

# TG\_GERICHTE TVR-2023-16 vom 1. Januar 2023

TG Obergericht, 2023-01-01, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/tg\\_gerichte\\_TVR-2023-16](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/tg_gerichte_TVR-2023-16)

FR: TG\_GERICHTE TVR-2023-16 du 1 janvier 2023

IT: TG\_GERICHTE TVR-2023-16 del 1 gennaio 2023

## Volltext

Abweichen von der Regelbauweise im Rahmen eines Gestaltungsplans. Â§ 24 Abs. 2 PBG An die Zulässigkeit von Abweichungen von der Regelbauweise ist ein strengerer Massstab anzulegen, wenn der Erlass eines Sondernutzungsplans von einer weniger stark demokratisch legitimierten Behörde bzw. in einem weniger stark demokratisch abgestützten Verfahren ergangen ist als der Erlass der Grundordnung (E. 5.2.2). Die in TVR 2005 Nr. 26 verwendete Formulierung, dass das Mass der Überschreitung "in der Regel" die Bestimmungen in der nächstheren Zone nicht überschreiten darf, ist restriktiv auszulegen. Von der Regel kann nur im Falle gut begründeter Einzelfälle abgewichen werden, was "eine bessere Siedlungsgestaltung von hoher Qualität" voraussetzt. Die Höhe für ein Abweichen von der Regelbauweise ist somit höher anzusetzen als die Voraussetzungen von Â§ 24 Abs. 2 PGB, welche es ermöglichen lassen, dass durch die Abweichungen "gesamthaft eine bessere Siedlungsgestaltung" erreicht wird und diese im öffentlichen Interesse liegt (E. 5.2.3). Die Politische Gemeinde Frauenfeld (verfahrensbeteiligte Gemeinde) liess für die Liegenschaften Nrn. XX und YY der Verfahrensbeteiligten den Gestaltungsplan "AA" sowie eine Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 "Gebiet AA-BB" erarbeiten. Die für den Gestaltungsplan verfassten Sonderbauvorschriften wären für die vorgesehene Überbauung mit drei zweiteiligen Mehrfamilienhäusern und einem Punktbau teilweise von den Vorschriften der Regelbauweise abgewichen. Der Beschwerdeführer erhob Einsprache gegen den Gestaltungsplan und die Änderung des Bebauungsplans. Die verfahrensbeteiligte Gemeinde wies die Einsprache ab, ebenso wie die Vorinstanz den dagegen erhobenen Rekurs. Der Beschwerdeführer erhob gegen den Rekursentscheid Beschwerde beim Verwaltungsgericht, das diese gutheisst. Aus den Erwägungen: 5.2 5.2.1 Gemäss Â§ 23 PBG dient der Gestaltungsplan je nach Zielsetzung der architektonisch guten, auf die bauliche und landschaftliche Umgebung und die besonderen Nutzungsbedürfnisse abgestimmten Bebauung, Verdichtung oder Erneuerung sowie der angemessenen Ausstattung mit Anlagen zur Erschliessung oder im Nichtbaugebiet in der Regel der Landschaftsgestaltung. Dabei darf aber die zonengemässe Nutzungsart nicht geändert werden. Gemäss Â§ 24 Abs. 2 PBG kann von der Regelbauweise abgewichen werden, wenn dadurch gesamthaft eine bessere Siedlungsgestaltung erzielt wird und diese im öffentlichen Interesse liegt. Dabei ist die zonengemässe Nutzungsart nicht gleichzusetzen mit dem Gebot, dass der Zonencharakter gewahrt bleiben muss. Der Zonencharakter umfasst alle Elemente, die dem Erscheinungsbild einer bestimmten Zone den Charakter geben können. Dieser ergibt sich aus der durch die Bau- und Zonenvorschriften beabsichtigten Normalbauweise des betreffenden Gebiets und damit durch den mit der Nutzungsordnung gezogenen normativen Rahmen (vgl. Janser, Wegweiser durch das Thurgauer Planungs- und Baugesetz, 2021, S. 87). Dabei handelt es sich insbesondere um den Zonenbeschrieb und jene Massvorschriften, die die äussere

