



Frauenfeld,

18. Juli 2005
Entscheid Nr. 66
Allk. Nr. 276/2004

Politische Gemeinde Neunforn
Zonenplanänderung Ergetenackerstrasse-Widenacker
Gestaltungsplan Widenacker

1. Mit Schreiben vom 3. Dezember 2004 ersucht der Gemeinderat Neunforn einerseits um Genehmigung der Zonenplanänderung Ergetenackerstrasse-Widenacker und andererseits um Genehmigung des Gestaltungsplans Widenacker. Aufgrund der eingereichten Unterlagen kann geschlossen werden, dass die Verfahren ordnungsgemäss durchgeführt wurden. Beim Departement für Bau und Umwelt sind zwei Rekurse gegen den Gestaltungsplan Widenacker hängig. Diese werden in separaten Verfahren behandelt.
2. Die **Zonenplanänderung Ergentenackerstrasse-Widenacker** betrifft die Umzonung der Teilparzellen Nm. 2175 und 2176 von der Landschaftsschutzzone in die zweigeschossige Wohnzone. Dies bedeutet eine geringfügige Erweiterung der Bauzone, welche in Zusammenhang mit dem zur Genehmigung vorliegenden Gestaltungsplan Widenacker steht und eine zweckmässige Arrondierung der Bauzonengrenze darstellt. Aufgrund der Geringfügigkeit der Baugebietserweiterung kann auf den üblichen Flächenausgleich im Sinne von Ziffer 2.2 des kantonalen Richtplans (KRP) verzichtet werden. Aus kantonaler Sicht ist nichts gegen die Zonenplanänderung Ergetenackerstrasse-Widenacker einzuwenden.

Der **Gestaltungsplan Widenacker** (nachfolgend: GP) umfasst ein Gebiet am östlichen Dorfeingang von Niedemeunforn. Das fragliche Gebiet ist der Dorfzone bzw. der zweigeschossigen Wohnzone zugewiesen. Gemäss Planungsbericht bestehen im Widenacker private Bauabsichten. Der GP regelt im Wesentlichen die Erschliessung gemäss § 19 Abs. 1 Ziff. 1 des Planungs- und

Baugesetzes (PBG; RB 700). Laut § 35 Abs. 2 PBG umfasst die Erschliessung Verkehrsanlagen sowie Werkleitungen und zugehörige Anlagen. Das GP-Gebiet ist mit Ausnahme der Parzelle Nr. 2173 (Situationsplan: blau umrahmter Bereich entlang der Schaffhauserstrasse) nicht erschlossen. Der GP ordnet die Erschliessung entsprechend den zonenspezifischen Anforderungen im Sinne von § 35 Abs. 1 PBG sachgerecht. Die Sonderbauvorschriften (SBV) enthalten namentlich Vorgaben betreffend die architektonische Gestaltung, die Umgebungsgestaltung sowie den Lärmschutz.

Zur Bekämpfung des Strassenlärms stehen gemäss Art. 5 SBV richtigerweise konzeptionell-gestalterische Massnahmen im Vordergrund. Für die noch nicht erschlossenen Bereiche des GP werden in Beachtung von Art. 30 der Lärmschutzverordnung (LSV; SR 814.41) die Planungswerte angewendet. Entgegen den Ausführungen in Kapitel 5.3 des Planungsberichts ist gemäss Art. 30 LSV ausschliesslich für nicht erschlossene Teile des GP-Gebietes der Planungswert anzuwenden. Demzufolge ist gegensätzlich zu den Aussagen in Art. 5 Abs. 1 SBV für Neubauten auf der erschlossenen Parzelle Nr. 2173 nicht der Planungswert, sondern der Immissionsgrenzwert anzuwenden. Der 1. Satz des Art. 5 Abs. 1 SBV kann nicht genehmigt werden und ist entsprechend zu korrigieren. Der Immissionsgrenzwert der Empfindlichkeitsstufe III, welche für die Dorfzone gemäss Art. 24 des Baureglements der Politischen Gemeinde Neunforn massgebend ist, kann unter Einhaltung des regulären Strassenabstandes eingehalten werden (vgl. Stellungnahme der Politischen Gemeinde Neunforn zum Rekurs von Erben Martha Bachmann gegen Gemeinde Neunforn betreffend Gestaltungsplan mit Landumlegung Widenacker vom 25. September 2004; S. 3). Deshalb sind auf der Parzelle Nr. 2173 abgesehen von der bestehenden Baute auch bei Neubauten keine Lärmschutzmassnahmen gemäss Art. 5 SBV notwendig. Die im Situationsplan für die Parzelle Nr. 2173 festlegten „Lärmschutzmassnahmen gem. Art. 5 SBV“ können nicht genehmigt werden.

