



Frauenfeld, 25. März 2009

Entscheid Nr. 30

0026/2009/DBU/ARP

Politische Gemeinde Altnau

- Teilzonenplan Längi Parzellen Nrn. 247, 248

- Gestaltungsplan Längi

1. Mit Schreiben vom 10. Januar 2009 ersucht der Gemeinderat der Politischen Gemeinde Altnau um Genehmigung der im Titel erwähnten Vorlagen. Aufgrund der eingereichten Unterlagen kann geschlossen werden, dass die Verfahren ordnungsgemäss durchgeführt wurden. Das Departement für Bau und Umwelt hat mit Entscheid vom 3. Februar 2009 entschieden, dass auf den eingegangenen Rekurs nicht eingetreten wird. Dieser Entscheid ist in Rechtskraft erwachsen.
2. Der zur Genehmigung eingereichte **Teilzonenplan Längi Parzellen Nrn. 247, 248** betrifft die Parzellen Nrn. 247 und 248, welche von der Landwirtschaftszone in die Wohnzone W2b umgezont werden. Die zur Umzonung vorgesehene Fläche befindet sich innerhalb des genehmigten Richtplangebietes; entsprechend wird der Planungsgrundsatz der grundsätzlich anzustrebenden ausgeglichenen Flächenbilanz gemäss Ziffer 2.2 des Kantonalen Richtplans nicht verletzt.

Der Perimeter des **Gestaltungsplans Längi** ist etwas grösser als die neu einzuzonende Fläche. Gegen Südwesten wird das Gestaltungsplangebiet von der gemäss Plan bezeichneten *Landwirtschaftlichen Erschliessung* begrenzt. Gegen Nordosten wird eine rund 300 m² grosse Fläche, welche bereits heute der W2b zugeordnet ist, in den Gestaltungsplan miteinbezogen. Diese Fläche soll künftig als Freihaltebereich / Retentionsfläche dienen. Der Gestaltungsplan Längi bezweckt gemäss Art. 3 der Sonderbauvorschriften (SBV) die zweckmässige und rationelle Erschliessung des Gebietes, die Sicherstellung von zweckmässig nutzbaren Bauparzellen, die Sicherstellung von Lärmschutzmassnahmen sowie die Sicherstellung der Hochwassersicherheit.

Land ist erschlossen, wenn die für die betreffenden Nutzungszonen hinreichenden Zufahrten sowie Werkleitungen für die Wasser- und Energieversorgung oder für die Abwasserbeseitigung und die zugehörigen zentralen Anlagen bestehen. Die verkehrsmässige Erschliessung wird mit dem Ausbau der bestehenden Längistrasse bewerkstelligt. Laut Rückfrage des Amtes für Raumplanung bei der Gemeindeverwaltung Altnau ist diese Strasse bereits heute eine öffentliche Strasse und im Eigentum der Politischen Gemeinde Altnau. Die notwendigen Werkleitungen sollen im Strassenkörper geführt werden. Der Gestaltungsplan ordnet die Erschliessung im Sinne von Art. 19 Abs. 1 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG);

SR 700) in Verbindung mit § 35 des Planungs- und Baugesetzes (PBG; RB 700) sachgerecht.

Der Gestaltungsplan umfasst neben Bauzone auch Nichtbauzone. Im Bereich der Nichtbauzone regelt der Gestaltungsplan gemäss Art. 4 Abs. 2 der SBV einen sogenannten landwirtschaftlichen Fahrweg mit einer befahrbaren Breite von mindestens 2.5 m. Es stellt sich die Frage, ob für diese vorgenannte Festlegung eine Rechtsgrundlage besteht. Gemäss § 18 PBG sind in Gestaltungsplänen Festlegungen im Nichtbaugebiet nur für die Landschaftsgestaltung möglich. Dies ist beim genannten landwirtschaftlichen Fahrweg nicht der Fall; mithin kann Art. 4 Abs. 2 der SBV sowie der Legendenpunkt „Landwirtschaftliche Erschliessung“ nicht genehmigt werden.

In einem Teil des Gestaltungsplangebietes sind die Planungswerte der Empfindlichkeitsstufe II (ES II) überschritten. Dieser Bereich wird in der Legende als „Lärmbelastung“ bezeichnet. Gemäss § 19 Abs. 2 Ziffer 9 PBG können bauliche und gestalterische Massnahmen zur Bekämpfung von Emissionen oder Immissionen ergriffen werden. Art. 7 der SBV verlangt denn auch, dass im Bereich mit Lärmbelastung lärmempfindliche Räume nur erstellt werden dürfen, wenn durch bauliche oder gestalterische Massnahmen die Planungswerte der ES II eingehalten werden. Mit dieser Festlegung erfolgt die Abstimmung zwischen der Umweltschutz- und Raumplanungsgesetzgebung. Es wäre zu begrüessen, wenn die gestalterischen Massnahmen (zum Beispiel Nutzungsanordnung) den baulichen Massnahmen (zum Beispiel Lärmschutzwand, Lärmschutzwall) vorgezogen würden, da letztere oft das Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigen.

Die generelle Beurteilung ergibt, dass die Vorlagen den Anforderungen von § 33 Abs. 1 des PBG entsprechen und mit Ausnahme der erwähnten Festlegung genehmigt werden können.

Das Departement für Bau und Umwelt entscheidet:

1. Der von der Gemeindeversammlung Altnau am 22. November 2008 beschlossene Teilzonenplan Längi Parzellen Nrn. 247, 248 wird genehmigt.
2. Der vom Gemeinderat Altnau am 6. Januar 2009 beschlossene Gestaltungsplan Längi wird mit Ausnahme des Legendenpunktes „Landwirtschaftliche Erschliessung“ und Art. 4 Abs. 2 der SBV genehmigt.

3/3

3. Mitteilung an:

- Gemeinderat Altnau, 8595 Altnau, unter Beilage von einem Teilzonenplan Längi Parzellen Nrn. 247, 248 und zwei Gestaltungsplänen Längi, je mit Genehmigungs- und Nichtgenehmigungsvermerken (chargé)
- Amt für Umwelt
- Departement für Bau und Umwelt, Rechtsdienst
- Forstamt
- Landwirtschaftsamt
- Schiessoffizier
- Tiefbauamt
- Amt für Raumplanung, unter Beilage von zwei Teilzonenplänen Längi Parzellen Nrn. 247, 248 und einem Gestaltungsplan Längi, mit Vermerken analog Gemein-deexemplare sowie der übrigen Akten

Departement für Bau und Umwelt



Dr. Jakob Stark

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: **26. März 2009**