



Frauenfeld,

5. September 2003

Entscheid Nr. 85

Allkom Nr. 175/2003

**Politische Gemeinde Weinfelden,
Gestaltungsplan Nr. 75 „Maienrain Nord“**

1. Mit Schreiben vom 18. Juli 2003 ersucht das Bauamt Weinfelden im Auftrag des Gemeinderates Weinfelden um Genehmigung der im Titel erwähnten Vorlage. Aufgrund der eingereichten Unterlagen kann gefolgert werden, dass das Verfahren ordnungsgemäss durchgeführt wurde. Einleitend sei hervorgehoben, dass die zur Genehmigung eingereichten Unterlagen von einer sehr sauberen und gewissenhaften Arbeit zeugen. Gegen den Gestaltungsplan „Maienrain Nord“ sind beim Departement für Bau und Umwelt keine Rekurse hängig.
2. Der **Gestaltungsplan „Maienrain Nord“** (nachfolgende Bezeichnung: GP) umfasst ein Gebiet am westlichen Dorfrand von Weinfelden und liegt in der Wohnzone für Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Reihenhäuser in Hanglage (W2ERH). Ausgelöst wurde der GP gemäss Planungsbericht durch die konstant gute Nachfrage nach Möglichkeiten, in Weinfelden Wohnbauten zu realisieren bei gleichzeitig knappem Angebot. Deshalb habe sich der Gemeinderat Weinfelden im Sommer 2002 entschieden, die planungsrechtlichen Schritte im Gebiet „Maienrain Nord“ in Angriff zu nehmen.
Gemäss Planungsbericht ist das Gebiet weitgehend unerschlossen. Für das Gebiet existiert der rechtskräftige Baulinienplan Maienrain (RRB Nr. 145 vom 6. Februar 1990). Im vorliegenden Fall ist in Beachtung von § 37 des Planungs- und Baugesetzes (PBG; RB 700) die Erschliessung im Rahmen eines Gestaltungsplans zu ordnen. Der GP regelt die Erschliessung im Sinne von § 35 PBG entsprechend der Nutzungszone sachgerecht. Im Rahmen des GP wurde entgegen der Feststellung in Ziffer 4 des Planungsberichtes nicht von der Regelbauweise abgewichen. Die in der vorgenannten Ziffer und in Art. 5.1 der Son-

derbauvorschriften erwähnte Visierung entspricht dem obligatorischen Inhalt eines Baugesuches gemäss § 18 Abs. 2 Ziffer 4 der Verordnung zum PBG (PBV, RB 700.1). Auch bei der Regelung der Terraingestaltung in Ziffer 5.1 SBV handelt es sich nicht um eine Abweichung von der Regelbauweise. Im Rahmen des GP wurde das für die öffentlichen Erschliessungsstrassen notwendige Land mit einer Landumlegung gesichert. Anlässlich des Genehmigungsverfahrens wurde der GP auch dem Grundbuchamt Weinfelden zur Stellungnahme unterbreitet. Dieses teilt mit Schreiben vom 24. Juli 2003 mit, dass das Grundbuchamt in das Landumlegungsverfahren einbezogen worden und die Landumlegung samt Lastenbereinigung korrekt sei. Den Inhalt eines Gestaltungsplanes ordnet § 19 Abs. 1 PBG abschliessend. Mithin kann der in den Sonderbauvorschriften enthaltene Kostenverteiler der Planungskosten gemäss § 24 PBG nicht in die Genehmigung einbezogen werden. Die Gemeindebehörde hat diesen den Grundeigentümern in einer gesonderten Verfügung zu eröffnen. Der Verteiler der Erschliessungskosten basiert demgegenüber auf § 54 PBG und nicht auf § 19 PBG. Er ist nicht genehmigungsbedürftiger Inhalt des GP. Die in die Vernehmlassung einbezogenen Fachstellen haben keine grundsätzlichen Vorbehalte zum GP angemeldet. Im Sinne von § 33 PBG ist der Gestaltungsplan „Maienrain Nord“ rechtmässig.

Das Departement für Bau und Umwelt entscheidet:

1. Der vom Gemeinderat Weinfelden am 25. März 2003 beschlossene Gestaltungsplan „Maienrain Nord“ wird im Sinne der Erwägungen genehmigt.
2. Nicht genehmigt werden im Sinne der Erwägungen der Kostenverteiler für die Planungskosten und der Kostenverteiler für die Erschliessungskosten.
3. Mitteilung an:
 - Gemeinderat Weinfelden, 8570 Weinfelden, unter Beilage von zwei Gestaltungsplandossiers „Maienrain Nord“, je mit Genehmigungsvermerken und einem Hinweisvermerk zu den Kostenverteilern (chargé)

- Grundbuchamt Weinfelden, 8570 Weinfelden
- Amt für Umwelt
- Tiefbauamt
- Amt für Raumplanung, unter Beilage von zwei Gestaltungsplandossiers „Mainrain Nord“, mit Vermerken analog Gemeindeexemplare 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. September 2003