

Frauenfeld, 26. Februar 2008

Entscheid Nr. 15

0232/2007/DBU/ARP

Politische Gemeinde Neunforn

- Zonen- und Richtplanänderung, Oberneunforn Parzelle Nr. 222

- Gestaltungsplan Brüel

1. Mit Schreiben vom 1. November 2007 ersucht der Gemeinderat Neunforn um Genehmigung der im Titel erwähnten Vorlagen. Aufgrund der eingereichten Unterlagen kann geschlossen werden, dass die Verfahren ordnungsgemäss durchgeführt wurden. Beim Departement für Bau und Umwelt sind gegen die Zonenplanänderung, Oberneunforn Parzelle Nr. 222 keine Rekurse eingegangen. Der Rekurs betreffend Landumlegung wurde mit Entscheid des Departements für Bau und Umwelt vom 11. Februar 2008 als erledigt abgeschrieben.
2. Die zur Genehmigung eingereichte **Zonen- und Richtplanänderung, Oberneunforn Parzelle Nr. 222** betrifft die Umzonung des östlichen Teils der Parzelle Nr. 222 von der Landwirtschaftszone in die Gewerbezone G. Mit Schreiben vom 24. Juli 2007 wurde die Vorlage mit positivem Ergebnis vorgeprüft.

Gemäss Planungsbericht wurde die Zonen- und Richtplanänderung durch Erweiterungsbestrebungen der Firma Bächli-Cord AG ausgelöst. Durch diese Siedlungsgrenzverschiebung wird im Sinne des raumordnungspolitischen Ziels 3.3 des Kantonalen Richtplans einem ansässigen Betrieb die notwendige Fläche zur Weiterentwicklung bereitgestellt. Weitere zum Verständnis der Vorlage notwendige Details vermittelt der informative Planungsbericht.

Mit der Zonen- und Richtplanänderung, Oberneunforn Parzelle Nr. 222 wird der Grundsatz der ausgeglichenen Flächenbilanz gemäss Kantonalem Richtplan tangiert. Weil die Argumente und die Interessenabwägung des Gemeinderates nachvollziehbar sind (vgl. Planungsbericht) und diese Zonen- und Richtplanänderung keine weiteren Planungsgrundsätze tangiert, kann der nicht erfolgte Flächenausgleich verantwortet werden. Im verwaltungsinternen Vernehmlassungsverfahren bemerkt das Tiefbauamt in seiner Stellungnahme vom 16. November 2007 in Abweichung zur Stellungnahme im Rahmen des Vorprüfungsverfahrens, dass eine Zufahrt in die Kantonsstrasse dorfeinwärts zu planen sei, damit das Gefahrenmoment einer eventuellen verkehrsmässigen Erschliessung reduziert werde. Dementsprechend könne für eine direkte Zufahrt von der Kantonsstrasse in die Parzelle Nr. 222 keine Bewilligung in Aussicht gestellt werden. Die verkehrstechnische Erschliessung habe über die Nachbarparzelle Nr. 221 möglichst dorfnah zu erfolgen.

Der **Gestaltungsplan Brühl** setzt sich aus einem allgemeinverbindlichen Teil (Situation 1:500, Niveaulinienplan) und einem Planungsbericht zusammen. Das in den Gestaltungsplan einbezogene Gebiet ist gemäss rechtskräftigem Zonenplan und mit Genehmigung der aktuellen Zonen- und Richtplanänderung entlang der Hauptstrasse der Dorfzone A und im restlichen Teil der Gewerbezone G zugewiesen. Gemäss Planungsbericht ist das fragliche Gebiet noch nicht erschlossen und soll gemäss § 37 des Planungs- und Baugesetzes (PBG; RB 700) im Rahmen eines Gestaltungsplans erschlossen und baureif gemacht werden. 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 (§ 35 Abs. 2 PBG). Die verkehrsmässige Erschliessung wird über eine von Osten her ins Areal geführte Stichstrasse ab der Ossingerstrasse bewerkstelligt, wobei die Werkleitungen im Strassenkörper geführt werden sollen. Zusätzlich ist von der Parzelle Nr. 1171 eine Ausfahrt in die Hauptstrasse geplant. In diesem Zusammenhang hält das Tiefbauamt in seiner Stellungnahme vom 16. November 2007 fest, dass diese Zufahrt möglichst dorfeinwärts angelegt werden solle. Zudem erläutert das Amt, dass aus den Parzellen Nrn. 1084 und 206 keine (weiteren) Zufahrten bewilligt werden könnten. Der Gestaltungsplan ordnet die Erschliessung entsprechend den zonenspezifischen Anforderungen im Sinne von § 35 Abs. 1 PBG sachgerecht. In Übereinstimmung mit § 39 PBG in Verbindung mit § 60 Abs. 2 PBG wurde parallel zum Gestaltungsplanverfahren eine Landumlegung durchgeführt. Im Wesentlichen werden damit die für die öffentlichen Anlagen erforderlichen Flächen ausgeschieden und die Lastenbereinigung vorgenommen. Somit ist auch die gemäss § 35 Abs. 1 PBG erforderliche Zeitgerechtigkeit der Erschliessung hinreichend gewährleistet.

Im Rahmen der verwaltungsinternen Vernehmlassung haben die einbezogenen Fachstellen keine grundsätzlichen Vorbehalte gegen die Vorlagen angemeldet. Die Vorlagen entsprechen den Anforderungen von § 33 PBG. Einer Genehmigung durch das Departement für Bau und Umwelt steht somit nichts im Wege.

Das Departement für Bau und Umwelt entscheidet:

1. Die vom Gemeinderat Neunforn am 12. Juni 2007 beschlossene Zonen- und Richtplanänderung, Oberneunforn Parzelle Nr. 222 wird genehmigt.
2. Der vom Gemeinderat Neunforn am 12. Juni 2007 beschlossene Gestaltungsplan Brühl wird genehmigt.

3/3

3. Mitteilung an:

- Gemeinderat Neunforn, 8526 Oberneunforn, unter Beilage eines Exemplars der Zonen und Richtplanänderung, Oberneunforn Parzelle Nr. 222 mit Genehmigungsvermerk und von zwei Exemplaren des Gestaltungsplans mit Landumlegung Brüel mit Genehmigungsvermerken (chargé)
- Grundbuchamt Felben-Wellhausen, Lerchensangstrasse 13, 8552 Felben-Wellhausen
- Tiefbauamt
- Amt für Umwelt
- Amt für Raumplanung, unter Beilage von zwei Exemplaren der Zonen- und Richtplanänderung. Oberneunforn Parzelle Nr. 222 und eines Exemplars Gestaltungsplan mit Landumlegung Brüel mit Vermerken analog der 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: 27. Feb. 2008