Erscheinung der Bauten prägen und zur Einpassung in dieser Zone beitragen wie z. B. Gesamt- und Fassadenhöhe, Gebäudelänge, Ausatzungsbeschränkungen. 5.2.2 Gemäss einer vom Verwaltungsgericht bereits im Jahre 2005 unter dem bis 31. Dezember 2006 in Kraft gestandenen kantonalen Baugesetz begründeten Rechtsprechung darf das Mass der Abweichung gegenüber der Regelbauweise die Bestimmungen der nächsthöheren Zone in der Regel nicht überschreiten (TVR 2005 Nr. 26). Diese Rechtsprechung findet unter der Geltung des PBG ebenfalls Anwendung (TVR 2019 Nr. 13). Auch das Bundesgericht orientiert sich an dieser Praxis (Pletscher, Kommentar zum Urteil des Bundesgerichts 1C\_398/2021 [= BGE 149 II 79], in ZBl 2023, Nr. 6, S. 334). Es entspricht der Rechtsprechung des Bundesgerichts, dass mit einem Sondernutzungsplan von der Grundordnung nur abgewichen werden darf, soweit diese Abweichungen nicht dazu führen, die planerisch und demokratisch abgestimmte Grundordnung ihres Sinngehalts zu entleeren (BGE 135 II 209 E. 5.2 mit Hinweisen). Die Zulässigkeit von Abweichungen ergibt sich häufig aus dem kantonalen Recht. Die Kantone sind indes nicht frei, beliebig grosse Abweichungen von der Grundordnung zuzulassen. Diesbezüglich hat das Bundesgericht verschiedentlich festgehalten, dass die Nutzungsplanung grundsätzlich aus einer Gesamtsicht der raumbedeutsamen Belange heraus erfolgen muss. Insbesondere ist zur Planung der Entwicklung der Bautätigkeit ein planerisches Gesamtkonzept erforderlich. Der unkoordinierte Erlass von Sondernutzungsordnungen für Teile des Gemeindegebiets widerspricht gemäss Bundesgericht der Planungspflicht von Art. 2 Abs. 1 RPG (BGE 149 II 79, E. 3.3 mit Hinweisen). Sondernutzungspläne, welche die Grundordnung in wesentlichen Teilen ausser Kraft setzen, sind darum grundsätzlich unzulässig (Urteil des Bundesgerichts 1C\_222/2019 vom 4. September 2020, E. 5.1; vgl. BGE 135 II 209, E. 5.2). Die in Art. 2 Abs. 1 RPG statuierte Planungspflicht verlangt, dass die Grundordnung überprägt wird, wenn sich für Teilgebiete erhebliche Abweichungen von der bisherigen Grundordnung aufdrängen. Weiter verlangt diese Bestimmung, dass der planerische Stufenbau eingehalten wird (BGE 149 II 79, E. 3.3 mit Hinweis auf BGE 137 II 2534 E. 3.1), was bei wesentlichen Abweichungen nicht mehr der Fall ist, da sich der Sondernutzungsplan nicht mehr im Rechtsrahmen bewegt, den ihm die hierarchisch übergeordnete Grundordnung vorgibt. Die Planungspflicht und der planerische Stufenbau (Art. 2 Abs. 1 RPG) stehen in direktem Zusammenhang mit der für die Grundordnung und die Sondernutzungsplanung vorgesehenen behördlichen Zuständigkeit und dem jeweils verlangten Rechtsetzungsverfahren. Ein strengerer Massstab an die Zulässigkeit solcher Abweichungen ist anzulegen, wenn der Erlass eines Sondernutzungsplans von einer weniger stark demokratisch legitimierten Behörde bzw. in einem weniger stark demokratisch abgestimmten Verfahren ergangen ist als der Erlass der Grundordnung (BGE 149 II 79, E. 3.3 mit Hinweis auf Grossenbacher/Jäger, Grenzen der Sondernutzungsplanung: Vorbehalt der Anpassung der Grundordnung gemäss Art. 2 RPG, BR 2022/4, S. 185). 5.2.3 Angesichts dieser eben dargestellten bundesgerichtlichen Rechtsprechung kann an der bisherigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichts im Grundsatz festgehalten werden. Die Auslegung hat aber in der Tendenz enger zu erfolgen als bisher, insbesondere dann, wenn der Gestaltungsplan weniger demokratisch abgestimmt ist als der ihm zugrundeliegende Zonenplan. Zu berücksichtigen ist insbesondere, dass die in TVR 2005 Nr. 26 verwendete Formulierung, dass das Mass der Überschreitung "in der Regel" die Bestimmungen in der nächsthöheren Zone nicht überschreiten darf, restriktiv auszulegen ist, soll diese Rechtsprechung den bundesgerichtlichen Kriterien standhalten. Von der Regel kann nur im Falle gut

