



ENTSCHEID

Frauenfeld,

20. September 2001, Me, db
Entscheid Nr. 67

Politische Gemeinde Erlen
Gestaltungsplan Traubenhof Riedt

1. Mit Schreiben vom 5. Juli 2001 ersuchte der Gemeinderat Erlen um Genehmigung des im Titel erwähnten Gestaltungsplans. Im Rahmen der Bearbeitung des Gesuches sind namentlich hinsichtlich Einhaltung der Lärmschutzverordnung Probleme aufgetaucht. Die Problematik haben Vertreter der Gemeinde und des Amtes für Raumplanung sowie die Grundeigentümer am 16. August 2001 diskutiert. Man kam einvernehmlich überein, die im Gestaltungsplan vorgesehenen Lärmbekämpfungsmassnahmen zu ändern und gleichzeitig auch einige Fehler in den Planunterlagen zu korrigieren. Mit Schreiben vom 10. September 2001 hat der Gemeinderat den überarbeiteten Gestaltungsplan neu zur Genehmigung eingereicht. Auf Grund der Akten kann geschlossen werden, dass das Verfahren ordnungsgemäss durchgeführt wurde. Beim Departement für Bau und Umwelt sind keine Rekurse hängig. Einer Genehmigung steht in formeller Hinsicht nichts entgegen.
2. Der zur Genehmigung eingereichte **Gestaltungsplan Traubenhof Riedt** ersetzt den mit Beschluss Nr. 701 vom Regierungsrat am 30. Mai 1989 genehmigten **Arealüberbauungsplan Traubenhof**. Dem mit dem Genehmigungsge- such eingereichten Planungsbericht ist zu entnehmen, dass die nach dem Arealüberbauungsplan möglichen Mehrfamilienhäuser und Gewerbebauten nicht erstellt wurden. Begründet wird dies im Wesentlichen mit der Feststellung, dass sich die Marktbedingungen zwischenzeitlich geändert haben und für diese Gebäudetypen und Nutzungen die Nachfrage völlig fehle. Deshalb hätten sich die Grundeigentümer in Zusammenarbeit mit der Gemeindebehörde entschlossen, den Arealüberbauungsplan durch einen Gestaltungsplan zu ersetzen. Es scheint, dass im Sinne von Art. 21 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG; SR 700) die Voraussetzungen zur Aufhebung des Arealüberbauungsplans erfüllt sind.

Der zur Genehmigung vorliegende **Gestaltungsplan Traubenhof Riedt** setzt sich aus zwei Plänen, Sonderbauvorschriften (SBV) und einem Planungsbericht zusammen. Inhaltlich unterscheidet sich der Gestaltungsplan vom Arealüberbauungsplan in der Art der Erschliessung, dem Verzicht, die Bebauung zu ordnen sowie einem zur Bekämpfung des Bahnlärms vorgesehenen Erdwall. Zudem wird das **Gebäude Assekuranz Nr. 544** (Restaurant Trauben) unter Schutz gestellt (Art. 7 SBV). In Beachtung des Planungsgrundsatzes, dass zum Schutzbereich von erhaltenswerten Bauten auch ihre Umgebung gehört, wäre es gerechtfertigt gewesen, auch für die nähere Umgebung der geschützten Baute allgemeinverbindliche Festlegungen hinsichtlich Anordnung, Grösse und Gestaltung von Bauten und Anlagen zu machen. Diesem Anliegen kann im Rahmen der Projektierung von Bauten und Anlagen und dem Baubewilligungsverfahren die notwendige Beachtung geschenkt werden.

Im Vergleich mit dem Arealüberbauungsplan ordnet der Gestaltungsplan die Erschliessung vorteilhafter und hinsichtlich dem Landverbrauch sparsamer, indem die im Arealüberbauungsplan vorgesehene durchgehende **arealinterne Erschliessungsstrasse** durch eine Stichstrasse ersetzt wird. Auch wird der Gestaltung der Strasse mit den gepflasterten Flächen erhöhte Beachtung geschenkt. Der Gestaltungsplan ordnet die **Erschliessung** der einbezogenen Bauzonen im Sinne von § 35 Abs. 1 PBG sachgerecht. Im Gestaltungsplan wird von der Regelbauweise nicht abgewichen.

