

REGIERUNGSRAT DES KANTONS THURGAU



PROTOKOLL

vom 30. Juni 1987

Nr. 985

Einheitsgemeinde Berlingen
Gestaltungsplan "Am Seeweg" und Zonenplanänderung
Genehmigungsgesuch

1. Mit Schreiben vom 27. Februar 1987 ersucht der Gemeinderat Berlingen um Genehmigung der in der Ueberschrift erwähnten Vorlagen. Die Gestaltungsplanunterlagen wurden am 8. April 1987 vervollständigt. Den Akten der Gemeinde ist zu entnehmen, dass das Planauflege- und Beschlussesverfahren entsprechend den baugesetzlichen Bestimmungen erfolgt ist. Gegen den vom Gemeinderat am 6. Januar 1987 beschlossenen Gestaltungsplan und die Zonenplanänderung wurde beim Baudepartement kein Rekurs eingereicht. In formeller Hinsicht steht einer Genehmigung nichts entgegen.
2. Am östlichen Dorfeingang ist zwischen der Staatsstrasse, dem Seeweg und dem Eschlibach eine dreigeschossige Wohnzone W3 ausgeschieden. Der Gestaltungsplan "Am Seeweg" umfasst davon die der Reserve-Wohnzone W3 zugewiesenen Parzellen Nr. 689 und 692. Gemäss Art. 3 dieser Sonderbauvorschriften (SBV) gelten für die Parzelle Nr. 692 die SBV als Gestaltungsrichtlinien, deren Wirkungen behördenverbindlichen Richtplänen gleichkommen.
3. Kernpunkt der Sonderbauordnung bilden drei dreigeschossige Mehrfamilienhäuser. Optisch beurteilt handelt es sich dabei um zweigeschossige Bauten, was im Hinblick auf die exponierte Lage am Dorfeingang und zum See als zweckmässige Abweichung gegenüber der Regelbauweise einzustufen ist. Die Lage, Stellung, Nutzung, Höhe und Gestal-

tung der Bauten A und B sowie die Umgebungsgestaltung sind grundeigentümerverbindlich. Durch die geschickte Anordnung und Lage der Bauten entstehen spannungsvolle Aussenräume. Im Untergeschoss des der Staatsstrasse näherliegenden Gebäudes sind eine kleine Autoeinstellhalle und beidseits deren Zufahrt oberirdische eingeschossige Garagen vorgesehen. Die Zufahrt in die erwähnte Einstellhalle dient zugleich als Garagenvorplatz. Fraglich ist, ob daraus nicht Zirkulations- und Sichtkonflikte entstehen werden. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens sollte diesem Aspekt gebührende Beachtung geschenkt werden. Für die Besucher und den notwendigen Eigengebrauch ist entlang der Staatsstrasse ein Autoabstellplatz angeordnet, der südseitig mit hochstämmigen, schattenspendenden Bäumen eingefasst ist. Für die Zufahrtsgestaltung und Parkplatzlage ist der - in Absprache mit dem Tiefbauamt erstellte - am 8. April 1987 nachgereichte Plan massgebend. Durch die periphere Parkplatzlage entstehen autofreie Innenhöfe und damit Flächen für Spielplätze und Pflanzgärten. Neben dem Gültigkeitsbereich, den Bestandteilen, den Abweichungsmöglichkeiten sowie den Definitionen der verwendeten Baulinien ist namentlich auf die Sonderbauvorschriften hinzuweisen, welche die Gestaltung (Art. 11), die Bepflanzung (Art. 12), die technischen Anforderungen (Art. 13) sowie die Sicherung der Infrastruktur (Art. 15) betreffen. Mit der summarischen Ausnützungsberechnung (Art. 16) wird überdies nachgewiesen, dass die Bauten A und B im Rahmen der Ausnützung von max. 0.60 realisierbar sind. Im Lärmgutachten wird belegt, dass die für die massgebende Empfindlichkeitsstufe II (Art. 43 Lärmschutz-Verordnung LSV des Bundesrates zum Bundesgesetz über den Umweltschutz USG) zulässigen Immissionsgrenzwerte des Bahnlärms und des Strassenverkehrslärms nicht überschritten sind. Wenn man berücksichtigt, dass die Sonderbauordnung einen Aus-

nützungsbonus von 0.10 beansprucht und § 32 BauG eine im Vergleich zur Regelbauweise bessere architektonische und städtebauliche Gestaltung verlangt - wozu auch ein guter Lärmschutz gehört -, stellt sich die Frage, ob nicht im Rahmen der Sonderbauordnung die unter dem Immissionsgrenzwert (IGW) liegenden Planungswerte (PW) erfüllt werden sollten. Da es sich vorliegend aber um erschlossene Grundstücke handelt, kann es verantwortet werden, dass nur die Lärmimmissionsgrenzwerte eingehalten sind. Art. 22 LGV verlangt für Baubewilligungen in lärmbelasteten und erschlossenen Gebieten nur die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte.

4. Insgesamt ist festzuhalten, dass die Anforderungen des Kantonalen Baugesetzes an einen Gestaltungsplan erfüllt sind. Der Genehmigung der Sonderbauordnung steht somit auch in materieller Hinsicht nichts entgegen. Ebenso ist gegen die Umwandlung der Parzellen Nrn. 692, 689, 695, 699 in die definitive Wohnzone W3 nichts einzuwenden.

Auf Antrag des Baudepartements
beschliesst der Regierungsrat

1. Der Gestaltungsplan " Am Seeweg" der Gemeinde Berlingen wird im Sinne der Erwägungen genehmigt.
2. Die Umwandlung der Parzellen Nrn. 692, 695, 689, 699 Gemeinde Berlingen von der Reserve-Wohnzone W3 in die definitive Wohnzone W3 wird genehmigt.

3. Mitteilung an:

- Gemeinderat Berlingen, 8267 Berlingen, unter Beilage von je 2 Gestaltungsplänen "Am Seeweg" und Zonenplänen je mit Genehmigungsvermerk, 2 Planungsberichten ohne Genehmigungsvermerk
- Baudepartement
- Tiefbauamt
- Amt für Raumplanung (3) unter Beilage eines Gestaltungsplanes "Am Seeweg" und eines Zonenplanes je mit Genehmigungsvermerk, Planungsbericht ohne Genehmigungsvermerk sowie den übrigen Akten

Für richtige Ausfertigung
DER STAATSSCHREIBER



Maurer