

Frauenfeld, 29. Januar 2013

Entscheid Nr. 6

0341/2012/DBU/ARP

Politische Gemeinde Herdern Gestaltungsplan Terrassa

Das Departement für Bau und Umwelt entscheidet:

1. Der vom Gemeinderat am 07. Juni 2012 beschlossene Gestaltungsplan Terrassa wird genehmigt.
2. Mitteilung an:
 - Gemeinderat Herdern, Liebenfelserstrasse 3, 8506 Lanzenneunforn, unter Beilage von vier Gestaltungsplänen Terrassa, je mit Genehmigungsvermerk (chargé)
 - Amt für Denkmalpflege
 - Hochbauamt
 - Tiefbauamt
 - Amt für Umwelt
 - Departement für Bau- und Umwelt, Rechtsdienst
 - Departement für Inneres und Volkswirtschaft, Abt. Energie
 - Amt für Raumplanung (2), unter Beilage von einem Gestaltungsplan Terrassa mit Genehmigungsvermerk sowie der übrigen Akten

Erwägungen:

Mit Schreiben vom 5. November 2012 hat der Gemeinderat Herdern um Genehmigung der im Titel erwähnten Vorlage ersucht. 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. Gemäss § 33 Abs. 1 des Planungs- und Baugesetzes (PBG; RB 700) obliegt es dem Departement für Bau und Umwelt zu prüfen, ob Pläne und Vorschriften rechtmässig sind und der übergeordneten Planung wie auch dem Grundsatz der haushälterischen Bodennutzung entsprechen.



Auf Parzelle Nr. 69 und 408 der Politischen Gemeinde Herdern hat die Müller Architekten Partner AG in Zusammenarbeit mit der Gemeindebehörde Herdern den Gestaltungsplan Terrassa erarbeitet. Das Gestaltungsplangebiet befindet sich im nördlichen Teil von Herdern an der Hauptstrasse Richtung Lanzenneunforn. Das Areal ist im nord-westlichen Teil der Wohnzone 1 sowie im übrigen Teil der Wohnzone 2 mittlerer Dichte zugeordnet und mit einer Gestaltungsplanpflicht überlagert. Im Norden und Westen grenzt das Gestaltungsplangebiet an ein Einfamilienhausquartier der Wohnzone 1, gegen Süden und Osten an die Dorfzone bzw. an die Kantonsstrasse und an die Wohn- und Gewerbezone 2. Das Gestaltungsplangebiet umfasst rund 9'480 m² und befindet sich in einer topographisch unregelmässigen Hanglage.

Der vorliegende Gestaltungsplan Terrassa besteht gemäss Art. 2 der Sonderbauvorschriften (SBV) aus einem allgemeinverbindlichen Plan 1:500 mit entsprechenden Sonderbauvorschriften sowie einem Planungsbericht. Er bezweckt gemäss Art. 1 SBV die Bebauung und haushälterische Nutzung des Bodens sowie die Realisierung von Einfamilienhäusern und terrassierten Mehrfamilienhäusern.

Vorbemerkungen

Der Gestaltungsplan Terrassa wurde im Jahre 2012 im Rahmen einer Vorprüfung durch das Departement für Bau und Umwelt beurteilt. Im Vorprüfungsbericht wurden insbesondere die fehlende ortsbauliche Einpassung und das im örtlichen Vergleich sehr grosse Gebäudevolumen kritisiert. Aufgrund dieser Rückmeldung wurde vorliegend insbesondere die Gebäudelänge überarbeitet und redimensioniert. Alle weiteren Anregungen wurden angemessen berücksichtigt.

Perimeter

Der Gestaltungsplan Terrassa bezieht sich auf die beiden unbebauten Parzellen Nrn. 69 und 408. Im rechtmässigen Zonenplan (DBU Entscheid Nr. 32 vom 09.03.2004) erstreckt sich die Gestaltungsplanpflicht jedoch auch über die angrenzenden, bereits überbauten Parzellen Nrn. 92, 321 und 407. Obwohl die vorgenannten Parzellen bereits weitgehend überbaut sind, sind sie nach wie vor mit der Gestaltungsplanpflicht überlagert. Es wird an dieser Stelle darauf hingewiesen, dass diese im Rahmen einer Zonenplanänderung aufzuheben ist, zumal ein separater Gestaltungsplan über diese kleine Fläche auch zu einem späteren Zeitpunkt kaum sinnvoll wäre.

Bebauungskonzept

Die Müller Architekten Partner AG hat ein Bebauungskonzept für das Gestaltungsplangebiet erarbeitet, welches eine doppelte, zweibündige, 3 bzw. 4-geschossige Terrassensiedlung mit begrünten Flachdächern vorsieht. Weiter sind entlang der nördlich gelegenen Spottenbergstrasse fünf Baubereiche für freistehende Einfamilienhäuser in Holzbauweise geplant.

