

Frauenfeld, 11. Februar 2009

Entscheid Nr. 17

0246/2008/DBU/ARP

Politische Gemeinde Gachnang

- **Gestaltungsplan "Sunnewiese", Islikon**
- **Teilaufhebung Baulinienplan "Ortsdurchfahrt Islikon"**

1. Mit Schreiben vom 4. Oktober 2008 ersucht die Bau- und Werkverwaltung Gachnang um Genehmigung der oben erwähnten Vorlagen. Die generelle Durchsicht des Amtes für Raumplanung hat gezeigt, dass die eingereichten Unterlagen nicht vollständig waren. Anlässlich der Sitzung vom 5. November 2009 wurde die Gemeinde zur Vervollständigung eingeladen. Mit Brief vom 9. Dezember 2008 wurden die geforderten zusätzlichen Unterlagen nachgereicht. Im weiteren hat das Amt für Raumplanung mit Bericht vom 23. April 2008 den Gestaltungsplanentwurf „Sunnewiese“, Islikon und den Teilaufhebungsentwurf des Baulinienplans „Ortsdurchfahrt Islikon“ vorgeprüft. Aufgrund der eingereichten Unterlagen kann geschlossen werden, dass die Beschluss- und Auflageverfahren ordnungsgemäss durchgeführt wurden. Gegen die Vorlagen sind keine Rekurse hängig.
2. Die in der zur Genehmigung des **Gestaltungsplan „Sunnewiese“, Islikon** einbezogenen Parzellen Nrn. 156, 157 und 158 liegen in der dreigeschossigen Dorfkernzone D 3. Der Gestaltungsplan setzt sich aus einem allgemeinverbindlichen Teil (Plan 1:200, Sonderbauvorschriften [SBV] und einem Plan 1:500 Umgebungsgestaltung) und dem nicht verbindlichen, informativen Planungsbericht (PB) zusammen. Gemäss Art. 1 Abs. 2 SBV bezweckt der Gestaltungsplan „Sunnewiese“ eine attraktive Dorfgestaltung und Aufwertung des Ortsbildes zwischen dem Bahnhof und dem Ortszentrum sowie eine gute Eingliederung und optimale Anordnung von Neubauten zwischen dem Bahntrasse und der Hauptstrasse. Dieser Zweck entspricht § 18 des Planungs- und Baugesetzes (PBG; RB 700). Der Gestaltungsplan weicht hinsichtlich der Gebäudehöhe, der Gebäudelänge, der Gebäudeabstände und der Ausnutzungsziffer von der Regelbauweise ab. Gemäss § 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. Zudem darf die zonengemässe Nutzungsart nicht geändert werden und ausserhalb des Gestaltungsplangebietes gelegene Grundstücke dürfen nicht anders als nach den für die Zone des Gestaltungsplanareals geltenden Vorschriften der Regelbauweise betroffen werden. Laut Planungsbericht bringe der Gestaltungsplan „Sunnewiese“ qualitative Verbesserungen bezüglich Architektur und Siedlungsbau. So definiere das Projekt an dieser Stelle eine neue Architektur, welche sich an den bestehenden Isliker Gebäudetypen orientiere und integriere den erhöht und dominant liegenden Bahndamm durch die Erhöhung des Terrains gegenüber dem Landi-

