



ENTSCHEID

Frauenfeld,

03. März 2000, Bi
Entscheid Nr. 11

**Gemeinde Eschlikon
Gestaltungsplan Herderenwis**

1. Mit Schreiben vom 7. Januar 2000 ersucht der Gemeinderat Eschlikon um Genehmigung der im Titel erwähnten Vorlage. Aus den Akten ergibt sich die ordnungsgemässe Durchführung des Verfahrens. Beim Departement für Bau und Umwelt sind keine Rekurse hängig.
2. Über einen Teil des Gestaltungsplangebiets „Herderenwis“ besteht ein rechtskräftiger Arealüberbauungsplan (AP) aus dem Jahr 1991 (AP „Herderenwis“ RRB Nr. 859 vom 2. Juli 1991). Dieser wurde baulich nicht umgesetzt und ist gemäss Planungsbericht aufgrund stark geänderter Verhältnisse in grossen Teilen überholt. Der AP „Herderenwis“ wird mit der vorliegenden Planung ausser Kraft gesetzt (vgl. Art. 17 der Sonderbauvorschriften, SBV).
Der Entwurf des Gestaltungsplanes wurde mit Schreiben vom 22. Juli 1999 vom Amt für Raumplanung vorgeprüft. Die Anregungen und Hinweise des Amtes wurden weitgehend berücksichtigt und deren Umsetzung im Planungsbericht dokumentiert. Ferner enthält der Planungsbericht die weiteren zum Verständnis des Gestaltungsplans notwendigen Informationen.

Der Gestaltungsplan bezweckt gemäss Art. 2 SBV eine geordnete, auf die spezifischen Verhältnisse abgestimmte Besiedlung des Gebietes Herderenwis. Neben einer zweckmässigen, flächensparenden und verkehrsberuhigten Erschliessung des Gebietes werden eine Konzentration der gewerblichen Nutzung entlang der Winterthurerstrasse, die Schaffung eines sanften Übergangs zur offenen Landschaft, die Rücksichtnahme auf den benachbarten Fussballplatz, die Anordnung von grosszügigen Gemeinschaftsflächen sowie die bessere Nutzung der Energie angestrebt. Die im vorgenannten Zweckartikel enthaltenen sachgerechten Ziele sind in den Sonderbauvorschriften in Verbindung mit dem Bebauungskonzept angemessen umgesetzt.

Im Rahmen des Gestaltungsplans „Herderenwis“ wird von der Regelbauweise abgewichen. Dies ist gemäss § 19 Abs. 2 PBG möglich, wenn dadurch ge-

samthaft ein besseres architektonisches und ortsbauliches Ergebnis erzielt wird und dieses im öffentlichen Interesse liegt. Diese Anforderungen werden insgesamt namentlich mit den vorliegenden Überbauungs-, Gestaltungs- und Umgebungsgestaltungsvorschriften erfüllt. Die entsprechenden Vorgaben sind bei der Projektierung der Bauten und Anlagen und bei der Beurteilung der Baugesuche sachgerecht und sorgfältig umzusetzen.

Gemäss § 39 Abs. 2 PBG ist in der Regel eine Landumlegung mit einem Gestaltungsplan zu verbinden. Im Rahmen der Landumlegung sind die für öffentliche Anlagen erforderlichen Flächen auszuscheiden und die Lastenbereinigung vorzunehmen. Die Sicherung der öffentlichen Flächen ist zur Gewährleistung der zeitgerechten Erschliessung wichtig (vgl. Erläuterungen zum PBG, Kapitel 3.1.8). Dem Planungsbericht ist zu entnehmen, dass auf eine Landumlegung verzichtet wird, da ein grosser Teil des Landes im Besitz einer Grundeigentümerin ist. Dieser Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Indes überzeugt dies planerisch nicht, da jederzeit Abparzellierungen möglich sind, womit bei der Erschliessung erhebliche Verzögerungen denkbar wären.

Das im Planungsbericht enthaltene Lärmgutachten zeigt, dass im nicht erschlossenen Planungsgebiet entlang der Winterthurerstrasse die massgebenden Planungswerte der Empfindlichkeitsstufe III eingehalten werden. In Art. 16 SBV sind zusätzlich Massnahmen angeordnet, um die Lärmbelastung für die Bewohner weiter zu reduzieren. Richtigerweise handelt es sich dabei um gestalterische und bauliche Massnahmen am Gebäude und nicht um bauliche Massnahmen an der Strasse wie Wände und Wälle.

3. Zur Planung wurden von den einbezogenen Fachstellen keine Vorbehalte angebracht. Der Gestaltungsplan „Herderenwis“ ist rechtmässig.

Das Departement für Bau und Umwelt entscheidet:

1. Der vom Gemeinderat Eschlikon am 7. Oktober 1999 beschlossene Gestaltungsplan „Herderenwis“ wird im Sinne der Erwägungen genehmigt.
2. Der vom Regierungsrat mit Beschluss Nr. 859 am 2. Juli 1991 genehmigte Arealüberbauungsplan „Herderenwis“ wird aufgehoben.

3. Mitteilung an:

- Gemeinderat Eschlikon, 8360 Eschlikon, unter Beilage von vier Gestaltungsplandossiers „Herderenwis“ mit Genehmigungsvermerk auf allen Plänen (chargé)
- Amt für Denkmalpflege
- Tiefbauamt
- Amt für Raumplanung (3), unter Beilage eines Gestaltungsplandossiers „Herderenwis“ mit Vermerken gemäss Gemeindeexemplar 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: 6. März 2000