

Frauenfeld, 25. Juni 2008

Entscheid Nr. 47

0088/2008/DBU/ARP

Politische Gemeinde Eschlikon

Änderung Arealüberbauungsplan „Hohleich“, Etappen 3b und 3d

1. Mit Schreiben vom 11. April 2008 ersucht der Gemeinderat Eschlikon um Genehmigung von Änderungen der Etappen 3b und 3d im Gestaltungsplan Hohleich. Tatsächlich handelt es sich jedoch um einen Änderungsantrag des Arealüberbauungsplans „Hohleich“. Aufgrund der eingereichten Unterlagen kann geschlossen werden, dass das Verfahren ordnungsgemäss durchgeführt wurde. Gegen die Änderung des Arealüberbauungsplans liegen beim Departement für Bau und Umwelt (DBU) keine Rekurse vor.
2. Mit Beschluss Nr. 1155 hat der Regierungsrat den **Arealüberbauungsplan „Hohleich“** am 7. November 1995 genehmigt. Die in den Arealüberbauungsplan miteinbezogene Fläche liegt in der dreigeschossigen Wohnzone am nordwestlichen Ortsrand von Eschlikon. Im Wesentlichen regelt dieser Plan die Erschliessung, Überbauung, Gestaltung der Bauten und deren Umgebung sowie die bauliche Etappierung im genannten Gebiet.

Die zur Genehmigung eingereichte **Änderung des Arealüberbauungsplans** betrifft die Parzellen Nrn. 749 und 1058 im Bereich der Etappen 3b und 3d der Arealüberbauung. Geändert wird der Plan „Überbauungskonzept“ sowie die dazugehörigen Sonderbauvorschriften (SBV). Laut Planungsbericht wird die Änderung ausgelöst, weil das ursprüngliche Bebauungskonzept bezüglich Architektur und Wohnqualität gewisse Defizite aufweise und nicht mehr zeitgerecht sei. Problematisch sei insbesondere die stereotypische Aufreihung der Baukörper, die wenig Raum für qualitativ wertvolle Grün- und Aussenräume lasse. Ausserdem seien heutzutage Bauten mit grösseren Wohnungen / Balkone gefragt. Insgesamt sind die vom Gemeinderat dargelegten Gründe zur Änderung des Arealüberbauungsplans nachvollziehbar.

Für die Etappen 3b und 3d enthält der geänderte Arealüberbauungsplan nun eine Bebauung mit fünf hofartig angeordneten Baukörpern mit attraktiven Aussenräumen. In Abweichung zum Arealüberbauungsplan sind auch Flach- oder leicht geneigte Pultdächer möglich. Im Übrigen wird das bisherige Konzept bezüglich Umgebungsgestaltung, Parkierung und Erschliessung nur marginal geändert. Weitere zum Verständnis des geänderten Arealüberbauungsplans notwendigen Informationen enthält der Planungsbericht.

Die Änderung des Arealüberbauungsplan erfüllt § 18 des Planungs- und Baugesetzes (PBG, RB 700). Mit der unveränderten Belassung von Art. 13 SBV (Erhöhung Ausnützungsziffer) besteht weiterhin eine Abweichung von der Regelbauweise. Eine solche Abweichung bedarf nach § 19 Abs. 2 PBG ein gesamthaft besseres architektonisches und ortsbauliches Ergebnis sowie hat dieses im öffentlichen Interesse zu liegen. Die zonengemässe Nutzungsart darf nicht geändert werden. Ausserhalb des Arealüberbauungsplans gelegene Grundstücke dürfen nicht anders als nach den für die Zone des Arealüberbauungsplans geltenden Vorschriften der Regelbauweise betroffen werden. Die entsprechenden Voraussetzungen nach § 19 Abs. 2 PBG zur Erhöhung der Ausnützungsziffer sind erfüllt, zumal mit der Änderung des Arealüberbauungsplans eine Verbesserung des bisherigen Überbauungskonzeptes erreicht wird.

Die anlässlich der Vorprüfung vorgebrachten Vorbehalte und Anregungen wurden bei der zur Genehmigung vorgelegten Planänderung weitgehendst berücksichtigt. Die Prüfung der Änderung des Arealüberbauungsplans Hohleich ergibt, dass die Anforderungen nach § 33 Abs. 1 PBG erfüllt sind und einer Genehmigung durch das Departement für Bau und Umwelt somit nichts im Wege steht.

Das Departement für Bau und Umwelt entscheidet:

1. Die vom Gemeinderat Eschlikon am 10. April 2008 beschlossene Änderung des Arealüberbauungsplans Hohleich, Etappen 3b und 3d, wird genehmigt.
2. Mitteilung an:
 - Gemeinderat Eschlikon, Wiesenstrasse 3, 8360 Eschlikon, unter Beilage von zwei Änderungen des Arealüberbauungsplans Hohleich, Etappen 3b und 3d, je mit Genehmigungsvermerk
 - Amt für Raumplanung, unter Beilage einer Änderung des Arealüberbauungsplans Hohleich, Etappen 3b und 3d, mit Vermerk analog Gemeindeexemplare sowie der übrigen Akten

Departement für Bau und Umwelt



Dr. Jakob Stark

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: 25. Juni 2008