

Frauenfeld, 22. Juli 2013

## **Entscheid Nr. 46**

0033/2013/DBU/ARP

### **Politische Gemeinde Münsterlingen** **- Gestaltungsplan Scheidweg II** **- Aufhebung Gestaltungsplan Scheidweg**

#### **Das Departement für Bau und Umwelt entscheidet:**

1. Der vom Gemeinderat Münsterlingen am 5. Dezember 2012 beschlossene Gestaltungsplan Scheidweg II und die Aufhebung des Gestaltungsplans Scheidweg (genehmigt mit DBU Nr. 27 vom 27.01.1997) werden genehmigt.
2. Mitteilung an:
  - Gemeinderat Münsterlingen, Klosterstrasse 4, Postfach 116, 8596 Scherzingen, unter Beilage von 6 Exemplaren des Gestaltungsplans Scheidweg II und Aufhebung des Gestaltungsplans Scheidweg, je mit den notwendigen Genehmigungsvermerken (chargé)
  - Amt für Umwelt
  - Hochbauamt
  - Tiefbauamt
  - Departement für Bau und Umwelt, Rechtsdienst
  - Amt für Raumplanung, unter Beilage eines Gestaltungsplans Scheidweg II und Aufhebung des Gestaltungsplans Scheidweg, mit den Vermerken analog Gemeindeexemplare sowie der übrigen Akten

#### **Beilage:**

- Stellungnahme des Tiefbauamtes, Abt. Planung und Verkehr, vom 15. Mai 2013

#### **Erwägungen:**

1. Mit Schreiben vom 4. Februar 2013 ersucht der Gemeinderat Münsterlingen um Genehmigung der im Titel erwähnten Vorlagen. Das Amt für Raumplanung forderte in der Folge die Gemeinde Münsterlingen mit Schreiben vom 14. Februar 2013 auf, den Planungsbericht zu ergänzen sowie einen Kauf- oder Kaufrechtsvertrag nachzureichen. Solche Verträge wurden im April 2013 zugestellt. Anfangs Mai 2013 wurden die Genehmigungsunterlagen mit Ergänzungen des Planungsberichts (datiert vom 27. Februar 2013) vervollständigt.

Seit dem 1. Januar 2013 ist ein neues Planungs- und Baugesetz (PBG; SR 700) in Kraft. Gemäss der Übergangsbestimmung von § 121 PBG sind bei Inkrafttreten dieses Gesetzes hängige Planungen nach altem Recht zu beurteilen. Da die Planauflage des Gestaltungsplanes Scheidweg II noch vor dem 1. Januar 2013 publiziert wurde, ist die Vorlage nach dem bis zum 31. Dezember 2012 gültigen Planungs- und Baugesetz (aPBG) zu beurteilen. Aufgrund der eingereichten Unterlagen kann gefolgert werden, dass das Verfahren ordnungsgemäss durchgeführt wurde. Beim Departement für Bau und Umwelt sind gegen die Vorlage keine Rekurse hängig. Der Entwurf des Gestaltungsplanes Scheidweg II wurde vom Amt für Raumplanung mit Bericht vom 20. Juli 2012 vorgeprüft.

2. Der zur Genehmigung eingereichte **Gestaltungsplan Scheidweg II** (nachfolgend: Gestaltungsplan) umfasst die Parzelle Nr. 153, Scheidwäg. Gemäss rechtsgültigem Zonenplan ist diese Parzelle der Wohn- und Gewerbezone WG 1.4 zugewiesen und mit einer Gestaltungsplanpflicht überlagert. Zwischen Bahnlinie und Kantonsstrasse ist diese Parzelle lärmvorbelastet. Sie liegt in Seenähe und an einer landschaftlich heiklen Siedlungsrandlage. Die Ortseinfahrt von Scherzingen wird massgeblich durch diese Parzelle geprägt. Die landschaftlich und ortsbaulich heikle Lage wird im Kantonalen Richtplan (KRP) mit einer roten Siedlungsbegrenzungslinie verdeutlicht. Gemäss Ziffer 1.5 KRP sind Bauten und Anlagen in unmittelbarer Nähe einer solchen Linie besonders sorgfältig ins Orts- und Landschaftsbild einzuordnen. Gemäss Planungsbericht bestand auf Parzelle Nr. 153 bereits ein rechtsgültiger Gestaltungsplan. Dieser zur **Aufhebung** vorgesehenen **Gestaltungsplan Scheidweg** genehmigte das Departement für Bau und Umwelt mit Entscheid Nr. 27 am 21. Januar 1997. Wie aus dem Planungsbericht hervorgeht, entspreche der Gestaltungsplan nicht mehr den heutigen planerischen Absichten sowie städtebaulichen Anforderungen. Deshalb wird er nun aufgehoben. Gegenüber dieser Planaufhebung ist aus kantonalen Sicht nichts einzuwenden. Sie kann somit genehmigt werden.

