



Frauenfeld,

26. November 1997

PG Wigoltingen
Gestaltungsplan «Teli»

Der Gemeinderat Wigoltingen ersucht mit Schreiben vom 16. Juli 1997 um Genehmigung des Gestaltungsplanes (GP) «Teli». Beim Departement für Bau und Umwelt (DBU) sind keine Rekurse gegen den GP hängig.

Das auf der Südwestseite durch die Kantonsstrasse Wigoltingen-Raperswilen begrenzte GP-Gebiet «Teli» befindet sich am südöstlichen Dorfeingang von Illhart. Das Planungsgebiet umfasst drei Parzellen mit einer Fläche von ca. 1.6 ha, die gemäss Zonenplan - abgesehen von einer kleinen Fläche (ca. 0.05 ha Freihaltezone) - der Wohnzone W 2 zugewiesen sind. Die allgemeinverbindlichen Bestandteile des GP sind die Sonderbauvorschriften (SBV), ein Übersichtsplan mit dem Geltungsbereich des GP (Plan 1), ein Erschliessungsplan (Plan 2), ein Bebauungsplan (Plan 3) sowie ein Plan mit den Höhenlagen (Plan 4). Der GP bezweckt gemäss Kapitel B der SBV eine gestalterische und strukturelle Zuordnung von Neubauten zur bestehenden Bebauung. Ferner soll eine hohe Wohnqualität bei gleichzeitig haushalterischem Umgang mit Bauland, Erschliessung und Energie erzielt und eine etappenweise Realisierung ermöglicht werden. Angestrebt werde ein ruhiges Wohnquartier mit Ein- und Doppel Einfamilienhäusern.

Das Bebauungskonzept ist mittels entsprechend definierten Mantelbaulinien gesichert (Plan 3). Gegenüber der massgebenden Regelbauweise wird die AZ von 0.35 auf 0.44 erhöht. Die Mantelbaulinien ermöglichen eine Flexibilität bezüglich Bautypenwahl (EFH, DEFH und REFH). Entlang der Kantonsstrasse Wigoltingen-Raperswilen ist die Weiterführung der ortstypischen giebelständigen Anordnung der Bauten vorgeschrieben. Die Grundstücksform sorgt für die Verdichtung der Bebauung gegen den Dorfkern hin, und eine Öffnung gegen die Landwirtschaftszone (Ostseite).

Mit Schreiben vom 5. August 1997 beantragt der Gemeinderat um Genehmigung der in Art. 1 SBV enthaltenen Temporeduktion zwecks Einhaltung der Planungswerte entlang der Kantonsstrasse. Die Signalisation «Geschwindigkeitsbegrenzung auf 50 km/h» soll danach um ca. 150 m gegen Südosten verschoben werden. Sollte dies nicht bewilligt werden, sei entlang der südlichen Parzellengrenze des GP-Gebietes ein Lärmschutzdamm (gemäss beiliegendem Lärmgutachten) zu erstellen. Das für die Anordnung von Geschwindigkeitsreduktionen zuständige Tiefbauamt weist darauf hin, dass auch nach der Realisierung des GP der optische Eindruck einer lockeren Überbauung bestehe. Somit könne höchstens eine Geschwindigkeitsreduktion auf 60 km/h (statt auf 50) bewilligt werden. Dadurch würden

die Lärmwerte leicht höher. Es ist festzuhalten, dass eine Geschwindigkeitsänderung aber erst nach Erstellen der Häuser bewilligt werden könnte. Die Nachkontrolle der Lärmwerte bei Tempo 60 km/h durch das Tiefbauamt hat ergeben, dass der Planungswert bei E1 (grösste Belastung) bei diesem Tempo knapp eingehalten werden kann, sodass auf den erwähnten Lärmschutzdamm verzichtet werden sollte, weil damit das Landschafts- und Ortsbild weniger beeinträchtigt wird.

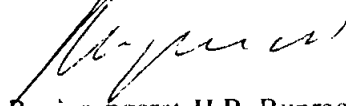
Im verwaltungsinternen Vernehmlassungsverfahren wurden keine grundsätzlichen Vorbehalte angemeldet. Indessen wird das Siedlungsmuster als etwas monoton charakterisiert. Namentlich werden auch Gemeinschaftsanlagen (gemeinsame Parkplätze, Gemeinschaftsräume, Spielplätze, Pflanzgärten etc.) vermisst. Die erhöhte AZ kann jedoch als Beitrag für eine haushälterische Nutzung des Baulandes gewertet werden. Die Voraussetzungen zur Abweichung gegenüber der massgebenden Regelbauweise (AZ-Erhöhung) scheinen insgesamt erfüllt.

Der GP «Teli» erscheint generell beurteilt rechtmässig.

Das Departement für Bau und Umwelt entscheidet:

1. Der vom Gemeinderat Wigoltingen am 16. Juni 1997 beschlossene Gestaltungsplan «Teli» wird im Sinne der Erwägungen genehmigt.
2. Der Gemeinderat Wigoltingen wird aufgefordert, die Fertigstellung der Häuser entlang der Kantonsstrasse dem Tiefbauamt mitzuteilen.
3. Mitteilung an:
 - Gemeinderat Wigoltingen, 8556 Wigoltingen, unter Beilage von zwei Gestaltungsplandossiers «Teli», je mit Genehmigungsvermerk
 - Departement für Bau und Umwelt
 - Tiefbauamt
 - Amt für Raumplanung (3), unter Beilage eines Gestaltungsplanes «Teli» mit Genehmigungsvermerk analog Gemeindeexemplar, 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:.....27. November 1997.....