



Frauenfeld,

8. Februar 2000, Su
Entscheid Nr. 6

Gemeinde Eschlikon
Gestaltungsplan „Oberdorf“

1. Mit Schreiben vom 21. Dezember 1999 ersucht der Gemeinderat Eschlikon um Genehmigung des Gestaltungsplans „Oberdorf“. Aufgrund der eingereichten Akten kann gefolgert werden, dass das Planauflege- und Beschlussesverfahren ordnungsgemäss erfolgten.

Bestandteil des Gestaltungsplans ist in Übereinstimmung mit § 39 Abs. 2 PBG eine Landumlegung. In solchen Fällen wird auch das entsprechende Grundbuchamt in das Vernehmlassungsverfahren einbezogen. Das Grundbuchamt Sirnach stellte einige Probleme fest, die an einer Sitzung mit Vertretern der Gemeindebehörde Eschlikon und des Geometerbüros besprochen wurden. Die vorgenannten Stellen stellten einvernehmlich fest, dass der Verhandlungsstand mit den Grundeigentümern eine baldige einvernehmliche Abtretung der Strassenflächen und Bereinigung der Lasten erwarten lässt. In der Folge stellte der Gemeinderat mit Schreiben vom 20. Januar 2000 den Antrag um Ausklammerung der Landumlegung vom Genehmigungsgesuch. Mit diesem Vorgehen ist das Grundbuchamt Sirnach einverstanden. Aus Sicht des Departementes für Bau und Umwelt steht der Reduktion des Genehmigungsgesuches deshalb nichts entgegen.

2. Das gemäss Angabe im informativen Planungsbericht 18'115 m² umfassende mehrheitlich der Wohnzone W2 zugewiesene Planungsgebiet des **Gestaltungsplanes (GP) „Oberdorf“** liegt im Zentrum von Eschlikon. Lediglich die Parzelle Nr. 1040 liegt in der Kernzone K2. Das Planungsgebiet liegt an der Nahtstelle vom alten Dorfkern in die lockere Einfamilienhausbebauung an der Buchhalde. Der grösste Teil des Planungsgebietes ist vom **Arealüberbauungsplan (AP) „Oberdorf“** (RRB Nr. 519 vom 5.04.1988) erfasst. Gemäss Planungsbericht wurde aufgrund des AP's nur im südlichen Teil, angrenzend an den alten Dorfkern, eine Überbauung realisiert. Aufgrund der Überbauungsvorstellungen der neuen Eigentümerschaft des noch nicht überbauten Teils samt der Parzelle Nr. 1057 wird der AP „Oberdorf“ vollständig überprüft

und im Rahmen des GP „Oberdorf“ ausser Kraft gesetzt (Art. 26 Sonderbauvorschriften SBV). Im Rahmen der Prüfung des GP's wird festgestellt, dass in diesem Gebiet noch zwei weitere Planungsinstrumente bestehen. Es sind dies der Quartierplan „Quant“ (RRB Nr. 1443 vom 30.10.1990) und der „Verkehrs- und Baulinienplan 1983“ (RRB Nr. 695 vom 25.04.1984). Deren Festsetzungen wurden im Bereich der Parzellen Nrn. 755 und 1057 in der Genehmigungsvorlage nicht angepasst. Dieser geringfügige Mangel kann verantwortet werden. Der Gemeinderat wird indessen eingeladen, dies bei nächster Gelegenheit nachzuholen.

Der Gestaltungsplan setzt sich aus einem allgemeinverbindlichen Plan mit integrierten Sonderbauvorschriften (SBV) sowie zwei für die Projektierung und Baubewilligung begleitenden Beilageplänen (Bebauungsskizzen und Erschliessung mit Kostenschätzung) zusammen. Der Gestaltungsplan bezweckt gemäss Art. 2 SBV namentlich eine massstäbliche Bebauung samt Erschliessung, einem feinmaschigen öffentlichen Fusswegnetz und einer guten Durchgrünung im empfindlichen Übergangsbereich vom alten Dorfkern zur lockeren Einfamilienhausbebauung am Hang. Der Planungsbericht enthält weitere zum Verständnis des Gestaltungsplanes notwendigen Angaben. Im Sinne von § 33 des Planungs- und Baugesetzes erscheint der Gestaltungsplan rechtmässig.

Das Departement für Bau und Umwelt entscheidet:

1. Der vom Gemeinderat Eschlikon am 28. Oktober 1999 beschlossene Gestaltungsplan „Oberdorf“ wird im Sinne der Erwägungen genehmigt. Gemäss Antrag des Gemeinderates vom 20. Januar 2000 wird die Landumlegung nicht in die Genehmigung einbezogen.
2. Die vom Gemeinderat Eschlikon am 28. Oktober 1995 beschlossene Aufhebung des Arealüberbauungsplans „Oberdorf“ (RRB Nr. 519 vom 5.04.1988) wird genehmigt.
3. Der Quartierplan „Quant“ und der „Verkehrs- und Baulinienplan 1983“ sind bei den Parzellen Nrn. 755 und 1057 bei nächster Gelegenheit auf den Gestaltungsplan „Oberdorf“ anzupassen.

4. Mitteilung an:

- Gemeinderat, 8360 Eschlikon, unter Beilage von drei Gestaltungsplandossiers mit Genehmigungsvermerken, und Hinweisvermerken betreffend Landumlegung (chargé)
- Grundbuchamt Sirmach, Kirchplatz 5, 8370 Sirmach
- Amt für Raumplanung, unter Beilage eines Gestaltungsplandossiers mit Vermerken analog Gemeindeexemplaren, sowie der übrigen Akten

DEPARTEMENT
FÜR BAU UND UMWELT
DES KANTONS THURGAU
Der Departementschef



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: 11. Februar 2000