



ENTSCHEID

Frauenfeld,

27. April 2000, Bi, Me
Entscheid Nr. 27

Gemeinde Lengwil
Gestaltungsplan Kirchenacker Süd

1. Mit Schreiben vom 25. März 2000 ersucht der Gemeinderat Lengwil um Genehmigung des Gestaltungsplanes „Kirchenacker Süd“. Den Akten ist zu entnehmen, dass das Auflage- und Beschlussverfahren ordnungsgemäss durchgeführt wurde. Beim Departement für Bau und Umwelt sind gegen die Planung keine Rekurse hängig. Einer Genehmigung steht in formeller Hinsicht nichts entgegen.
2. Das Einzugsgebiet des **Gestaltungsplans „Kirchenacker Süd“** liegt am südöstlichen Siedlungsrand von Oberhofen zwischen der Illighauserstrasse (Kantonsstrasse) und dem Tobel des Liebburgbaches. Im Zonenplan ist das Einzugsgebiet der zweigeschossigen Wohn- und Gewerbezone WG2 und der zweigeschossigen Wohnzone W2 zugewiesen. Gemäss Zonenplan besteht die Pflicht zum Erlass eines Gestaltungsplanes. Im Rahmen der Ortsplanungsrevision wurden diejenigen Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht belegt, welche wegen der Nähe zu gewachsenen Ortsteilen besondere Sorgfalt bei der gestalterischen Eingliederung erfordern.
Dem Planungsbericht ist zu entnehmen, dass der Gemeinderat im Gestaltungsplan nur die Erschliessung regelt, da die relativ strengen Gestaltungsvorschriften der Regelbauweise für die gestalterische Eingliederung der Bauten und Anlagen genügen.

Im Planungsbericht wird die erste Bautiefe entlang der Kantonsstrasse als erschlossen und das restliche Planungsgebiet als nicht erschlossen bezeichnet. Deshalb seien in der ersten Bautiefe die Immissionsgrenzwerte der Empfindlichkeitsstufe III (Wohn- und Gewerbezone) anzuwenden. Direkte Hauszufahrten in die Kantonsstrasse kommen aus verkehrstechnischen Gründen nicht in Frage. Die Erschliessung der ersten Bautiefe ist deshalb mit Recht in den Gestaltungsplan einbezogen. Diese Bautiefe ist auch nicht erschlossen. Mithin gelten auch in dieser die Planungswerte. Da diese gemäss Bericht infolge der Abstandsdämpfung eingehalten werden, ergeben sich lärmtechnisch keine Probleme.

Auf Seite 6 des Planungsberichts ist zu entnehmen, dass auf der Parzelle Nr. 77 die Baulinien im Wesentlichen das bestehende Betriebsgebäude sowie den projektierten Anbau umfahren. Auf der Rückseite des geplanten Anbaus befindet sich die Holzanlieferung, die mit Sattelschleppern erreichbar sein muss. Die für die Zufahrt erforderliche Fläche wird durch eine Baulinie für Anlagen begrenzt (vgl. Plan Nr. 1 „Baulinien, Situation 1:500“). Damit die Zufahrt notwendigerweise innerhalb des Baugebietes zu liegen kommt, muss die Bauzonengrenze leicht angepasst werden. Im Plan Nr. 1 ist im nordöstlichen Teil der Parzelle Nr. 77 der neue Verlauf der Bauzonengrenze eingetragen. Diese Zonenanpassung wurde jedoch nicht zur Genehmigung eingereicht. Dies bedeutet, dass die heute noch ausserhalb der Bauzonen liegenden Teile der Baulinie für Anlagen im Plan Nr. 1 erst mit Genehmigung der notwendigen Zonenplanänderung in diesem Bereich rechtskräftig werden. Dies kann noch nachgeholt werden, weswegen der Gestaltungsplan „Kirchenacker Süd“ trotzdem genehmigt werden kann.

Gemäss § 39 Abs. 2 PBG ist eine Landumlegung in der Regel mit einem Gestaltungsplan zu verbinden. Diese Vorgabe ist vorliegend erfüllt. Im Rahmen der Landumlegung sind nämlich die für öffentliche Anlagen (z.B. Erschliessungsstrassen) erforderlichen Flächen auszuscheiden und ggf. auch die Lastenbereinigung vorzunehmen. Die Sicherung dieser Flächen ist zur Gewährleistung der zeitgerechten Erschliessung wichtig (vgl. Erläuterungen zum PBG, Kapitel 3.1.8). In die Bearbeitung der Landumlegung und Lastenbereinigung wurde das Grundbuchamt Alterswil in vorbildlicher Weise einbezogen. Art. 4.3 der Sonderbauvorschriften (SBV) regelt den Ausgleich der Minderwerte und Art. 4.4 SBV enthält die alten und neuen Bestände, Minder- und Mehrzuteilungen sowie die Entschädigung für Minderwerte. Im Plan Nr. 4 ist die Landumlegung dargestellt. Schliesslich enthält der Gestaltungsplan noch das Dokument „Eigentums- und Pfandrechtsnachweise“.

In Übereinstimmung mit § 20 PBG regelt Art. 5 SBV die Kostenschätzung für die vorgesehenen Erschliessungsanlagen. Nebst dieser Kostenschätzung wurde im Sinne von § 54 PBG ein separates Dokument „Kostenverteiler“ erlassen. Zudem sind in den Plänen Nrn. 5 - 7 die perimeterpflichtigen Flächen z.B. für den Landerwerb der Strassen dargestellt. Der vorgenannte Kostenverteiler und die Pläne Nrn. 5 - 7 dienen der Perimeterveranlagung im Sinne von §§ 52 ff PBG; diese sind nicht genehmigungsbedürftig.

Das Departement für Bau und Umwelt entscheidet:

1. Der vom Gemeinderat Lengwil am 26. Januar 2000 beschlossene Gestaltungsplan „Kirchenacker Süd“ wird im Sinne der Erwägungen genehmigt.
2. Die im Plan Nr. 1 „Baulinien, Situation 1:500“ ausserhalb der Bauzonen liegenden Teile der Baulinie für Anlagen auf der Parzelle Nr. 77 werden erst mit Genehmigung der Zonenplanänderung in diesem Bereich rechtskräftig.
3. Mitteilung an:
 - Gemeinderat Lengwil, 8574 Lengwil, (chargé); unter Beilage von je zwei Dossiers des Gestaltungsplans „Kirchenacker Süd“ mit Genehmigungsvermerken und Hinweisvermerken betreffend der Baulinie für Anlagen in Plan Nr. 1 sowie dem Dokument „Kostenverteiler“ und der Pläne Nrn. 5 - 7
 - Grundbuchamt Alterswilen, 8573 Alterswilen
 - Departement für Bau und Umwelt
 - Amt für Umwelt
 - Tiefbauamt
 - Amt für Raumplanung (3), unter Beilage eines Dossiers des Gestaltungsplans „Kirchenacker Süd“ mit Genehmigungs- und Hinweisvermerken gemäss Gemeindeexemplar 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: 2. Mai 2000