



Frauenfeld, 6. September 2006

Entscheid Nr. 73

2336/2006/DBU/ARP

Politische Gemeinde Gachnang

- Zonenplanänderung „Zieglergarten“ Kefikon

- Gestaltungsplan „Zieglergarten“ Kefikon

1. Mit Schreiben vom 5. Juli 2006 ersucht der Gemeinderat Gachnang um Genehmigung der im Titel erwähnten Vorlagen. Aufgrund der eingereichten Unterlagen kann geschlossen werden, dass die Verfahren ordnungsgemäss durchgeführt wurden. Beim Departement für Bau und Umwelt sind zu beiden Vorlagen keine Rekurse hängig. Die Vorlagen wurden vom Amt für Raumplanung vorgeprüft und die Ergebnisse an der Sitzung vom 26. Oktober 2005 mündlich mitgeteilt.
2. Das Planungsgebiet der Vorlagen „Zieglergarten“ liegt am östlichen Rand des Dorfkerns des Ortsteils Kefikon und wird im Westen durch die Dorfstrasse, im Norden durch den Kefikerbach und im Südosten durch den Schöntalbach begrenzt. Das ortsbauliche Zentrum Kefikon ist ein wertvolles Ortsbild (vgl. Karte KRP). Ferner existiert auf dem Areal ein wertvolles Gebäude (ehemaliges Fabrikationsgebäude) und weitere wertvolle Gebäude auf der anderen Seite der Dorfstrasse. Gemäss rechtskräftigem Zonenplan ist die Parzelle Nr. 114 der Dorfkernzone D2 und die östlichen Parzellen Nrn. 84 und 85 der Wohnzone W2 zugewiesen. Die Bäche sind mit Ufergehölz bestockt. Gemäss Planungsbericht „Gestaltungsplan Zieglergarten Parz. 84, 85 und 114“ (nachfolgend: PB) sei auf der Basis der Erweiterung der bestehenden Schule eine attraktive Überbauung von hoher ortsbaulicher und architektonischer Qualität vorgesehen. Planungsziele seien unter anderem die Berücksichtigung des Orts- und Strassenbildes, die Integration der Hochwasserschutzmassnahmen und die Aufwertung der Gewässer. Die Umsetzung bedingt die zur Genehmigung vorliegende Zonenplanänderung und den Gestaltungsplan „Zieglergarten“ Kefikon.

Die von der **Zonenplanänderung „Zieglergarten“ Kefikon** betroffene Fläche beinhaltet einerseits die geringfügige Erweiterung der Dorfkernzone D2 gegen Osten. Andererseits führen eine Rodung und die flächengleiche Aufforstung auf der Parzelle Nr. 84 zu einer Anpassung der Wohnzone W2 und Wald/Ufergehölz. Mit der teilweisen Umzonung von der Wohnzone W2 im „Zieglergarten“ in die Dorfkernzone D2 werde die zonenrechtliche Möglichkeit geschaffen, die Schule gegen Osten zu erweitern, da Schulbauten in den Wohnzonen nicht zugelassen seien. Die Anpassung aufgrund des Rodungsvorhabens habe sich gemäss PB nach sorgfältiger Abwägung zwischen den Interessen des Ortsbild-, Landschafts- und Gewässer-

schutzes ergeben, wobei eine gleichgrosse Fläche aufgeforstet werden solle. Das Forstamt hat die Rodungsbewilligung am 4. August 2006 erteilt. Entgegen der Beschriftung „Dorfzone D2“ in der Legende im Plan Zonenplanänderung „Zieglergarten“ Kefikon Parz. Nrn. 84, 85, 114 (M 1:1'000) wird die fragliche Fläche der Dorfkernzone D2 zugewiesen. Weitere zum Verständnis der Vorlage notwendige Informationen können dem informativen PB entnommen werden.

Der **Gestaltungsplan „Zieglergarten“ Kefikon** (nachfolgend: GP) setzt sich aus einem allgemeinverbindlichen Teil (Plan 1:500, Sonderbauvorschriften; SBV) und einem informativen Teil (PB, Überbauungskonzept, Modellfotos) zusammen. Gemäss Art. 2 SBV bezweckt der GP unter anderem das GP-Gebiet unter Berücksichtigung der ortsbaulichen und landschaftlichen Situation nach einem ortsplanerisch optimalen Gesamtkonzept zu überbauen, eine vielgestaltige Erweiterungsmöglichkeit für die bestehende Privatschule und hochwertige Wohnverhältnisse zu schaffen. Die anlässlich der Vorprüfung gemachten Anregungen sind im zur Genehmigung vorgelegten GP berücksichtigt. Nach Sichtung des GP kann bemerkt werden, dass das gewählte Überbauungskonzept den vielfältigen Ansprüchen genügt. Insbesondere überzeugt auch, dass die bestehenden ortsbaulichen und landschaftlichen Verhältnisse bzw. Elemente aufgenommen wurden und dass in Beachtung von Art. 2 Abs. 1 Bst. b der Verordnung zum Raumplanungsgesetz (RPV; SR 700.1) verschiedene Varianten geprüft und gegeneinander abgewogen wurden.

