

Frauenfeld, 21. Oktober 2011

*Weitere Unterlagen befinden
sich im Dossier "Gestaltungs-
plan "Tegelbach"*

Entscheid Nr. 75

0128/2011/DBU/ARP

Politische Gemeinde Gachnang

- **Gestaltungsplan „Tegelbach“**

- **Teilaufhebung Gestaltungsplan „Schlossguet“ DBU Nr. 71 vom 8.7.2002**

Das Departement für Bau und Umwelt entscheidet:

1. Der vom Gemeinderat am 29. März 2011 beschlossene Gestaltungsplan „Tegelbach“ wird mit Ausnahme der Art. 1.2 letzter Absatz, Art. 2.1 2. und 3. Satz und 5.1 Absatz „Private Hauszufahrten, Hausanschlussleitungen“ der Sonderbauvorschriften genehmigt.
2. Die vom Gemeinderat am 29. März 2011 beschlossene Teilaufhebung des Gestaltungsplans „Schlossguet“ DBU Nr. 71 vom 8.7.2002 wird genehmigt.
3. Mitteilung an:
 - Gemeinderat Gachnang, Neues Schloss, Islikonerstrasse 7, 8547 Gachnang, unter Beilage von fünf Dossiers Gestaltungsplan „Tegelbach“ sowie Teilaufhebung des Gestaltungsplans „Schlossguet“ DBU Nr. 71 vom 8.7.2002, je mit Genehmigungs- sowie Nichtgenehmigungsvermerk betreffend die Art. 1.2 letzter Absatz, Art. 2.1 2. und 3. Satz und 5.1 Absatz „Private Hauszufahrten, Hausanschlussleitungen“ der Sonderbauvorschriften (chargé)
 - Amt für Umwelt
 - Forstamt
 - Departement für Bau und Umwelt, Rechtsdienst
 - Amt für Raumplanung, unter Beilage eines Dossiers Gestaltungsplan „Tegelbach“ sowie Teilaufhebung Gestaltungsplan „Schlossguet“ DBU Nr. 71 vom 8.7.2002 mit Genehmigungs- sowie Nichtgenehmigungsvermerk analog Gemeindeexemplar sowie der übrigen Akten

Erwägungen:

Mit Schreiben vom 16. Juni 2011 ersucht die Politische Gemeinde Gachnang um Genehmigung der im Titel erwähnten Vorlagen. Anhand der eingereichten Unterlagen kann gefolgert werden, dass das Verfahren ordnungsgemäss durchgeführt wurde. Beim Departement für Bau und Umwelt ist gegen die Vorlage kein Rekurs hängig.



Gestaltungsplan „Tegelbach“

Der Gestaltungsplan „Tegelbach“ umfasst die Parzelle Nr. 1075 sowie Teile der Parzellen Nrn. 57 und 1077. Das in den Gestaltungsplan einbezogene Gebiet liegt in der dreigeschossigen Wohn- und Gewerbezone WG3 sowie in der zweigeschossigen Wohnzone W2. Entlang des Tegelbaches sind die Grundstücke der Freihaltezone Fh zugewiesen. Der Gestaltungsplan setzt sich aus einem allgemeinverbindlichen Plan „Erschliessung / Bebauung“ sowie den Sonderbauvorschriften zusammen. Der Planungsbericht hat informativen Charakter.

Der Gestaltungsplan „Tegelbach“ enthält in Art. 1.3 der Sonderbauvorschriften (SBV) einen umfassenden Zweckartikel. Die Umsetzung des Zweckartikels soll u.a. durch die Ausscheidung dreier Baubereiche zur Schaffung einer ausgewogenen Bebauungs- und Nutzungs-Durchmischung sowie mit einer angepassten Ausrichtung und Stellung der Bauten, angepasst an das vorhandene Orts- und Landschaftsbild, erfolgen. Ausserdem kann mittels Parkierung in vier Tiefgaragen ein Grossteil der Fahrzeuge unterirdisch abgestellt werden. Dies führt zu einer Vergrösserung des Grünflächenanteils, welcher das Neubaugebiet vom historischen Schlossareal abtrennt. Die gewählten Massnahmen im Gestaltungsplan „Tegelbach“ scheinen sachgerecht auf die Zielsetzung abgestimmt zu sein.

Der vorliegende Gestaltungsplan lässt in verschiedenen Bereichen Abweichungen von der Regelbauweise zu und muss deshalb die dafür nötigen Anforderungen von § 19 Abs. 2 des Planungs- und Baugesetzes (PBG; RB 700) erfüllen. Gemäss Planungsbericht wird in diversen Bereichen von der Regelbauweise abgewichen, u.a. wird in den Zeilen 1 und 4 die Festlegung der zulässigen Baukörper sowie die Ausbildung der Dachgeschosse als Attikageschoss mit Pultdach vorgeschrieben. Ausserdem wird die Ausnützungsziffer im gesamten Gestaltungsplangebiet um 10 % erhöht.

