DEPARTEMENT FÜR BAU UND UMWELT DES KANTONS THURGAU

ENTSCHEID

EXEMPLAR ARP TG

Frauenfeld, 16. Februar 2001; Me, Dü
Entscheid Nr. 7

PG Thundorf
Teiländerung Gestaltungsplan «Kirchensteg-Gehren»

1. Mit Schreiben vom 5. Februar 2001 ersucht der Gemeinderat Thundorf 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 **Regierungsrat** genehmigte mit Beschluss Nr. 1460 am 3. Dezember 1991 den **Gestaltungsplan «Kirchensteg-Gehren»**. Im rechtskräftigen Zonenplan der Politischen Gemeinde Thundorf ist das in diesen GP einbezogene Gebiet der Wohnzone W2 zugeordnet. An dieser zonenrechtlichen Situation hat sich seit 1991 nichts geändert. Der GP «Kirchensteg-Gehren» unterteilt die Erschliessung des gesamten Gebiets in drei Etappen. Entsprechend dieser Vorgabe wurden mit dem Ausbau der Friedbergstrasse und der Gehrenstrasse die Gebiete Nrn. 1 (vollständig) und 2 (teilweise) erschlossen. Inzwischen sind diese Gebiete weitestgehend überbaut.

   Gemäss Angabe im informativen Planungsbericht wurde die **Teiländerung des bestehenden GP** «Kirchensteg-Gehren» durch die Erkenntnis ausgelöst, dass der GP für das Gebiet «Gehren» eine relativ teure und unzweckmässige Erschliessung enthalte. Deshalb hat sich der Gemeinderat entschlossen, das Gebiet «Gehren» verkehrsmässig nicht mehr entlang seiner Ostgrenze und anschliessend unterhalb des «Chuttenweiher» von Osten nach Westen, sondern weiter westlich, von Süden her durch die Mitte zu erschliessen. Im Planungsbericht wird mit Recht auf das nun bessere Verhältnis der Strassenlängen zur Fläche des Baugebiets aufmerksam gemacht. Die im rechtskräftigen **Gestaltungsplan «Kirchensteg-Gehren»**. enthaltene in Ost-West-Richtung verlaufende, hangparallele Stichstrasse wird im Grundsatz beibehalten. Sie wird indessen zweckmässigerweise im Westen nun mit einem Wendeplatz abgeschlossen und zudem mit dem auf der Ostseite des Plangebietes verlaufenden Flurstrasse (Parzelle Nr. 646) mit einem Fussweg verbunden. Mit dem

teilweise neuen Erschliessungskonzept kann das fragliche Gebiet im Vergleich zur bisherigen Lösung mit einem kleineren Landverbrauch erschlossen werden. Indessen weist die neue, vertikal zum Hang verlaufende Erschliessungsstrasse mit 10 % eine vergleichsweise grosse Steigung auf. Die Sonderbauvorschriften des rechtskräftigen GP «Kirchensteg-Gehren» aus dem Jahre 1991 bleiben auch für den Bereich der zur Genehmigung vorliegenden Teiländerung mit zwei Anpassungen bestehen. Einerseits wird die Ausnützungsziffer von 0.30 auf 0.35 angehoben. Damit erfolgt eine Angleichung an die regelkonforme Baudichte der W2 des neuen Baureglements (RRB Nr. 65 vom 8. Februar 2000). Andererseits wird die zulässige Gebäudelänge von 12 m auf 16 m erhöht.

Gemäss § 39 Abs. 2 des Planungs- und Baugesetzes (PBG; RB 700) ist in der Regel eine Landumlegung mit einem GP zu verbinden. Im Rahmen der Landumlegung sind unter anderem die für öffentliche Anlagen wie Strassen erforderlichen Flächen auszuscheiden und die Lastenbereinigung vorzunehmen. Im Planungsbericht zur Teiländerung des GP ist dargelegt, dass auf eine Landumlegung verzichtet wird, da das Land im Besitz von lediglich zwei Parteien sei. Dazu sind die nachfolgenden Bemerkungen anzubringen. 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 ist daran zu erinnern, dass jederzeit von der Öffentlichkeit nicht beeinflussbare Veränderungen in den Eigentumsverhältnissen eintreten können (z. B. Erbengemeinschaften, Abparzellierungen). Daraus können sich erhebliche Schwierigkeiten und Verzögerungen für den Erwerb der Strassenflächen einstellen und in der Folge die obgenannte zeitgerechte Realisierung der Erschliessung stark verzögern. Zudem kann der Erwerb 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. Dennoch ist die Teiländerung des GP «Kirchensteg-Gehren» im Sinne von § 33 PBG rechtmässig.

Das Departement für Bau und Umwelt entscheidet:

1. Die vom Gemeinderat Thundorf am 21. August 2000 beschlossene Teiländerung des Gestaltungsplans «Kirchensteg-Gehren» wird genehmigt.

2. Mitteilung an:
   - Gemeinderat Thundorf, 8512 Thundorf, unter Beilage von zwei Dossiers: Teiländerung Gestaltungsplan «Kirchensteg-Gehren», je mit Genehmigungsvermerk (chargé)
   - Amt für Raumplanung, unter Beilage eines Dossiers: Teiländerung Gestaltungsplan «Kirchensteg-Gehren», mit Genehmigungsvermerk 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: 16. Februar 2001