

Frauenfeld, 06. Dezember 2018

Entscheid Nr. 70

0049/2018/DBU/ARE

**Politische Gemeinde Erlen
Zonenplanänderung Höhenrain
Gestaltungsplan Höhenrain
Aufhebung Quartierplan Höhenrain**

Das Departement für Bau und Umwelt entscheidet:

1. Die vom Gemeinderat Erlen am 2. November 2017 beschlossene Zonenplanänderung Höhenrain wird genehmigt.
2. Der vom Gemeinderat Erlen am 2. November 2017 beschlossene Gestaltungsplan Höhenrain und die angepassten, am 23. August 2018 beschlossenen Sonderbauvorschriften (SBV) werden, mit Ausnahme von Art. 4 Abs. 3 SBV, genehmigt.
3. Die vom Gemeinderat Erlen am 2. November 2017 beschlossene Aufhebung des Quartierplans Höhenrain wird genehmigt
4. Mitteilung an:
 - Politische Gemeinde Erlen, Aachstrasse 11, Postfach, 8586 Erlen; unter Beilage von drei Exemplaren der Zonenplanänderung Höhenrain, vier Exemplaren des Gestaltungsplans Höhenrain und vier Exemplaren der Aufhebung des Quartierplans Höhenrain, je mit Genehmigungs- und Nichtgenehmigungsvermerk (Art. 4 Abs. 3 SBV); (chargé)
 - NRP Ingenieure AG, Lindenstrasse 1, 8580 Amriswil
 - Kantonale Steuerverwaltung, Schlossmühlestrasse 9, 8510 Frauenfeld, unter Beilage einer Kopie des geänderten Zonenplans
 - Grundbuchamt
 - Amt für Umwelt
 - Departement für Bau und Umwelt, Rechtsdienst
 - Hochbauamt
 - Landwirtschaftsamt
 - Tiefbauamt
 - Grundbuchamt Bezirk Weinfelden
 - Amt für Raumentwicklung, Abteilung Natur und Landschaft
 - Amt für Raumentwicklung, Abteilung Kantonale Planung
 - Amt für Raumentwicklung, unter Beilage von zwei Zonenplanänderungen und je einem Exemplar des Gestaltungsplans Höhenrain und der Aufhebung des Quar-

tierplans mit Genehmigungs- und Nichtgenehmigungsvermerk, sowie der übrigen Akten

Erwägungen:

Mit Schreiben vom 15. Januar und 25. September 2018 ersucht der Gemeinderat Erlen um Genehmigung der Zonenplanänderung Höhenrain, des Gestaltungsplans Höhenrain und der Aufhebung des Quartierplans Höhenrain. Die genannten Planunterlagen wurden mit Bericht vom 14. September 2017 vorgeprüft. Da die Sonderbauvorschriften nochmals angepasst werden mussten, wurden diese erneut öffentlich aufgelegt und durch den Gemeinderat am 23. August 2018 beschlossen. Aufgrund der eingereichten Akten kann geschlossen werden, dass das Verfahren ordnungsgemäss durchgeführt wurde.

Das grosse Gestaltungsplanareal befindet sich am südwestlichen Siedlungsrand von Erlen im Ortsteil Riedt, eingebettet in eine attraktive, sanft verlaufende Hügellandschaft mit Bachlauf (Altbach). An die Nordseite des Geltungsbereichs grenzt das Einfamilienhausquartier „Hööchi“. Der Geltungsbereich des Gestaltungsplans ist vollumfänglich der Wohnzone 2-geschossig zugeteilt. Im Osten schliesst die Landwirtschaftszone und im Süden die Landschaftsschutzzone an. Die betroffene Fläche weist ca. 34'000 m² auf. Um das geplante Projekt umsetzen zu können, bedarf es gleichzeitig einer Zonenplanänderung.