Gemäss Art. 19 Abs. 2 PBG kann von der Regelbauweise abgewichen werden, wenn dadurch gesamthaft ein besseres architektonisches und ortsbauliches Ergebnis erzielt wird und dieses im öffentlichen Interesse liegt. Die zonengemässe Nutzungsart darf nicht geändert werden. Der Gestaltungsplan verfügt insgesamt über hohe architektonische und ortsbauliche Qualitäten, die unter anderem auf die Abweichungen von der Regelbauweise zurückzuführen sind. Eine Qualität des Gestaltungsplans ist beispielsweise die verdichtete und energiesparende Bauweise, welche dem Grundsatz der haushälterischen Bodennutzung entspricht. Zudem wird durch diverse Gestaltungsvorschriften auf die bauliche und landschaftliche Umgebung reagiert. Insgesamt kann festgehalten werden, dass die Voraussetzungen für ein Abweichen von der Regelbauweise nach Art. 19 Abs. 2 PBG erfüllt sind.

Die verkehrsmässige Erschliessung der einzelnen Baubereiche erfolgt durch eine Gemeindestrasse sowie durch einige private Stichstrassen. Die Parkierung erfolgt mehr-

heitlich über Tiefgaragen. Der Gestaltungsplan „Tegelbach“ ordnet die Erschliessung im Sinne von Art. 19 Abs. 1 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG; SR 700) in Verbindung mit § 35 PBG sachgerecht.

Mit der Erarbeitung des Gestaltungsplans ist auch die Lärmsituation beurteilt worden. Da das Gestaltungsplangebiet weitgehend unerschlossen ist, gilt es die Planungswerte einzuhalten. Die Berechnungen haben ergeben, dass die Planungswerte teilweise überschritten werden. In den Sonderbauvorschriften wird die Anordnung der Wohnräume geregelt, womit den Anforderungen der Lärmschutzverordnung Rechnung getragen wird.

Bezüglich der Sonderbauvorschriften (SBV) sind folgende Bemerkungen anzubringen:

Art. 1.2 SBV, letzter Absatz

Diese Bestimmung geht über den Rahmen des Ausnahmekatalogs von § 79 PBG hinaus. Somit kann dieser Absatz nicht genehmigt werden.

Art. 2.1 SBV, 2. und 3. Satz

Die Gemeinde ist verantwortlich für die zeit- und sachgerechte Erschliessung des Baugebiets (§ 35 Abs. 1 PBG). Diese Pflicht kann die Gemeinde nicht im Rahmen eines Gestaltungsplans auf die Grundeigentümer überwälzen. Die in Art. 2.1 enthaltene Verpflichtung des Bauherrn zur Erstellung der Erschliessungselemente (öffentliche Erschliessungsstrasse und Werkleitungen) ist demnach unzulässig. Entsprechend können die Sätze 2 und 3 dieses Artikels nicht Gegenstand eines Gestaltungsplans sein.

Art. 5.1 Absatz „Private Hauszufahrten, Hausanschlussleitungen“ SVB:

Private Hauszufahrten und Hausanschlussleitungen können nicht Inhalt eines Gestaltungsplans sein, da sie nicht zur öffentlichen Erschliessung zählen. Auch die Verpflichtung zum Abschluss von Dienstbarkeitsverträgen zur Sicherung der privaten Hauszufahrten und der Hausanschlussleitungen kann nicht Inhalt eines Gestaltungsplans sein. Entsprechend kann dieser Absatz nicht genehmigt werden.

Im Rahmen der verwaltungsinternen Vernehmlassung weist das Amt für Umwelt darauf hin, dass das Kanalisationsdetailprojekt dem Amt für Umwelt separat einzureichen ist. Die Vorlage entspricht den Anforderungen von § 33 Abs. 1 PBG. Einer Genehmigung durch das Departement für Bau und Umwelt steht somit nichts im Wege.

Teilaufhebung des Gestaltungsplan „Schlossguet“

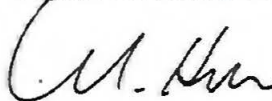
Der Erlass des neuen Gestaltungsplans „Tegelbach“ setzt die Teilaufhebung des Gestaltungsplans „Schlossguet“ voraus, welcher im Jahre 2002 genehmigt wurde. Der aufzuhebende Teil des Gestaltungsplans „Schlossguet“ wird durch den neuen Gestaltungsplan „Tegelbach“ ersetzt.

4/4

Gestaltungspläne können geändert bzw. aufgehoben werden, wenn sich die Verhältnisse erheblich geändert haben (§ 7 Abs. 2 PBG und § 21 des Raumplanungsgesetzes (RPG; SR 700)).

Der rechtskräftige Gestaltungsplan „Schlossguet“ sieht auf den fraglichen Parzellen lediglich Einfamilien- und Reiheneinfamilienhäuser vor. Das Verhältnis von Einfamilien- und Mehrfamilienhäuser hat sich gemäss Planungsbericht seit 2002 massiv zugunsten der Einfamilienhäuser verschoben. Die Gemeinde wünscht eine angemessene Bebauungsdurchmischung, entsprechend werden mit dem Gestaltungsplan „Tegelbach“ die Errichtung sowohl von Einfamilien- und Reiheneinfamilienhäusern sowie auch Mehrfamilienhäusern möglich. Aufgrund geänderter Verhältnisse steht somit einer Teilaufhebung des Gestaltungsplans „Schlossguet“ nichts im Wege.

Departement für Bau und Umwelt



Dr. Jakob Stark



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: 21. Okt. 2011