DEPARTEMENT FÜR BAU UND UMWELT DES KANTONS THURGAU

ENTSCHEID

EXEMPLAR ARP TG

Frauenfeld, 30. August 2001, Dü
Entscheid Nr. 59

PG Thundorf
Gestaltungsplan «Chachebärg», Wetzikon

1. Mit Schreiben vom 19. Januar 2001 ersucht der Gemeinderat von Thundorf um Genehmigung des Gestaltungsplanes «Chachebärg». Die Bearbeitung des Genehmigungsgesuchs machte auf Grund der schwierigen Abgleichung zwischen Raumplanungs- und Bundesgesetzgebung über das bäuerliche Bodenrecht sowohl beim Landwirtschafts- als auch beim Grundbuchamt äusserst aufwändige und langwierige Abklärungen notwendig. 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 zur Genehmigung eingereichte **Gestaltungsplan «Chachebärg»** (nachfolgend: GP «Chachebärg») umfasst einen Situationsplan im Massstab 1: 500, Sonderbauvorschriften sowie einen Planungsbericht. Gegenüber den Vorprüfungsunterlagen wurde das vom GP «Chachebärg» betroffene Gebiet sowohl im Südosten als auch im Nordosten minimal angepasst.

   Das in den GP «Chachebärg» einbezogene Gebiet liegt an unverbauter Lage am westlichen Siedlungsrand des Ortsteils Wetzikon. Der Regierungsrat genehmigte mit Beschluss Nr. 676 am 18. Juni 1996 den heute rechtskräftigen Zonenplan. Darin ist das vom GP «Chachebärg» erfasste, unerschlossene Areal der Dorfzone DZ zugewiesen. Das Gebiet ist auf Grund seiner gegenüber dem gut erhaltenen Bauerndorf teilweise erhöhten Lage im Übergangsbereich zwischen Siedlungsrand und offener Flur als ausgesprochen heikel einzustufen. Auf Grund dessen hat das Amt für Raumplanung anlässlich der Vorprüfung mit Recht darauf hingewiesen, dass mit dem GP «Chachebärg» neben der Erschliessung auch Festlegungen zur Gestaltung und Einordnung der Bauten und Anlagen getroffen werden sollten. Mit anderen Worten erschien es angezeigt, Lage, Grösse und Stellung der Bauten mittels Mantelbaulinien zu regeln. Es ist ein Mangel, dass dieses Anliegen keine Beachtung fand. Indes stellen die Zonenbestimmungen hohe Anforderungen an die Projektierung und

Beurteilung von Bauvorhaben. Damit kann der hier massgebende materielle Planungsgrundsatz der Einordnung von Bauten und Anlagen in die Landschaft (Art. 3 Abs. 2 lit. b des Bundesgesetzes über die Raumplanung) gewährleistet werden.

Auf Grund der Anregung in der Vorprüfung wurde die für die öffentliche Erschliessung erforderliche Strassenfläche im Rahmen einer Baulandumlegung gesichert und gleichzeitig die Lastenbereinigung vorgenommen. Weiter wurden die nicht zu den öffentlichen Erschliessungsanlagen gehörenden Hausanschlüsse weggelassen, womit nun keine Missverständnisse mehr in Bezug auf den Umfang der öffentlichen Erschliessungspflicht sowie der Gebundenheit der Kosten gemäss § 38 Planungs- und Baugesetz (PBG) aufkommen können.

Die im Zusammenhang mit der in Ziffer 1 dieser Erwägungen erwähnten Abgleichung notwendigen Unterlagen wurden durch das Grundbuchamt Felben-Wellhausen erstellt. Aus Sicht des Grundbuchamtes sind unter Hinweis auf die noch vorzunehmende Umsetzung dieser Unterlagen durch die Gemeindebehörde beziehungsweise des Ingenieurbüros keine Vorbehalte zum GP «Chachebärg» anzubringen. Diese Unterlagen sind zusammen mit den Gestaltungsplandossiers der Politischen Gemeinde Thundorf zuzustellen.

Insgesamt erfüllt der GP «Chachebärg» die Anforderungen der massgebenden §§ 18, 19 und 20 des PBG. Im Sinne von § 33 PBG erscheint er rechtmässig.

Das Departement für Bau und Umwelt entscheidet:

1. Der vom Gemeinderat Thundorf am 27. November 2000 beschlossene Gestaltungsplans «Chachebärg», Wetzikon wird genehmigt.

2. Mitteilung an:
   - Gemeinderat Thundorf, 8512 Thundorf, unter Beilage von zwei Gestaltungsplänen «Chachebärg», Wetzikon; je mit Genehmigungsvermerk sowie Unterlagen des Grundbuchamtes Felben-Wellhausen (chargé)
   - Amt für Raumplanung, unter Beilage eines Dossiers Gestaltungsplan «Chachebärg», Wetzikon mit Genehmigungsvermerk sowie der übrigen Akten
   - Amt für Denkmalpflege
   - Amt für Landwirtschaft

- Grundbuchamt und Notariat Felben-Wellhausen

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: 31.8.01