



Frauenfeld,

28. April 1999
Entscheid Nr. 231

EG Tägerwilen Gestaltungsplan Dreispitz

1. Mit Schreiben vom 30. November 1998 ersucht der Gemeinderat Tägerwilen um Genehmigung des Gestaltungsplans Dreispitz. Am 20. Januar 1999 fand die Rekursverhandlung auf Platz statt. In der Folge hat der Gemeinderat an seiner Sitzung vom 25. Februar 1999 eine Änderung der Ziffer 7.23 der Sonderbauvorschriften (SBV) beschlossen. Mit Schreiben vom 1. März 1999 hat er diese Änderung in Ergänzung des bereits eingereichten Gestaltungsplanes nachgereicht. Aufgrund der Unterlagen kann gefolgert werden, dass die Planungsverfahren ordnungsgemäss durchgeführt wurden. Mit Verfügung vom 22. April 1999 hat das Departement für Bau und Umwelt den Rekurs infolge Rückzug abgeschrieben. In formeller Hinsicht steht einer Genehmigung des Gestaltungsplans nichts entgegen.
2. Das in den **Gestaltungsplan Dreispitz** (nachfolgend GP) einbezogene dreieckförmig begrenzte Areal Hinterdorf-/Egelbachstrasse ist im Zonenplan einer gestaltungsplanpflichtigen definitiven Dorfzone zugewiesen (RRB Nr. 40 vom 7. Januar 1985). Die gestaltungsplanpflichtige Dorfzone bezweckt namentlich die Schaffung einer planungsrechtlichen Grundlage, um eine sinnvolle ortsbildgerechte Weiterentwicklung des gewachsenen Dorfes zu gewährleisten. Das fragliche Areal liegt an einer ortsbaulich empfindlichen Lage. Entlang seiner östlichen Begrenzung verläuft ein offener Bach. Das Planungsgebiet ist - abgesehen von der Baute auf der Parzelle Nr. 1956 - nicht überbaut.

Die allgemeinverbindlichen Bestandteile des GPs sind: SBV, die Pläne Übersicht, Bauvolumen, Baulinie, Erschliessung, Umgebung. Diese Dokumente werden mit einem Erläuterungsbericht ergänzt.

In Übereinstimmung mit den erwähnten Zielen der Dorfzone bezweckt der GP gemäss Ziffer 2 SBV namentlich was folgt: eine rücksichtsvolle Überbauung, die Erhaltung der erwähnten bestehenden Baute auf der Parzelle Nr. 1956, eine der Dorfzone entsprechende Bebauung und Architektur sowie die Renaturierung des Egelbaches. Diese Ziele sind gut auf die Besonderheiten des Areals abgestimmt.

Hauptmerkmal des GPs sind zwei in ost-westlicher Richtung verlaufende langgestreckte Wohnbauten mit einer Gebäudehöhe von 6.60 m, eine Tiefgarage und die Erhaltung der Baute auf der Parzelle Nr. 1956 (Ziffer 8.4 SBV) sowie die Pflicht der Bachrenaturierung (Ziffer 12 SBV). Ferner verlangt Ziffer 8.1 SBV, dass an die Neubauten erhöhte Anforderungen an die äussere Gestaltung, insbesondere bezüglich Fassadengliederung, Dachform, Dachgestaltung sowie Materialien und Farben gestellt werden.

Im Rahmen der verwaltungsinternen Vernehmlassung wurden zur Bepflanzung Vorbehalte angemeldet. Zunächst wird festgestellt, dass die mit Bäumen, Hecken und Sträuchern vorgesehene Durchgrünung grundsätzlich mit dem Planungsgrundsatz übereinstimmt, wonach Siedlungen viele Grünflächen und Bäume enthalten sollen (Art. 3 Abs. 1 lit. e RPG). Demgegenüber verlangt der für den fraglichen Fall ebenso massgebliche Art. 3 Abs. 2 lit. b RPG, dass sich Siedlungen, Bauten und Anlagen in die Landschaft einordnen müssen. Bereits im Rahmen der Vorprüfung des GPs hat das Amt für Raumplanung auf die Problematik der Hecken und Sträucher (nachfolgend Bestockung genannt) aufmerksam gemacht, weil diese die Aussenräume in quartierunüblicher Weise abgrenzen. Im fraglichen Ortsteil besteht vielmehr eine grosszügige Siedlungsstruktur mit einer durchlässigen Aussenraumgestaltung. Die Abwägung der vorgeannten massgebenden Materialien, insbesondere mit den an sich berechtigten Anliegen der Trennung von halböffentlichen (Sitzplätze der Wohnungen) und öffentlichen Aussenbereichen (z.B. Strassen) führt zur Ablehnung der Bestockungen. Die im Plan Umgebung eingetragenen Bestockungen können nicht genehmigt werden. Hinsichtlich der im Plan eingetragenen Hochstämme ist die Feststellung im überarbeiteten Planungsbericht (Stand 23. Februar 1999) wichtig, dass zwingend einheimische Bäume vorzusehen sind. Aufgrund der eingangs erwähnten, vom Gemeinderat am 25. Februar 1999 beschlossenen Änderung der Ziffer 7.23 SBV kann die im Rahmen der Vorprüfung erwähnte gestalterische Problematik der Wintergärten knapp verantwortet werden.

Schliesslich macht das Amt für Umwelt noch darauf aufmerksam, dass die wasserbaupolizeiliche Bewilligung für die Bachrenaturierung in einem separaten Verfahren erteilt wird. Insbesondere in diesem Verfahren sind die Details hinsichtlich Bepflanzung und ortsbild- und wasserbaugerechte Renaturierung zu klären.

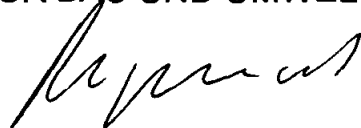
Mit Ausnahme der erwähnten Vorbehalte erscheint der GP insgesamt geeignet, den fraglichen Baubereich im Sinne der Dorfzone zu überbauen.

Dies verlangt aber eine konsequente und sorgfältige Umsetzung der Vorgaben des GP's im Rahmen der späteren Projektierung.

Das Departement für Bau und Umwelt entscheidet:

1. Der vom Gemeinderat Tägerwilen am 24. März 1998 bzw. 25. Februar 1999 beschlossene Gestaltungsplan Dreispitz wird im Sinne der Erwägungen und unter Ausklammerung der im Plan Umgebung aufgeführten Hecken und Sträucher genehmigt.
2. Der Gemeinderat Tägerwilen wird beauftragt, diesen Entscheid den von der Nichtgenehmigung betroffenen Grundeigentümer zu eröffnen.
4. Mitteilung an:
 - Gemeinderat Tägerwilen, 8274 Tägerwilen, unter Beilage von drei GP-Dossiers, je mit Genehmigungs- und Nichtgenehmigungsvermerken (Hecken im Plan Umgebung), drei Änderungen Ziffer 7.23 Wintergartenbaulinie, je mit Genehmigungsvermerk sowie zwei Planungsberichten, (chargé)
 - Amt für Denkmalpflege
 - Amt für Umwelt
 - Amt für Raumplanung (2), unter Beilage eines GP-Dossiers und einer Änderung Ziffer 7.23, alle mit Vermerken gemäss Gemeindeexemplaren, sowie der 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: 30. April 1999