

Frauenfeld, 14. März 2012

Entscheid Nr. 27

0227/2011/DBU/ARP

Politische Gemeinde Berlingen Zonenplanänderung „Brunnenstiegele“, Parz. Nr. 192

Das Departement für Bau und Umwelt entscheidet:

1. Die vom Gemeinderat Berlingen am 7. März 2011 beschlossene Zonenplanänderung „Brunnenstiegele“, Parz. Nr. 192, wird genehmigt
2. Mitteilung an:
 - Gemeinderat Berlingen, Seestrasse 30, 8267 Berlingen, unter Beilage von zwei Zonenplanänderungen „Brunnenstiegele“, je mit Genehmigungsvermerk (chargé)
 - Grundbuchamt und Notariat, Gemeindehaus, Seestrasse 123, 8266 Steckborn
 - Amt für Denkmalpflege
 - Amt für Umwelt
 - Landwirtschaftsamt
 - Amt für Raumplanung, Abt. Natur und Landschaft
 - Amt für Raumplanung, Abt. übergeordnete Planung
 - Amt für Raumplanung (2), unter Beilage von zwei Zonenplanänderungen „Brunnenstiegele“, je mit Genehmigungsvermerk sowie der übrigen Akten

Erwägungen:

Mit Schreiben vom 22. Dezember 2011 ersucht die Gemeinde Berlingen um Genehmigung der im Titel erwähnten Vorlage. Der Gemeinderat hat die Zonenplanänderung als geringfügige Änderung gemäss § 5 Abs. 2 des Planungs- und Baugesetzes (PBG; RB 700) beschlossen. 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.

Die zur Genehmigung eingereichte Zonenplanänderung Brunnenstiegele betrifft die Umzonung einer 685 m² grossen Fläche (Parzelle Nr. 192) von der Landwirtschaftszone in die Wohnzone W35. Das an die Bauzone grenzende Grundstück liegt südlich der Bahngeleise am westlichen Dorfrand von Berlingen an Hanglage und kann von der Hauptstrasse her als nur bedingt einsichtig beurteilt werden. Das Grundstück ist über

die Langgasse / Widegasse erschlossen. Der Umzonung liegt gemäss Planungsbericht ein aktuelles Bauvorhaben zu Grunde.

Dem kommunalen Richtplan kann entnommen werden, dass die einzuzonende Fläche nicht dem Richtplangebiet angehört. Gemäss Planungsbericht wird auf eine ausgewogene Flächenbilanz gemäss kantonalem Richtplan Ziffer 2.2. verzichtet. Begründet wird dies damit, dass bereits im Rahmen der letzten Ortsplanungsrevision aus dem Jahre 2004 (DBU – Entscheid vom 08.04.2004) eine Verkleinerung des Siedlungsgebietes der Gemeinde Berlingen erfolgt sei, dies vor dem Hintergrund einer damals rückläufigen Bevölkerungsentwicklung. Weiter liegt die fragliche Parzelle Nr. 192 ausserhalb der Siedlungsbegrenzungslinie, welche östlich der Parzelle verläuft.

Im Rahmen der vorgenannten Ortsplanungsrevision wurde das Siedlungsgebiet der Gemeinde Berlingen von 43.47 ha um 5.71 ha auf 37.76 ha verkleinert. Seit dieser Ortsplanungsrevision wurden keine Zonenplanänderungen mehr vorgenommen. Ein Verzicht auf den Flächenausgleich gemäss Ziffer 2.2. kann vor diesem Hintergrund akzeptiert werden.

Die Zonenplanänderung tangiert die rote Siedlungsbegrenzungslinie gemäss Kantonalem Richtplan. Diesbezüglich ist festzuhalten, dass die rote Linie seinerzeit ausgeschieden wurde, um das als besonders wertvoll eingestufte Ortsbild, wie auch die Einbettung in die Landschaft wahren zu können. Die besonderen räumlichen Qualitäten in Bezug auf das Ortsbild können insbesondere entlang der Hauptstrasse erkannt werden. Durch die Umzonung und allfällige Bebauung der Parzelle Nr. 192 werden weder das Ortsbild, die landschaftliche Einbettung, noch die Wahrnehmung des Ortseinganges tangiert. Weiter verläuft die Dorfzone Berlingens nördlich der Bahnlinie um rund 40 m über die Parzelle Nr. 192 nach Westen hinaus. Südlich der Bahnlinie bildet die östlich an die Parzelle Nr. 192 angrenzende Wohnzone den Siedlungsrand. Ebenfalls liegen südlich der Parzelle Nr. 192 zwei bereits überbaute Parzellen, ein allfälliger Neubau auf besagter Parzelle würde damit kaum als Fremdkörper wahrgenommen werden. Die Überschreitung der roten Siedlungsbegrenzungslinie um eine Bautiefe kann verantwortet werden.

Wie einleitend festgehalten, liegt die Parzelle Nr. 192 nahe der Bahnlinie und Hauptstrasse. Gemäss dem in der Ergänzung zum Planungsbericht enthaltenen Lärmnachweis wird der massgebende Planungswert der Empfindlichkeitsstufe II eingehalten.

Im Rahmen der verwaltungsinternen Zirkulation weist die Abteilung Natur und Landschaft des Amtes für Raumplanung darauf hin, dass auf der neu eingezonten Fläche hinsichtlich Gartengestaltung nur einheimische Gehölze verwendet werden sollen. Die Fachstelle ersucht die Gemeindebehörde zudem darauf zu achten, dass zum Zweck der Umgebungsgestaltung auf harte Verbauungen verzichtet wird.

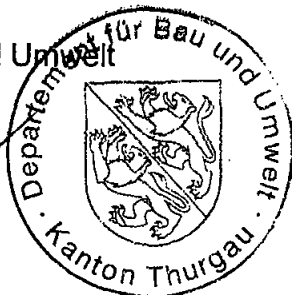


3/3

Im Rahmen der verwaltungsinternen Vernehmlassung haben die übrigen angeschriebenen Fachstellen keine Vorbehalte gegen die Vorlage angemeldet. Die Zonenplanänderung erfüllt die Anforderungen von § 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: 14. März 2012