

Frauenfeld, 20. April 2007

Entscheid Nr. 35

0040/2007/DBU/ARP

Politische Gemeinde Erlen Gestaltungsplan „Gugelmoos“

1. Mit Schreiben vom 22. Januar 2007 ersucht der Gemeinderat Erlen um Genehmigung des Gestaltungsplans „Gugelmoos“. Im Rahmen der verwaltungsinternen Vernehmlassung machte das Forstamt (Stellungnahme vom 30. Januar 2007) aufgrund seiner langjährigen Praxis einen Antrag auf Nichtgenehmigung. Dieser wurde dem Gemeinderat mitgeteilt. Mit Schreiben vom 5. März 2007 wurden die Pläne und der Planungsbericht durch entsprechend angepasste Exemplare ersetzt. Aufgrund der eingereichten Unterlagen kann gefolgert werden, dass das Planungsverfahren ordnungsgemäss durchgeführt wurde. Beim Departement für Bau und Umwelt ist gegen den Gestaltungsplan „Gugelmoos“ kein Rekurs hängig.
2. Der **Gestaltungsplan „Gugelmoos“** (GP) liegt am östlichen Dorfrand von Erlen und grenzt nördlich an die Aach. Das in den GP einbezogene Gebiet liegt an zentraler Lage im Gemeindeteil Erlen, welcher gemäss Ziff. 1.2 des kantonalen Richtplans (KRP) ein zentraler Ort im Entwicklungsraum ist. Durch die zentrale Lage innerhalb der bestehenden Siedlungsstruktur und die ausgezeichnete Anbindung an den öffentlichen Verkehr wird mit diesem GP ein sinnvoller Beitrag zur Siedlungsentwicklung nach innen geleistet (vgl. Ziff. 1.1 KRP). Im rechtskräftigen Zonenplan ist das Gebiet mit Ausnahme der Waldzunge der Wohnzone W2 zugewiesen. Der GP setzt sich aus zwei allgemeinverbindlichen Plänen (1. Verkehrsanlagen und Baulinien, 2. Werkleitungen) und einem Planungsbericht (PB) zusammen.

Gemäss PB wird mit dem GP das Ziel verfolgt, die planerischen Grundlagen für ein Einfamilienhaus-Wohnquartier bereitzustellen, indem die Erschliessung und der Waldabstand geregelt wird. Das fragliche Baugebiet ist gemäss § 37 des Planungs- und Baugesetzes (PBG; RB 700) im Rahmen eines Gestaltungsplans zu erschliessen und baureif zu machen. Land ist erschlossen, wenn die für die betreffenden Nutzungszonen hinreichenden Zufahrten sowie Werkleitungen für die Wasser- und Energieversorgung oder für die Abwasserbeseitigung und die zugehörigen zentralen Anlagen bestehen. Zum Plan Werkleitungen ist diesbezüglich eine Bemerkung anzubringen. Zur öffentlichen Erschliessung im Sinne von § 35 PBG gehören die Grob- und Feinerschliessung. Die im erwähnten Plan Werkleitungen von den öffentlichen Strassen in die einzelnen Grundstücke abzweigenden Werkleitungsanschlüsse gehören dagegen zu den Umgebungsanlagen eines Bauprojektes.

Diese Unterscheidung ist wegen der Erstellungspflicht der Erschliessungsanlagen durch die Gemeinden (vgl. § 35 PBG) und den damit verbundenen, gebundenen Ausgaben (vgl. § 38 PBG) von wichtiger Bedeutung. Aus den genannten Gründen können die im Plan Werkleitungen festgesetzten Werkleitungsanschlüsse nicht genehmigt werden. Mit der im PB erwähnten freihändigen Landumlegung, wobei der unterschriebene Entwurf zur Änderung der Eigentumsverhältnisse vorliegt, wird der in § 35 Abs. 1 PBG verlangten „zeitgerechten Erschliessung“ entsprochen. Der vorliegende GP ordnet somit die Erschliessung im Sinne von Art. 19 Abs. 1 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG; SR 700) in Verbindung mit § 35 PBG sachgerecht.

Im Rahmen des GP wird von der massgebenden Regelbauweise nicht abgewichen. Der GP weicht jedoch im Sinne von § 19 Abs. 2 PBG von den Vorschriften über den Waldabstand ab, indem der Waldabstand auf 10 m reduziert wird. Eine solche Abweichung ist zulässig, wenn unter anderem gesamthaft ein besseres ortsbauliches und architektonisches Ergebnis erzielt wird und dieses im öffentlichen Interesse liegt. Dieser Nachweis ist im PB hinreichend erbracht.

Das kantonale Forstamt weist in seiner Stellungnahme vom 30. Januar 2007 darauf hin, dass es wünschenswert wäre, zur Sicherstellung einer möglichst ungeschmäleren Walderhaltung, dass festgestellte Waldareal als Ganzes in ein einziges, neues Eigentum auszuscheiden.

Die in § 18 PBG gestellten Grundanforderungen sowie diejenigen gemäss § 33 PBG sind erfüllt. Einer Genehmigung durch das Departement für Bau und Umwelt steht somit nichts im Wege.

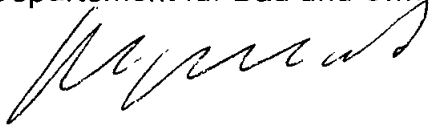
Das Departement für Bau und Umwelt entscheidet:

1. Der vom Gemeinderat Erlen am 24. Oktober 2006 und 20. Februar 2007 beschlossene Gestaltungsplan „Gugelmoos“ wird mit Ausnahme der Werkleitungsanschlüsse im Plan Werkleitungen genehmigt.
2. Mitteilung an:
 - Gemeinderat Erlen, 8586 Erlen, unter Beilage von drei Gestaltungsplänen „Gugelmoos“, je mit Genehmigungsvermerk und Nichtgenehmigungsvermerk auf dem Plan Werkleitungen betreffend Werkleitungsanschlüsse (chargé)
 - Forstamt

3/3

- Amt für Raumplanung, unter Beilage eines Gestaltungsplans „Gugelmoos“ 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: **20. April 2007**