



Frauenfeld,

8. Dezember 2003

Entscheid Nr. 108

Allkom Nr. 262/2003

**Politische Gemeinde Salenstein
Gestaltungsplan „Galgen“ mit Landumlegung**

1. Mit Schreiben vom 6. November 2003 ersucht die Gemeinde Salenstein um Genehmigung des vom Amt für Raumplanung vorgeprüften Gestaltungsplans „Galgen“. Aufgrund der eingereichten Unterlagen kann gefolgert werden, dass das Verfahren ordnungsgemäss durchgeführt wurde. Beim Departement für Bau und Umwelt sind gegen den Gestaltungsplan keine Rekurse hängig.
2. Der zur Genehmigung eingereichte **Gestaltungsplan „Galgen“** bezweckt laut den Sonderbauvorschriften eine zweckmässige Parzellierung und eine rationelle Erschliessung, welche eine optimale Überbauung ermöglicht. Dabei ist die exponierte Lage des Neubaugebietes sowie die angrenzende Bebauung gebührend zu berücksichtigen. Es soll eine hohe Wohnqualität bei gleichzeitig haushälterischem Umgang mit Bauland und Erschliessung erzielt und eine etappenweise Realisierung ermöglicht werden.

Der vorliegende Gestaltungsplan enthält viele Bestimmungen zur Landumlegung. Gemäss § 39 Abs. 2 des Planungs- und Baugesetzes (PBG; RB 700) ist eine Landumlegung in der Regel mit einem Gestaltungsplan zu verbinden. Diese Vorgabe ist vorliegend erfüllt. Im Rahmen der Landumlegung sind nämlich die für öffentliche Anlagen (z.B. Erschliessungsstrassen) erforderlichen Flächen auszuscheiden und auch die Lastenbereinigung vorzunehmen. Die Sicherung dieser Flächen ist zur Gewährleistung der zeitgerechten Erschliessung wichtig (vgl. Erläuterungen zum PBG, Kapitel 3.1.8). Zu beachten ist indes, dass die vorliegenden Bestimmungen zur Landumlegung laut PBG nicht zum genehmigungsbedürftigen Inhalt eines Gestaltungsplans gehören. Betrof-

fen sind vorliegend besonders die Aussagen zur Landumlegung in Kapitel A, die Landumlegungsgrundsätze und die Lastenbereinigung (Kapitel B), die Kosten und die Rechtskraft für die Landumlegung in Kapitel D sowie die Pläne Nrn. 1 und 2 mit den dazugehörenden Tabellen (Kapitel E). Ferner ist die im Kapitel F unter Ziffer 1 aufgeführte Tabelle der Schätzung der Kosten des Verfahrens ebenso kein genehmigungsbedürftiger Inhalt des Gestaltungsplans. Hingegen ist die im selben Kapitel unter Ziffer 2 aufgeführte Tabelle der Schätzung der Kosten der öffentlichen Erschliessung ein genehmigungsbedürftiger Gestaltungsplaninhalt im Sinne von § 20 PBG.

Im Rahmen des Gestaltungsplans wird von der Regelbauweise abgewichen. Das in § 19 Abs. 2 PBG dafür verlangte bessere architektonische und ortsbau-liche Ergebnis wird aus den Unterlagen insgesamt ersichtlich. Im verwaltungs-internen Vernehmlassungsverfahren wurden keine Vorbehalte gegen den Gestaltungsplan angemeldet. Aufgrund der generellen Beurteilung ist die Vorlage im Sinne von § 33 PBG rechtmässig.

Das Departement für Bau und Umwelt entscheidet:

1. Der vom Gemeinderat Salenstein am 15. September 2003 beschlossene Gestaltungsplan „Galgen“ wird im Sinne der Erwägungen genehmigt.
2. Mitteilung an:
 - Gemeinderat Salenstein, 8268 Salenstein, unter Beilage von zwei Gestaltungsplänen „Galgen“, je mit Genehmigungs- und Hinweisvermerk (betreffend Landumlegung auf dem Deckblatt) (chargé)
 - Grundbuchamt Steckborn, 8266 Steckborn
 - Amt für Denkmalpflege
 - Amt für Umwelt
 - Tiefbauamt

- Amt für Raumplanung, unter Beilage eines Gestaltungsplans 1 „Galgen“ mit Vermerken gemäss Gemeindeexemplar sowie der übrigen Akten

DEPARTEMENT
FÜR BAU UND UMWELT



Regierungsrat 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: 8. Dezember 2003