DEPARTEMENT FÜR BAU UND UMWELT DES KANTONS THURGAU

ENTSCHEID

Frauenfeld, 4. August 1998
Entscheid Nr. 158

PG Thundorf
Gestaltungsplan "Schidacker"

1. Mit Schreiben vom 20. Februar 1998 ersucht der Gemeinderat Thundorf um Genehmigung des Gestaltungsplans "Schidacker". Den Akten ist zu entnehmen, dass das Planauflage- und Beschlussesverfahren entsprechend den formellen Anforderungen des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) durchgeführt wurde. Einsprachen sind keine eingegangen.

2. Der **Gestaltungsplan "Schidacker"** wird als privater Gestaltungsplan bezeichnet. Auf den Planköpfen ist die Zustimmung der beteiligten Grundeigentümer mit ihrer jeweiligen Unterschrift festgehalten. Dies entspricht nicht mehr der aktuellen Rechtslage; der Arealüberbauungsplan gemäss § 109 aBauG, der auf der Zustimmung der Grundeigentümer beruhte, ist im neuen Planungs- und Baugesetz vom 16. August 1995 (PBG) nicht mehr vorgesehen. Nach wie vor besteht jedoch die Möglichkeit, dass Grundeigentümer der Gemeindebehörde eigene Planentwürfe zur Beschlussfassung einreichen (§ 21 Abs. 3 PBG). Das Vorliegen der Zustimmung aller Beteiligten ist jedoch nicht notwendig und vermag in öffentlich-rechtlicher Hinsicht auch keine Wirkungen zu entfalten.

3. Das Gestaltungsplangebiet liegt an leichter Hanglage und umfasst die Parzellen Nrn. 395, 406 und 409 mit einer Fläche von insgesamt 4355 m2; das Gebiet ist der W 3 zugewiesen und befindet sich an der Nahtstelle zwischen dem gewachsenen Dorfkern (Dorfzone) und den neuentstandenen Wohnquartieren (W 2 und W 3). Das Grundstück ist im Westen und Norden durch zwei Quartierstrassen erschlossen.

   § 14 Ziff. 3 des Baureglementes Thundorf (BauR) statuiert für die W 3 generell die Pflicht zum Erlass eines Gestaltungsplans. Der Grund für diese Sonderbauordnungspflicht liegt darin, dass die fraglichen Gebiete entweder an die Dorfzone angrenzen, oder sich an landschaftlich/ortsbaulich empfindlichen Randlagen befinden. Die Einordnung der Bauten ins Ortsbild und Landschaftsbild hat deshalb mit besonderer Sorgfalt zu erfolgen.

   Der Gestaltungsplan "Schidacker" regelt im wesentlichen Zufahrten, Parkierung, Baubereiche, Gebäudehöhen, Dachformen und Hauptfirstrichtungen.

Bei den Baubereichen wird unterschieden zwischen einem engeren und einem erweiterten Baubereich für Hauptbauten und Nebenbauten. Der erweiterte Baubereich legt gemäss Art. 2.1 der Sonderbauvorschriften (SBV) die maximale Ausdehnung der Gebäude fest.

Das Planungskonzept sieht im südlichen Teil ein Mehrfamilienhaus mit einer maximalen Gebäudelänge von 37 m und einer maximalen Gebäudetiefe von 14 m vor. Im Planungsbericht wird festgehalten, dass sich dieser mächtige Bau bezüglich Volumen und Dachform an den Bauvolumen der Bauernhäuser in der Dorfzone orientiere. Vor dem Hauptbau ist ein offener Garagentrakt mit ca. 13 Bewohnerparkplätzen vorgesehen, der zugleich als begrünte Terrasse dienen soll. Im weiteren sind gegenüber 9 Besucherparkplätze vorgesehen, die teilweise auf das Nachbargrundstück bzw. ausserhalb des Gestaltungsplanperimeters zu liegen kommen. Mit Schreiben vom 27. April 1998 macht der Gemeinderat indes aufmerksam, dass seines Erachtens die Parkierung auch innerhalb des Gestaltungsplanperimeters möglich sei (vgl. Plan vom 23. April 1998: Variante Parkierung innerhalb Planungsgebiet).

