EXEMPLAR ARP TG

DEPARTEMENT FÜR BAU UND UMWELT DES KANTONS THURGAU

ENTSCHEID

Frauenfeld,

14. Mai 2004
Entscheid Nr. 56
Allkom Nr. 28/2004

Politische Gemeinde Ermatingen
Gestaltungsplan „Hornstrasse"

1. Mit Schreiben vom 14. Januar 2004 ersucht das Büro BHA*team* Ingenieure AG im Auftrag der Gemeinde Ermatingen um Genehmigung **des Gestaltungsplans sowie der Landumlegung „Hornstrasse"**. Aus den eingereichten Unterlagen kann gefolgert werden, dass das Verfahren ordnungsgemäss durchgeführt wurde. Die Gemeinde hat von der Möglichkeit den Gestaltungsplan vom Departement für Bau und Umwelt vorprüfen zu lassen nicht Gebrauch gemacht. Beim Departement für Bau und Umwelt liegen gegen den Gestaltungsplan keine Rekurse vor.

2. **Gestaltungsplan „Hornstrasse"**

   Das in den **Gestaltungsplan Hornstrasse (nachfolgend: GP)** einbezogene Gebiet liegt im südlichen Hinterbereich der am Südufer des Untersees gelegenen historischen Fischersiedlung „Stad". Es liegt in der Dorfkernzone. Der GP bezweckt gemäss Art. 1 der Sonderbauvorschriften (SBV) „eine haushälterische Nutzung des Bodens sowie eine architektonisch gute, auf das empfindliche Ortsbild abgestimmte Überbauung". Gemäss der in Ziffer 4 des Planungsberichts (PB) enthaltenen Zielsetzung soll zudem im Rahmen des GP eine direkte Fusswegverbindung für den nördlichsten Teil des Gestaltungsplanperimeters zwischen der Hornstrasse und der Oberen Seestrasse realisiert werden. Weiter soll zusätzlicher Parkierungsraum für die Besitzer der vorgelagerten historischen Bauten der Oberen Seestrasse geschaffen werden. Gemäss telephonischer Rückfrage bei Herrn Gemeindeammann Urwyler am 26. April 2004 erfolge die Umsetzung der vorgenannten Zielsetzung in der Form, dass einzelne durch den GP betroffene

Grundeigentümer gleichzeitig Eigentümer von Liegenschaften entlang der oberen Seestrasse seien und somit vier bis fünf Parkplätze im Zusammenhang mit jenen Liegenschaften neu innerhalb des GP-Gebietes realisiert würden. In diesem Zusammenhang weist auch das Amt für Denkmalpflege in seiner Stellungnahme vom 26. Januar 2004 darauf hin, dass die grosse Nachfrage nach Abstellplätzen oder Garagen entlang der Oberen Seestrasse wiederholt zu Erdgeschosseinbauten in geschützten Bauten oder anderen in denkmal- und siedlungspflegerischer Hinsicht unerwünschten Lösungen führe. Weitere Angaben zur Umsetzung der Zielvorgabe in Ziffer 4 des PB sind im Plan oder den Sonderbauvorschriften indes nicht enthalten.

Das Gestaltungsplangebiet wird in **fünf Baubereichstypen** aufgeteilt. Die einzelnen Baubereiche sind für verschiedene Bautypen reserviert. In diesem Zusammenhang wird auf die Umschreibung in der Planlegende hingewiesen. Insgesamt liegt durch diese Gliederung mit entsprechenden Bauvorschriften ein ortsbaulich gutes Ergebnis vor.

Im Rahmen des GP wird **verschiedentlich von der Regelbauweise abgewichen**. Dies setzt gemäss § 19 Abs. 2 Planungs- und Baugesetz (PBG, RB 700) ein gesamthaft besseres architektonisches oder ortsbauliches Ergebnis voraus, welches im öffentlichen Interesse liegen muss. Auch dürfen die Festlegungen im GP nicht zur Folge haben, dass die ausserhalb des Gestaltungsplangebietes liegenden Grundstücke anders als nach den für die Nutzungszone des Gestaltungsplangebietes geltenden Vorschriften der Regelbauweise betroffen werden (§ 19 Abs. 2 PBG, Nachbarschutz). Im GP werden die Grenzabstände mit den erwähnten Baubereichen an diversen Stellen unterschritten. Damit wird der erwähnte Nachbarschutz verletzt. In Ziffer 6 des PB wird festgehalten, dass die Grenzabstandsunterschreitungen für die Anstösser kein Problem darstellen. Dies allein genügt indessen nicht. Gemäss § 65 PBG kann der vorgeschriebene Grenzabstand nur mit schriftlicher Zustimmung des benachbarten Grundeigentümers und mit Bewilligung der Gemeindebehörde herabgesetzt werden. Die Genehmi-

