

Frauenfeld, 31. März 2022

Entscheid Nr. 22

BOA/PG Nr. 2021.03-001

Politische Gemeinde Herdern Gestaltungsplan "Kelhof"

Das Departement für Bau und Umwelt entscheidet:

1. Der vom Gemeinderat Herdern am 10. Dezember 2019 erlassene Gestaltungsplan "Kelhof" wird mit Ausnahme von Art. 11 Abs. 8 und Art. 15 SBV genehmigt.
2. Mitteilung an:
 - Gemeinderat Herdern, Liebenfelserstrasse 3, 8506 Herdern unter Beilage von drei Dossiers des Gestaltungsplans "Kelhof" mit Genehmigungs- und Nichtgenehmigungsvermerken (chargé)
 - Hochbauamt
 - Amt für Denkmalpflege
 - Tiefbauamt
 - Amt für Wirtschaft und Arbeit, Arbeitsinspektorat
 - Amt für Umwelt
 - Departement für Bau und Umwelt, Rechtsdienst
 - Amt für Raumentwicklung, Abt. Natur und Landschaft
 - Amt für Raumentwicklung, unter Beilage von einem Dossier des Gestaltungsplans "Kelhof" mit Genehmigungs- und Nichtgenehmigungsvermerken analog Gemein-deexemplare sowie der übrigen Akten

Erwägungen:

Mit Schreiben vom 5. März 2021 ersuchte die Politische Gemeinde Herdern um Genehmigung des Gestaltungsplans "Kelhof". Aus den Unterlagen kann gefolgert werden, dass das Verfahren ordnungsgemäss durchgeführt wurde. Beim Departement für Bau und Umwelt sind gegen die Vorlagen keine Rekurse hängig. Der Gestaltungsplan wurde mit Bericht vom 31. August 2018 vorgeprüft.

Der Gestaltungsplanperimeter befindet sich am östlichen Siedlungsrand von Lanzenneunforn. Das Gestaltungsplangebiet ist teilweise bereits bebaut. Gemäss rechts-

kräftigem Zonenplan liegt das Planungsgebiet in der Dorf- sowie der Wohn- und Gewerbezone. Mit Ausnahme der Parzellen Nrn. 2071 und 2479 ist das Gebiet mit einer Gestaltungsplanpflicht überlagert.

Gemäss Art. 1 Abs. 2 der Sonderbauvorschriften bezweckt der Gestaltungsplan eine geordnete und auf die örtlichen Verhältnisse abgestimmte Bebauung, welche den Siedlungsrand berücksichtigt und der Ortseinfahrt eine Identität verleiht, sich in die bestehende Struktur einfügt und die Erschliessung regelt. Mit Blick auf § 23 des Planungs- und Baugesetzes (PBG; RB 700) scheint die Zweckbestimmung des Gestaltungsplans sachgerecht.

Der Gestaltungsplan sieht im Westteil vier Zeilenbauten mit Satteldach vor. Die Setzung der Bauten sowie deren Ausgestaltung überzeugt und passt sich gut in die Umgebung ein. Im Westteil entstehen zwischen den Häusern attraktive private und öffentliche Freiräume. Im Gegensatz zum Westteil sind im Ostteil vier punktförmige Flachdachbauten vorgesehen. Die breit ausladenden Flachdachvolumen mit Attika wurden sowohl im Vorprüfungsbericht als auch in den Nachbesprechungen wiederholt kritisch beurteilt, da sie siedlungstypologisch und architektonisch nicht optimal ins Orts- und Landschaftsbild passen.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass der Westteil des Gestaltungsplans überzeugt, dies im Gegensatz zum Ostteil. Dies ist schade, zumal der östliche Teilbereich inskünftig die Ortseinfahrt stellt und damit zur Visitenkarte von Lanzenneunforn wird. Mit dem Gestaltungsplan wird gemäss Ausführungen im Planungsbericht nicht von der Regelbauweise abgewichen. Insgesamt erfüllt der Gestaltungsplan dennoch die Grundanforderungen von § 23 PBG.

Sonderbauvorschriften

Art. 11 Abs. 8 SBV

Die Gemeinde kann Private nicht per Sonderbauvorschrift verpflichten, die zwei auf Parzelle Nr. 2479 vorgesehenen Parkfelder für "Park & Ride" zu ihren Gunsten mit einer Dienstbarkeit zu regeln. Die Bestimmung kann deshalb nicht genehmigt werden. In den Sonderbauvorschriften und auf dem Situationsplan werden entsprechende Nichtgenehmigungsvermerke angebracht.

Art. 15 SBV

Die Genehmigung dieser Bestimmung verlangt die Zustimmung aller Eigentümer der einbezogenen Grundstücke (vgl. §24 Abs. 1 Ziff.16 PBG). Diese Zustimmung liegt gemäss unseren Akten jedoch nicht vor, weshalb die Bestimmung nicht genehmigt werden kann. In den Sonderbauvorschriften und auf dem Situationsplan werden entsprechende Nichtgenehmigungsvermerke angebracht.

