



Frauenfeld,

ENTSCHEID

12. Mai 2004
Entscheid Nr. 51
Allkom Nr. 100/2004

Politische Gemeinde Egnach
Gestaltungsplan „Maien“

1. Mit Schreiben vom 1. April 2004 ersucht der Gemeinderat Egnach um Genehmigung der im Titel erwähnten Vorlage. Aufgrund der eingereichten Unterlagen kann gefolgert werden, dass das Verfahren ordnungsgemäss durchgeführt wurde. Beim Departement für Bau und Umwelt (DBU) sind gegen den Gestaltungsplan keine Rekurse hängig.
2. Im rechtskräftigen Zonenplan der Politischen Gemeinde Egnach ist das in den **Gestaltungsplan „Maien“** (nachfolgend: Gestaltungsplan) einbezogene Areal der Wohnzone W2 zugeteilt. Der Gestaltungsplan setzt sich aus einem allgemeinverbindlichen Teil (Plan mit integrierten Sonderbauvorschriften; SBV) und einem informativen Teil (Planungsbericht) zusammen. Zusätzlich wurden das Lärmgutachten vom 19. Februar 2004 sowie die „Grunddienstbarkeit über Grenz- und Näherbaurecht zugunsten Liegenschaft Nr. 2145 und zulasten Liegenschaft Nr. 1196 von Egnach“ eingereicht. Die im Vorprüfungsbericht vom 23. Januar 2004 des Amtes für Raumplanung angebrachten Ergänzungen wurden hinreichend umgesetzt.

Der in § 19 Abs. 2 des Planungs- und Baugesetzes (PBG; RB 700) enthaltenen Bedingung der Einhaltung der „zonengemässen Nutzungsart“ wird entsprochen.

Der Gestaltungsplan regelt die Erschliessung und die Lage der Bauten. Im Rahmen des Gestaltungsplanes wird von der Regelbauweise abgewichen. Namentlich wird im Gestaltungsplan der Gebäudeabstand vergrössert, die Ge-

bäudehöhe reduziert und der Grenzabstand unterschritten. Das in § 19 Abs. 2 PBG dafür verlangte insgesamt bessere architektonische und ortsbauliche Ergebnis wird aus den Unterlagen ersichtlich. Das Näherbaurecht im Sinne von § 65 PBG zwecks Grenzabstandsunterschreitung für die Hauptbauten in Bau-feld H1 und H2 sowie für die bauliche Lärmschutzmassnahme gegenüber der Liegenschaft Nr. 1196 ist im Grundbuch geregelt.

Das Lärmgutachten vom 19. Februar 2004 belegt, dass die Planungswerte der Empfindlichkeitsstufe II nach Lärmschutzverordnung (LSV) nicht eingehalten werden und somit Lärmschutzmassnahmen unabdingbar sind. Aus Koordinati-onsgründen, wie z.B. im Falle einer Grenzabstandsunterschreitung (§ 65 PBG), sind diese immissionsreduzierenden Massnahmen im Gestaltungsplanver-fahren und nicht auf Stufe Baubewilligungsverfahren festzulegen. Demgemäss sind nach § 19 Abs. 1 Ziff. 9 PBG die baulichen und gestalterischen Massnah-men im Gestaltungsplan als Festlegungen auszuweisen. Korrekterweise ist die bauliche Massnahme ausserhalb der Baubereiche im Plan eingezeichnet. Da-gegen wird im zugehörigen Art. 9 SBV deren hinreichende Beschreibung (z.B. Höhe) sowie für zukünftige Häuser in den Baufeldern H3 und H4 die Angabe der notwendigen Abschirmungsmassnahmen vermisst. Aufgrund des expliziten Verweises auf die Ergebnisse des Lärmgutachtens vom 19. Februar 2004 in Art. 9 Abs. 2 SBV wird dieser Mangel akzeptiert. Es wäre jedoch wünschens-wert, dass in Zukunft die relevanten Ergebnisse des Lärmgutachtens als Fest-legungen direkt in die SBV des Gestaltungsplanes integriert werden. Es wird davon ausgegangen, dass mit den im Lärmgutachten vom 19. Februar 2004 vorgeschlagenen Lärmschutzmassnahmen die Planungswerte im gesamten Gestaltungsplangebiet eingehalten werden können.

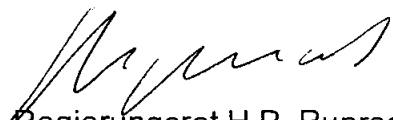
Schliesslich bleibt anzumerken, dass das Kanalisationsprojekt dem Amt für Umwelt separat zur Genehmigung einzureichen ist (§ 19, RRVV zum EG GSchG).

Die gewählte Regelungsdichte des Gestaltungsplanes scheint angemessen zur Lösung der ortsbaulichen Aufgabe. Angesichts des informativen Planungsberichtes bedarf es keiner weiteren Erwägungen. Anlässlich der verwaltungsinternen Vernehmlassung wurden von den angeschriebenen Fachstellen keine Vorbehalte angebracht; der Gestaltungsplan „Maien“ ist im Sinne von § 33 PBG rechtmässig. Einer Genehmigung durch das Departement für Bau und Umwelt (DBU) steht nichts im Wege.

Das Departement für Bau und Umwelt entscheidet:

1. Der vom Gemeinderat Egnach am 24. Februar 2004 beschlossene Gestaltungsplan „Maien“ wird genehmigt.
2. Mitteilung an:
 - Gemeinderat Egnach, Bahnhofstrasse 81, 9322 Egnach, unter Beilage von zwei Gestaltungsplänen „Maien“, je mit Genehmigungsvermerk (chargé)
 - Amt für Umwelt
 - Tiefbauamt
 - Amt für Raumplanung, unter Beilage eines Gestaltungsplans „Maien“ mit Genehmigungsvermerk 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: **12. Mai 2004**