Im Westen und Norden des Plangebietes sind Reihen- und Einfamilienhäuser vorgesehen. Die nördlichen Bauten sind als Ein- oder Zweifamilienhäuser konzipiert und orientieren sich an der lockeren Bebauungsstruktur des nördlich angrenzenden Einfamilienhausquartiers und werden individuell von der Obstgartenstrasse her erschlossen. Die westliche Hausgruppe schliesst das Plangebiet zur Stickereistrasse hin ab.

4. Im südlichen Teil des Plangebietes befindet sich eine grosse Verkehrs- und Manövrierfläche, welche durch den obgenannten offenen Garagenunterstand und die Besucherparkplätze, die wie bereits erwähnt teilweise ausserhalb des Planungsgebiets liegen, bedingt ist. Da Festlegungen ausserhalb des in den Gestaltungsplan einbezogenen Areals nicht zulässig sind, kann Art. 2.5 Abs. 2 SBV und der entsprechende Planbereich nicht genehmigt werden. Weiter ergibt eine summarische Prüfung der vom Gemeinderat nachgereichten Parkierungsvariante (Plan vom 23. April 1998), dass die Manövrierflächen ungenügend sind. Das Parkierungskonzept hat zur Folge, dass der Grünflächenanteil und der Umschwung für das Mehrfamilienhaus und die westliche Hausgruppe äusserst knapp ausfallen. Die Feststellung im Planungsbericht, wonach hier grosszügige und vielseitige Aussenräume geschaffen werden, trifft nicht zu. Aufgrund der vorgesehenen Parzellierung verfügen einzig die Einfamilienhäuser im Norden über ausreichende Grünflächen. Der vorgelagerte Garagentrakt hat weiter zur Folge, dass das Mehrfamilienhaus nach Norden zurückversetzt wird. Dadurch wird der Innenraum der Siedlung massiv verkleinert und damit die Chance vertan, einen attraktiven und geschützten Innenbereich für Gemeinschaftsanlagen und Grünbereiche zu schaffen.

Wenig zweckmässig ist zudem die Überschneidung des Hauptzugangs zum Mehrfamilienhaus mit der Manövrierfläche der Parkplätze. Hier sind Konflikte bezüglich Sicherheit vorprogrammiert. Die gleichen Probleme stellen sich bei der Fusswegverbindung zum Dorfzentrum, welche direkt entlang des Garagenunterstands verlaufen soll. Im Rahmen der künftigen Projektierung müssen hier bessere Lösungen gefunden werden. Die Fusswegverbindung, welche über die Nachbarparzelle zum Dorfzentrum führt, ist zudem rechtlich in keiner Weise gesichert, da ein Eintrag ins Grundbuch nicht vorliegt.

Der Spielbereich für Kleinkinder ist im Hinblick auf die geplanten sechs Familienwohnungen ausserordentlich knapp bemessen und befindet sich zudem in leichter Hanglage. Gemäss § 26 Abs. 1 BauR haben Kinderspielplätze eine Grösse von 20 % der Bruttogeschossfläche aufzuweisen. Ob diese Mindestanforderung eingehalten ist, lässt sich aufgrund der eingereichten Unterlagen nicht abschliessend beurteilen. Eine grobe Abschätzung ergibt jedoch eine Spielfäche von ca. 50 m2, was deutlich unter dem vorgeschriebenen Prozentsatz liegt. Zudem befindet sich ein Teil der Spielplatzfläche auf den künftigen Einfamilienhausparzellen. Hier fehlt der Nachweis, dass der Spielplatz dauernd für seinen Verwendungszweck gesichert ist.