Entsorgung

Entlang der Kantonsstrasse sind zwei Entsorgungsstandorte vorgesehen. Gemäss Rückmeldung der Gemeinde wird allenfalls nur ein Unterflurcontainer (UFC) ausgeführt. Für die weitere Planung wird folgender Hinweis angebracht: Grenzen UFC an Kantonsstrassen, so sind zu deren Betrieb und Unterhalt (LKW-Entsorgung / PW-Beschickung) ausreichende Ausstell- und Betriebsnischen vorzusehen; eine verkehrssichere Zu- / Wegfahrt ist stets zu gewährleisten. Gehwege / Trottoirs sind, wenn immer möglich, freizuhalten. Bei UFC-Standorten im Bereich von Einmündungen in Kantonsstrassen ist die Verkehrsübersicht dauerhaft zu gewährleisten (gemäss § 41 StrWG und VSS-Normen), insbesondere soll die Stationierung von PWs auf der Kantonsstrasse verhindert werden.

Entwässerung

Wie im Planungsbericht und in den Sonderbauvorschriften des Gestaltungsplans beschrieben, sollen die zwei westlichen Neubauten an der Liebenfellerstrasse, abweichend von der aktuellen Generellen Entwässerungsplanung (GEP), im modifizierten Mischsystem mit Abflusskoeffizienten von 0.15 (Mischabwasser) bzw. 0.15 (Regenabwasser) entwässert werden. Die Neubauten an der Hauptstrasse (östlich der alten Post) werden im Mischsystem (Abflusskoeffizient 0.30) entwässert. Die geplante Entwässerung ist in der laufenden GEP Überarbeitung berücksichtigt. Sodann ist vorgesehen, Sickerwasser in die bestehende Kantonsstrassenentwässerung in der Hauptstrasse einzuleiten. Diese Einleitung bedarf einer Bewilligung des Leitungseigentümers (Tiefbauamt Kanton Thurgau). Aus Sicht der Siedlungsentwässerung ist der Gestaltungsplan unter Berücksichtigung des Hinweises genehmigungsfähig.

Industrie- und Gewerbelärm

Auf die Belange des Industrie- und Gewerbelärms nach Lärmschutzverordnung (Anhang 6 LSV) sowie des Lärms ziviler Schiessanlagen (Anhang 7 LSV) wird im vorliegenden Gestaltungsplan nicht eingegangen, obwohl mit dem Schweinemaststall südlich der Hauptstrasse sowie den Tiefgaragenein- resp. -ausfahrten Gewerbelärmquellen vorhanden sind.

Mögliche Geruchsemissionen werden unter 4.5 des Planungsberichts erwähnt. Zudem wurde diesbezüglich auch bereits eine privatrechtliche Vereinbarung getroffen. Jedoch werden die vorhandenen und allenfalls durch die geplante Abluftreinigungsanlage neuen Lärmemissionen dabei nicht berücksichtigt.

Spätestens im Baubewilligungsverfahren muss durch die Bauherrschaft der Nachweis erbracht werden, dass die Belastungsgrenzwerte nach Anhang 6 der LSV durch den Schweinemaststall sowie durch den Betrieb der Tiefgaragen sowohl am Tag als auch in der Nacht ganzjährig eingehalten werden. Bezogen auf den Schweinemaststall darf eine Baubewilligung nur erteilt werden, wenn die Immissionsgrenzwerte eingehalten

4/4

werden können (Art. 31 LSV). Für die Tiefgarage muss mittels Lärmprognose der Nachweis erbracht werden, dass die Planungswerte eingehalten werden können.

Sinnvollerweise werden bereits bei der Erteilung der Baubewilligung für die Abluftreinigungsanlage vorsorgliche lärmschutztechnische Massnahmen (z.B. Schalldämpfer, Limitierung der Luftaustrittsgeschwindigkeit etc.) verfügt. Dazu ist eine Weiterleitung des Baugesuchs durch die Gemeinde an den Kanton zwingend, damit die Lärmschutzverfügung durch die zuständige Fachstelle gemacht werden kann.

Der Gestaltungsplan "Kelhof" erfüllt die Anforderungen von § 5 Abs. 3 des Planungs- und Baugesetzes (PBG; RB 700) und kann, abgesehen von wenigen Ausnahmen, genehmigt werden.

Departement für Bau und Umwelt
Die Departementschefin



Rechtsmittel:

Gegen diesen Entscheid kann innert 30 Tagen ab Publikation im Amtsblatt beim Verwaltungsgericht des Kantons Thurgau, 8570 Weinfelden, Beschwerde erhoben werden. Die Beschwerdeschrift muss einen Antrag und eine Begründung enthalten sowie die Beweismittel aufführen. Sie ist unterzeichnet in je einem Exemplar für die Beschwerdeinstanz und die Beteiligten einzureichen. Der angefochtene Entscheid ist beizulegen.

Expediert: - 4. APR. 2022