



Frauenfeld, 11. Dezember 2009

Entscheid Nr. 92

0129/2009/DBU/ARP

Politische Gemeinde Schlatt

- **Gestaltungsplan Im Winkel mit Landumlegung**

- **Baulinienplan Brunnenhofstrasse / Im Winkel**

* weitere Unterlagen
befinden sich im Dossier
GP Im Winkel mit Landum-
legung

Das Departement für Bau und Umwelt entscheidet:

1. Der vom Gemeinderat Schlatt am 29.10.2008 beschlossene Gestaltungsplan Im Winkel wird mit Ausnahme der Festlegungen *Telefon* und *TV* im Plan, der Katastrophen- und Mantelbaulinien der Parzelle Nr. 262 und der Katastrophenbaulinie auf der Parzelle Nr. 276 (im Bereich des Grenzabstandes) sowie des Art. 8 (Sonderbauvorschriften, Kapitel C) im Sinne der Erwägungen genehmigt.
2. Der vom Gemeinderat Schlatt am 27.6.2006 beschlossene Baulinienplan Brunnenhofstrasse / Im Winkel wird mit Ausnahme der Baulinien auf den Parzellen Nrn. 261, 276 und 277 genehmigt.
3. Mitteilung an:
 - Gemeinderat Schlatt, Gemeindehaus, 8252 Schlatt TG, unter Beilage von fünf Gestaltungsplänen Im Winkel sowie fünf Baulinienplänen Brunnenhofstrasse / Im Winkel, je mit Genehmigungs-, und Nichtgenehmigungsvermerken sowie dem Hinweisvermerk betreffend Landumlegung (auf dem Deckblatt) (chargé)
 - Grundbuchamt Diessenhofen, Basadingerstr. 12, 8253 Diessenhofen
 - Amt für Denkmalpflege
 - Amt für Umwelt
 - Departement für Bau und Umwelt, Rechtsdienst
 - Amt für Raumplanung unter Beilage eines Gestaltungsplanes Im Winkel und eines Baulinienplanes Brunnenhofstrasse / Im Winkel je mit Vermerken analog den Gemeindedossiers sowie der übrigen Akten



Erwägungen:

1. Mit Schreiben vom 8. Mai 2009 ersucht der Gemeinderat Schlatt um Genehmigung des Gestaltungsplans mit Landumlegung Im Winkel sowie des Baulinienplanes Brunnenhofstrasse / Im Winkel. Aufgrund der eingereichten Unterlagen kann gefolgert werden, dass das Auflage- und Beschlussverfahren ordnungsgemäss erfolgte. Beim Departement für Bau und Umwelt (DBU) sind gegen die Vorlagen keine Rekurse hängig.

2. Der zur Genehmigung eingereichte **Gestaltungsplan Im Winkel** (nachfolgende Bezeichnung: Gestaltungsplan) bezweckt gemäss Sonderbauvorschriften für die noch unüberbauten Flächen eine zweckmässige Parzellierung sowie rationelle Erschliessung und ermöglicht somit eine optimale Überbauung. Gleichzeitig soll mit dem Gestaltungsplan die Erhaltung und die sinnvolle Erneuerung der überbauten Teile sichergestellt werden. Das Gestaltungsplangebiet befindet sich im südwestlichen Teil des alten Dorfkerns von Unterschlatt und ist der Dorfzone zugewiesen. Der Gestaltungsplanperimeter ist den Plänen 1 und 2 zu entnehmen.
 Der 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 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. Erläuterung des DBU zum PBG, Kapitel 3.1.8). Zu beachten ist indes, dass Landumlegungen gemäss § 32 PBG nicht zu den genehmigungspflichtigen Plänen gehören; selbst wenn eine Landumlegung aus Koordinationsgründen im Rahmen eines Gestaltungsplanes erstellt wurde. Betroffen sind vorliegend besonders die Festlegungen zur Landumlegung (Kapitel A), die Landumlegungsgrundsätze und die Lastenbereinigung (Kapitel B), die Kosten und die Rechtskraft für die Landumlegung (Kapitel D) sowie die Pläne 1 und 2 (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 Kapitel F unter Ziffer 2 aufgeführte Tabelle der Schätzung der Kosten der öffentlichen Erschliessung ein genehmigungsbedürftiger Gestaltungsplaninhalt im Sinne von § 20 PBG. Die Gemeinde hat dem Amt für Raumplanung anlässlich einer Besprechung bestätigt, dass sie für künftige Gestaltungspläne mit Landumlegung zwei separate Dossiers erstellen werde.