gung des GP steht unter dem Vorbehalt, dass die erforderlichen Näherbaurechte im Rahmen des Baugesuchsverfahrens erbracht werden können.
Im Baubereich WV wird nach Art. 7 Abs. 3 SBV eine minimale „Gebäudehöhe von 8.0 m - 9.0 m" vorgeschrieben, was gegenüber der Regelbauweise in der Dorfkernzone mit einer zulässigen max. Gebäudehöhe von 8.0 m ebenfalls eine Abweichung darstellt. Die erwähnte Rückfrage bei Herrn Gemeindeammann Urwyler hat ergeben, dass die Formulierung „minimale Gebäudehöhe von 8.0 - 9.0 m" irreführend sein könne, denn es handle sich hier nicht nur um die Festlegung einer minimalen Gebäudehöhe, sondern um eine grundsätzliche Gebäudehöhe zwischen 8.0 - 9.0 m. Diesbezüglich wird bei Art. 7 Abs. 3 SBV ein Hinweisvermerk angebracht. In Übereinstimmung mit § 37 Planungs- und Baugesetz (PBG, RB 700) regelt der GP **die Erschliessung**. § 35 Abs. 2 PBG listet die öffentlichen Erschliessungselemente abschliessend auf. Dazu gehören die im Plan „Neue Erschliessung und Gestaltung" eingetragene Telefonleitung und das Kabel TV nicht. Die Telefonleitung und das Kabel TV sind deshalb von der Genehmigung auszuklammern und werden mit einem Nichtgenehmigungsvermerk versehen. Abgestimmt auf die zonenspezifischen Anforderungen ordnet der GP im Übrigen die Erschliessung des Gebiets im Sinne von § 35 Abs. 1 PBG sachgerecht.
Zusätzlich wurde eine **Baulandumlegung „Hornstrasse"** zur Genehmigung eingereicht. Diese besteht aus drei Plänen und einem Bericht mit Daten zur Landumlegung, dem Geldausgleich, den Kosten der Erschliessungsanlagen, dem Verteiler der Erschliessungs- und Planungskosten sowie zur Bereinigung der Dienstbarkeiten und Grundlasten. Gemäss § 39 Abs. 2 PBG ist eine Landumlegung in der Regel mit einem Gestaltungsplan zu verbinden. Im Rahmen der Landumlegung sind die für öffentliche Anlagen (z.B. Erschliessungsstrassen) erforderlichen Flächen auszuscheiden und auch die Lastenbereinigung vorzunehmen. Die Sicherung dieser Flächen ist zur Gewährleistung der zeitgerechten Erschliessung wichtig (vgl. Erläuterungen zum PBG, Kapitel 3.1.8). Das vorhandene Dokument und

der entsprechende Plan „Bereinigung der Dienstbarkeiten und Grundlasten" zeigt, dass diese Vorgaben vorliegend erfüllt sind. Das Grundbuchamt Ermatingen weist in seiner Stellungnahme vom 28. Januar 2004 darauf hin, dass die Landumlegung mit Bereinigung der Dienstbarkeiten und Grundlasten in Zusammenarbeit mit der Gemeinde erfolgt sei.

§ 19 Ziffer 1 PBG regelt den möglichen Inhalt eines GP abschliessend. In dieser Aufzählung sind die Landumlegung (§ 39 Abs. 2 PBG) sowie der Kostenverteiler (§ 54 PBG) nicht enthalten. Diese Bestandteile gehören deshalb nicht zu den genehmigungspflichtigen Bestandteilen eines GP. Anders verhält es sich indes bei der in § 20 PBG erwähnten Kostenschätzung für die Erschliessungsanlagen. Deshalb bedarf vom zur Genehmigung eingereichten Dokument „- Landumlegung und Geldausgleich; -Kostenschätzung der Erschliessungsanlagen; -Verteiler der Erschliessungs- und Planungskosten; -Bereinigung der Dienstbarkeiten und Grundlasten" lediglich die Kostenschätzung der Erschliessungsanlagen einer Genehmigung. Von den Planunterlagen ist ebenfalls nur der Plan „Neue Erschliessung und Gestaltung" sowie die Sonderbauvorschriften genehmigungspflichtig. Die übrigen Unterlagen sind deshalb von der Genehmigung auszuklammern und werde mit einem Hinweisvemerk versehen.

Das Departement für Bau und Umwelt entscheidet:

1. Der vom Gemeinderat Ermatingen am 18. August 2004 beschlossene Gestaltungsplan „Hornstrasse" wird mit Ausnahme der im Plan „neue Erschliessung und Gestaltung" eingetragenen Telefon und Kabel TV Leitungen und der nichtgenehmigungspflichtigen Teile gemäss Ziffer 3 dieses Dispositivs im Sinne der Erwägungen genehmigt.

2. Die Genehmigung steht unter dem Vorbehalt, dass die gemäss § 65 PBG erforderlichen Näherbaurechte im Rahmen des Baugesuchsverfahrens erbracht werden.

3. Nicht genehmigungspflichtig und mit einem Hinweis versehen, werden die Pläne „Bereinigung der Dienstbarkeiten und Grundlasten; Perimeterpflichtige Flächen", „Neuzuteilung des Grundeigentums", „Alter Bestand des Grundeigentums" sowie die Kapitel 1.1, 1.2, 2.3 und 3 vom Dokument „Landumlegung und Geldausgleich; -Kostenschätzung der Erschliessungsanlagen; -Verteiler der Erschliessungs- und Planungskosten; -Bereinigung der Dienstbarkeiten und Grundlasten". Mit einem Hinweis versehen wird auch Art. 7 Abs. 3 SBV bezüglich Definition der Gebäudehöhe.

4. Mitteilung an:
   - Gemeinderat Ermatingen, Hauptstrasse 88, 8272 Ermatingen unter Beilage von vier Exemplaren des Gestaltungsplans „Hornstrasse" je mit Hinweis-, Nichtgenehmigungs- und Genehmigungsvermerk (chargé)
   - Grundbuchamt Ermatingen, 8272 Ermatingen
   - Amt für Denkmalpflege
   - Amt für Archäologie
   - Amt für Umwelt
   - Amt für Raumplanung, unter Beilage unter Beilage eines Exemplars des Gestaltungsplans „Hornstrasse" mit Hinweis-, Nichtgenehmigungs- und 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: 14. Mai 2004