

Frauenfeld, 18. Oktober 2011

Entscheid Nr. 68

0155/2011/DBU/ARP

Politische Gemeinde Tägerwilen

- **Gestaltungsplan Leberen**
- **Aufhebung Gestaltungsplan Leberen (genehmigt mit RRB Nr. 104 vom 27.09.2004)**

Das Departement für Bau und Umwelt entscheidet:

1. Der vom Gemeinderat am 21. Juni 2011 beschlossene Gestaltungsplan Leberen wird Ausnahme von Besucherparkplätzen und Sonderbauvorschriften (SBV) gemäss Ziffer 2 und mit Hinweisvermerken gemäss Ziffer 3 genehmigt.
 2. Die im Überbauungsplan 1:500 aufgeführten Besucherparkplätze entlang der Kantonsstrasse (im Bereich: Ein-/Ausfahrt Tiefgarage) und die Ziffern 7.1 und 7.2 der Sonderbauvorschriften (SBV) werden nicht genehmigt.
 3. Im Überbauungsplan 1:500 wird zwischen den Parzellen Nrn. 1639 (neu) und 794 sowie zwischen den Parzellen Nrn. 1086 (neu) und 446 ein Hinweisvermerk angebracht.
 4. Die Aufhebung des bisherigen Gestaltungsplans Leberen (genehmigt mit RRB Nr. 104 vom 27.09.2004) wird genehmigt.
 5. Mitteilung an:
 - Gemeinderat Tägerwilen, Bahnhofstrasse 3, 8274 Tägerwilen, unter Beilage von drei Gestaltungsplänen Leberen, je mit dem notwendigen Genehmigungs-, Hinweis- und Nichtgenehmigungsvermerken (chargé)
 - Amt für Denkmalpflege
 - Amt für Umwelt
 - Departement für Bau und Umwelt, Rechtsdienst
 - Tiefbauamt
 - Amt für Raumplanung, unter Beilage von einem Exemplar des Gestaltungsplans Leberen mit den Vermerken analog Gemeindeexemplare sowie der übrigen Akten
- Beilagen:
- Nrn. 1- 3, VII Anstossende Grundstücke - § 41 Einschränkungen bei Zufahrten oder Zugängen / Bepflanzung von anstossenden Grundstücken (Bäume, Lebhecken und Sträucher)

Erwägungen:

1. Mit Schreiben vom 25. Juli 2011 ersucht der Gemeinderat Tägerwilten um Genehmigung des Gestaltungsplans Leberen und der Aufhebung des gleichnamigen Gestaltungsplans, welcher mit Beschluss Nr. 104 vom 27. September 2004 durch den Regierungsrat genehmigt wurde. Mit Schreiben vom 2. August 2011 wurden vom Amt für Raumplanung ein Lärmgutachten sowie eine Bereinigung der Servitute nachgefordert. Mit Bericht vom 26. Mai 2011 hat das Amt für Raumplanung den neuen Gestaltungsplan vorgeprüft. Aufgrund der eingereichten Unterlagen kann geschlossen werden, dass das Verfahren ordnungsgemäss durchgeführt wurde. Beim Departement für Bau und Umwelt sind gegen den Gestaltungsplan keine Rekurse hängig.
2. Das in den **Gestaltungsplan Leberen** (nachfolgend: Gestaltungsplan) einbezogene Gebiet liegt am östlichen Rand des Ortskerns. Es liegt unmittelbar bei der Bahnstation Tägerwilten und der stark befahrenen Kantonsstrasse. Im rechtskräftigen Zonenplan der Politischen Gemeinde Tägerwilten ist das Gebiet der Dorfzone D2 und der Wohnzone W2 zugewiesen. Zudem ist es mit einer Gestaltungsplanpflicht überlagert. Das Einzugsgebiet des Gestaltungsplans ist mit demjenigen zur **Aufhebung vorgesehenen Gestaltungsplan Leberen** (nachfolgend: Gestaltungsplan 2004) identisch. Das dem Gestaltungsplan 2004 zu Grunde liegende Konzept war das Ergebnis eines Studienwettbewerbs. Im Planungsbericht wird darauf hingewiesen, dass dieses Konzept schwierig umzusetzen sei.

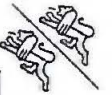
Die allgemeinverbindlichen Teile des Gestaltungsplans bestehen aus einem Überbauungsplan 1:500 und Sonderbauvorschriften (SBV). Gemäss Art. 2 SBV bezweckt der Gestaltungsplan, insbesondere Erschliessung, Überbauung und Umgebungsgestaltung zu regeln. Unter gebührender Rücksicht auf einen haushälterischen Umgang mit dem Boden wird zudem ein gesamthaft besseres architektonisches und ortbauliches Ergebnis angestrebt. Dieser Zweckartikel ist sachgerecht auf die ortsbauliche Lage abgestimmt. Weshalb die Mehrfamilienhaus- sowie Einfamilienhausbereiche im Überbauungsplan 1:500 unter der Rubrik „Hinweise“ geführt werden, ist nicht nachvollziehbar. Zudem wurde festgestellt, dass bis auf Ziffer 1 (Einzugsgebiet) alle Ziffern zu den SBV in der Planlegende nicht stimmen. Dieser Mangel ist im Sinne einer redaktionellen Anpassung zu bereinigen.

Die im Gestaltungsplan gewählte Regelungsdichte scheint angemessen. Das gewählte Überbauungskonzept ist sachgerecht. Insbesondere überzeugt der grosszügige gemeinschaftliche Grünbereich. Zudem ist zu begrüßen, dass als Minimalanforderung der Minergie-Standard (Ziff. 5.8 SBV) vorgeschrieben wird. Weitere Informationen zum Gestaltungsplan enthält der Planungsbericht.