Die allgemeinverbindlichen Teile des Gestaltungsplans Scheidweg II bestehen aus einem Situationsplan 1:500, Sonderbauvorschriften (SBV) sowie einem Plan „Werkerschliessung / Entwässerung“ 1:500. Weiter gehören Projektpläne (Beilagepläne) und ein Planungsbericht zum Gestaltungsplan. Diesen Elementen kommt bei der Projektierung und im Baubewilligungsverfahren eine richtungsweisende bzw. erläuternde Wirkung zu. Gemäss Art. 2 SBV bezweckt der Gestaltungsplan eine einheitliche, architektonische Gesamtüberbauung mit Mehrfamilienhäusern, die sich sorgfältig ins Orts- und Landschaftsbild einpasst. Zudem dient er einer zweckmässigen Erschliessung. Daneben soll er nebst einem haushälterischen Umgang mit Bauland, einer attraktiven Aussenraumgestaltung und der Sicherstellung von Lärmschutzmassnahmen sowie einer hohen Siedlungs- und Wohnqualität dienen. Der Zweckartikel scheint insgesamt sachgerecht auf die ortsbauliche Lage abgestimmt.

Wie aus dem Planungsbericht hervorgeht, liegt dem Gestaltungsplan ein Bebau-

ungskonzept mit 8 Hauptbauten zu Grunde. Im Wesentlichen orientieren sich diese Hauptbauten in zwei Reihen parallel zum Hang bzw. der Seestrasse. Die Aufreihung der Hauptbauten 1 bis 6 definiert einerseits den Strassenraum (Seestrasse), andererseits schützt die Stellung dieser Bauten die Richtung See orientierten Wohnungen vor Verkehrslärm. Weiter kann Art. 19 Abs. 1 SBV entnommen werden, dass in den Hauptbauten 1 bis 6 keine lärmempfindlichen Räume angeordnet werden dürfen, die sich auf die Seestrasse hin orientieren. Als Lärmschutzmassnahme ist diese Vorschrift zu begrüssen. Überdies weist die Abteilung Planung und Verkehr des Tiefbauamts darauf hin, dass im Baubewilligungsverfahren noch ein Lärmgutachten und ein Schallschutznachweis nach SIA 181 eingereicht werden müsse. Im Übrigen ist bezüglich Lärmschutz auf die Stellungnahme der erwähnten Fachstelle vom 15. Mai 2013 zu verweisen.

In Kapitel 2.1 des Planungsberichts wird beschrieben, dass sich die Wohnbauten durch einfache Baukuben auszeichnen sollen, die von durchgehenden Terrassen eingefasst werden. Um die Durchsicht in Richtung See gleichwohl nicht zu beeinträchtigen, wird eine möglichst lichtdurchlässige Gestaltung der Terrassenbrüstung und -verkleidung (Stakettengeländer, Glas oder ein anderes Material) angestrebt (Art. 8 Abs. 2 SBV). Wie aus Kapitel 2.1 des Planungsberichts hervorgeht, sollen die Terrassen Dank einer leichten und transparenten Materialisierung der Brüstungen einen untergeordneten Charakter erhalten. Wie das Hochbauamt in seiner Stellungnahme vom 27. Mai 2013 korrekt feststellt, führen die erwähnten Gestaltungsvorgaben jedoch kaum dazu, dass die Terrassen bloss untergeordnet in Erscheinung treten. Wie bereits im Prüfbericht vom 20. Juli 2012 hingewiesen, sollten sämtliche Aussenflächen gestalterisch möglichst ins Gebäudevolumen integriert (Loggias) bzw. die Aussenflächen massiv eingeschränkt werden. Entsprechende Optimierungsmöglichkeiten sind im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens nochmals zu prüfen.

Gemäss Art. 11 SBV hat die Umgebungsgestaltung hohen qualitativen Ansprüchen zu genügen. Unter anderem muss dazu nach Absatz 2 im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ein Umgebungsplan vorgelegt werden. Um die genannten Qualitätsansprüche zu gewährleisten, empfiehlt es sich, bei der weiteren Planung ein Landschaftsarchitekturbüro beizuziehen. Im Gestaltungsplangebiet werden zudem Standorte bezeichnet, wo es einheimische Bäume zu pflanzen gilt. Aus landschaftlicher Sicht wird dies begrüsst. Die Fachstelle Natur und Landschaft regt indes an, weitere Baumpflanzungen zwischen den Hauptbauten 1 und 2 sowie 3 und 4 zu prüfen. Das gewählte Freiraum- und Überbauungskonzept scheint insgesamt sachgerecht und überzeugend. Die zur Umsetzung des Konzepts im Gestaltungsplan gewählte Regelungsdichte scheint angemessen. Zudem ist zu begrüssen, dass die Neubauten den Minergie-P-Standard (Art. 18 SBV) zu erfüllen haben und die Parkierung, mit Ausnahme von 10 Besucherparkplätzen, unterirdisch (Art. 4 SBV) erfolgen soll.

