



ENTSCHEID

Frauenfeld,

22. März 2001; Me, Dü
Entscheid Nr. 16

PG Lengwil

Genehmigung Gestaltungsplan «Adlergarten», Dettighofen

1. Mit Schreiben vom 29. Januar 2001 ersucht der Gemeinderat von Lengwil um Genehmigung des Gestaltungsplanes «Adlergarten», Dettighofen.
Er hat vorgängig dazu von der Möglichkeit, den Gestaltungsplan gemäss § 9 Planungs- und Baugesetz (PBG) dem Departement für Bau und Umwelt zur Vorprüfung einzureichen, keinen Gebrauch gemacht.
Auf Grund der Akten kann geschlossen werden, dass das Planungs- und Beschlussverfahren ordnungsgemäss durchgeführt wurde. Beim Departement für Bau und Umwelt sind keine Rekurse eingegangen.
2. Das vom **Gestaltungsplan «Adlergarten»** (GP «Adlergarten») betroffene Gebiet ist im rechtskräftigen Zonenplan der Wohnzone W2 zugeteilt und wohl auch wegen seiner heiklen Lage mit einer Gestaltungsplanpflicht belegt worden. Das Gebiet liegt an der Lengwilerstrasse am Eingang zum Ortsteil Dettighofen.

Der GP «Adlergarten» setzt sich aus Sonderbauvorschriften (SBV), Kostenverteiler, 8 Plänen sowie einem Planungsbericht (PB) zusammen. Gemäss Art. 2 SBV sind abgesehen vom PB sämtliche Unterlagen allgemein verbindlich. Die in diesem Artikel aufgeführten Pläne 5 bis 8 sowie der Kostenverteiler sind in den eingereichten Unterlagen jedoch nicht enthalten. Dies ist nicht weiter von Bedeutung, da die besagten Pläne sowie der Kostenverteiler nicht zu den genehmigungsbedürftigen Bestandteilen eines Gestaltungsplanes gehören. Indessen ist zu Art. 2 SBV ein Hinweisvermerk anzubringen.

Der GP «Adlergarten» regelt im Sinne von § 19 Abs. 1 Ziffer 1 PBG lediglich die Erschliessung. Auf den Erlass von weiteren Regelungen gemäss dem vorgenannten Paragraphen wird laut PB verzichtet, da nach Auffassung des Gemeinderats mit dem Baureglement ausführliche Gestaltungsvorschriften vorliegen, die für eine sorgfältige gestalterische Eingliederung Gewähr bieten.

Auf Grund der verwaltungsinternen Vernehmlassung sind die nachfolgenden Bemerkungen zum GP «Adlergarten» anzubringen.

Das Amt für Umwelt (AfU) vertritt die Auffassung, das Gestaltungsplangebiet sei nicht wie vorgeschlagen im Trenn-, sondern in einem reduzierten Mischsystem zu erschliessen. Diesem Anliegen kann im Rahmen des Ingenieurprojekts über die kanalisationstechnische Erschliessung, welches dem AfU separat zur Genehmigung einzureichen ist (§ 11, RRVV zum EG GSchG), Rechnung getragen werden.

Das Gestaltungsplangebiet gilt auf Grund seiner unmittelbaren Nähe zur Lengwilerstrasse als lärmbelastet. Das Amt für Raumplanung stellt fest, dass entgegen den Ausführungen in Kapitel 1.1 PB der Streifen entlang der Lengwilerstrasse im Sinne von § 35 Abs. 2 PBG nicht erschlossen ist. Auszugehen ist gemäss Rechtssprechung vom gesamten Gestaltungsplangebiet. Deshalb müssen gemäss Art. 30 Lärmschutz-Verordnung (LSV) im Rahmen der Erschliessung die Planungswerte eingehalten werden.

Fälschlicherweise wird aber in Kapitel 4.4 PB lediglich der Nachweis geführt, dass im GP «Adlergarten» die Immissionsgrenzwerte eingehalten werden. Dies ist, wie oben dargelegt, ungenügend. Weiter wird allerdings in Kapitel 4.4 PB ausgeführt, dass mit einem Abstand von 8 m zur Lengwilerstrasse die massgebenden Planungswerte eingehalten werden können. Wird hingegen - was gemäss dem fraglichen Gestaltungsplan möglich ist - lediglich der minimale Strassenabstand des Gesetzes über Strassen und Wege (StrWG, RB 725.1) eingehalten, so sind die Planungswerte für Bauten mit lärmempfindlichen Räumen (z. B. Wohnräume gemäss Art. 2 Abs. 6 LSV) nicht erfüllt.

Zur Einhaltung der Planungswerte der massgebenden Empfindlichkeitsstufe II hätte es im Sinne von Art. 30 LSV und aus Gründen der notwendigen Koordination der Raumplanung und des Umweltschutzes im GP «Adlergarten» baulicher oder gestalterischer Massnahmen zur Lärmbekämpfung bedurft. Aus Gründen der Einordnung in die Landschaft und des Ortsbildes sind wenn immer möglich gestalterische Massnahmen einzusetzen, da bauliche Massnahmen wie Schallschutzwände oder -wälle das Orts- und Quartierbild oft erheblich beeinträchtigen. Im vorliegenden Fall hätten mit Ausscheidung einer besonderen Baulinie im GP «Adlergarten» (§ 17 Abs. 1 Ziffer 7 PBG in Verbindung mit § 19 Abs. 1 Ziffer 9 PBG) die massgebenden Planungswerte mit planerischen Massnahmen eingehalten werden können.