Areal. Die verdichtete Wohnsiedlung weise einen eigenständigen und identitätsbildenden Charakter auf und nutze die unmittelbare Nähe zur S-Bahnstation. Zum Nachweis des öffentlichen Interesses fügt der Planungsbericht die haushälterische Nutzung des Bodens durch Erhöhung der Ausnützungsziffer an sowie die Schaffung von öffentlich zugänglichen Grünräumen und Plätzen und eine direkte Verbindung ans öffentliche Nahverkehrsnetz. Die Umgebungsgestaltung wird im Plan Umgebungsgestaltung 1:500, welcher mit Schreiben der Bau- und Werkverwaltung Gachnang vom 9. Dezember 2008 nachgereicht wurde, eingehend dokumentiert. Laut Planungsbericht nimmt der Gestaltungsplan „Sunnewiese“ bezüglich Gebäudehöhe, Gebäudelänge und Gebäudeabstände folgendermassen Rücksicht auf die angrenzenden Grundstücke: betreffend Gebäudehöhe sei die neue Bebauung im Nordosten etwa gleich hoch wie die Wohnhäuser an der Hauptstrasse, durch den vorgelagerten Sockelbereich mit Gewerbenutzung werde die subjektive Wahrnehmung der Gebäudehöhe abgeschwächt und zudem entstehe durch die Lage der Gebäude kein Schattenwurf auf die angrenzenden Grundstücke. Betreffend der Gebäudelänge erwähnt der Planungsbericht die ebenfalls grossvolumigen Anlagen der Landi und den räumlichen Abschluss der Gewerbenutzung durch das Sockelgeschoss gegenüber dem halböffentlichen Raum der Wohnsiedlung. Betreffend verringerter Gebäudeabstände würden die angrenzenden Grundstücke nicht betroffen, da die Aussicht durch die Überbauung nicht eingeschränkt werde. Allen privaten Liegenschaften entlang der Hauptstrasse werde zudem die Möglichkeit eingeräumt, sich der unterirdischen Tiefgarage der Überbauung „Sunnewiese“ anzuschliessen. Die geforderten Nachweise von § 19 Abs. 2 PBG werden erbracht.

Die Gemeinde beabsichtigt den Erwerb der neuen Erschliessungstrasse freihändig mit einem Kaufvertrag zu tätigen. Entsprechende Verhandlungen zwischen der Gemeinde und Grundeigentümern seien laut Planungsbericht im Gang. Gemäss § 35 Abs. 1 PBG ist die Gemeinde verantwortlich für eine zeit- und sachgerechte Erschliessung des Baugebietes.

Das Tiefbauamt erwähnt in seiner Stellungnahme, dass die Verkehrsübersicht in die vorbeiführende Kantonsstrasse dauernd einwandfrei gewährleistet sein muss. Die gemäss § 41 StrWG erforderlichen Sichtbermen (2.5 m Beobachtungsabstand x mindestens 60 m Sichtdistanz) seien dauernd einzuhalten.

Das Amt für Umwelt merkt anlässlich der internen Vernehmlassung an, dass die kanalisationstechnische Erschliessung des Projektes dem Amt separat zur Genehmigung einzureichen sei.

Angesichts des informativen Planungsberichts bedarf es keiner weiteren Erwägungen. Die im Rahmen eines Genehmigungsverfahrens vorzunehmende generelle Prüfung ergibt, dass die Anforderungen gemäss § 33 Abs. 1 PBG erfüllt sind. Einer Genehmigung des Gestaltungsplans „Sunnewiese“ steht somit nichts im Wege.

3/3

Das Departement für Bau und Umwelt entscheidet:

1. Der vom Gemeinderat Gachnang am 25. August 2008 beschlossene Gestaltungsplan „Sunnewiese“, Islikon und die am 25. August 2008 beschlossene Teilaufhebung des Baulinienplans „Ortsdurchfahrt Islikon“ werden genehmigt.
2. Mitteilung an:
 - Gemeinderat Gachnang, Neues Schloss, Islikonerstrasse 7, 8547 Gachnang unter Beilage von sechs Dossiers Gestaltungsplan „Sunnewiese“, je mit Genehmigungsvermerk (chargé)
 - Amt für Denkmalpflege
 - Amt für Umwelt
 - SBB, Immobilienrecht
 - Tiefbauamt
 - Amt für Raumplanung, unter Beilage eines Dossiers Gestaltungsplan „Sunnewiese“ mit Genehmigungsvermerk sowie den übrigen Akten

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: **11. Feb. 2009**