



Frauenfeld,

22. Dezember 1997

**EG Berlingen
Gestaltungsplan "Gupfen"**

1. Mit Schreiben vom 3. Juli 1997 ersucht der Gemeinderat Berlingen um Genehmigung des im Titel erwähnten, von ihm am 21. Mai 1997 beschlossenen Gestaltungsplans. Nachträglich wurde der Gestaltungsplan vom Gemeinderat mit Beschluss vom 11. Dezember 1997 im vereinfachten Verfahren geändert.

Den Akten ist zu entnehmen, dass das Planaufgabe- und Beschlussverfahren ordnungsgemäss durchgeführt wurde. Beim Departement für Bau und Umwelt sind keine Rekurse eingegangen.

2. Berlingen hat gemäss dem Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz ein Ortsbild von nationaler Bedeutung. Im Kantonalen Richtplan ist dieses als besonders wertvoll eingestuft. Das in den Gestaltungsplan (GP) einbezogene Gebiet ist Teil des vorgenannten Ortsbildes und umfasst die Parzellen Nrn. 114 und 935. Diese Parzellen liegen am östlichen Dorfeingang von Berlingen direkt am See. Das GP-Gebiet liegt in der Dorfzone, wonach gemäss Art. 14 BauR bei Neubauten die Pflicht zum Erlass eines Gestaltungsplans besteht.

Auf Parzelle Nr. 114 befindet sich ein zweigeschossiges Wohnhaus und ein freistehender Garagenbau. Die bestehenden Bauten werden durch die geplante Überbauung nicht direkt tangiert. Das Planungsgebiet wird auf der Südseite durch die stark befahrene See- strasse - von der tagsüber beträchtliche Lärmimmissionen ausgehen - und auf der Nord- seite vom See begrenzt. Das Planungsgebiet ist der Empfindlichkeitsstufe III zugeordnet, wobei für die Beurteilung der Lärmsituation die Immissionsgrenzwerte massgebend sind, weil das Planungsgebiet erschlossen ist. Dem im Zusammenhang mit der Überbauung "Gupfen" erstellten Lärmgutachten vom August 1997 kann entnommen werden, dass die massgebenden Grenzwerte der Lärmschutzverordnung grundsätzlich eingehalten sind. Im Rahmen des späteren Baugesuchs ist die Einhaltung im Detail auszuweisen.

Die allgemeinverbindlichen Bestandteile des Gestaltungsplans bilden die Sonderbauvorschriften (SBV) sowie die im Massstab 1:500 ausgefertigten Situationspläne mit den Nrn. 1.01 und 1.02. Das Modell im Massstab 1:500 ist wegleitend. Informativen Charakter besitzt schliesslich der Planungsbericht mit dem Lärmgutachten.

Zweck des Gestaltungsplans ist gemäss Ziffer 2 SBV namentlich eine der ortsbaulich sensiblen Lage angepasste Überbauung, welche positiv auf die vorhandenen alten Bebauungsmuster und -formen reagiert und sicherstellt, dass die neuen Wohnungen einen erhöhten Wohnwert erhalten. Der dem Genehmigungsgesuch beiliegende Planungsbericht informiert über die planerische Ausgangslage, die Problemstellung, Zielsetzung und die gewählten Massnahmen. Deshalb sind nachstehend nur wenige Erwägungen notwendig.

Die im Zweckartikel der SBV wie auch im Planungsbericht formulierten Ziele beinhalten eine klare Aussage über die volumetrische Ausbildung und Stellung der Baukörper. So sind insbesondere die Lage, Stellung und Grösse der umliegenden Gebäude zu berücksichtigen. Mit den bei der Baute A zurückversetzten und bei Baute B klar vom Hauptbau abgesetzten Laubengängen kann die Breite der umliegenden Gebäude annähernd aufgenommen werden. Ebenso wurde mit der Stellung der Bauten u.a. mit der Fixierung eines Eckbaupunktes auf das umliegende Bebauungsmuster und den Strassenraum reagiert. Obwohl in der SBV nicht explizit auf die Erschliessung eingegangen wird, geht aus Ziffer 9.3 SBV hervor, dass der Zugang zur Überbauung von der Seestrasse über die bestehende Ein- und Ausfahrt in die zentral gelegene Tiefgarage erfolgt. Nebst der unterirdischen Parkierung für die Hausbewohner sind auch die notwendigen Besucherparkplätze in der Tiefgarage vorgesehen. Für ein kurzzeitliches Ein- oder Aussteigen stehen keine oberirdischen Parkplätze zur Verfügung. Ziffer 9.2 der SBV regelt die Benutzbarkeit der allgemeinen Anlagen wie Kinderspielflächen, Velounterstände, Badehaus, allgemeiner Gartenanteil. Der Gemeinderat wird in diesem Zusammenhang eingeladen, das dauernde Nutzungsrecht für die Eigentümer und Mieter der Bauten, ungeachtet der jeweiligen Eigentumsverhältnisse, mittels einem mit der Baubewilligung ausgelösten Eintrag ins Grundbuch zu gewährleisten. Der Schutz sowie die Erhaltung der Kastanienbäume entlang des Seeufers gemäss Ziffer 9.4 SBV sind positive Elemente der Aussenraumgestaltung. Ziffer 9.4 SBV bezieht sich auf Grünflächen, die jedoch in den allgemeinverbindlichen Plänen nicht gekennzeichnet sind. Es kann indessen davon ausgegangen werden, dass diese Flächen im Umgebungsplan gemäss Ziffer 4.3 SBV enthalten sein werden.

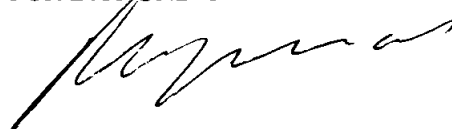
Der Gestaltungsplan ordnet im wesentlichen Lage, Grösse, Stellung und Nutzung der Bauten sowie die gestalterischen Grundelemente (Ziffer 7 SBV). Die prominente und ortsbaulich heikle Lage bedingt dereinst eine sorgfältige Projektierung vor allem hinsichtlich der Materialien, Farben und Details. Dem Gemeinderat ist angesichts des Ortsbildes von nationaler Bedeutung zu empfehlen, im Bedarfsfall das Bauprojekt einer Fachstelle zur Begutachtung zu unterbreiten.

Im Rahmen der verwaltungsinternen Vernehmlassung wurden keine grundsätzlichen Vorbehalte angemeldet. Insgesamt erscheint der Gestaltungsplan rechtmässig. Der Genehmigung steht in formeller und materieller Hinsicht nichts im Wege.

Das Departement für Bau und Umwelt entscheidet:

1. Der vom Gemeinderat Berlingen am 21. Mai 1997 bzw. am 11. Dezember 1997 beschlossene Gestaltungsplan "Gupfen" wird im Sinne der Erwägungen genehmigt.
2. Mitteilung an:
 - Gemeinderat Berlingen, 8267 Berlingen, unter Beilage von zwei Gestaltungsplänen, je mit Genehmigungsvermerk, (chargé)
 - Departement für Bau und Umwelt
 - Amt für Denkmalpflege
 - Amt für Umweltschutz und Wasserwirtschaft
 - Tiefbauamt
 - Amt für Raumplanung (2), unter Beilage eines Gestaltungsplans mit Genehmigungsvermerk 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:23...Dezember...1997.....