Die Terraingestaltung zwischen dem Mehrfamilienhaus und den nördlich gelegenen Einfamilienhäusern vermag nicht zu überzeugen (vgl. Schnitte B und C im Profilplan, Plan Nr. 4). Abgrabungen und Aufschüttungen führen hier zu einem künstlichen Niveauunterschied von fast 4 m , was mit § 69 PBG nicht vereinbar ist. Die geplante Terrainveränderung dient weder einer guten Umgebungsgestaltung noch ist sie dem Geländeverlauf in der Umgebung angepasst.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass das Parkierungskonzept und die Terrainveränderungen schwere Nachteile für die Quantität und die Qualität der Aussenräume zur Folge haben. Die Erfahrungen mit neueren Überbauungen in der Nachbarschaft (Arealüberbauung Bollhag, Arealüberbauung Dorfstrasse-Stickereistrasse, Arealüberbauung Himmelrich) machen deutlich, dass bei einer Ausnützung von 0.60 eine Tiefgarage notwendig ist, um ausreichende Grünflächen zu schaffen.

5. Die regelkonforme Ausnützung wird im Rahmen des Gestaltungsplans von 0.50 auf 0.60 erhöht. Gemäss Ziff. 3.2 der Sonderbauvorschriften werden zudem die internen Gebäudeabstände aufgehoben. Beim Mehrfamilienhausbaubereich beträgt die maximale Gebäudelänge 37 m, während die Regelbauweise lediglich eine Gebäudelänge von 27 m zulässt (§ 13 Abs. 5 BauR).

Gemäss § 19 Abs. 2 PBG kann von der Regelbauweise nur dann abgewichen werden, wenn dadurch gesamthaft ein besseres architektonisches und ortsbauliches Ergebnis erzielt wird.
§ 25 Abs. 1 BauR verlangt zudem, dass sich Bauten in jeder Beziehung in den baulichen und landschaftlichen Charakter ihrer ländlichen Umgebung einzuordnen haben. Die Gemeinde Thundorf hat hier von der Kompetenz gemäss § 94 a BauG bzw. § 66 Abs. 2 PBG Gebrauch gemacht und die Vorschriften zum Schutz des Ortsbildes gezielt verschärft. Wenn bereits die Regelbauweise für die Einordnung der Bauten hohe Anforderungen stellt, so kommt für den Nachweis des besseren ortsbaulichen Ergebnisses im Rahmen eines Gestaltungsplans ein entsprechend strenger Beurteilungsmassstab zur Anwendung.

Der vorliegende Gestaltungsplan wird den Anforderungen von § 19 Abs. 2 PBG nicht gerecht. Ins Gewicht fällt hier vor allem der offene Garagentrakt, der dem Mehrfamilienhaus vorgelagert ist. Es handelt sich hier um eine Lösung, die in dieser ausgeprägten Form ortsfremd ist und den besonderen Anforderungen dieses sensiblen Baubereichs nicht gerecht wird. Auch die mögliche Gebäudelänge von 37 m und die mögliche Gebäudetiefe von 14 m sprengen den ortsüblichen Massstab. Die neueren Überbauungen in der direkten Umgebung (Bollhag und Dorfstrasse) weisen Gebäudelängen von rund 25 m auf. Selbst im Gestaltungsplan Dorfzentrum, der die Überbauung eines Grundstücks an zentraler Lage im Ortskern regelt, ist die Gebäudelänge auf 30 m und die Gebäudetiefe auf 11 m beschränkt (Genehmigung DBU vom 23. 12. 1997). Die Gebäudelänge von 37 m ist auch deshalb problematisch, weil dadurch das südliche Nachbargrundstück in stärkerem Mass betroffen wird als bei einer Überbauung nach Regelbauweise (vgl. § 19 Abs. 2 PBG). Eine Gebäudetiefe von 14 m führt letztlich auch zu unüblich voluminösen Dächern sowie ortsuntypischen Gebäudeproportionen. Erschwerend kommt hinzu, dass die Sonderbauvorschriften fast keine Gestaltungsvorschriften enthalten, welche eine positive Beurteilung der ortsbaulichen und architektonischen Qualitäten erlauben würden.

