



## ENTSCHEID

Frauenfeld,

29. Juli 2004  
Entscheid Nr. 77  
Allkom Nr. 70/2004

**Politische Gemeinde Lommis**  
**Gestaltungsplan „Weingarten-West“**

1. Mit Schreiben vom 2. März 2004 ersucht die Politische Gemeinde Lommis um Genehmigung der im Titel erwähnten Vorlage. Aufgrund der eingereichten Unterlagen kann geschlossen werden, dass das Verfahren ordnungsgemäss durchgeführt wurde. Gegen den Gestaltungsplan „Weingarten-West“ sind beim Departement für Bau und Umwelt Rekurse hängig. Diese werden in separaten Verfahren behandelt.
2. Der **Gestaltungsplan „Weingarten-West“** (nachfolgend: GP) umfasst die der Wohnzone W2 bzw. W1 zugewiesenen Parzellen Nrn. 701, 805, 1638 und 815 im westlichen Dorfteil von Weingarten. Unter anderem sind diese Parzellen Teil des Gestaltungsplans „Dorfrand-West“ (RRB Nr. 1306 vom 23. November 1993). Die Ortsplanung Lommis stammt aus dem Jahre 1998 (RRB Nr. 1043 vom 22. Dezember 1998). Ziffer 2.1 des Planungsberichtes kann entnommen werden, dass im Einverständnis der Gemeindebehörde oft von den Vorgaben des Gestaltungsplanes „Dorfrand-West“ abgewichen wurde. Anlässlich eines Rekursaugenscheins vor Ort äusserten sich die Vertreter der Gemeinde dahingehend, dass die noch zu realisierende Überbauung namentlich durch die Nichteinhaltung der im Gestaltungsplan „Dorfrand-West“ vorgesehenen Etappierung erschwert sei. Aus diesen Gründen solle der Gestaltungsplan „Dorfrand-West“ ausser Kraft gesetzt und durch den GP abgelöst werden.  
Der zur Genehmigung eingereichte GP umfasst einen Teil des Gestaltungsplangebietes „Dorfrand-West“. Gemäss Planungsbericht (Ziffer 2.1) sind im GP die wichtigsten und für das Gebiet relevanten Bestimmungen aus dem Gestaltungsplan „Dorfrand-West“ übernommen worden. Gemäss Ziffer 2.2 des Pla-

nungsberichtes ist der Gemeinderat Lommis der Meinung, dass die geänderten Verhältnisse im Sinne von Art. 21 Abs. 2 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG; SR 700) und § 7 des Planungs- und Baugesetzes (PBG; RB 700) vorliegen.

Der GP bezweckt laut Art. 2 der Sonderbauvorschriften (SBV) namentlich eine gestalterisch optimale Zuordnung der Neubauten zur östlichen Dorfzone, einen haushälterischen Umgang mit dem Bauland sowie die Integration der Neubauten ins Quartier. Art. 5 SBV sieht eine Ausnützungsziffer von 0.35 vor. Damit gilt für die Bauten im Gebiet des GP dieselbe Ausnützung wie im Gestaltungsplan „Dorfrand-West“. Daraus resultiert im Vergleich zur regelkonformen Ausnützung eine Reduktion um 0.1 auf 0.35. Für die aus dem Gestaltungsplan „Dorfrand-West“ entlassenen Bereiche gilt neu die regelkonforme Ausnützung von 0.45, welche im Rahmen der obgenannten Ortsplanung festgelegt wurde. Auf diese mit der vorgenannten Ausnützung verbundene Baudichteproblematik hat das Amt für Raumplanung im Vorprüfungsbericht vom 16. April 2003 aufmerksam gemacht. Im Vergleich zum Gestaltungsplan „Dorfrand-West“ hat das Erschliessungskonzept geändert, so entfällt die ursprünglich vorgesehene Stichstrasse ab der Oberdorfstrasse. Gemäss Planungsbericht ist das in den GP einbezogene Gebiet heute erschlossen. Es sind lediglich noch interne Zufahrten nötig (vgl. Art. 9 SBV). Aufgrund der generellen Prüfung erscheint der Gestaltungsplan „Weingarten-West“ im Sinne von § 33 PBG insgesamt rechtmässig.

**Das Departement für Bau und Umwelt entscheidet:**

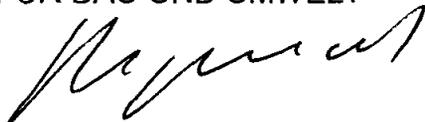
1. Der vom Gemeinderat Lommis am 14. April 2003 beschlossene Gestaltungsplan „Weingarten-West“ wird im Sinne der Erwägungen genehmigt. Die Ausserkraftsetzung des Gestaltungsplanes „Dorfrand-West“ wird genehmigt.

2. Diese Genehmigung steht unter dem Vorbehalt, dass Rechtsmittelentscheide keine Änderungen zur Folge haben.

3. Mitteilung an:

- Gemeinderat Lommis, 9506 Lommis, unter Beilage von zwei Gestaltungsplandossiers „Weingarten-West“, je mit Genehmigungsvermerk (chargé)
- Amt für Umwelt
- Amt für Denkmalpflege
- Amt für Raumplanung, unter Beilage eines Gestaltungsplandossiers „Weingarten-West“ mit Vermerk analog Gemeindeexemplare 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: 29. Juli 2004