DEPARTEMENT FÜR BAU UND UMWELT DES KANTONS THURGAU

ENTSCHEID

EXEMPLAR ARP TG

Frauenfeld, 17. November 1999, Bi
Entscheid Nr. 298

Gemeinde Ermatingen
Gestaltungsplan „Seedorf Buechere"

1. Mit Schreiben vom 13. April 1999 ersucht der Gemeinderat Ermatingen um Genehmigung der im Titel erwähnten Vorlage. Aufgrund der Akten kann geschlossen werden, dass die Verfahren ordnungsgemäss durchgeführt wurden. Ein beim Departement für Bau und Umwelt gegen den Gestaltungsplan erhobener Rekurs wurde mit Entscheid vom 3. November 1999 als durch Rückzug erledigt abgeschrieben.

2. Das in den Gestaltungsplan „Seedorf Buechere" (nachfolgend Sonderbauordnung) einbezogene Areal liegt nördlich der Bahnlinie am östlichen Dorfeingang von Ermatingen. Das Areal ist der zwei- und dreigeschossigen Wohnzone W2 bzw. W3 sowie der zweigeschossigen Wohn- und Gewerbezone WG2 zugewiesen. Diese Zonen sind im vorliegenden Gebiet mit einer Gestaltungsplanpflicht überlagert.

   Der Sonderbauordnung liegt das Ergebnis eines Studienauftrages zu Grunde. Dieses Vorgehen überzeugt. Die Durchführung eines Studienauftrages und der daraus resultierende Gestaltungsplan schaffen optimale Voraussetzungen, um mit der geplanten Überbauung einen städtebaulich wichtigen Beitrag zur Bebauung des Areals am Ortseingang von Ermatingen zu leisten. Der Gestaltungsplan „Seedorf Buechere" wurde mündlich vorgeprüft. Die Hinweise und Anregungen der Vorprüfung wurden weitgehend berücksichtigt.

   Hinsichtlich der Einhaltung der massgebenden Belastungsgrenzwerte der Lärmschutzverordnung (LSV) sind einige Bemerkungen anzubringen. Den Unterlagen ist ein Lärmgutachten beigefügt. Diesem ist zu entnehmen, dass betreffend der nichterschlossenen Wohnzone W2 und W3 die Planungswerte der Empfindlichkeitsstufe (ES) II einzuhalten sind. Das Gutachten stellt im Falle von Lärmschutzwänden zwischen den Nebengebäuden in den Sockeln geringfügige Grenzwertüberschreitungen an der SW-Fassade bei den Räumen an der NW- resp. SE-Ecke fest, die durch den Bahnlärm verursacht werden. Würde auf die Lärmschutzwände verzichtet, wäre der Grenzwert an der gesamten Fassade um 2 dB(A) überschritten. Bei den Aufbauten NW ist nach

Gutachten der Grenzwert lediglich an der SW-Fassade im 1. OG leicht überschritten (mit und ohne Lärmschutzwand). An den Gebäudeteilen quer zur Bahnlinie treten geringfügige Grenzwertüberschreitungen an der SW-Fassade auf. Bei den übrigen Fassaden sind die Grenzwerte eingehalten.
Gemäss Art. 30 der Lärmschutzverordnung (LSV) dürfen noch nicht erschlossene Bauzonen für Gebäude mit lärmempfindlichen Räumen nur soweit erschlossen werden, als die massgebenden Planungswerte eingehalten sind oder durch eine Änderung der Nutzungsart oder durch planerische, gestalterische oder bauliche Massnahmen eingehalten werden können. Die Vollzugsbehörde (hier: Gemeinderat Ermatingen) kann für kleine Teile von Bauzonen Ausnahmen gestatten. Solche Ausnahmen können nach § 22 Abs. 2 RRV zum USG nur im Rahmen von Gestaltungsplänen erteilt werden. Obwohl in der Sonderbauordnung planerische, gestalterische wie auch bauliche Massnahmen zur Reduktion des Lärms getroffen wurden, können die Planungswerte mit den in Art. 16 SBV getroffenen Massnahmen (Schallschutzmauer) nicht überall eingehalten werden. Der Gemeinderat Ermatingen hat von der in Art. 30 LSV gebotenen Möglichkeit, für kleine Teile von Bauzonen Ausnahmen zu gestatten, im Rahmen des vorliegenden Gestaltungsplanes (§ 22 Abs. 2 RRV USG) abgesehen. Dies bedingt nun, dass für die Mehrfamilienhäuser (MFH 1 - 4) entlang der Bahn die im Lärmgutachten (Seite 4) vorgeschlagenen Massnahmen im Rahmen des Gestaltungsplanes umzusetzen sind. Im Zeitpunkt des Baugesuchs ist somit für die Mehrfamilienhäuser 1 - 4 die Einhaltung der Planungswerte nachzuweisen.

Die Sonderbauordnung stellt insgesamt eine gute, situationsgerechte Verfeinerung des Rahmennutzungsplanes (Zonenplan, Baureglement) dar. Sie bildet insbesondere den verbindlichen planerischen Rahmen für eine haushälterische und zweckmässige Nutzung des einbezogenen Areals und für eine gute Gestaltung der neuen Bauten. Die gewählte Regelungsdichte scheint angemessen zur Lösung der städtebaulichen Aufgabe. Das in § 19 Abs. 2 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) verlangte bessere architektonische und ortsbauliche Ergebnis, um von der Regelbauweise abweichen zu können, wird aus den Unterlagen deutlich. Der Planungsbericht enthält die zum Verständnis des Gestaltungsplanes notwendigen Detailinformationen.

Der Gestaltungsplan „Seedorf Buechere“ erscheint rechtmässig.

Das Departement für Bau und Umwelt entscheidet:

1. Der vom Gemeinderat Ermatingen am 21. Dezember 1998 beschlossene Gestaltungsplan „Seedorf Buechere" wird im Sinne der Erwägungen genehmigt.

2. Mitteilung an:
   - Stadtrat Ermatingen, 8270 Ermatingen, unter Beilage von zwei Gestaltungsplandossiers „Seedorf Buechere"; je mit Genehmigungsvermerk und einem Hinweisvermerk betreffend Einhaltung der Planungswerte im Plan 3 im Bereich der MFH 1-4 sowie in Art. 16 SBV; (chargé)
   - Amt für Denkmalpflege
   - Amt für Umwelt
   - Amt für Raumplanung (2); unter Beilage eines Gestaltungsplandossiers „Seedorf Buechere"; mit Vermerken gemäss Gemeindeexemplaren 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: 17. November 1999