



ENTSCHEID

Frauenfeld,

4. Juli 1996

EG Berlingen**Änderungen Arealüberbauungsplan "Seepark" und Baulinienplan "Dorfzone"**

Am 19. August 1981 und am 3. Februar 1981 genehmigte der Regierungsrat den Arealüberbauungsplan "Seepark" bzw. den Baulinienplan "Dorfzone".

Der Gemeinderat Berlingen ersucht mit Schreiben vom 23. Mai 1996 beim Departement für Bau und Umwelt um Genehmigung von Änderungen der vorgenannten Sondernutzungspläne. Beim Departement für Bau und Umwelt sind gegen die Änderungen keine Rekurse hängig.

Der rechtskräftige Arealüberbauungsplan "Seepark" sieht im östlichen Plangebiet in der zweiten Etappe den Abbruch des viergeschossigen Altersheimtraktes und den Ersatz durch ein Pflegeheim vor. Aufgrund eines neuen Nutzungskonzeptes soll nun im Rahmen der Planänderung anstelle des Pflegeheims ein Hotel entstehen bzw. das gesamte Areal Seepark als Hotel genutzt werden. Das Konzept wurde so flexibel gewählt, dass bei veränderten Bedürfnissen die Nutzung als Alters- und Pflegeheim wieder möglich ist.

Zur Verwirklichung des neuen Nutzungskonzeptes wird dazu im östlichen Teil der Parzelle Nr. 104 die im Baulinienplan "Dorfzone" ausgeschiedene Baulinie aufgehoben und durch die neue Mantelbaulinie ersetzt. Ferner werden die Sonderbauvorschriften (SBV) des Arealüberbauungsplanes "Seepark" ergänzt. Gemäss Art. 2 Ziffer 2 SBV werden die Fassaden- und Grundrisspläne (Nrn. 1.3.1 bis 1.3.7) für die Projektierung und Baugesuchsprüfung der Ersatzbaute wegleitend.

Im Rahmen der verwaltungsinternen Vernehmlassung hat das Tiefbauamt Vorbehalte hinsichtlich der Regelung der Zufahrten mit je einer separaten Ein- und Ausfahrt angebracht und gleichzeitig mögliche Lösungsvarianten aufgezeigt. Die Lösung des Zufahrtsproblems kann im Rahmen der Projektierung angegangen werden. Die Gemeinde bzw. die Bauherrschaft wird ersucht, frühzeitig mit der Abteilung Planung und Verkehr des Tiefbauamtes Kontakt aufzunehmen.

Das Amt für Denkmalpflege bemerkt, dass die vorgesehene Parallelstellung des Neubaus zur Strasse und zum See im Verhältnis zur ortsbaulichen Struktur nicht problemlos sei. Sie schlägt deshalb vor, zwischen Neubau und Seeufer ufertypische Bäume zu pflanzen, um damit den langen neuen Baukörper in der Vertikalen zu gliedern und die Konturen zu brechen. Diese Empfehlung wurde bereits im Rahmen der Vorbesprechungen

abgegeben. Dem Gemeinderat wird empfohlen, im Rahmen der Projektierung bzw. Baubewilligung entsprechende Anforderungen zu stellen.

Das Departement für Bau und Umwelt entscheidet:

1. Die vom Gemeinderat Berlingen am 15. April 1996 beschlossenen Änderungen des Arealüberbauungsplanes "Seepark" und des Baulinienplanes "Dorfzone" werden genehmigt.
2. Mitteilung an:
 - Gemeinderat Berlingen, 8267 Berlingen, unter Beilage von zwei Dossiers "Änderung Arealüberbauungsplan Seepark / Baulinienplan Dorfzone", je mit Genehmigungs- und Hinweisvermerken im Plan betreffend der Ein- und Ausfahrt und des Bereichs für Bäume zwischen Neubau und See, (chargé)
 - Departement für Bau und Umwelt
 - Amt für Denkmalpflege
 - Amt für Umweltschutz und Wasserwirtschaft
 - Tiefbauamt
 - Amt für Raumplanung (3), unter Beilage eines Dossiers "Änderung Arealüberbauungsplan Seepark / Baulinienplan Dorfzone" mit Vermerken gemäss 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, 8500 Frauenfeld, Beschwerde geführt werden. Diese hat einen Antrag und eine Begründung zu enthalten. Sie ist im Doppel unter Beilage des angefochtenen Entscheides einzureichen.

Expediert: 8. Juli 1996