DEPARTEMENT FÜR BAU UND UMWELT DES KANTONS THURGAU

ENTSCHEID

Frauenfeld, 13. September 2001, Bi
Entscheid Nr. 66

Gemeinde Thundorf
Gestaltungsplan „Hauptstrasse Thundorf"

1. Der Gemeinderat Thundorf ersucht mit Beschlussprotokoll vom 7. Juni 2001 (versandt am 14. August 2001) um Genehmigung des Gestaltungsplanes „Hauptstrasse Thundorf". Die vom Amt für Raumplanung nachgeforderten Akten wurden mit Stellungnahme vom 31. August 2001 vervollständigt. Der Gestaltungsplan „Hauptstrasse Thundorf" wurde dem Departement für Bau und Umwelt nicht zur Vorprüfung eingereicht. Aufgrund der Akten kann geschlossen werden, dass das Planungsverfahren ordnungsgemäss durchgeführt wurde. Beim Departement für Bau und Umwelt liegen keine Rekurse vor.

2. Die vom **Gestaltungsplan „Hauptstrasse Thundorf"** erfassten Grundstücke Nrn. 599 und 852 liegen am östlichen Dorfrand und sind gemäss dem rechtskräftigen Zonenplan (RRB Nr. 1047 vom 7. Juli 1987) der Dorfzone zugewiesen. Nach Art. 4.3.2 Baureglement (BauR, RRB Nr. 65 vom 8. Februar 2000) unterstehen Neu- und Umbauten in der Dorfzone mit massgeblicher Veränderung der Bausubstanz der Gestaltungsplanpflicht.
   Gemäss Planungsbericht beabsichtigt der Grundeigentümer der Parzelle Nr. 852, das dort bestehende Gebäude abzubrechen und durch einen Neubau, das ein Ladenlokal aufweisen soll, zu ersetzen. Im Hinweisinventar alter Ortsbilder und Bauten der thurgauischen Denkmalpflege ist dieses Gebäude lediglich eingestuft unter der Kategorie „Gesamtform erhaltenswertes Objekt", weil es nicht aufgrund seines Eigenwertes, sondern vielmehr als Teil der historischen Dorfkernüberbauung eine besondere Stellung im Siedlungsgefüge einnimmt. Diese Einstufung bedeutet, dass eine allfällige Neubaute bezüglich Stellung, Bauvolumen, Proportionen, Dachform usw. ähnliche Qualitäten wie

die bestehende Baute aufweisen sollte.

Die Eigentümerin der unbebauten Parzelle Nr. 599 beabsichtigt das Grundstück zu verkaufen. Aus Sicht des Gemeinderates wäre es wünschbar, wenn auch auf der Parzelle Nr. 599 eine der traditionellen bäuerlichen Bauweise entsprechende grossvolumige Baute erstellt würde (Ziffer 6 Planungsbericht), wobei jedoch derzeitig schwergewichtig nach Einfamilienhäusern nachgefragt werde. Der Gestaltungsplan sei deshalb so auszurichten, dass sowohl die Realisierung einer grossvolumigen Baute als auch von Einfamilienhäusern möglich sei. Dies bedinge eine Beschränkung auf die wesentlichen Sonderbauvorschriften.

Der **Gestaltungsplan „Hauptstrasse Thundorf"** bezweckt in Artikel 1 der Sonderbauvorschriften (SBV) eine sorgfältige Bebauung der am östlichen Eingang von Thundorf gelegenen Parzellen Nrn. 599 und 852. Für die Parzelle Nr. 852 soll ein adäquater Ersatzbau erstellt und ferner die Erschliessung der beiden Grundstücke gemeinsam geregelt werden. Von der massgebenden Regelbauweise der Dorfzone wird hinsichtlich der Ausnützung mit Gewährung eines Ausnützungsbonusses von 20 % abgewichen.

In den allgemeinverbindlichen Plänen (Erschliessungsplan und Überbauungsplan) werden namentlich Zufahrts- und Baubereiche bezeichnet. Um die ortsbaulich wichtige Lage und Erscheinung des Ersatzbaus auf der Parzelle Nr. 852 zu fixieren, ist entlang der Hauptstrasse eine Pflichtbaulinie festgelegt. Für den Ersatzbau werden ferner Erdgeschosskoten sowie Gestaltungsvorschriften festgelegt. Die Gestaltungsvorschriften gelten im Übrigen auch für den Neubaubereich auf Parzelle Nr. 599. Bei den Gestaltungsvorschriften fällt auf, dass abgesehen von der erwähnten Pflichtbaulinie für Gebäude auf beiden Parzellen grosse Baubereiche und das Verhältnis der Gebäudeproportionen im Grundriss festgelegt sind. Mit letzterem wird wohl die Übernahme des hergebrachten Längen-Breitenverhältnis der Gebäude bezweckt. Nach Art. 1 SBV ist auf Parzelle Nr. 852 ein qualitativ adäquater Ersatzbau zu gewährleisten; mithin ist namentlich die 2-geschossige Bauweise vorgegeben. Die Zonenbestimmungen der Dorfzone stellen hohe Anforderungen an die Projektierung und

