



ENTSCHEID

Frauenfeld,

24. Juli 2000, Me/Su  
Entscheid Nr. 43

**Gemeinde Eschlikon**  
**Gestaltungsplan „Balterswilerstrasse, Wallenwil“**

1. Mit Schreiben vom 29. Juni 2000 ersucht der Gemeinderat Eschlikon um Genehmigung des Gestaltungsplans „Balterswilerstrasse, Wallenwil“. Das ca. 4'300 m<sup>2</sup> umfassende der Wohnzone W2 zugewiesene Planungsgebiet liegt am Siedlungsrand im Westen von Wallenwil. Der Gestaltungsplan besteht aus einem Plan im Msst. 1:500 samt integrierten Sonderbauvorschriften (SBV). Diese allgemeinverbindlichen Planbestandteile werden durch einen Planungsbericht abgerundet, der die zum Verständnis des Gestaltungsplanes notwendigen Angaben enthält. Die Vorbehalte und Empfehlungen der schriftlichen Vorprüfung des Amtes für Raumplanung vom 17. Mai 1999 wurden grösstenteils berücksichtigt.
2. Der **Gestaltungsplan „Balterswilerstrasse, Wallenwil“** bezweckt gemäss Art. 1 SBV namentlich eine einheitliche und gegenüber der Regelbauweise bessere architektonische und städtebauliche Gestaltung des in sich geschlossenen Areals. Gemäss dem Planungsbericht regelt der Gestaltungsplan primär die Lage der Bauten und die Erschliessung. Im Rahmen des Gestaltungsplans wird hinsichtlich der Baudichte und der inneren Gebäudeabstände von der Regelbauweise abgewichen. Die regelkonforme Grundaussnützung wird um 25 % erhöht. Damit soll gemäss Planungsbericht eine dichtere Bauweise erzielt werden. Ferner wird darauf hingewiesen, dass im Rahmen der zur Zeit laufenden Ortsplanungsrevision für dieses dorfnahe Gebiet eine höhere Grundaussnützung angestrebt werde.

Abweichungen gegenüber der Regelbauweise sind gemäss § 19 Abs. 2 Planungs- und Baugesetz (PBG) möglich, wenn dadurch gesamthaft ein besseres architektonisches und ortsbauliches Ergebnis erzielt wird und dieses im öffentlichen Interesse liegt. Zudem dürfen die ausserhalb des Gestaltungsplanareals gelegenen Grundstücke nicht anders als nach den für die Zone des Gestaltungsplanareals geltenden Vorschriften der Regelbauweise betroffen werden. Der Planungsbericht enthält in Ziffer 3 die entsprechenden Nachweise.

Sofern erforderlich, ist namentlich aus Gründen der Koordination in der Regel eine Landumlegung mit einem Gestaltungsplan zu verbinden (§ 39 Abs. 2 PBG). Im Rahmen der Landumlegung sind die für öffentliche Anlagen erforderlichen Flächen auszuscheiden und gegebenenfalls die Lastenbereinigung vorzunehmen. So kann damit insbesondere das für den Bau von öffentlichen Strassen erforderliche Land gesichert werden. Für die Gewährleistung der von § 35 Abs. 1 PBG geforderten zeitgerechten Erschliessung ist dies wichtig (vgl. Erläuterungen zum PBG, Kapitel 3.1.8). Dem Planungsbericht ist zu entnehmen, dass auf eine Landumlegung verzichtet werden konnte, weil das Bebauungskonzept keine öffentlichen Strassen, sondern nur private Hauszufahrten bedinge. Indessen fällt auf, dass die bestehende Parzellenstruktur die Erstellung einzelner Bauten behindert. Dies ist am Beispiel des Baubereiches II zu illustrieren, weil die Parzellengrenze diesen Bereich durchschneidet. Die Lösung derartiger Realisierungshemmnisse kann ebenfalls Gegenstand einer Baulandumlegung sein. Der Verzicht auf entsprechende Bereinigung im Rahmen dieses Gestaltungsplans begründet die Gemeinde mit dem Hinweis, dass sich die beiden in den Gestaltungsplan einbezogenen Parzellen im gleichen Besitz befinden und die Neuparzellierung entsprechend der Bebauung später vorgenommen werde. Diese Begründung wird zur Kenntnis genommen. Allerdings ist dazu anzumerken, dass diese Argumentation nicht vollends überzeugt, weil jederzeit infolge von nicht beeinflussbaren Änderungen der Eigentümer eintreten können, die dereinst notwendige Abparzellierungen samt Lastenbereinigung erheblich erschweren. Daraus können Verzögerungen für die Überbauung eines Areals resultieren.

Im Sinne von § 33 PBG erscheint der Gestaltungsplan „Balterswilerstrasse, Wallenwil“ rechtmässig.

#### **Das Departement für Bau und Umwelt entscheidet:**

1. Der vom Gemeinderat Eschlikon am 15. Februar 1999 respektive 27. April 2000 beschlossene Gestaltungsplan „Balterswilerstrasse, Wallenwil“ wird im Sinne der Erwägungen genehmigt.

2. Mitteilung an:

- Gemeinderat Eschlikon, 8360 Eschlikon, unter Beilage von drei Plänen mit Genehmigungsvermerken und einem Planungsbericht; (chargé)
- Amt für Umwelt
- Amt für Denkmalpflege
- Tiefbauamt
- Amt für Raumplanung, unter Beilage eines Planes mit Genehmigungsvermerk 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: 31. Juli 2000