Gemäss § 39 Abs. 2 PBG, wonach eine Landumlegung in der Regel mit einer Gestaltungsplanung zu verbinden ist, wurde gleichzeitig zum GP eine Landumlegung durchgeführt. § 19 Abs. 1 PBG regelt den Inhalt eines Gestaltungsplans abschliessend. Die Landumlegung gehört demzufolge nicht zum möglichen Inhalt eines Gestaltungsplans und bedarf keiner Genehmigung durch das Departement für Bau und Umwelt (Hinweiswermerk). Diesbezüglich enthält der GP weitere Dokumente und Hinweise, welche ausschliesslich Informationscharakter aufweisen und nicht genehmigungspflichtig sind. So sind die Dokumente „Zuteilungsliste“, „Geldausgleich“, „Lastenbereinigung/Grundbuchnachweis“, „Kostenverteiler / Abrechnung“, der Plan „Niveaulinie“ sowie im Situationsplan der Legendenpunkt „abzugspflichtige Fläche Gewicht ½, 1“ keine genehmigungsbedürftigen Planbestandteile (Hinweisvermerke).

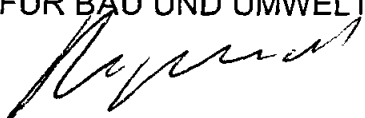
Im Rahmen der verwaltungsinternen Vernehmlassung wurden von den angesprochenen Fachstellen weder zur Zonenplanänderung noch zum GP grundlegende Vorbehalte angebracht. Im Sinne von § 33 PBG sind sowohl die Zonenplanänderung „Ergetenackerstrasse-Widenacker“ als auch der Gestaltungsplan Widenacker rechtmässig.

Das Departement für Bau und Umwelt entscheidet:

1. Die vom Gemeinderat Neunforn am 2. April 2004 beschlossene Zonenplanänderung „Ergetenackerstrasse-Widenacker“ wird genehmigt.
2. Der vom Gemeinderat Neunforn am 17. März 2004 beschlossene Gestaltungsplan Widenacker wird mit Ausnahme von Art. 5 Abs. 1 SBV (1. Satz) bzw. der im Situationsplan auf der Parzelle Nr. 2173 festgelegten „Lärmschutzmassnahmen gem. Art. 5 SBV“ und mit diversen Hinweisvermerken betreffend Genehmigungspflicht genehmigt.

3. Der Gemeinderat Neunforn hat diesen Entscheid den von der Nichtgenehmigung betroffenen Grundeigentümern zu eröffnen.
4. Die Genehmigung des Gestaltungsplans Widenacker steht unter dem Vorbehalt, dass Rechtsmittelentscheide keine Änderungen zur Folge haben.
5. Mitteilung an:
 - Gemeinderat Neunforn, 8526 Oberneunforn, unter Beilage eines Zonenplanausschnittes sowie zwei Dossiers Gestaltungsplan Widenacker, je mit Genehmigungsvermerk (chargé)
 - Tiefbauamt
 - Amt für Umwelt
 - Grundbuchamt Felben-Wellhausen, 8552 Felben-Wellhausen
 - Amt für Raumplanung, unter Beilage von zwei Zonenplanausschnitten sowie eines Dossiers Gestaltungsplan Widenacker, je mit Genehmigungsvermerk sowie der übrigen Akten

DEPARTEMENT
FÜR BAU UND UMWELT



Regierungsrat 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: 19. Juli 2005