

Frauenfeld, 28. März 2019

Entscheid Nr. 17

0206/2018/DBU/ARE

Politische Gemeinde Eschlikon Gestaltungsplan "oberi Mettlen" Wallenwil

Das Departement für Bau und Umwelt entscheidet:

1. Der vom Gemeinderat Eschlikon am 16. August 2018 beschlossene Gestaltungsplan "oberi Mettlen" wird genehmigt.
2. Mitteilung an:
 - Gemeinderat Eschlikon, Wiesenstrasse 3, 8360 Eschlikon, unter Beilage von drei Dossiers des Gestaltungsplanes "oberi Mettlen", mit Genehmigungsvermerk (chargé)
 - Departement für Bau und Umwelt, Rechtsdienst
 - Hochbauamt
 - Tiefbauamt
 - Amt für Umwelt
 - Amt für Denkmalpflege
 - Amt für Raumentwicklung, Abteilung Natur und Landschaft
 - Amt für Raumentwicklung unter Beilage von einem Dossier des Gestaltungsplanes "oberi Mettlen", mit Genehmigungsvermerk sowie der übrigen Akten

Erwägungen:

Mit Schreiben vom 9. Oktober 2018 ersucht der Gemeinderat Eschlikon um Genehmigung des Gestaltungsplanes "oberi Mettlen". Der Gestaltungsplan wurde mit Bericht vom 22. Mai 2018 vorgeprüft und vom Gemeinderat am 16. August 2018 beschlossen. Während der Auflagefrist vom 14. September 2018 bis am 4. Oktober 2018 sind keine Einsprachen eingegangen. Am 14. Januar 2019 hat der Gemeinderat Eschlikon geringfügige Anpassungen der Sonderbauvorschriften beschlossen und entschieden, auf eine erneute öffentliche Auflage zu verzichten.

Aufgrund der eingereichten Akten kann geschlossen werden, dass das Verfahren ordnungsgemäss durchgeführt wurde.



2/3

Das Planungsgebiet befindet sich im Ortsteil Wallenwil, in einer Distanz von rund 400 m zum Bahnhof Eschlikon. Es umfasst die Parzelle Nr. 3708 in der Wohnzone W2b mit einer Fläche von rund 54 Aren. Das Grundstück liegt zwischen den grossvolumigen Bauten der Schulanlage und des Bürgerzentrums. Nördlich grenzt das Planungsgebiet an eine Wohnzone W2b, im Süden an die Landwirtschaftszone.

Um eine im Vergleich zur Regelbauweise dichtere Bebauung realisieren zu können, wurde der vorliegende Gestaltungsplan erarbeitet.

Der Gestaltungsplan „oberi Mettlen“ besteht aus den allgemeinverbindlichen Bestandteilen Situationsplan im Massstab 1:500 und den Sonderbauvorschriften (SBV).

Erläuternde Bestandteile sind der Planungsbericht, das Richtprojekt der Keller Branzanti Architekten SG vom September 2018, das Lärmgutachten vom 25. Juli 2017 und der geotechnische Bericht vom 10. März 2017.

Der Gestaltungsplan dient gemäss Art. 3 SBV als Grundlage für eine verdichtete Wohnsiedlung mit einer, gegenüber der Regelbauweise besseren architektonischen und ortsbaulichen Gestaltung.

Im Gestaltungsplan „oberi Mettlen“ wird bezüglich der Baumassenziffer, der Grenzabstände und der Höhenmasse von den Vorschriften der Regelbauweise abgewichen. Abweichungen sind gemäss § 24 Abs. 2 des Planungs- und Baugesetzes (PBG; RB 700) möglich, wenn dadurch gesamthaft eine bessere Siedlungsgestaltung erzielt wird und diese im öffentlichen Interesse liegt.

Die Gestaltungsplan macht einen schlüssigen, auf die bauliche Umgebung und den Landschaftsraum gut abgestimmten Eindruck. Im Umgebungsbereich der neuen Wohnsiedlung entstehen grosszügige und qualitätsvolle Aussenräume. Die Anforderung von § 24 Abs. 2 PBG sind erfüllt.

Im Rahmen der verwaltungsinternen Vernehmlassung haben die involvierten Fachstellen keine Vorbehalte gegen den Gestaltungsplan angebracht. Die Vorlage entspricht den Anforderungen von § 5 Abs. 3 PBG und kann somit genehmigt werden.



Departement für Bau und Umwelt
Die Departementschefin

3/3

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: **28. MRZ. 2019**