



Frauenfeld,

DEPARTEMENT FÜR BAU UND UMWELT DES KANTONS THURGAU

ENTSCHEID

30. März 2001; Me, db
Entscheid Nr. 23

Gemeinde Schönholzerswilen Gestaltungsplan Weiblingen

1. Mit Schreiben vom 19. Februar 2001 ersucht der Gemeinderat Schönholzerswilen um Genehmigung der im Titel erwähnten Vorlage. Auf Grund der Akten kann geschlossen werden, dass das Planungs- und Beschlussverfahren ordnungsgemäss durchgeführt wurde. Beim Departement für Bau und Umwelt sind keine Rekurse eingegangen.
2. Der **Gestaltungsplan Weiblingen** setzt sich aus zwei Plänen (Gestaltungs- und Erschliessungselemente) sowie den Sonderbauvorschriften (SBV) zusammen. Das in den Gestaltungsplan einbezogene Gebiet liegt gemäss Zonenplan (ZP; RRB Nr. 1012 vom 9. Juni 1992) in der Reservewohnzone. Dieses Gebiet ist nicht erschlossen. Es ist im Sinne von § 37 des Planungs- und Baugesetzes (PBG; RB 700) über einen Gestaltungsplan zu erschliessen.

Der Gestaltungsplan Weiblingen (GP) regelt die Erschliessung im Sinne von § 19 Abs. 1 Ziffer 1 PBG. Er ordnet Strassen, Fusswege, Werkleitungen, Kanalisation samt Baulinien. Das Gebiet wird mit einer Stichstrasse auf rationelle Weise erschlossen. Positiv hervorzuheben ist die Absicht, die Länge der Strasse mittels eines Versatzes in Form eines kleinen Platzes zu brechen sowie sie mit einem Fussweg mit der bestehenden Flurstrasse (Parzelle Nr. 763) zu verbinden. Im Rahmen der verwaltungsinternen Vernehmlassung haben die Fachstellen zu den nachfolgenden Bereichen Bemerkungen angebracht.

Gemäss § 39 Abs. 2 PBG ist in der Regel eine Landumlegung mit einem GP zu verbinden. Mit ihr sind unter anderem die für öffentliche Anlagen wie Strassen erforderlichen Flächen auszuscheiden und die Lastenbereinigung vorzunehmen. Laut Ziffer 6 des Planungsberichtes (PB) erfolgt die Landabtretung

erst im Zuge des Strassenbaus, weil nur zwei Grundeigentümer vom GP betroffen sind. Zur Gewährleistung der gesetzlich geforderten zeitgerechten Erschliessung (§ 35 Abs. 1 PBG) sind gesicherte, öffentliche Strassenflächen notwendig und wichtig. In diesem Zusammenhang wird auf die Erläuterungen im Kapitel 3.1.8 des Departements für Bau und Umwelt zum PBG verwiesen. Auch wenn die obgenannte Begründung hinsichtlich der Anzahl der betroffenen Grundeigentümer etwas an sich hat, vermag sie auf Grund von praktischen negativen Erfahrungen bei objektiver Betrachtung nicht vollends zu überzeugen. So können jederzeit von der Öffentlichkeit nicht beeinflussbare Veränderungen in den Eigentumsverhältnissen eintreten (z. B. Erbengemeinschaften, Abparzellierungen). Damit können sich erhebliche Schwierigkeiten und Verzögerungen für den Erwerb der Strassenflächen einstellen und in der Folge kann die zeitgerechte Realisierung der Erschliessung stark verzögert werden. Der Erwerb kann allein schon durch einen einzigen Grundeigentümer erheblich verzögert werden, wenn zum Beispiel keine Einigung über den Verkaufspreis zu Stande kommt. Solche Vorkommnisse sind dann besonders schmerzhaft, wenn sie nach Erlass des GP und vor Inangriffnahme der Erschliessung zu Tage treten. Art. 12 der SBV, der eine freihändige Neuparzellierung vorsieht, löst das obgenannte Problem nicht.

Das in den GP einbezogene Gebiet schliesst an die im Westen des Weilers liegende Einfamilienhausüberbauung an. Gemäss Ziffer 5 des PB soll Weiblingen einen harmonischen Siedlungsrand erhalten, der voraussichtlich mehrheitlich aus konventionellen Einfamilienhäusern bestehen wird. Dieses Ziel bedingt sorgfältig gestaltete Neubauten.

Das Amt für Umwelt hält in seiner Stellungnahme fest, dass die Entwässerung im reduzierten Mischsystem und nicht im Trennsystem erfolgen sollte. Darauf kann noch im Rahmen des kanalisationstechnischen Ingenieurprojektes reagiert werden, das dem Amt für Umwelt separat zur Genehmigung einzureichen ist. Weiter hält das erwähnte Amt fest, dass die durch diese Planung beeinflussten Siedlungsentwässerungsanlagen innert eines Jahres durch Überar-

beutung des generellen Entwässerungsplanes dem vorliegenden Projekt anzupassen sind.

Gesamthaft erscheint der Gestaltungsplan Weiblingen im Sinne von § 33 PBG dennoch rechtmässig.

Das Departement für Bau und Umwelt entscheidet:

1. Der vom Gemeinderat Schönholzerswilen am 4. Dezember 2000 beschlossene Gestaltungsplan Weiblingen wird im Sinne der Erwägungen genehmigt.
2. Mitteilung an:
 - Gemeinderat Schönholzerswilen, 8577 Schönholzerswilen unter Beilage von zwei Gestaltungsplänen Weiblingen, je mit Genehmigungsvermerken (chargé)
 - Amt für Denkmalpflege
 - Amt für Umwelt
 - Amt für Raumplanung, unter Beilage eines Gestaltungsplans Weiblingen mit Genehmigungsvermerken 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: 04. April 2001