Im Gestaltungsplan ist zwischen den Hauptbauten Nrn. 7 und 8 ein Kinderspielplatz (Art. 14 SBV) vorgesehen. Diesbezüglich weist das Hochbauamt darauf hin, dass dieser Spielplatz relativ nahe an den Häusern liege. Entsprechend sei zu befürchten, dass sich die Bewohner der betroffenen Wohnungen vom Kinderlärm belästigt fühlen. Es dürfe laut Hochbauamt nicht passieren, dass daher die Spielplatzfläche weggelassen werde. Zudem weist das Hochbauamt darauf hin, dass entlang der Bahnlinie aus Sicherheitsgründen ein geeigneter Zaun zu erstellen und zu unterhalten sei. Diesbezüglich ist anzumerken, dass ein solcher Zaun sich optisch auch gut ins Landschaftsbild einfügen hat. Gemäss Abteilung Natur und Landschaft gilt es, einen solchen Zaun höhenmässig auf das notwendigste zu beschränken. Zudem ist er licht- und kleintierdurchlässig zu gestalten. Die erwähnte Abteilung empfiehlt ferner, entlang der Bahnlinie niedrige, einheimische Buschgruppen zu pflanzen.

In Anwendung von § 37 aPBG sind Baugebiete im Rahmen eines Gestaltungsplans zu erschliessen und baureif zu machen. Nach § 35 Abs. 1 aPBG ist die Gemeinde zuständig für die zeit- und sachgerechte Erschliessung des Baugebiets. Gemäss § 35 Abs. 2 aPBG umfasst die Erschliessung neben den Verkehrsanlagen auch die Werkleitungen für Wasser- und Energieversorgung sowie für die Abwasserbeseitigung und zugehörige Anlagen. Im Sinne von § 35 Abs. 2 aPBG - abgestimmt auf die zonenspezifischen Anforderungen des Gebietes - scheint die Erschliessung insgesamt sachgerecht. Wie oben erwähnt, ist die Gemeinde auch für die zeitgerechte Erschliessung verantwortlich. Das hierfür notwendige Land für Erschliessungsanlagen wurde mittels Kaufvertrag (Öffentliche Beurkundung über Abtretung 26.03.2013) gesichert.

### **Abweichungen von der Regelbauweise**

Der Gestaltungsplan weicht laut Kapitel 5.2 des Planungsberichts mehrfach von der Regelbauweise ab. Unter anderem wird bei den Hauptbauten 1 bis 6 die ordentliche Gebäudehöhe in der Wohn- und Gewerbezone WG 1.4 um ca. 0.5 - 1.3 m erhöht. Gleichzeitig wird bei allen Hauptbauten die max. Firsthöhe leicht reduziert und die max. Gebäudelänge wird eingeschränkt. Pro Baubereich wird im Gestaltungsplan ferner ein maximales Bauvolumen fixiert. Wie aus dem Planungsbericht hervorgeht, erhöht sich dadurch die Baumassenziffer (BMZ) um 0.12. In Anwendung von § 19 Abs. 2 aPBG kann im Rahmen von Gestaltungsplänen von der Regelbauweise abgewichen werden, wenn dadurch gesamthaft ein besseres architektonisches und ortsbauliches Ergebnis erzielt wird und dieses 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. Inwiefern die erwähnten Abweichungen zu einem besseren Ergebnis führen, wird im Planungsbericht (inkl. Ergänzung) ausführlich dargelegt. Entsprechend scheint der Nachweis eines gesamthaft besseren architektonischen und ortsbaulichen Ergebnisses im Sinne von § 19 Abs. 2 aPBG erbracht.



5/5

Im Übrigen haben im Rahmen der verwaltungsinternen Vernehmlassung die einbezogenen Fachstellen keine Vorbehalte gegenüber dem Gestaltungsplan Scheidweg II angebracht. Er erfüllt die Anforderungen von § 33 Abs. 1 des alten Planungs- und Baugesetzes (aPBG) und kann somit 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. Sie ist unterzeichnet und im Doppel einzureichen und hat einen Antrag und eine Begründung zu enthalten, und es sind die Beweismittel aufzuführen

Expediert: 30. Juli 2013