begründeter Einzelfälle abgewichen werden, was "eine bessere Siedlungsgestaltung von hoher Qualität" voraussetzt. Die Härde für ein Abweichen von der Regelbauweise ist somit höher anzusetzen als die Voraussetzungen von § 24 Abs. 2 PGB, welche es ermöglichen lassen, dass durch die Abweichungen "gesamthaft eine bessere Siedlungsgestaltung" erreicht wird und diese im öffentlichen Interesse liegt.

5.3 Mit dem Gestaltungsplan "AA" sollen verschiedene Abweichungen von der Regelbauweise ermöglicht werden:

5.3.1 Gemäss der Masstabelle in Art. 5 des BauR beträgt die maximal zulässige Fassadenhöhe in der Zone W 2b, also diejenige Zone, welcher die Liegenschaft Nr. XX zugewiesen ist, für Gebäude ohne Attikageschoss 8.00 m. In der Zone W 3, also die Zone, welcher die Liegenschaft Nr. YY sowie die Liegenschaft Nr. ZZ des Beschwerdeführers zugewiesen sind, beträgt die zulässige Fassadenhöhe für Gebäude ohne Attikageschoss 11.00 m. Die maximal zulässige Fassadenhöhe der gegenüber der Zone W 3 nächsthöheren Zone W 4 beträgt 14.00 m für Gebäude ohne Attikageschoss (bezüglich reduzierter Maximalhöhe für Gebäude ohne Attikageschoss vgl. Fn 4 zu Art. 5 BauR). Laut dem Gestaltungsplan, den Plänen des Richtprojekts und Ziff. 4.1.1 des Planungsberichts sowie den Sonderbauvorschriften (SBV) sollen die in der Zone W 2b geplanten Gebäude folgende Höhen aufweisen: A1 = 11.90 m, A2 = 11.90 m, A3: 11.20 m, B1 = 11.00 m, B2 = 11.00 m und B3 = 11.00 m. Das in der Zone W 3 liegende Gebäude C soll eine Gebäudehöhe von 14.00 m aufweisen. Die Überschreitungen der maximalen Fassadenhöhe betragen bei den sechs Gebäuden der Zone W 2b zwischen 3.90 m und 3.00 m und beim Gebäude in der Zone W 3 3.00 m. Die Gebäude A1, A2 und A3 überschreiten die Maximalhöhe der nächsthöheren Zone W 3 (11.00 m) um 0.90 bzw. 0.20 m.

5.3.2 Die maximale Gebäudehöhe für die Zone W 2b von 35.00 m wird durch die Doppelmehrfamilienhäuser in den Baubereichen A und B mit einer Höhe von jeweils 44.20 m überschritten, die maximale Gebäudehöhe der nächsthöheren Zone W 3 von 45.00 m wird eingehalten. Das Gebäude C hält die maximale Gebäudehöhe der W 3 von 45.00 m ein.

5.3.3 Das Gebäude C hält gegenüber der Liegenschaft des Beschwerdeführers den kleinen Grenzabstand für die Zone W 3 von 5.00 m exakt ein. Das Mehrfamilienhaus des Beschwerdeführers unterschreitet aufgrund eines Nachbarbaurechts den gegen den Baubereich C geltenden grossen Grenzabstand von 7.50 m, indem das Hauptgebäude einen Grenzabstand von ca. 5.70 m und die nach Westen angebauten Vorbauten (entsprechend dem Nachbarbaurecht) einen Grenzabstand von 3.00 m einhalten. Da der minimale Gebäudeabstand der Summe der jeweiligen Grenzabstände, also 12.50 m, entspricht (Art. 39 BauR), wird der reglementarisch vorgeschriebene, minimale Gebäudeabstand zwischen Haus C und dem Gebäude des Beschwerdeführers nicht eingehalten. Gegen Süden hin kommt es bei den Gebäuden A1-A3 durch die geplanten Balkone zu einer Unterschreitung des minimalen Grenzabstandes gegenüber den anstossenden Grundstücken.

