

Frauenfeld, 9. August 2012

Entscheid Nr. 68

0142/2012/DBU/ARP

**Politische Gemeinde Warth-Weiningen
Gestaltungsplan „Geere“**

Das Departement für Bau und Umwelt entscheidet:

1. Der vom Gemeinderat am 18. April 2012 beschlossene Gestaltungsplan „Geere“ wird genehmigt.
2. Mitteilung an:
 - Gemeinderat Warth-Weiningen, Gemeindeverwaltung, Dorfstrasse 30, 8532 Warth, unter Beilage von vier Gestaltungsplänen „Geere“, je mit Genehmigungsvermerk (chargé)
 - Amt für Umwelt
 - Tiefbauamt
 - Landwirtschaftsamt
 - Departement für Bau und Umwelt, Rechtsdienst
 - Amt für Raumplanung, unter Beilage von einem Gestaltungsplan „Geere“, mit Genehmigungsvermerk sowie der übrigen Akten

Erwägungen:

Mit Schreiben vom 24. Mai 2012 hat der Gemeinderat Warth-Weiningen um Genehmigung der im Titel erwähnten Vorlage ersucht. Aufgrund der eingereichten Unterlagen kann geschlossen werden, dass das Verfahren ordnungsgemäss durchgeführt wurde. Beim Departement für Bau und Umwelt sind gegen die Vorlage keine Rekurse hängig. Gemäss § 33 Abs. 1 des Planungs- und Baugesetzes (PBG; RB 700) obliegt es dem Departement für Bau und Umwelt zu prüfen, ob Pläne und Vorschriften rechtmässig sind und der übergeordneten Planung wie auch dem Grundsatz der haushälterischen Bodennutzung entsprechen.

Zweck und Inhalt

Der Gestaltungsplan „Geere“ besteht aus einem Plan 1: 500, den dazugehörigen Sonderbauvorschriften und einem Planungsbericht sowie einem separaten Bericht zur Landumlegung. Der Gestaltungsplan bezweckt in erster Linie eine verbesserte Über-

baubarkeit des Areals sowie die Regelung der Erschliessung. Auf diese Weise soll das Gebiet Geere in absehbarer Zeit baureif gemacht werden.

Perimeter

Das Gestaltungsplangebiet Geere liegt am südwestlichen Ortsrand von Weiningen in der Politischen Gemeinde Warth-Weiningen und umfasst die Parzellen Nrn. 748 (teilweise), 749, 750 und 1048. Der westliche Teil des rund 14'500m² grossen Gebietes liegt in der Wohn- und Gewerbezone zweigeschossig WG2, der östliche Bereich liegt in der Dorfzone zweigeschossig D2.

Das Gebiet ist nur teilweise mit einer Gestaltungsplanpflicht überlagert. Im Sinne einer gesamtheitlichen Betrachtung wurde jedoch auch der nicht gestaltungsplanpflichtige nördliche Teil der Parzelle Nr. 748 in den Gestaltungsplanperimeter miteinbezogen. Demgegenüber wurde der gestaltungsplanpflichtige südliche Teil besagter Parzelle nicht in den Gestaltungsplan aufgenommen. Begründet wird dies damit, dass die Gestaltungsplanpflicht auf der südlichen Teilfläche der Parzelle Nr. 748 im Rahmen der laufenden Zonenplanänderung 2010 aufgehoben werden soll und ausserdem bereits bebaut sei. Die vorgenannte Teilfläche soll inskünftig über das westlich liegende Gewerbegebiet erschlossen werden.

Erschliessung

Zur Erschliessung des westlichen Bereichs des Gestaltungsplangebietes wird eine Stichstrasse mit Wendenische angelegt. Der östliche Teil des Gebietes wird über die bestehende Quartierstrasse (Frohnwiesstrasse) erschlossen. Das Tiefbauamt hält fest, dass die neue Erschliessungsstrasse in dieser Form genehmigt werden kann. Die Verkehrsübersicht in die Kantonsstrasse (Hauptstrasse) muss jederzeit gewährleistet sein. Aus der Ausfahrt dürfen innerhalb der Sichtberme (3 m Beobachtungsdistanz ab Strassengrenze und mind. 70 m Sichtdistanz auf die Hauptstrasse) keine Sichtbehinderungen die Höhe von 80 cm überschreiten, bezogen auf das Strassenniveau (gemäss § 41 StrWG).

Lärmbeurteilung

Das Gebiet Geere kann aktuell nicht als baureif bezeichnet werden, aus diesem Grund muss im Gestaltungsplangebiet der Planungswert von 60 dB (A) tagsüber bzw. 50 dB (A) nachtsüber eingehalten werden. Gemäss Lärmbeurteilung im Anhang des Planungsberichts wurde ein Immissionswert von 67.1 dB (A) am Tag bzw. 55.8 dB (A) nachts ermittelt. Damit wird der Planungswert verletzt. Als Massnahme zur Einhaltung der Lärmschutzbestimmungen wurde im Gestaltungsplan eine Baulinie ausgeschieden. Ausserdem wurden in Art. 5 der Sonderbauvorschriften Massnahmen festgelegt, um die Lärmschutzbestimmungen einhalten zu können. Diese Massnahmen können gemäss Lärmbeurteilung im Anhang des Planungsberichts als ausreichend beurteilt werden.

3/3

Das Amt für Umwelt, Abt. Wasserwirtschaft und Wasserbau stellt fest, dass die Grundwasserschutzzonen der Quelle Wicki durch das Gestaltungsplangebiet nicht tangiert werden. Abschliessend weist die Abt. Abwasser und Anlagensicherheit darauf hin, dass das Ingenieurprojekt für die Kanalisation dem Amt für Umwelt separat zur Genehmigung einzureichen ist.

Gemäss Planungsbericht erfolgt die Bebauung des Gestaltungsplangebietes nach Regelbauweise. Die anlässlich einer Besprechung vom 15.02.2012 vom Amt für Raumplanung vorgebrachten Hinweise und Vorbehalte wurden hinreichend in die Planung aufgenommen.

Im Rahmen der verwaltungsinternen Zirkulation wurden von einbezogenen Fachstellen keine weiteren Vorbehalte gegen den Gestaltungsplan Geere angebracht. Er erfüllt § 33 Abs. 1 des Planungs- und Baugesetzes (PBG; RB 700) und kann genehmigt werden.

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: - 9. Aug. 2012