Abweichung von der Regelbauweise

Im Rahmen des vorliegenden Gestaltungsplanes wird von der Regelbauweise abgewichen. Der Gestaltungsplan Terrasse sieht Bauten mit einer Gebäudelänge von 32 m (Baubereich Terrassenhäuser A+B) vor. Die Baubereiche Terrassenhäuser A und B befinden sich teilweise in der Wohnzone W1, mehrheitlich jedoch in der Wohnzone W2. Damit wird sowohl die in der W1 nach kommunalem Baureglement max. zulässige Gebäudelänge von 25 m als auch die in der W2 zulässige Gebäudelänge von 30 m überschritten. Da beim Bau von Terrassenhäusern sachbedingt jedoch meist die Gebäudelänge überschritten werden muss, um ein gewisses Mass an Verdichtung zu erreichen, kann dies akzeptiert werden. Weiter wird bezüglich Ausnützungsziffer von der Regelbauweise abgewichen. Die Ausnützungsziffer wird in der Wohnzone W1 von 0.3 auf 0.4 erhöht. Auch dies soll die verdichtete Bauweise fördern und kann in diesem Sinne akzeptiert werden.

Ortsbauliche Einpassung

Das Ortsbild Herdern ist im kantonalen Richtplan als wertvoll und von regionaler Bedeutung eingestuft. Herdern liegt an einem Südhang und geniesst eine hervorragende Aussichtslage. Der dörflich-ländliche Charakter wird im Dorfkern durch typische Hofgruppen und einer engen Verbindung zur Landschaft geprägt. Das Gestaltungsplangebiet liegt oberhalb des historischen Dorfkerns. Die Vorzüge einer terrassierten Bebauung sind deshalb gegenüber möglichen landschaftlichen Schäden und störenden Auswirkungen auf das Ortsbild sorgfältig abzuwägen. Als besondere Qualität des Gestaltungsplanes wird im Planungsbericht unter anderem die haushälterische Nutzung des Bodens durch die Erhöhung der Ausnützungsziffer hervorgehoben. Die Notwendigkeit der Verdichtung ist unbestritten, wenn eine weitere Ausdehnung des Siedlungsraumes verhindert werden soll. Da das Planungsgebiet gleichzeitig etwas ausserhalb des historischen Ortskerns liegt, wird dieser durch die vorliegende, in der Gemeinde neue Bebauungsform nicht wesentlich gestört.

Weiter hat die Gemeindebehörde Herdern die Bevölkerung an Informationsveranstaltungen bereits frühzeitig über das vorliegende Projekt in Kenntnis gesetzt und diese somit gebührend in die geplante Entwicklung der Gemeinde miteinbezogen. In der Frage nach der Überbauungsform im Gestaltungsplangebiet muss der Gemeinde eine hohe planerische Autonomie eingeräumt werden.

Im Rahmen der verwaltungsinternen Zirkulation hat das Amt für Umwelt in ihrer Stellungnahme vom 28. November 2012 angemerkt, dass das Gestaltungsplangebiet auf einer Parzelle liegt (Parz. Nr. 408), welche gemäss der Gefahrenkarte Rutschungen (Teil Süd, Plan Nr. 4811B_RG00_12051 vom 17.08.2012) die **Gefahrenstufe blau** aufweist. Dies bedeutet, dass eine **mittlere Gefährdung** vorliegt.

Das heisst:

- Personen sind innerhalb von Gebäuden kaum gefährdet, jedoch ausserhalb davon.

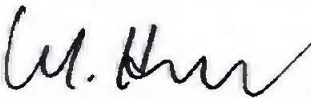
- Mit Schäden an Gebäuden ist zu rechnen, jedoch sind plötzliche Gebäudezerstörungen in diesem Gebiet nicht zu erwarten, falls gewisse Auflagen bezüglich Bauweise beachtet werden.

Das blau eingefärbte Gebiet ist im Wesentlichen ein Gebotsbereich, in dem schwere Schäden durch geeignete Vorsorgemassnahmen vermieden werden können (Bauen mit Auflagen erlaubt). Es sind keine besonders sensible Objekte zu erstellen. Die Geländedisposition sowie die Bauabläufe sind entsprechend anzupassen und geeignete Objektschutzmassnahmen sind zu erarbeiten. Bei Fragen können Sie sich an das Amt für Umwelt, Abt. Wasserversorgung/Wasserbau (Sachbearbeiter Marcel Tanner, Tel. 052 724 24 84), marcel.tanner@tg.ch) wenden.

Weiter wird darauf hingewiesen, dass abwassertechnische Erschliessungsanlagen dem Amt für Umwelt separat zur Genehmigung einzureichen sind.

Im Rahmen der verwaltungsinternen Vernehmlassung wurden keine weiteren Vorbehalte gegen die Vorlage angemeldet. Der vorliegende Gestaltungsplan erfüllt die Anforderungen von § 33 Abs. 1 des Planungs- und Baugesetzes (PBG; RB 700) und kann genehmigt werden.

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: - 5. Feb. 2013