5.3.4 Gemäss Art. 12 SBV gilt innerhalb des Gestaltungsplanperimeters eine GFZ von 1.08 inklusive Zuschläge und Boni gemäss §§ 34 und 35 PVB. Die GFZ der Zone W 2b beträgt 0.7 (ohne Zuschlag für halboffene oder verdichtete Bauweise), jene der Zone W 3 1.0 und die maximale GFZ der W 4 beträgt 1.3. Nach Art. 12 SBV gilt im gesamten Gestaltungsplanperimeter eine GFZ von 1.08 (exkl. Zuschläge und Boni). Laut der Herleitung im Planungsbericht wird mit der Definition der GFZ von 1.08 über den ganzen Gestaltungsplanperimeter eine "Mehrnutzung" von 2'097 m<sup>2</sup> Geschossfläche (exkl. Zuschläge und Boni) gewährt. Gegenüber einer gemäss Regelbauweise total möglichen Geschossfläche (exkl.

Zuschläge und Boni) von 4'448 m<sup>2</sup> ermögliche der Gestaltungsplan eine total mögliche Geschossfläche (exkl. Zuschläge und Boni) von 6'545 m<sup>2</sup>. Dies entspricht einer Steigerung um 47% gegenüber der Regelbauweise. 5.4 5.4.1 Die Gebäude A1, A2 und A3 überschreiten, wie dargelegt, die Maximalhöhe der nächsthöheren Zone W 3 (11 m) um 0.90 m bzw. 0.20 m. Es liegt somit aufgrund der Überschreitung der maximalen Gebäudehöhe ein von der Rechtsprechung in TVR 2005 Nr. 26 formulierten Regel, wonach bei Gestaltungsplänen wenigstens die Vorschriften der nächsthöheren Zone eingehalten werden soll, abweichender Einzelfall vor. Die nach Art. 11 SBV zulässige GFZ von 1,08 überschreitet auf der Liegenschaft Nr. XX mit einer Grundstücksfläche von 5'373 m<sup>2</sup> die GFZ der Zone W 3 (GFZ 1,0) ebenfalls. Dazu kommt, dass das Gebäude C den regulären Gebäudeabstand nach Art. 37 Abs. 1 BauR von 12.50 m zum Mehrfamilienhaus des Beschwerdeführers nicht einhält. Dass diese Verletzung des Gebäudeabstandes unter anderem durch ein Nachbarbaurecht verursacht wird, das dem Beschwerdeführer eingeräumt worden war, ist dabei unmassgeblich. Im Planungsbericht wird allerdings in Ziff. 4.1.1 festgehalten, der Grenzabstand werde im Gestaltungsplan mit unter 4.00 m definiert und sei entsprechend auch auf dem Gestaltungsplan ersichtlich (vgl. Art 8 SBV). Gemäss Art. 12 SBV gilt eine ordentliche GFZ von 1,08, was gemäss dem Planungsbericht AA inklusive aller Zuschläge zu einer maximal möglichen GFZ von 1.53 führt. Obwohl diese Verdichtung mit Bezug auf die Liegenschaft Nr. TT die Vorschriften der nächsthöheren Zone (W 3) nicht einhält, wie die Vorinstanz zutreffend erkannt hat, gelangte sie zum Schluss, ein Verlassen der zonengemässen Nutzungsart oder des Zonencharakters sei allein aufgrund dieser Erhöhung der Nutzungsdichte aber noch nicht erkennbar. Sie begründet das damit, die zonengemässe Nutzungsart werde mit dem Gestaltungsplan "AA" auch betreffend GFZ nicht verlassen, weil diejenigen Masse, die direkten Einfluss auf das äussere Erscheinungsbild der Bauten hätten (wie Fassaden- und Gesamthöhen sowie die Gebäudelängen), die nächsthöheren Zonenvorgaben gut einhielten. 5.4.2 Der Auffassung der Vorinstanz ist entgegenzuhalten, dass die Einhaltung der nächsthöheren Zonenvorgaben betreffend maximaler Gebäudehöhe nicht überall der Fall ist, ebenso wie mit Bezug auf die GFZ für die Liegenschaft Nr. XX, wie soeben aufgezeigt. Zudem kann eine Überschreitung der maximalen GFZ durch die Einhaltung anderer Bauvorschriften nicht im Sinne einer "Heilung" kompensiert werden, ansonsten die Dichteregulierung jegliche Bedeutung verlieren würde. Die Überschreitungen der nächsthöheren Zonenvorschriften könnten somit nur dann zulässig sein, wenn der Gestaltungsplan eine bessere Siedlungsgestaltung von hoher Qualität erreicht. Dies ist auch im Zusammenhang mit dem Umgang der geplanten Überbauung mit dem stlich an den Planperimeter angrenzenden Mehrfamilienhaus des Beschwerdeführers zu beurteilen. Dieses vor wenigen Jahren sanierte Gebäude beinhaltet drei Vollgeschosse und ein flach geneigtes Satteldach. Stlich davon befindet sich ein Mehrfamilienhaus ähnlicher Bauart. Unter der Annahme, dass die Höhe eines Vollgeschosses ca. 3.00 m beträgt, ist - wie dies vom Beschwerdeführer anlässlich des Augenscheins ausgeführt wurde - von einer Gebäudehöhe von ca. 9.00 m auszugehen. Das bestehende Gebäude des Beschwerdeführers auf der Liegenschaft Nr. ZZ weist in den oberen beiden Geschossen je zwei Balkonvorbauten und im Erdgeschoss je einen zu den beiden Wohnungen gehörenden Aussensitzplatz auf. Die Hauptwohnseite ist damit klarerweise gegen Westen, also gegen das Planungsgebiet, gerichtet. Der Gestaltungsplan sieht mit einem exakt eingehaltenen kleinen Grenzabstand von 5.00 m zur Liegenschaft des