Zonenplanänderung Höhenrain

Die Altbachstrasse muss für ihre künftige Erschliessungsfunktion ausgebaut werden. In einem Teilbereich angrenzend an die Parzellen Nrn. 3340 und 3142 muss sie deshalb auf der Parzelle Nr. 3515 geringfügig gegen Süden verschoben werden, da die nordseitig anstossenden Grundstücke bereits bebaut sind. Diese Teilfläche im Umfang von rund 148 m² liegt heute in der Landschaftsschutzzone. Die Fläche soll eingezont und andernorts ein flächengleiches Stück ausgezont werden.

Tabelle 1: Übersicht Umzonung Parzellen Nrn. 3515 und 3136			
Betroffene Parzelle	Betroffene Teilfläche	Rechtsgültiger Zonenplan	Geänderter Zonenplan
Nr. 3515	148 m ²	Landschaftsschutzzone	Wohnzone W2
Nr. 3136	148 m ²	Wohnzone W2	Landwirtschaftszone

Im östlichen Bereich des Planungsgebietes, auf der Parzelle Nr. 3136, wird eine kaum bebaubare Fläche von der Wohnzone W2 der Landwirtschaftszone zugewiesen. Gegen die Zonenplanänderung gibt es keine Vorbehalte.

Gestaltungsplan Höhenrain

Zweck und Inhalt, Einhaltung der Grundanforderungen gemäss § 23 PBG

Der Gestaltungsplan Höhenrain besteht aus den allgemeinverbindlichen Bestandteilen Situationsplan 1:500, den Sonderbauvorschriften und dem erläuternden Planungsbericht.

Gemäss dem Zweckartikel Nr. 2 der Sonderbauvorschriften (SBV) fixiert der Gestaltungsplan Höhenrain die Erschliessung, schafft unter Berücksichtigung einer haushälterischen Nutzung des Baulandes gut überbaubare Parzellen und sichert den Schutz der Langsamverkehrsteilnehmer. Damit erfüllt der Gestaltungsplan die Minimalanforderungen gemäss § 23 PBG, indem er in erster Linie die Ausstattung mit Anlagen der Erschliessung regelt. Das Erschliessungskonzept ist nicht zu beanstanden, auch die geplanten Fusswegverbindungen – insbesondere zum Kindergarten und zur Schule – sind sinnvoll. Es wird nicht von der Regelbauweise abgewichen.

Sonderbauvorschriften (SBV)

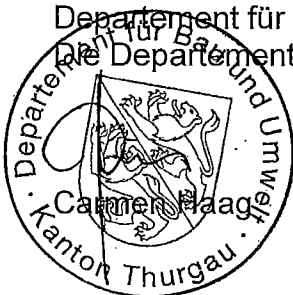
Wie bereits im Vorprüfungsbericht festgehalten, kann **Art. 4 Abs. 3 SBV** nicht genehmigt werden. Die Aufnahme von Strassen und Wegen in das Gemeindenetz (Widmung) ist kein zulässiger Inhalt eines Gestaltungsplans. Hierüber ist gemäss § 10 des Gesetzes über Strassen und Wege (StrWG; RB 725.1) separat Beschluss zu fassen.

Aufhebung Quartierplan Höhenrain

Der auf dem Gebiet rechtsgültige Quartierplan „Höhenrain“ wurde mit dem RRB Nr. 1713 vom 10. August 1971 genehmigt. Er regelt lediglich die Strassenerschliessung und legt die Baulinien zu deren Freihaltung fest. Der Quartierplan stimmt nicht mehr mit den aktuellen Zonengrenzen überein. Die Strassenführungen wurden zu einem grossen Teil verändert.

Im Rahmen der verwaltungsinternen Vernehmlassung haben die involvierten Fachstellen keine Vorbehalte gegen die Zonenplanänderung Höhenrain, den Gestaltungsplan Höhenrain und die Aufhebung des Quartierplans Höhenrain angebracht. Die Vorlagen entsprechen, mit Ausnahme von Art. 4 Abs. 3 SBV, den Anforderungen von § 5 Abs. 3 des Planungs- und Baugesetzes (PBG; RB 700) und können somit genehmigt werden.

Departement für Bau und Umwelt
Die Departementschefin



4/4

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: **11. DEZ. 2018**