



ENTSCHEID

Frauenfeld,

8. Juli 2002
Entscheid Nr. 71

Politische Gemeinde Gachnang
Gestaltungsplan Schlossguet Gachnang

1. Mit Schreiben vom 11. Juni 2002 ersucht der Gemeinderat Gachnang um Genehmigung des Gestaltungsplans „Schlossguet Gachnang“. Der Gestaltungsplan wurde vom Amt für Raumplanung mit Bericht vom 12. Oktober 2001 vorgeprüft. Am 13. Februar 2002 fand eine Besprechung mit Vertretern der Gemeinde, der Planer, der Grundeigentümer und dem Amt für Denkmalpflege sowie dem Amt für Raumplanung statt, um einzelne Aspekte des Gestaltungsplans vertieft zu erörtern. Aufgrund der eingereichten Unterlagen kann gefolgert werden, dass das Planungsverfahren ordnungsgemäss durchgeführt wurde. Beim Departement für Bau und Umwelt liegen keine Rekurse vor. In formeller Hinsicht steht einer Genehmigung des Gestaltungsplans „Schlossguet Gachnang“ nichts entgegen.
2. Das Schlossguet Gachnang umfasst drei Bereiche: *den historischen Kern* mit altem Schloss, Kapelle, Schlossscheune, Schlosshof Schnapsbrennerei und dem Schlosspark; *die industriellen Gebäude* wie das neue Schloss, die Obstanlieferung und den dazugehörenden Platz, das Presshaus und weitere kleine Bauten; sowie *die Schlosswiese*, eine ehemalige Landreserve für den Ausbau der Mosterei. Dem Planungsbericht zum Gestaltungsplan „Schlossguet Gachnang“ ist zu entnehmen, dass die ansässige Firma im Zuge der Reorganisation den Betrieb an einem anderen Ort zentralisiere und deshalb ein grosser Teil der Räumlichkeiten in Gachnang nicht mehr benötigt werde. Der vorliegende **Gestaltungsplan „Schlossguet Gachnang“** behandelt allgemeinverbindlich das Gebiet im Umfeld des Schlosses Gachnang ohne den historischen Kern einzubeziehen. Mit Entscheid Nr. 12 vom 28. Februar 2001 hat das Departement für Bau und Umwelt im

Gestaltungsplangebiet eine Zonenplanänderung genehmigt. Das vom Gestaltungsplan erfasste Gebiet wurde dabei der dreigeschossigen Wohn- und Gewerbezone WG3, der zweigeschossigen Wohnzone W2 sowie der Freihaltezone zugewiesen. Der vorliegende Gestaltungsplan besteht aus zwei Plänen, den Sonderbauvorschriften (SBV) sowie einem informativen Planungsbericht. Der Gestaltungsplan „Schlossguet Gachnang“ bezweckt laut Art. 1 SBV die sinnvolle Nutzung oder den Rückbau der bestehenden industriellen Bauten auf dem Schlossguet Gachnang, die architektonisch gute und harmonische Bebauung verschiedener Teilbereiche und ferner die zur Verfügungstellung von möglichst günstigem Wohnraum mit verschiedenen Haustypen und unterschiedlichem Standard. Diese Zweckbestimmungen überzeugen.

Der Gestaltungsplan „Schlossguet Gachnang“ regelt in erster Linie die Erschliessung des Gebietes. Daneben legt er in den SBV die in den verschiedenen Teilbereichen möglichen Nutzungen fest. Im Anhang zur SBV ist die Projektidee wiedergegeben, welche im Planungsbericht ausführlich dargestellt wird. Im Rahmen des Gestaltungsplans wird von der Regelbauweise abgewichen. Das in § 19 Abs. 2 des Planungs- und Baugesetzes (PBG, RB 700) dafür verlangte bessere architektonische und ortsbauliche Ergebnis wird aus den Unterlagen insgesamt ersichtlich. Anzumerken ist noch, dass die im Anhang zur SBV und im Planungsbericht dargelegte Projektidee, die gemäss Planungsbericht den Architekten zur Projektierung und der Baubewilligungsbehörde zur Beurteilung der Baugesuche dienen soll, grundsätzlich überzeugt. Im Gestaltungsplan werden die Grundlagen zur Umsetzung der Projektidee geschaffen. Jedoch besteht dazu kein Zwang, denn der Gestaltungsplan enthält weiterhin die Möglichkeit einer pluralistischen Bebauung nach Regelbauweise.