Beschwerdeführers ein viergeschossiges Wohnhaus mit einer Gebäudehöhe von 14.00 m vor. Dieses Haus C hält zwar den kleinen Grenzabstand (nicht aber den Gebäudeabstand nach Art. 37 Abs. 1 BauR der massgebenden Zone W 3 von 5.00 m ein) exakt ein. Die in der W 3 geltende maximale Gebäudehöhe von 13.50 m wird demgegenüber um 0.50 m überschritten, entspricht mit 14.00 m aber exakt der zulässigen Gebäudehöhe der nächsthöheren Zone W 4 (bei einem Flachdach ohne Attikageschoss). Die Vorinstanz verweist in diesem Zusammenhang auf den noch zu berücksichtigenden Hangzuschlag, wobei diese Frage insofern vernachlässigbar ist, als es nicht darum geht, ob die Vorschriften der W 3 bzw. der W 4 gerade noch eingehalten sind, sondern darum, ob mit der Situierung und der Dimensionierung des Gebäudes C eine bessere Siedlungsgestaltung von hoher Qualität erreicht wird. Dies ist zu verneinen, zumindest soweit die Reaktion des Richtprojekts auf die stlich angrenzende Parzelle des Beschwerdeführers bewertet wird. Auch wenn dem Beschwerdeführer nicht darin gefolgt werden kann, dass die Liegenschaft Nr. ZZ zu Unrecht zum Planungssperimeter gehört, erklären weder die Vorinstanzen noch die Verfahrensbeiträge mit Blick auf die auch städtebaulich gebotene Rücksichtnahme, weshalb ausgerechnet auf dem kleinsten Baufeld das höchste Gebäude mit minimalem Grenzabstand und maximaler Gebäudehöhe situiert wird. Zwar dürfte die Auffassung des Beschwerdeführers, dass sein Gebäude nach Erstellung des Hauses C einem "Dauerschatten" ausgesetzt wäre, in dieser absoluten Form kaum zutreffen. Zudem wären auch nach der Erstellung des Gebäudes C gewisse Aus- und Durchblicke in Richtung Westen möglich. Wie sich anlässlich des Augenscheins zeigte, wird aber das Gebäude C auf die Bewohnerinnen und Bewohner des dem Beschwerdeführer gehörenden Mehrfamilienhauses die Ostfassade des Gebäudes C als 14.00 m hohe Fassade wandartig wirken und dies bei einem nicht eingehaltenen Gebäudeabstand gemäss Regelbauweise. Dies entspricht in keiner Art einer besseren Siedlungsgestaltung von hoher Qualität. Es ist festzustellen, dass der angefochtene Gestaltungsplan hinsichtlich der wichtigsten Gestaltungsmasse (Gebäudelänge, Fassadenhöhe, Geschossflächenzahl) zwar jeweils Regelmasse der nächsthöheren Zonenart angleicht oder gar überschreitet, dem jedoch mit Bezug auf die Nachbarrechte, welche dadurch stärker tangiert werden, insbesondere hinsichtlich des Grenz- und Gebäudeabstands, nicht Rechnung trägt, zum Beispiel indem auch diese Abstände der nächsthöheren Zone angeglichen werden.