Beurteilung von Bauvorhaben. Zudem wird im Rahmen des Gestaltungsplanes von der Regelbauweise abgewichen; mithin hat der Ersatzbau insgesamt ein besseres architektonisches und ortsbauliches Ergebnis als nach Regelbauweise aufzuweisen. Somit werden an den Ersatzbau hohe Anforderungen gestellt. Für die Neubauten auf der Parzelle Nr. 599 bestehen keine Vorgaben zur Gebäudehöhe bzw. der minimalen Geschosszahl. Aufgrund der den Dorfkern prägenden 2-geschossigen Bauweise wäre es angezeigt gewesen, auch für die Parzelle Nr. 599 die 2-geschossige Bauweise vorzusehen. Ferner sollten auch in diesem Bereich keine Aufschüttungen oder Abgrabungen vorgenommen werden (vgl. auch Gestaltungsplan „Dorfzentrum Thundorf", Entscheid Nr. 109 des Departementes für Bau und Umwelt vom 23. Dezember 1997). Schliesslich ist im Zusammenhang mit dem Baubereich auf der Parzelle Nr. 599 zu beachten, dass die Lage der Bauten frei ist und eine aus Ortsbildgründen unerwünschte optische Öffnung des Strassenraums nicht verhindert werden kann. Daraus folgt, dass verschiedene für das Ortsbild wichtige Kriterien unbeachtet sind. Allerdings ist nicht zu übersehen, dass die Zonenbestimmungen hohe Anforderungen an die Projektierung und Beurteilung von Bauvorhaben stellen. Nur so kann der hier massgebende materielle Planungsgrundsatz der Einordnung von Bauten und Anlagen in die Landschaft (Art. 3 Abs. 2 lit. b des Bundesgesetzes über die Raumplanung, RPG; SR 700) gewährleistet werden. Im Rahmen der Umsetzung der Gestaltungsplanpflicht wäre es aus Gründen des Ortsbildes angezeigt gewesen, auch Angaben zu Volumetrie, Stellung und Gestaltung von Bauten im Bereich der Parzelle Nr. 599 zu treffen. Wie erwähnt, wird im Rahmen des Gestaltungsplans von der Ausnützungsziffer abgewichen (Art. 10.4 SBV). Angesichts der ortsbaulichen und architektonischen Grundproblematik bzw. Einpassungsanforderung kann mit der blossen Erhöhung der Ausnützung ohne volumetrisches Konzept das von § 19 Abs. 2 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) gesetzlich geforderte insgesamt bessere architektonische und ortsbauliche Ergebnis nicht ausgewiesen werden.

Im Rahmen der verwaltungsinternen Prüfung des Gestaltungsplanes hat das

Amt für Umwelt festgestellt, dass der Perimeter in der geplanten Grundwasserschutzzone S3 des Grundwasserpumpwerkes Thundorf der Wasserversorgung Thundorf liegt. Nach der Grundwasserschutzverordnung (Anhang 4 Ziffer 221) sind in der Zone S3 industrielle und gewerbliche Betriebe, von denen eine Gefahr für das Grundwasser ausgeht, nicht zulässig. Eine allfällige in der Dorfzone zulässige gewerbliche Nutzung darf somit das Grundwasser nicht gefährden. Im Rahmen der Projektierung hat der Architekt bzw. im Baubewilligungsverfahren hat die Baubehörde dafür zu sorgen, dass die zum Schutz des Grundwassers erforderlichen Massnahmen getroffen werden. Im Planungsbericht ist demnach unter Ziffer 4 die Aussage, dass keine besonderen Probleme vorliegen, zu relativieren (Hinweisvermerk). Im Übrigen enthält der Planungsbericht die zum Verständnis des Gestaltungsplanes weiteren Detailinformationen.

Das Departement für Bau und Umwelt entscheidet:

1. Der vom Gemeinderat Thundorf am 7. Juni 2001 beschlossene Gestaltungsplan „Hauptstrasse Thundorf" wird im Sinne der Erwägungen und mit Ausnahme des Ausnützungsbonus auf der Parzelle Nr. 599 (Art. 10.4 SBV) genehmigt.

2. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens hat die Baubehörde sicherzustellen, dass die zum Schutz des Grundwassers erforderlichen Massnahmen getroffen werden.

3. Der Gemeinderat Thundorf wird beauftragt, den von der Nichtgenehmigung betroffenen Grundeigentümern diesen Entscheid zu eröffnen.

4. Mitteilung an:
   - Gemeinderat Thundorf, 8512 Thundorf, unter Beilage von vier Gestaltungsplänen „Hauptstrasse Thundorf", je mit Genehmigungs- und Nichtgenehmigungsvermerk betreffend Bruttogeschossfläche der Parzelle Nr. 599 in Art. 10.4 SBV und einem Hinweisvermerk im Planungsbericht zu Ziffer 4; (chargé)
   - Amt für Umwelt
   - Amt für Denkmalpflege
   - Tiefbauamt
   - Amt für Raumplanung (2); unter Beilage eines Gestaltungsplanes „Hauptstrasse Thundorf" mit Vermerken gemäss Gemeindeexemplar sowie der übrigen Akten

DEPARTEMENT
FÜR BAU UND UMWELT
DES KANTONS THURGAU
Der Departementschef

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: 18. September 2001