Gemäss Art. 30 der Lärmschutzverordnung (LSV; SR 814.41) dürfen nicht erschlossene Bauzonen für Gebäude mit lärmempfindlichen Räumen nur soweit erschlossen werden, als die Planungswerte eingehalten sind oder durch eine Änderung der Nutzungsart oder durch planerische, gestalterische oder bauliche Massnahmen eingehalten werden können. Art. 30 LSV

verlangt deren Einhaltung bereits beim Erlass eines Gestaltungsplans. Mit Nutzungsplänen bzw. Gestaltungsplänen sind vorbeugende Beiträge zur Erfüllung des Umweltschutzes zu leisten. Dies ergibt sich namentlich aus der Pflicht der Koordination der Raumplanung und des Umweltschutzes. Gemäss Bundesgerichtsentscheiden (z.B. BGE vom 24.2.97 i.S. R. gegen Gemeinde Niederlenz) müssen umweltrelevante Abklärungen und Massnahmen bereits im Rahmen der Nutzungsplanung - dazu gehört auch ein Sondernutzungsplan wie der vorliegende Gestaltungsplan - und nicht erst im Baubewilligungsverfahren getroffen werden. Aus dem im Planungsbericht beigefügten Lärmgutachten geht hervor, dass entlang der Islikonerstrasse in der WG3 der Planungswert (60 dB(A)) in einer Distanz von 8m zur Strassenmitte geringfügig überschritten ist (60.2 dB(A)). Konkrete Massnahmen wurden im Gestaltungsplan indes nicht getroffen. Zwar können gemäss Art. 3.3.2 SBV Lärmschutzbauten entlang diesem Bereich erstellt werden, dennoch ist diese Massnahme nicht zwingend. Art. 7 SBV hält fest, dass die Gemeinde im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens die notwendigen Auflagen zum Lärmschutz erlässt. Aufgrund der nur geringfügigen Überschreitung des Planungswertes kann die Einhaltung mit einfachen Massnahmen sichergestellt werden (z.B. Grundrissanordnungen, erhöhter Strassenabstand usw.). Zudem liegt die Lärmquelle auf der Nordostseite der künftigen Bauten, wodurch die für den Wohnwert wichtige Südseite der Bauten vom Lärm abgewandt ist. Deshalb kann das in Art. 7 SBV enthaltene Vorgehen ausnahmsweise akzeptiert werden.

Im Übrigen enthält der Planungsbericht die zum Verständnis des Gestaltungsplanes notwendigen Detailinformationen. Im verwaltungsinternen Vernehmlassungsverfahren hat das Tiefbauamt darauf hingewiesen, dass entlang der Islikonerstrasse der Bereich zwischen der Strasse in der Au und der Einmündung der gemeinsamen Erschliessungsstrasse (Bereich Z) unbefahrbar abzugrenzen ist. Ansonsten wurden keine weiteren Vorbehalte angemeldet.

Das Departement für Bau und Umwelt entscheidet:

1. Der vom Gemeinderat Gachnang am 10. Juni 2002 beschlossene Gestaltungsplan „Schlossguet Gachnang“ wird im Sinne der Erwägungen genehmigt.
2. Mitteilung an:
 - Gemeinderat Gachnang, 8546 Islikon, unter Beilage von sechs Gestaltungsplandossiers „Schlossguet Gachnang“, je mit Genehmigungsvermerken auf den Plänen und den Sonderbauvorschriften (chargé)
 - Amt für Denkmalpflege
 - Tiefbauamt
 - Amt für Umwelt
 - Amt für Raumplanung unter Beilage eines Gestaltungsplansdossiers „Schlossguet Gachnang“ mit Vermerken gemäss Gemeindeexemplaren 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: 8. Juli 2002