5.4.3 Was die Vorinstanz unter Berufung auf den Schlussbericht, den Planungsbericht und die Fachstellungnahme des kantonalen Hochbauamtes dagegen einwendet, überzeugt nicht. Tatsächlich enthält der Schlussbericht der Jury vom April 2018 keinerlei Ausführungen darüber, wie die Positionierung des Punktbaus auf der Liegenschaft Nr. YY sich in Bezug zu den Bestandesbauten und speziell in Bezug zum stlich liegenden Mehrfamilienhaus des Beschwerdeführers verhält. Die Bewertung des Siegerprojekts ist stark geprägt von der Gestaltung innerhalb des Planungssperimeters mit grosszügigen Aussenräumen und einem harmonischen Spiel mit den geplanten Wohnungen, welche einen grossen Freiraumbezug aufweisen. Soweit die Einordnung in das bestehende Ortsbild betroffen ist, äussert sich der Schlussbericht dazu höchstens vage in Bezug zu den drei zweiteiligen Mehrfamilienhäusern im grösseren westlichen Teil des Planungsgebiets.

5.4.4 Der Planungsbericht hält Bezug nehmend zur Überschreitung der Gebäudehöhe auf S. 21 fest, dass die neuen Wohnbauten durch die sorgfältige Einfügung der Bauten in die Umgebung sowie die hangseitig gestaffelte Höhenentwicklung harmonisch in den städtebaulichen Kontext eingefügt werden. Dies mag für die Häuser A1 - B 3

