EXEMPLAR ARP TG

Departement für Bau und Umwelt

Thurgau

Frauenfeld, 15. März 2012

Entscheid Nr. 22

0111/2011/DBU/ARP

Politische Gemeinde Ermatingen
- Gestaltungsplan Seevruga
- Zonenplanänderung Parzellen 1448, 1449, 1463 Blauort

Das Departement für Bau und Umwelt entscheidet:

1. Die vom Gemeinderat Ermatingen am 26. April 2011 beschlossene Zonenplanänderung Parzellen 1448, 1449, 1463 Blauort wird nicht genehmigt.

2. Der vom Gemeinderat Ermatingen am 26. April 2011 beschlossene Gestaltungsplan Seevruga wird mit Ausnahme des Art. 9 der Sonderbauvorschriften genehmigt.

3. Die vom Gemeinderat Ermatingen am 26. April 2011 beschlossene Änderung des Quartierplans Blauort (RRB Nr. 955 vom 19. Mai 1981) betreffend Änderung Baulinien (vgl. Gestaltungsplan Seevruga, Plan 2) wird genehmigt.

4. Die Genehmigungen stehen unter dem Vorbehalt, dass Rechtsmittelentscheide keine Korrektur zur Folge haben.

5. Mitteilung an:
   - Gemeinderat Ermatingen, 8272 Ermatingen, unter Beilage von drei Zonenplanänderungen Parzellen 1448, 1449, 1463 Blauort und vier Gestaltungsplänen Seevruga je mit Genehmigungs- und Nichtgenehmigungsvermerken (chargé)
   - Amt für Umwelt
   - Departement für Bau und Umwelt, Rechtsdienst
   - Tiefbauamt
   - Amt für Raumplanung, unter Beilage von zwei Zonenplanänderungen Parzellen 1448, 1449, 1463 Blauort und einem Gestaltungsplan Seevruga, je mit Vermerken analog der Gemeindeexemplare sowie der übrigen Akten

Erwägungen:

Mit Schreiben vom 15. Januar 2010 ersucht der Gemeinderat Ermatingen um Genehmigung der im Titel erwähnten Vorlagen. Die Gemeindebehörde hat die Zonenplanänderung als geringfügige Änderung gemäss § 5 Abs. 2 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG; RB 700) beschlossen. Die öffentliche Auflage erfolgte vom 14. Januar bis 2. Februar 2011. Das fakultative Referendum wurde nicht ergriffen. Aufgrund der eingereichten Unterlagen kann geschlossen werden, dass die Verfahren ordnungsgemäss durchgeführt wurden. Über den beim Departement für Bau und Umwelt (DBU) eingegangenen Rekurs entscheidet das Departement in einem separaten Entscheid.

Zonenplanänderung Parzellen 1448, 1449, 1463 Blauort
Die Zonenplanänderung betrifft die Zuordnung der nicht mehr benötigten vorgesehenen Strassenflächen auf den Parzellen 1448, 1449, 1463 zur Wohnzone W2. Diese Flächen werden komplett von der Wohnzone W2 umschlossen und sind somit Teil der Nutzungszone W2. Entsprechend bedürfen sie nicht einer nochmaligen Zonenzuweisung. Auch ohne eine solche Zonenzuweisung können die Flächen der fraglichen Parzellen bei Nutzungstransfers innerhalb der W2 im Rahmen von § 11 Abs. 2 Ziff. 1 der Verordnung des Regierungsrates zum Planungs- und Baugesetz (PBV; SR 700.1) hinzugenommen werden.

Gestaltungsplan Seevruga
Das Gestaltungsplangebiet liegt im Westen von Ermatingen im Gebiet Blauort. Das Gebiet Blauort ist gemäss rechtsgültigem Zonenplan der Gemeinde Ermatingen der Wohnzone W2 zugewiesen und mit einer Gestaltungspflicht überlagert.
Der Gestaltungsplan bezweckt gemäss Art. 3 der Sonderbauvorschriften die Festlegungen von Randbedingungen für eine haushälterische Überbauung der vorhandenen Siedlungsfläche mit Mehrfamilienhäusern von hohem Wohnwert. Im Weiteren bezweckt er die Sicherstellung einer verkehrsfreien und ökologisch hochwertigen Siedlung sowie die Minimierung verkehrlicher Belastung der bestehenden Umgebung. Mit der im Plan vorgeschriebenen Zufahrt zur Tiefgarage sowie dem entsprechenden Perimeter (vgl. auch Art. 5 Abs. 1 der Sonderbauvorschriften) wird die Zielsetzung der verkehrsfreien Siedlung entsprechend umgesetzt. Die im Rahmen von § 33 des Planungs- und Baugesetzes (PBG; RB 700) vorgenommene generelle Prüfung des Gestaltungsplans ergibt, dass der Gestaltungsplan an dieser Lage den vielfältigen Anforderungen Rechnung trägt. Mit den Festlegungen werden die erwähnten Zielsetzungen sachgerecht umgesetzt.
Bezüglich Art. 9 der Sonderbauvorschriften ist anzumerken, dass er sich nicht unter den in § 19 Abs. 1 PBG definierten Inhalt eines Gestaltungsplanes subsummieren lässt. Eine diesbezügliche Regelung im Gestaltungsplan ist nicht möglich und kann nicht genehmigt werden.

Im Rahmen der verwaltungsinternen Vernehmlassung weist die Abteilung Abwasser und Anlagensicherheit des Amtes für Umwelt darauf hin, dass das Ingenieurprojekt für die Kanalisation dem Amt für Umwelt separat einzureichen sei. Das Tiefbauamt erwähnt, dass die Zufahrt zur Parzelle Nr. 1509 auf den ersten 5 m eine maximale Steigung von 10% aufweisen sollte.

Änderung des Quartierplans Blauort (RRB Nr. 955 vom 19. Mai 1981) betreffend Änderung Baulinien (vgl. Gestaltungsplan Seevruga, Plan 2)
Da die vorgesehene Strassenfläche für die geplante Überbauung bzw. den Gestaltungsplan nicht mehr benötigt wird, werden die entsprechenden Baulinien aufgehoben sowie die Baulinie entlang der Blauortstrasse ergänzt. Die Baulinienänderungen erfüllen § 33 Abs. 1 PBG und können genehmigt werden.

Departement für Bau und Umwelt

Dr. Jakob Stark

Departement für Bau und Umwelt · Kanton Thurgau ·

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: 15. März 2012