6. Aufgrund einer gesamthaften Würdigung des vorliegenden Gestaltungsplans ist festzuhalten, dass das gesetzlich notwendige, bessere ortsbauliche und architektonische Ergebnis nicht erbracht ist. Die im Gestaltungsplan vorgesehenen Abweichungen von der Regelbauweise können deshalb nicht genehmigt werden. Dies bedeutet im einzelnen, dass die Ausnützungsziffer der W 3 von 0.50 nicht überschritten werden darf und dass die maximale Gebäudelänge von 27 m eingehalten werden muss. Ebenso sind die Grenz- und Gebäudeabstände der Regelbauweise verbindlich.

   Es bleibt anzufügen, dass auch der Tiefgaragenbonus gemäss § 11 Abs. 2 Ziff. 3 PBV zu Unrecht beansprucht wird (vgl. Planungsbericht, Berechnung

der Bruttogeschossfläche), da es sich beim geplanten Garagentrakt nicht um eine Tiefgarage handelt.

7. Der Gestaltungsplan "Schidacker" erfüllt teilweise die Grundanforderungen von § 18 PBG. Die Anordnung der Baubereiche ist im Grundsatz zweckmässig, wobei die festgelegten Baubereiche nur im Rahmen der Regelbauweise genutzt werden dürfen.

   Zu den Grundanforderungen des Gestaltungsplans gehört gemäss § 18 Abs. 1 PBG, dass die Überbauung architektonisch gut gelöst und auf die bauliche und landschaftliche Umgebung sowie die besonderen Nutzungsbedürfnisse abgestimmt ist. Der offene Garagentrakt, der dem Mehrfamilienhaus vorgelagert ist, erfüllt diese Anforderungen nicht (vgl. Ziff. 4 und 5). Neben diesen materiellen Aspekten stehen der Realisierung des Garagentrakts auch formale Gründe entgegen: Der Garagentrakt ist lediglich im Erschliessungsplan (Plan Nr. 1) enthalten. Im Baubereichsplan (Plan Nr. 3), der die Verteilung der Bauvolumen regelt, ist für den Garagentrakt kein Baubereich ausgeschieden, obwohl es sich hier um ein oberirdisches Nebengebäude von beachtlichen Ausmassen handelt. Aufgrund der Methodik des vorliegenden Gestaltungsplans sind Haupt- und Nebenbauten nur dort zulässig, wo entsprechende Baubereiche ausgeschieden sind. Da somit für einen massgeblichen Gebäudeteil eine positive Planfestlegung fehlt, muss der Gestaltungsplan im Hinblick auf die Anordnung der Abstellplätze überarbeitet und ergänzt werden. Dabei ist auch den erwähnten materiellen Einwänden Rechnung zu tragen. Im Rahmen der weiteren Projektierung sind zudem die Terraingestaltung und der Kinderspielplatz den gesetzlichen Anforderungen anzupassen.

Das Departement für Bau und Umwelt entscheidet:

1. Der vom Gemeinderat Thundorf am 18. Dezember 1997 beschlossene Gestaltungsplan "Schidacker" wird im Sinne der Erwägungen nur teilweise genehmigt.

2 Nicht genehmigt werden die Abweichungen von der Regelbauweise (Ziff. 3 der Sonderbauvorschriften sowie die entsprechenden Festlegungen im Baubereichsplan Nr. 3) und die Bestimmungen zu den teilweise ausserhalb des Planungsbereichs liegenden Besucherparkplätzen.

3. Der Gestaltungsplan hat die Abstellplätze im südlichen Plangebiet verbindlich festzulegen und dabei den besonderen ortsbaulichen Anforderungen Rechnung zu tragen.

4. Mitteilung an:
   - Gemeinderat Thundorf, 8512 Thundorf, unter Beilage von einem GP-Dossier, mit entsprechenden Genehmigungs- und Nichtgenehmigungs- (betreffend Abweichungen von der Regelbauweise, Besucherparkplätze) und Hinweisvermerken (Spielplatz, Terraingestaltung, Baubereich und Tiefe MFH)
   - Amt für Denkmalpflege
   - Amt für Raumplanung, unter Beilage eines GP-Dossiers; je mit Vermerken analog Gemeindeexemplar 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. August 1998