§ 39 Abs. 2 PBG verlangt, dass in der Regel eine **Landumlegung** mit einem Gestaltungsplan zu verbinden sei. Im Rahmen einer Landumlegung sind unter anderem die erforderlichen Flächen von öffentlichen Anlagen wie Strassen auszuscheiden und die Lastenbereinigung ist vorzunehmen. Dies, weil zur Erschliessungsplanung namentlich gesicherte, öffentliche Strassenflächen gehören. Wichtig ist das aber auch für eine zeitgerechte Erschliessung (§ 35 Abs. 1 PBG und Art. 19 Abs. 2 RPG). Gemäss Ziffer 4 des Planungsberichtes wurde bereits im Arealüberbauungsverfahren die Büromutation zum Landabtausch zwischen den beiden Grundeigentümern sowie zur Landausscheidung für die geplante Erschliessungsstrasse erstellt.

Das in den Gestaltungsplan Traubenhof Riedt einbezogene Gebiet ist von **Eisenbahn- und Strassenlärm** betroffen. Der Gestaltungsplan umfasst unerschlossene Teile der Dorfzonen und der Wohn- und Gewerbezone; mithin ist

die Empfindlichkeitsstufe III (ES) massgebend. Gemäss Art. 30 der Lärmschutzverordnung (LSV; SR 814.41) dürfen Bauzonen nur erschlossen werden, wenn die Planungswerte der massgebenden ES eingehalten werden. Sollte dies nicht der Fall sein, sind entsprechende Massnahmen zur Einhaltung der Planungswerte zu treffen. Art. 30 der LSV enthält dazu drei Massnahmengruppen. Namentlich aus Gründen des Wohnwertes oder der Gestaltung und des Ortsbildes sollten jedoch - wenn immer möglich - die im vorgenannten Artikel erwähnten gestalterischen Massnahmen eingesetzt werden. Zu dieser Kategorie gehören etwa lärmoptimierte Grundrisse und entsprechende Positionierungen von Bauten und Anlagen mit lärmempfindlichen Nutzungen. Der Gestaltungsplan ist das geeignetste Planungsinstrument zur koordinierten Festlegung von gestalterischen Massnahmen. Zur Erfüllung der materiellen Planungsgrundsätze und Ziele der Raumplanung sind gestalterische Massnahmen baulichen vorzuziehen. Zur Sicherstellung der Koordination zwischen Raumplanung und Umweltschutz sind die notwendigen Lärmschutzmassnahmen im Gestaltungsplan zu regeln. Nach den Angaben im Planungsbericht sind aufgrund der Intensität des **Strassenlärms** keine Massnahmen zu treffen. Anders verhält es sich indessen beim **Eisenbahnlärm**. Zu dessen Bekämpfung sieht der Gestaltungsplan (Art. 15 Abs. 2 SBV) entlang der Bahnlinie einen gestalteten Erdwall vor. Ferner darf dessen Höhe das zur Einhaltung der Planungswerte nötige Mass nicht überschreiten. Bei diesem Erdwall handelt es sich um eine bauliche Massnahme im Sinne von Art. 30 LSV. Es wird bedauert, dass im Gestaltungsplan zur Lärmbekämpfung nicht gestalterische Massnahmen ergriffen werden.

Im Sinne von § 33 PBG ist der Gestaltungsplan insgesamt rechtmässig.

Das Departement für Bau und Umwelt entscheidet:

1. Der vom Gemeinderat Erlen am 26. Juni 2001 bzw. am 10. September 2001 beschlossene Gestaltungsplan Traubenhof Riedt und die Ausserkraftsetzung des Arealüberbauungsplans Traubenhof werden im Sinne der Erwägungen genehmigt.
2. Mitteilung an:
 - Gemeinderat Erlen, 8586 Erlen, unter Beilage von zwei Gestaltungsplänen Traubenhof Riedt, je mit Genehmigungsvermerken (chargé)
 - Schweizerische Bundesbahnen SBB, Liegenschaften Immobilienrechte, Postfach, 8021 Zürich z.H. Herr T. Möckli
 - Grundbuchamt Sulgen, Bahnhofstr. 12, 8583 Sulgen
 - Amt für Denkmalpflege
 - Tiefbauamt
 - Amt für Umwelt
 - Amt für Raumplanung, unter Beilage eines Gestaltungsplanes Traubenhof Riedt mit Genehmigungsvermerken 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: 20. September 2001