



Frauenfeld,

14. Juni 2002, Me, Su
Entscheid Nr. 62

**Politische Gemeinde Affeltrangen
Gestaltungsplan „Parzelle Nr. 1412 / Teilparzelle Nr. 1407, Zezikon“**

1. Mit Schreiben vom 16. April 2002 ersucht der Gemeinderat Affeltrangen um Genehmigung der im Titel erwähnten Vorlage. Den Akten ist zu entnehmen, dass das Planungsverfahren ordnungsgemäss durchgeführt wurde. Beim Departement für Bau und Umwelt sind keine Rekurse eingegangen. Der Gemeinderat hat von der Möglichkeit einer Vorprüfung (§ 9 PBG, RB 700) kein Gebrauch gemacht. Dabei hätte das Departement für Bau und Umwelt die Gemeinde auf den in Ziffer 2 enthaltenen Vorbehalt aufmerksam machen können.
2. Der **Gestaltungsplan „Parzelle Nr. 1412 / Teilparzelle Nr. 1407, Zezikon“**, (nachfolgend: Gestaltungsplan) bezweckt gemäss Planungsbericht für das der gestaltungsplanpflichtigen Wohnzone W2 zugewiesene Areal in erster Linie die Regelung der Erschliessung. Abgesehen des in der Landwirtschaftszone liegenden Kehrplatzes regelt der Gestaltungsplan die Erschliessung im Sinne von § 35 Abs. 1 PBG sachgerecht. Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichts muss Bauland zu Lasten des Bau- und nicht des Nichtbaubereiches erschlossen werden. Der Kehrplatz kann deshalb nicht genehmigt werden. Dieses für die Benutzung der Strasse wichtige Erschliessungselement ist in der Bauzone zu erstellen.

Das in den Gestaltungsplan einbezogene exponiert liegende Areal befindet sich in unmittelbarer Nähe eines gemäss kantonalem Richtplan wertvollen Ortsbildes. Die erwähnte Überlagerung der W2 mit der Gestaltungsplanpflicht ist auf diesen Umstand zurückzuführen. Mit im Gestaltungsplan enthaltenen Regelungen wie die Bezeichnung der Baubereiche, der Firstrichtung und der

Bepflanzung soll wohl diesem Aspekt Rechnung getragen werden. Im Rahmen des Gestaltungsplans wird die regelkonforme Ausnützung um 0.05 auf 0.45 erhöht. Inwiefern mit dieser Abweichung die Anforderungen nach § 19 Abs. 2 PBG erfüllt sind ist in den eingereichten Unterlagen nicht begründet. Angesichts einer Angleichung der Dichten des neuen Quartiers und des gewachsenen Dorfes kann diese Erhöhung indessen gewissermassen nachvollzogen werden.

Das Departement für Bau und Umwelt entscheidet:

1. Der vom Gemeinderat Affeltrangen am 15. April 2002 beschlossene Gestaltungsplan „Parzelle Nr. 1412 / Teilparzelle Nr. 1407, Zezikon“ wird mit Ausnahme des Kehrplatzes im Sinne der Erwägungen genehmigt.
2. Mitteilung an:
 - Gemeinderat Affeltrangen, 9556 Affeltrangen, unter Beilage von drei Dossiers „Gestaltungsplan Parzelle Nr. 1412 / Teilparzelle Nr. 1407, Zezikon“ (zwei Pläne), je mit Genehmigungs- und Nichtgenehmigungsvermerken (Kehrplatz), (chargé)
 - Amt für Umwelt
 - Tiefbauamt
 - Grundbuchamt Tobel, 9556 Affeltrangen
 - Amt für Raumplanung, unter Beilage von einem GP-Dossier mit Vermerken analog Gemeindeexemplar 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: 14. Juni 2002