



Frauenfeld,

ENTSCHEID

10. Juli 2002, Me, Su
Entscheid Nr. 74

PG Affeltrangen

Gestaltungsplan „Im Tüchel“, Zonenplanänderung „Parzelle Nr. 948“

1. Mit Schreiben vom 4. Juni 2002 ersucht die Gemeinde Affeltrangen um Genehmigung der im Titel erwähnten Vorlagen. Den Akten ist zu entnehmen, dass die Verfahren ordnungsgemäss durchgeführt wurden. Deshalb steht einer Genehmigung der Vorlagen in formeller Hinsicht nichts entgegen.
2. Gemäss Angaben im eingangs erwähnten Schreiben wurde der **Gestaltungsplan „Im Tüchel“** (nachfolgend GP) durch den Generationenwechsel in der Firma Prematic AG ausgelöst.

Die in den GP einbezogene nicht erschlossene gestaltungsplanpflichtige Gewerbezone liegt am östlichen Siedlungsrand des Ortsteils Affeltrangen.

Der GP besteht aus einem Erschliessungsplan, einem Landumlegungsplan samt Lastenbereinigung/Rechtsgrundausweis und Sonderbauvorschriften. Diese allgemeinverbindlichen Bestandteile werden durch einen Planungsbericht abgerundet.

Gemäss § 37 Planungs- und Baugesetz (PBG) ist die fragliche Gewerbezone im Rahmen eines Gestaltungsplans zu erschliessen. Der Erschliessungsplan regelt entsprechend den spezifischen Anforderungen der Gewerbezone die Erschliessung. Das in den GP einbezogene Gebiet wird verkehrsmässig richtigerweise nur an einer Stelle mit der übergeordneten Strasse verknüpft. Für die Parzelle Nr. 948, welche dem Richtplangebiet zugewiesen ist, enthält der GP Angaben zur späteren strassenmässigen Erschliessung.

Der Landumlegungsplan behandelt in Übereinstimmung mit § 39 Abs. 2 PBG die Baulandumlegung. Auch werden im Sinne von § 44 PBG die Lasten berei-

nigt. Das Grundbuchamt Tobel weist in seiner Stellungnahme vom 12. Juni 2002 darauf hin, dass das ganze von der Landumlegung umfasste Gebiet sich in der Güterzusammenlegung Affeltrangen befindet. Der neue Bestand der Prematic AG aus diesem Verfahren sei im Grundbuch noch nicht eingetragen. Bevor die Landumlegung grundbuchlich behandelt werden könne, habe durch die Organe der Güterzusammenlegung die vorzeitige Besitzeseinweisung zu erfolgen. Dieses Verfahren sei eingeleitet. Ferner weist das Grundbuchamt darauf hin, dass ihres Wissens die Verpflockung des neuen Bestandes noch nicht stattgefunden habe. Damit die Landumlegung im Grundbuch eingetragen werden könne, müsse die politische Gemeinde die Vermessung und Vermarkung beim Geometer veranlassen.

Dem Planungsbericht kann entnommen werden, dass die Lauche und der Gleisibach neu gestaltet wurden. In Abstimmung auf diese neuen Verhältnisse werden im Rahmen des GP die Gewässerabstandsbaulinien neu festgelegt, was zur Aufhebung der alten Baulinien (Baulinienpläne: RRB 814 vom 10. Mai 1983 und Nr. 260 vom 27. Februar 1990) führt.

Die zur Genehmigung eingereichte **Zonenplanänderung „Parzelle Nr. 948“** steht im direkten Zusammenhang mit dem GP, weil Teile der im GP enthaltenen Erschliessungsstrassen im Richtplangebiet und damit im Nichtbaugelände liegen. Damit wird der Grundsatz verletzt, dass Bauland zu Lasten des Baugeländes zu erschliessen ist. Im Rahmen der vorgenannten Zonenplanänderung werden die entsprechenden Strassenflächen von der Landwirtschaftszone in die Gewerbezone umgezont. Im Gemeinderichtplan sind diese Flächen dem Siedlungsgebiet zugewiesen.

Im Rahmen der verwaltungsinternen Vernehmlassung sind gegen die Vorlagen keine Vorbehalte angemeldet worden. Die Vorlagen sind im Sinne von § 33 PBG rechtmässig.

Das Departement für Bau und Umwelt entscheidet:

1. Der vom Gemeinderat Affeltrangen am 3. Juni 2002 beschlossene Gestaltungsplan „Im Tüchel“ wird im Sinne der Erwägungen genehmigt.
2. Die vom Gemeinderat Affeltrangen am 3. Juni 2002 beschlossene Zonenplanänderung „Parzelle Nr. 948“ wird genehmigt.
3. Die vom Gemeinderat Affeltrangen im Rahmen des Gestaltungsplans „Im Tüchel“ vorgenommene Aufhebung der Baulinien des Baulinienplans „Märwilerstrasse-Mühlacker-Steinacher“ (RRB Nr. 260 vom 27. Februar 1990) und des Baulinienplans „Lauche und Hartenauer Bach“ (RRB Nr. 814 vom 10. Mai 1983) wird genehmigt.
4. Mitteilung an:
 - Gemeinderat Affeltrangen, 9556 Affeltrangen, unter Beilage von drei Gestaltungsplandossiers samt Zonenplanänderung; je mit Genehmigungsvermerken, (chargé)
 - Grundbuchamt Tobel, 9556 Affeltrangen
 - Amt für Umwelt
 - Landwirtschaftsamt
 - Tiefbauamt
 - Amt für Raumplanung (3), unter Beilage von je zwei Gestaltungsplänen und Zonenplanänderungen; je mit Genehmigungsvermerken sowie der 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: 10. Juli 2002