlungsgestaltung erzielt wird und diese im öffentlichen Interesse liegt.

Das dem Gestaltungsplan zugrundeliegende Richtprojekt weist hohe ortsbauliche, architektonische und landschaftsgestalterische Qualitäten auf. Durch die Erhöhung der Fassadenhöhe können die Dreifamilienhäuser ideal gegliedert werden und passen sich damit besser in das Gesamtkonzept ein. Die Abweichung liegt innerhalb der „nächsthöheren Zone“ und sorgt nicht für ein Verlassen der zonengemässen Nutzungsart. Im Planungsbericht werden die erforderlichen Nachweise erbracht. Der Gestaltungsplan erfüllt aus kantonaler Sicht die Anforderungen von § 24 Abs. 2 PBG an eine gesamthaft bessere Siedlungsgestaltung von hoher Qualität. Die Abweichungen können genehmigt werden.

5. Entlang der Bädlistrasse (Kantonsstrasse) ist ein möglicher Entsorgungsstandort mit einem Unterflurcontainer (UFC) vorgesehen. Bereits heute besteht entlang der Bädlistrasse ein Entsorgungsstandort, welcher gemäss Planungsbericht leicht verschoben werden soll. Der bestehende Unterflurcontainer an der Bädlistrasse kann aktuell jedoch über die Südhalde (Gemeindestrasse) bedient und geleert werden. Mit der geplanten neuen Überbauung wird die Südhalde aufgehoben und der bestehende Unterflurcontainer könnte nur noch über die Bädlistrasse (Kantonsstrasse) bedient werden. Die Verschiebung des UFC entlang der Bädlistrasse um etwa 35 m ändert nichts an dieser Situation.

Die Verkehrssicherheit des Entsorgungsstandortes an der Bädlistrasse ohne Bedienung über die Südhalde ist bezüglich Anfahrbarkeit durch den Lastwagen für die Entleerung und für die tägliche Bedienung (kurzzeitiges halten von PWs) nicht gewährleistet. Sowohl der Lastwagen als auch die Personenwagen müssten auf dem

Trottoir und der Kantonsstrasse anhalten, um den UFC zu leeren resp. zu bedienen. Zu beachten ist in diesem Zusammenhang auch das Merkblatt „Unterflur- und Halbunterflurcontainer entlang von Kantonsstrassen“ des kantonalen Tiefbauamtes. Des Weiteren scheint der neue Standort an der Bädlistrasse unter Berücksichtigung des neuen Fusswegnetzes und der Verkehrsführung nicht ideal gelegen, da dieser weder zu Fuss noch mit dem PW gut zu erreichen ist. Auf Basis der obengenannten Punkte ist beim Entsorgungsstandort an der Bädlistrasse die Verkehrssicherheit nicht gewährleistet, weshalb der Standort nicht genehmigt werden kann. Der östliche Standort „Unterflurcontainer“ im Situationsplan wird mit einem Nichtgenehmigungsvermerk versehen. Da gemäss Art. 17 der SBV lediglich ein Entsorgungsstandort an einem der beiden im Situationsplan bezeichneten Standorte gefordert wird, ist die Realisierung eines Entsorgungsstandortes am genehmigten Standort (westlich, im Bereich der Tiefgaragenabfahrt) weiterhin möglich und die SBV können erfüllt werden.

6. Die anlässlich der Vorprüfung vorgebrachten Hinweise und Anregungen wurden hinreichend berücksichtigt oder bei abweichender Auffassung hinreichend begründet. Die Vorlage erfüllt die Anforderungen von § 5 Abs. 3 des Planungs- und Baugesetzes (PBG; RB 700) und wird mit Ausnahme des östlichen Unterflurcontainerstandortes im Situationsplan 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:

12. NOV. 2025