Für die strassenmässige Erschliessung wird die bestehende Erschliessungsstrasse Im Winkel auf 3.5 m verbreitert. Diese Strassenbreite rechtfertigt sich aufgrund der engen Verhältnisse. Die benötigte Landfläche für die Erschliessungsstrasse wurde mit der oben erwähnten Landumlegung gesichert. Die entsprechende Strassenfläche ist auf dem Plan 2 (Neuer Bestand) dargestellt. Wie dem Planungsbericht auf

Seite 6 zu entnehmen ist, erhalten alle neugeschaffenen Parzellen eine direkte Zufahrt zu einer öffentlichen Erschliessungsstrasse.

Gemäss § 35 PBG umfasst die öffentliche Erschliessung: Verkehrsanlagen, Werkleitungen für die Wasser- und Energieversorgung oder die Abwasserbeseitigung und zugehörige zentrale Anlagen. Telefon und TV gehören im Sinne des PBG nicht dazu (vgl. TVR 2008, Entscheid Nr. 22/23). Mithin können Telefon und TV nicht als allgemeinverbindliche Erschliessungselemente im Gestaltungsplan geführt werden. Somit können die Festlegungen *Telefon* und *TV* im Plan nicht genehmigt werden.

Der Gestaltungsplan regelt neben der Erschliessung die Bebauung. Mittels verschiedener Baulinien (Mantel-, Katastrophen- und Gewässerbaulinien; vgl. Plan 4 Bebauung) soll der ortstypische und charaktervolle Ortsteil erhalten sowie eine Überbauung für die unüberbauten Parzellen ermöglicht werden. Gemäss Planungsbericht Seite 8 wird zur Sicherstellung des Wiederaufbaus von bestehenden Bauten am Perimeterrand ein separater **Baulinienplan Brunnenhofstrasse / Im Winkel** erstellt. Die verschiedenen Baulinien sind etwas verwirrend und zum Teil widersprüchlich. Im Rahmen einer Besprechung mit der Gemeindebehörde (Sitzung vom 23.9.2009) wurden die seitens des Amtes für Raumplanung vorgebrachten Vorbehalte besprochen. Unter Berücksichtigung des Ermessensspielraums der nachgeordneten Behörden (Art. 2 Abs. 3 RPG) können die Baulinien im Gestaltungsplan Im Winkel bzw. Baulinienplan Brunnenhofstrasse / Im Winkel mit folgenden Ausnahmen genehmigt werden:

- Gestaltungsplan: Die Katastrophen- und Mantelbaulinien können überall dort, wo sie zu Gebieten ausserhalb des Gestaltungsplanperimeters den kleinen Grenzabstand verletzen nicht genehmigt werden. Dies betrifft die Katastrophen- und Mantelbaulinien der Parzelle Nr. 262 im Grenzabstandsbereich zur Parzelle Nr. 261 sowie die Katastrophenbaulinie auf der Parzelle Nr. 276 im Grenzabstandsbereich zur Parzelle Nr. 277.
- Baulinienplan: die Baulinien auf den Parzellen Nrn. 261, 276 und 277 werden nicht genehmigt.

Die erwähnten nicht genehmigungsfähigen Katastrophen- und Mantelbaulinien stellen eine Verletzung von § 19 Abs. 2 PBG (Nachbarschutz) dar. Dieser Verletzung kann auch nicht mit den Baulinien des Baulinienplanes begegnet werden. Unterschreitungen der baureglementarischen Grenzabstände sind nur im Rahmen von § 65 (Näherbaurecht) möglich.

Die Verpflichtung zur Eintragung eines Servituts kann nicht Inhalt eines Gestaltungsplans sein, da § 19 Abs. 1 PBG den möglichen Inhalt eines Gestaltungsplanes abschliessend regelt. Somit kann Art. 8 im Kapitel C (Sonderbauvorschriften) nicht genehmigt werden.

4/4

Der Gestaltungsplan Im Winkel sowie der Baulinienplan Brunnenhofstrasse / Im Winkel erfüllen mit Ausnahme der erwähnten Regelungen die Anforderungen von § 33 Abs. 1 des PBG.

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: **14. Dez. 2009**