Gemäss PB sei das GP-Gebiet im Sinn von § 37 des Planungs- und Baugesetzes (PBG; RB 700) erschlossen. Die arealinternen Zufahrten seien unter Abwägung der verschiedenen öffentlichen Interessen (z.B. Verkehrssicherheit, Erhaltung des natürlichen Bachlaufs) gewählt worden. In diesem Zusammenhang hält das Tiefbauamt in seiner Stellungnahme vom 19. Juli 2006 fest, dass die Zufahrten in die Dorf- und die Niederwilstrasse in dieser Form ausgeführt werden könnten. Das Tiefbauamt erwähnt noch, dass die Verkehrsübersicht in die vorgenannten Strassen dauernd einwandfrei gewährleistet sein müsse. Die gemäss § 41 des Gesetzes über die Strassen und Wege (StrWG; RB 725.1) erforderlichen Sichtpermen (2.5 m Beobachtungsabstand *mindestens 60 m Sichtdistanz) seien dauernd einzuhalten.

Im Rahmen von Gestaltungsplänen kann von der Regelbauweise abgewichen werden, wenn dadurch gesamthaft ein besseres architektonisches und ortsbauliches Ergebnis erzielt wird und dies im öffentlichen Interesse liegt (§ 19 Abs. 2 PBG). Zudem dürfen ausserhalb des Gestaltungsplangebietes gelegene Grundstücke nicht anders als nach den für die Zone des Gestaltungsplanareals geltenden Vorschriften der Regelbauweise betroffen sein und die „zonengemässe Nutzungsart“ darf nicht geändert werden. Im Rahmen des GP wird mehrfach von der Regelbauweise abgewichen (vgl. Kap. 4 PB). Die entsprechenden Nachweise sind in den Kapiteln 5 und 6 PB umfassend und hinreichend begründet. Betreffend Nachbarschutz entste-

hen trotz der Erhöhung der Geschoszahl um ein Geschoss den an das GP-Gebiet angrenzenden Liegenschaften kein offensichtlicher Nachteil, wodurch dieser gewährleistet scheint. Der in § 19 Abs. 2 PBG enthaltene Bedingung der Einhaltung der „zonengemässen Nutzungsart“ wird entsprochen.

Das in den GP einbezogene Areal ist erschlossen (vgl. Kap. 1.3 PB); mithin gelten in lärmtechnischer Hinsicht die Immissionsgrenzwerte. Gemäss Messungen der Lärmimmissionen seien die gültigen Immissionsgrenzwerte in strassenseitigen Wohnräumen auf der Parzelle Nr. 85 nur geringfügig überschritten (vgl. PB). Daher müssen zu deren Einhaltung im Rahmen des GP auf der Basis des Koordinationsprinzips von Raumplanungsgesetz (RPG; SR 700) und Umweltschutzgesetz (USG; SR 814.01) planerische, gestalterische oder bauliche Massnahmen getroffen werden. Aus Gründen des Ortsbildschutzes wurden in diesem GP sinnvolle und zweckmässige gestalterische Massnahmen, wie z.B. seitliche Lüftungsfenster gewählt. Mit diesen Massnahmen können die Werte grundsätzlich eingehalten werden und nur in einem kleinen Teil des Areals werden diese geringfügig überschritten. Aus diesem Grund gewährt der Gemeinderat im Sinn von Art. 30 LSV in Verbindung mit § 22 Abs. 2 der Verordnung des Regierungsrates zur Umweltschutzgesetzgebung (RRV USG; RB 814.03) eine „kleine Ausnahme“.

Laut PB haben die betroffenen Grundeigentümer der Parzellen Nrn. 84 und 85 eine auf die Überbauungskonzeption ausgerichtete Grenzbereinigung vereinbart. Weil zudem das GP-Gebiet erschlossen ist, kann auf eine Landumlegung (§ 39 Abs. 2 PBG) verzichtet werden.

Im Rahmen der verwaltungsinternen Vernehmlassung haben die einbezogenen Fachstellen keine grundsätzlichen Vorbehalte gegen die Vorlagen angemeldet. Vielmehr wurde das gewählte Vorgehen positiv gewertet. Die Vorlagen sind im Sinn von § 33 PBG rechtmässig. Einer Genehmigung durch das Departement für Bau und Umwelt steht somit nichts im Wege.

Das Departement für Bau und Umwelt entscheidet:

1. Die vom Gemeinderat Gachnang am 24. April 2006 beschlossene Zonenplanänderung „Zieglergarten“ Kefikon wird genehmigt.
2. Der vom Gemeinderat Gachnang am 24. April 2006 beschlossene Gestaltungsplan „Zieglergarten“ Kefikon wird genehmigt.

4/4

3. Mitteilung an:

- Gemeinderat Gachnang, 8547 Gachnang, unter Beilage von zwei Zonenplanausschnitten „Zieglergarten“ Kefikon sowie von drei Gestaltungsplänen „Zieglergarten“ Kefikon, je mit Genehmigungsvermerk (chargé)
- Grundbuchamt Frauenfeld
- Amt für Umwelt
- Tiefbauamt
- Amt für Denkmalpflege
- Forstamt
- Amt für Raumplanung, unter Beilage von zwei Zonenplanausschnitten „Zieglergarten“ Kefikon sowie eines Gestaltungsplans „Zieglergarten“ Kefikon mit Vermerken analog Gemeindeexemplare sowie der übrigen Akten

Departement für Bau und Umwelt



Regierungsrat H.P. Ruprecht

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: **- 6. Sep. 2006**