



ENTSCHEID

Frauenfeld,

17. Februar 2004

Entscheid Nr. 23

Allkom Nr. 288/2003

**Politische Gemeinde Hüttwilen
Gestaltungsplan „Isenbüel“**

1. Mit Schreiben vom 1. Dezember 2003 ersucht der Gemeinderat Hüttwilen um Genehmigung des Gestaltungsplanes „Isenbüel“. Auf Grund der Akten kann geschlossen werden, dass das Verfahren ordnungsgemäss durchgeführt wurde. Beim Departement für Bau und Umwelt liegt ein Rekurs gegen den Gestaltungsplan vor, der in einem separaten Verfahren behandelt wird.
2. Der **Gestaltungsplan „Isenbüel“** umfasst ein exponiertes Gebiet an einer Südhanglage im Norden von Hüttwilen. Im Rahmen der Genehmigung der Ortsplanung (DBU Nr. 12 vom 31. Januar 2003) wurde das Gebiet der teilweise gestaltungsplanpflichtigen Wohnzone W2 und der Dorfzone D zugewiesen. Der Gestaltungsplan „Isenbüel“ setzt sich aus einem informativen Teil (Planungsbericht) und einem allgemeinverbindlichen Teil zusammen. Letzterer umfasst den eigentlichen Gestaltungsplan sowie die drei Perimeterpläne Strasse, Fussweg und Werkleitungen, einen Landerwerbsplan und einen Längenprofilplan und ferner ein Dokument mit Kostenschätzung der Erschliessungsanlagen, Verteiler der Erschliessungs- und Planungskosten und Landerwerbstabelle.
Der vorliegende Gestaltungsplan enthält einen Landerwerbsplan sowie eine Landerwerbstabelle. Gemäss § 39 Abs. 2 des Planungs- und Baugesetzes (PBG; RB 700) ist eine Landumlegung in der Regel mit einem Gestaltungsplan zu verbinden. Im vorliegenden Fall handelt es sich um einen Regelfall. Im Rahmen der Landumlegung sind die für öffentliche Anlagen (z.B. Erschliessungsstrassen) erforderlichen Flächen auszuscheiden und auch die Lastenbereinigung vorzunehmen. Hinsichtlich Lastenbereinigung enthalten die Unterlagen keine Hinweise. Das Grundbuchamt und Notariat Wagenhausen hat die Unterlagen geprüft und stellt im Schreiben vom 10. Februar 2004 fest, dass

nach Überprüfung aller Grundstücke bezüglich Anmerkungen, Vormerkungen und Dienstbarkeiten keine Bereinigungen an eingetragenen Rechten vorzunehmen seien. Es wäre indes angebracht gewesen, im Planungsbericht wenigstens darauf hinzuweisen, dass keine Anmerkungen, Vormerkungen und Dienstbarkeiten zu bereinigen seien und die Lastenbereinigung nur die Grundpfandrechte betreffe, welche von Amtes wegen durch das Grundbuchamt vorgenommen werde. Den Mangel betreffend dem Hinweis auf die Lastenbereinigung werde das Grundbuchamt bei der Gestaltung der Grundbuchanmerkung beheben, dennoch sollte die Gemeinde künftig der Lastenbereinigung die erforderliche Aufmerksamkeit schenken.

Die Sicherung der Flächen für die Erschliessungsstrassen ist zur Gewährleistung der zeitgerechten Erschliessung wichtig (vgl. Erläuterungen zum PBG, Kapitel 3.1.8). Zu beachten ist indes, dass der vorliegende Landerwerbsplan und die Landerwerbstabelle laut PBG nicht zum genehmigungsbedürftigen Inhalt eines Gestaltungsplans gehören. Hingegen ist die Kostenschätzung der Erschliessungsanlagen ein genehmigungsbedürftiger Gestaltungsplaninhalt im Sinne von § 20 PBG.

Nebst dieser Kostenschätzung wurde im Sinne von § 54 PBG ein Verteiler der Erschliessungs- und Planungskosten erlassen. Zudem sind in den drei Perimeterplänen Strasse, Fussweg und Werkleitungen die perimeterpflichtigen Flächen dargestellt. Der vorgenannte Kostenverteiler und die drei Perimeterpläne Strasse, Fussweg und Werkleitungen dienen der Perimeterveranlagung im Sinne von §§ 52 ff PBG; diese sind nicht genehmigungsbedürftig.

Der Gestaltungsplan „Isenbüel“ regelt lediglich die Erschliessung des Gebiets. Aufgrund der Hanglage und der damit verbundenen Fernwirkung von Bauten und Anlagen wären aus planerischer Sicht Einpassungsvorgaben für diese angezeigt gewesen. Im Planungsbericht ist in Kapitel 5.4 dargelegt, weshalb auf eine entsprechende Regelung im Gestaltungsplan verzichtet wurde. Da der Gemeinde in dieser Frage indessen ein erhebliches planerisches Ermessen zukommt, ist der Verzicht auf entsprechende Regelungen aus kantonaler Sicht zwar zu bedauern, aber nicht zu beanstanden. Gleichwohl wird bei der Beurtei-

lung von Baugesuchen hinsichtlich Einpassung in die empfindliche Hanglage dem Gemeinderat Hüttwilen eine grosse Verantwortung zukommen. In diesem Zusammenhang sind die Artikel 42 und 51 des Baureglements zu erwähnen, die hinsichtlich der Einpassung von Bauten eine positive Einordnung verlangen und grössere Terrainveränderung nur zulassen, wenn diese einer guten Umgebungsgestaltung dienen.

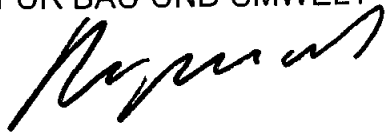
Insgesamt ordnet der Gestaltungsplan entsprechend den spezifischen Anforderungen der einbezogenen Bauzonen die Erschliessung im Sinne von § 35 PBG sachgerecht. Angesichts des informativen Planungsberichts bedarf es keiner weiteren Erwägungen. Im verwaltungsinternen Vernehmlassungsverfahren wurden keine grundsätzlichen Vorbehalte gegen den Gestaltungsplan angemeldet.

Das Departement für Bau und Umwelt entscheidet:

1. Der vom Gemeinderat Hüttwilen am 17. September 2003 beschlossene Gestaltungsplan „Isenbüel“ wird im Sinne der Erwägungen genehmigt.
2. Die Genehmigung steht unter dem Vorbehalt, dass im vom Rekurs betroffenen Bereich Rechtsmittelentscheide keine Korrekturen zur Folge haben.
3. Mitteilung an:
 - Gemeinderat Hüttwilen, 8536 Hüttwilen unter Beilage von zwei Gestaltungsplänen „Isenbüel“; je mit Genehmigungsvermerken auf dem Gestaltungsplan und dem Plan Längenprofil, mit Genehmigungs- und Hinweisvermerk auf dem Dokument Kostenschätzung der Erschliessungsanlagen, Verteiler der Erschliessungs- und Planungskosten und Landerwerbstabelle sowie mit Hinweisvermerken auf den drei Perimeterplänen Strasse, Fussweg und Werkleitungen und dem Landerwerbsplan (chargé)
 - Amt für Denkmalpflege
 - Amt für Umwelt
 - Forstamt

- Amt für Raumplanung, unter Beilage eines Gestaltungsplans „Isenbüel“; mit Vermerken gemäss Gemeindeexemplar sowie der Akten

DEPARTEMENT
FÜR BAU UND UMWELT



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: 18. Februar 2004