zutreffen, nicht jedoch für das Gebäude C. Dieses weist weder eine hangseitig gestaffelte Höhenentwicklung auf noch zeichnet sich dieses durch eine sorgfältige Einfügung in die Umgebung aus. Vielmehr fehlt die Auseinandersetzung und Rücksichtnahme auf die stlichen Bestandsbauten. Es ist betreffend das Gebäude C auch kein "fliessender stdebaulicher Kontext" ersichtlich, wie dies unter Ziff. 4.1.2 reklamiert wird. Für den Nachweis eines "besseren Siedlungsergebnisses" im Sinne von § 24 Abs. 2 PBG bemerkt der Planungsbericht unter Ziff. 4.13, dass die Wohnberbauung Rücksicht auf die topografischen Gegebenheiten nimmt, durch eine gestaffelte Höhenentwicklung vertraute Proportionen erreicht und mit ihrem architektonischen Ausdruck überzeugt. Auch dies mag für die Häuser A1 - B3 zutreffen, bezogen auf das Gebäude C aber nicht, zumal es weder auf die topografischen Gegebenheiten Rücksicht zu nehmen hat, noch eine gestaffelte Höhenentwicklung aufweist. Der Planungsbericht erweckt den Eindruck, dass sich die Ausführungen im Wesentlichen auf die geplanten drei Häuserzeilen auf der Liegenschaft Nr. XX beziehen, einer Bewertung der Qualität der überbauung von Liegenschaft Nr. ZZ jedoch kaum Beachtung geschenkt wurde. 5.4.5 In der Fachstellungnahme des kantonalen Hochbauamtes vom 2. Februar 2021 wurde ausgeführt, dass die Gesamtanlage trotz topografisch äusserst anspruchsvoller Ausgangslage (Nordwest-Hanglage) und trotz hoher Dichte einen landschaftlich und ortsbaulich vorzüglich und präzise eingepassten Eindruck mache. Aufgrund der Massstäblichkeit, Klarung und differenzierten Geschossigkeit der Bauten resultiere ein übersichtliches Bauungskonzept mit klar erkennbarer Siedlungsgestalt. Diese setze sich aus dem stdebaulich sinnvoll platzierten Kopfbau im Kreuzungsbereich der beiden Quartierstrassen, den drei niedrigeren Zeilenbauten entlang der AA-Strasse und den attraktiven Aussenräumen zusammen. Der Kopfbau sei zwar viergeschossig, aber schlank (kleiner Fussabdruck). Als polygonaler Punktbau mit abgelenkten Fassadenfluchten und fehlendem Attikageschoss reduziere sich die zum stlich gelegenen Nachbar hin orientierte schmale Stirnfassade auf ein Minimum (konisch zulaufend). Auch sei im innerstädtisch nachverdichteten Raum der konkrete Gebäudeabstand durchaus blicklich und angemessen. Der frei fliessende Zwischenraum wirke nicht beengend, zumal sich weite Diagonalblicke Richtung Nordwesten und Südwesten eröffnen. Entgegen anderen Aussagen sei die Besonnung der Liegenschaft garantiert. Dieser Stellungnahme ist entgegen zu halten, dass zwar bei einer approximativen Grundfläche von ca. 17 m x 14 m von einem für ein Mehrfamilienhaus "kleinen Fussabdruck", aber nicht von einem "schlanken" Bau die Rede sein kann. Für die Einpassung in die bestehende Bauungsstruktur und insbesondere gegenüber dem stlichen Nachbarn ist die zweidimensionale Ansicht weit entscheidender als die Flächenausdehnung. Gemäss Richtprojekt-Plan "Gesamthöhe Haus C" im M 1:200 tritt die Ansicht Ost als ca. 15 m breite und 14 m hohe Fassade in Erscheinung. Entlang der Südostfassade von Gebäude C sind zudem Vorbauten geplant, wobei die stlichen Vorbauten die gegenüber dem Gebäude des Beschwerdeführers optisch in Erscheinung tretende Fassade noch vergrössern und die im Planungsbericht erwähnten Diagonalblicke Richtung Südwesten reduzieren. Die Realisierung eines Solitärbaus im Sinne eines Kopfbaus lässt sich einzig mit der geringen Fläche von Liegenschaft Nr. ZZ begründen. Eine stdebauliche Notwendigkeit im Sinne einer besonderen Qualität der Gesamtberbauung lässt sich hingegen nicht erkennen. Die diesbezüglichen Einwände des Beschwerdeführers treffen daher zu. 5.4.6 Zusammengefasst ergibt sich somit, dass die Voraussetzung für eine Ausnahme von der Regel, wonach ein

Sondernutzungsplan die Bauvorschriften der nächsthöheren Zone einzuhalten hat, nicht gegeben sind. Es fehlt gegenüber dem Gebäude des Beschwerdeführers "eine bessere Siedlungsgestaltung von hoher Qualität". Der angefochtene Rekursentscheid der Vorinstanz sowie der Genehmigungsentscheid Nr. NN der Vorinstanz vom 31. März 2022 und damit inhaltlich auch der Gestaltungsplan "AA", die Änderung Bebauungsplan Nr. 3 "AA-BB" und der Beschluss des Stadtrates Frauenfeld vom 16. August 2019/11. Februar 2020 werden aufgehoben und die Beschwerde diesbezüglich gutgeheissen. Entscheid des Verwaltungsgerichts VG.2022.60/E vom 14. Juni 2023 ×

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.