Weiter ist darauf hinzuweisen, dass mögliche Inhalte eines Gestaltungsplans in § 19 Abs. 1 PBG abschliessend geregelt sind. Insbesondere die Regelung von Dienstbarkeiten (Fuss- und Fahrwegrechte, Durchleitungsrechte, Parkierung, etc.) gemäss Ziffern 7.1 und 7.2 der Sonderbauvorschriften (SBV) gehören nicht dazu. Sie kann daher nicht genehmigt werden.

Laut den Kapiteln 4-6 des Planungsberichts wird mit dem Gestaltungsplan mehrfach von der Regelbauweise abgewichen. In Anwendung von § 19 Abs. 2 PBG kann im Rahmen von Gestaltungsplänen von der Regelbauweise abgewichen werden, wenn dadurch gesamthaft ein besseres architektonisches und ortsbauliches Ergebnis erzielt wird und dies im öffentlichen Interesse liegt. Zudem dürfen ausserhalb des Gestaltungsplangebietes gelegene Grundstücke nicht anders als nach den für die Zone des Gestaltungsplanareals geltenden Vorschriften der Regelbauweise betroffen sein. Im Rahmen der Vorprüfung wurde darauf hingewiesen, dass die Grösse der Abweichungen basierend auf einem neueren Urteil des Verwaltungsgerichts (vgl. TVR 2005 Nr. 6) problematisch seien. Daher wird der Gestaltungsplan vom Rechtsdienst grundsätzlich kritisiert. Im Vergleich zum Gestaltungsplan 2004 sind die Abweichungen von der Regelbauweise von vergleichbarer Grösse, weshalb sie akzeptiert werden.

Weiter wird festgestellt, dass in den Baubereichen südseitig des öffentlichen Radwegs Wohnbauten mit Gebäudelängen zwischen 40-60 m möglich wären. Sollte es sich dabei um mehrgeschossige Bauten mit Gebäudelänge von über 15 m handeln, gilt es nach Art. 35 Abs. 3 des Baureglements zum regulären Grenzabstand einen Mehrlängenzuschlag anzurechnen. Der daraus resultierende Abstand könnte je nach Projekt bis 12 m betragen. Ein solcher Abstand könnte jedoch gegenüber den Parzelle Nrn. 446 und 794 nicht eingehalten werden. Bereits im Entscheid Nr. 104 vom 27. September 2004 zum Gestaltungsplan 2004 wurde auf diese Problematik hingewiesen. Somit wird der in § 19 Abs. 2 PBG erwähnte Grundsatz verletzt, wonach ausserhalb des Gestaltungsplangebietes gelegene Grundstücke nicht anders als nach den für die Zone des Gestaltungsplanareals geltenden Vorschriften der Regelbauweise betroffen sein dürfen. Wie dem Dokument „Private Landumlegung“ (Bereinigung Dienstbarkeiten, S. 2) erwähnt, existiert eine Vereinbarung über ein Näherbaurecht zu Gunsten der Parzelle Nr. 1086 (neu) zu Lasten der Parzelle Nr. 449. Damit kann der erwähnte Mangel behoben werden. Hingegen besteht keine entsprechende Vereinbarung, um auf Parzelle Nr. 1639 (neu) näher an die Parzelle Nr. 794 oder um auf Parzelle Nr. 1086 (neu) näher an die Parzelle Nr. 446 bauen zu können. Dieser Mangel kann nur soweit akzeptiert werden, dass im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens die erforderlichen Näherbaurechte gemäss § 65 PBG erbracht werden. Andernfalls gilt es allfällige Bauprojekte so anzupassen, dass der reguläre Grenzabstand von 8.0 m eingehalten gilt (Hinweisvermerk).



4/4

Das **Tiefbauamt** weist darauf hin, dass die neue Zufahrt in die Kantonsstrasse in der geplanten Form ausgeführt werden könne, sofern die vorgeschriebenen Sichtbermen einwandfrei eingehalten werden. Im Bereich der Ein-/Ausfahrt der Tiefgarage darf dies indes bezweifelt werden. Die beiden Besucherparkplätze neben der Zufahrt entlang der Kantonsstrasse liegen innerhalb der erforderlichen Sichtberme (3 m Beobachtungsdistanz ab Trottoirrand und mind. 20 m Sichtdistanz auf das Trottoir, sowie 3 m Beobachtungsdistanz ab Strassengrenze und mind. 60 m Sichtdistanz auf die Hauptstrasse, vgl. Beilage) und können somit nicht genehmigt werden. Zudem sind die Bäume direkt bei der Ein-/Ausfahrt zurück zu versetzen.

Das **Amt für Umwelt** bemerkt, dass das Kanalisationsprojekt mit separater Eingabe ihrem Amt zur Genehmigung einzureichen sei.

Im Übrigen haben im Rahmen der verwaltungsinternen Vernehmlassung die einbezogenen Fachstellen keine Vorbehalte gegen den Gestaltungsplan angemeldet. Die generelle Prüfung ergibt, dass er mehrheitlich die Anforderungen von § 33 Abs. 1 des Planungs- und Baugesetzes (PBG; RB 700) erfüllt. Er kann mit Ausnahme der erwähnten Vorbehalte genehmigt werden. Auch einer Aufhebung des bisherigen Gestaltungsplans steht somit 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: **18. Okt. 2011**