Angeichts der Tiefe des Baugebiets zwischen der neuen Quartier- und der Lengwilerstrasse besteht indessen genügend Raum, damit Bauten mit lärmempfindlichen Räumen die erwähnten notwendigen 8 m einhalten können. Andere Bauten und Anlagen dürfen indes bis auf das Mass der minimalen Strassenabstände gemäss den Bestimmungen des WG gebaut werden. Unter diesen Umständen steht einer Genehmigung des GP «Adlergarten» trotz fehlender allgemeinverbindlicher Regelung hinsichtlich LSV nichts im Wege. Es ist

einzig beim fraglichen Baubereich im Plan ein entsprechender Hinweisvermerk anzubringen.

Dem PB ist zu entnehmen, dass die Erschliessung des Gestaltungsplangebietes in zwei Etappen erfolgen soll. In einer ersten Etappe wird die bestehende Stichstrasse um einen Meter verbreitert, in südöstlicher Richtung verlängert und mit einem Wendeplatz abgeschlossen. In einer zweiten Etappe wird die Flurstrasse Parzelle Nr. 32 durch eine neue Erschliessungsstrasse ersetzt. Damit ist gewährleistet, dass an der im Plan 1 (Erschliessungsstrassen, Baulinien) bezeichneten Stelle entlang der Lengwilerstrasse aus strassenpolizeilicher Sicht richtigerweise keine Ein- und Ausfahrten erstellt werden.

Im Zusammenhang mit der vorgenannten Verbreiterung ist festzuhalten, dass eine Erschliessung von Baugebiet grundsätzlich nicht zu Lasten von Nichtbaugebiet erfolgen kann. Hingegen ist auf Grund der vorliegenden Situation mit den beschränkten Platzverhältnissen auf der unmittelbar südlich davon sich im Baugebiet befindenden, überbauten Parzelle Nr. 622 und dem Umstand, dass es sich lediglich um eine geringfügige Verbreiterung einer Strasse mit vernachlässigbarer Beanspruchung des Nichtbaugebiets handelt, die Verletzung dieses Grundsatzes zu verantworten.

Die Sicherung der Flächen zur Erstellung von Erschliessungsstrassen ist eine der zentralen Funktionen eines Gestaltungsplanes. Nur so kann die von § 35 Abs. 1 PBG geforderte, zeit- und sachgerechte Erschliessung effektiv erfüllt werden. Im vorliegenden Fall wurde dazu eine Landumlegung gemacht (Plan 4, Landerwerb). Damit verliert Art. 4 SBV seine Gültigkeit, da dort von freihändigem Landerwerb die Rede ist. Demzufolge wird dieser Artikel von der Genehmigung ausgenommen, ebenso Art. 4.1 SBV, da die Ansätze der Landpreise nicht genehmigungspflichtig sind.

Das Gestaltungsplangebiet grenzt im Nordosten an eine Freihaltezone, die entlang dem bestockten Liebburgbach ausgeschieden ist. Entlang dieser Zonengrenze ist im GP «Adlergarten» eine Baulinie ausgeschieden, mit der auf der ganzen Länge der ordentliche Waldabstand von 25 m unterschritten wird. In der südöstlichen Ecke des Gebiets verläuft die Baulinie gegenüber dem eingedolten Bach in einem Abstand von 5 m. Die kantonalen Fachstellen haben gegen diese Baulinie nichts einzuwenden.

Das Departement für Bau und Umwelt entscheidet:

1. Der vom Gemeinderat Lengwil am 11. Dezember 2000 beschlossene GP «Adlergarten», Dettighofen, wird im Sinne der Erwägungen unter Vorbehalt von Ziffer 2 dieses Dispositivs genehmigt.
2. Im Sinne der Erwägungen müssen Bauten mit lärmempfindlichen Räumen gemäss Art. 2 Abs. 6 LSV gegenüber der Lengwilerstrasse einen Abstand von mindestens 8 m einhalten. Die Art. 4 und 4.1 SBV werden im Sinne der Erwägungen gestrichen.
3. Mitteilung an:
 - Gemeinderat Lengwil, 8574 Lengwil, unter Beilage von zwei Dossiers: GP «Adlergarten», Dettighofen; je mit Genehmigungs-, Nichtgenehmigungs- (Art. 4 und 4.1 SBV) und Hinweisvermerken betreffend Art. 2 SBV und Baubereich entlang der Lengwilerstrasse (chargé)
 - Amt für Umwelt
 - Forstamt
 - Amt für Raumplanung, unter Beilage von einem Dossier: GP «Adlergarten», Dettighofen; mit Vermerken analog Gemeindedossiers 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: 28. März 2001