



Frauenfeld, 28. August 2008

Entscheid Nr. 69

0127/2008/ABU/ARP

Politische Gemeinde Eschlikon Änderung Gestaltungsplan Oberdorf

Mit Schreiben vom 18. Juni 2008 ersucht der Gemeinderat Eschlikon um Genehmigung der Änderung des vom Departement für Bau und Umwelt mit Entscheid Nr. 6 am 8. Februar 2000 genehmigten **Gestaltungsplans Oberdorf**. Das Amt für Raumplanung hat mit Schreiben vom 24. Juni 2008 eine Ergänzung des Planungsberichts bezüglich Einhaltung der Anforderungen nach § 19 Abs. 2 des Planungs- und Baugesetzes (PBG; RB 700) verlangt. Diese Ergänzung wurde eingereicht mit Schreiben vom 15. Juli 2008. Aufgrund der eingereichten Unterlagen kann geschlossen werden, dass das Verfahren ordnungsgemäss durchgeführt wurde. Gegen die Änderung des Gestaltungsplans liegen beim Departement für Bau und Umwelt (DBU) keine Rekurse vor.

Die in den Gestaltungsplan Oberdorf einbezogene Fläche liegt in der Wohnzone W 3 von Eschlikon. Im Wesentlichen regelt dieser Plan Bebauung, Erschliessung und Durchgrünung im Übergangsbereich zum alten Dorfkern. Mit dem Genehmigungsentscheid wurde der Gemeinderat Eschlikon angewiesen, den im Gebiet des Gestaltungsplans liegenden Quartierplan „Quant“ (RRB Nr. 1443 vom 30. Oktober 1990) und den „Verkehrs- und Baulinienplan 1983“ (RRB Nr. 695 vom 25. April 1984) bei nächster Gelegenheit an den Gestaltungsplan Oberdorf anzupassen. Der Gemeinderat wird daran erinnert, diese noch ausstehende Anpassung dieser Pläne innert nützlicher Frist in die Wege zu leiten.

Die zur Genehmigung eingereichte **Änderung des Gestaltungsplans Oberdorf** betrifft die unüberbaute Parzelle Nr. 84, welche im Gestaltungsplan dem Baubereich C zugeordnet ist. Gemäss Art. 3 der Sonderbauvorschriften (SBV) sind in diesem Baubereich nur freistehende in der Falllinie des Hanges orientierte Hauptbauten zulässig. Laut Planungsbericht hätten mit dieser Bebauungsform und Orientierung der Bauten keine Käufer für das genannte Grundstück gefunden werden können. Indessen bestehe eine Nachfrage nach hangparallelen Doppelhäusern, wie sie im Baubereich D zugelassen seien. In der zur Genehmigung eingereichten Teiländerung des Gestaltungsplans wird nun vom ursprünglichen Bebauungsmuster abgewichen und die Parzelle Nr. 84 neu dem angrenzenden Baubereich D zugeschlagen. Infolge der geänderten Gebäudeorientierung sieht die Gestaltungsplanänderung auch eine Anpassung der Mantelbaulinie sowie des Grünbereichs auf Parzelle Nr. 84 vor. Weitere zum Verständnis des geänderten Gestaltungsplans notwendige Informationen enthält der Planungsbericht.

2/2

Die zur Genehmigung eingereichte Änderung des Gestaltungsplans erfüllt § 18 PBG. Laut Planungsbericht bestehen im geänderten Teil des Gestaltungsplans Abweichungen von der Regelbauweise. Diese Abweichungen (u.a. Unterschreitung des ordentlichen Gebäudeabstandes) sind von untergeordneter Bedeutung. Die für die Abweichung von der Regelbauweise notwendigen Voraussetzungen gemäss § 19 Abs. 2 PBG sind erfüllt und der Nachweis im Planungsbericht hinreichend dokumentiert.

Die generelle Prüfung ergibt, dass die Änderung des Gestaltungsplans Oberdorf die Anforderungen nach § 33 Abs. 1 PBG erfüllt und einer Genehmigung somit nichts im Wege steht.

Das Departement für Bau und Umwelt entscheidet:

1. Die vom Gemeinderat Eschlikon am 25. April 2008 beschlossene Änderung des Gestaltungsplans Oberdorf wird genehmigt.
2. Mitteilung an:
 - Gemeinderat Eschlikon, Wiesenstrasse 3, 8360 Eschlikon, unter Beilage von zwei Änderungen des Gestaltungsplans Oberdorf, je mit Genehmigungsvermerken (chargé)
 - Amt für Raumplanung, unter Beilage einer Änderung des Gestaltungsplans mit Genehmigungsvermerk sowie den 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: - 1 Sep. 2008