

Frauenfeld, 17. Januar 2012

Entscheid Nr. 4

0222/2011/DBU/ARP

Politische Gemeinde Affeltrangen Gestaltungsplan Zezikon West

Das Departement für Bau und Umwelt entscheidet:

1. Der vom Gemeinderat am 1. November 2011 beschlossene Gestaltungsplan Zezikon West wird genehmigt.
2. Mitteilung an:
 - Gemeinderat Affeltrangen, Hauptstrasse 6, Postfach, 9556 Affeltrangen, unter Beilage von drei Dossiers Gestaltungsplan Zezikon West, je mit Genehmigungsvermerk (chargé)
 - Amt für Umwelt
 - Departement für Bau und Umwelt, Rechtsdienst
 - Amt für Raumplanung unter Beilage eines Dossiers Gestaltungsplan Zezikon West mit Genehmigungsvermerk sowie der übrigen Akten

Erwägungen:

Mit Schreiben vom 7. November 2011 ersucht die Politische Gemeinde Affeltrangen um Genehmigung der im Titel erwähnten Vorlage. Der Gestaltungsplan wurde durch das Amt für Raumplanung vorgeprüft. Die darin gemachten Hinweise und Vorbehalte wurden nur teilweise berücksichtigt. Aufgrund der eingereichten Unterlagen kann gefolgert werden, dass das Verfahren ordnungsgemäss durchgeführt wurde. Beim Departement für Bau und Umwelt ist gegen die Vorlage kein Rekurs hängig.

Das in den Gestaltungsplan Zezikon West einbezogene Gebiet umfasst gemäss Planungsbericht den sich in der Dorfzone befindenden Teil der Parzelle Nr. 1426. Das entsprechende Areal enthält einen Landwirtschaftsbetrieb, der an einen neuen Standort ausserhalb Zezikon verlegt werden soll.

Der Gestaltungsplan Zezikon West bezweckt gemäss § 1 der Sonderbauvorschriften eine geordnete Erschliessung und regelt die Überbauung mittels Baufelder. Weiter soll auf das Ortsbild Rücksicht genommen werden. Land ist erschlossen, wenn die für die betreffenden Nutzungszonen hinreichenden Zufahrten sowie Werkleitungen für die



2/2

Wasser- und Energieversorgung oder die Abwasserbeseitigung und die dazugehörigen zentralen Anlagen bestehen. Im vorliegenden Gestaltungsplan ist dies der Fall. Somit ordnet der Gestaltungsplan Zezikon West die Erschliessung im Sinne von Art. 19 Abs. 1 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG; SR 700) in Verbindung mit § 35 des Planungs- und Baugesetzes (PBG; RB 700) hinreichend.

Betreffend Einordnung bzw. Rücksichtnahme auf das Ortsbild enthält der Gestaltungsplan nur wenige, die Vorschriften der Dorfzone ergänzende Bestimmungen. Obwohl die Sonderbauvorschriften (SBV) teilweise den Charakter einer Beschreibung anstatt einer Regelung aufweisen, sind sie als Vorschriften zu verstehen. So müsste z.B. der Wortlaut in § 3 SBV als Imperativ wie folgt lauten: „Die Firstrichtung der Hauptdächer muss parallel zu den Höhenkurven verlaufen und hat sich am gewachsenen Dorfteil zu orientieren. Insgesamt überzeugen die Regelungen betreffend Einpassung ins Orts- und Landschaftsbild nicht vollumfänglich. In Kenntnis der Vorschriften zur Dorfzone können die wenigen Sonderbauvorschriften jedoch toleriert werden“.

Mit Erstaunen wird festgestellt, dass der Abbruch bestehender Bauten in den Sonderbauvorschriften nicht allgemeinverbindlich geregelt ist, obwohl für die Umsetzung des Gestaltungsplans ein Abbruch dieser Gebäude zwingend nötig ist. Da für den besagten Abbruch ein privatrechtlicher Vertrag vorliegt, kann diesbezüglich über das Fehlen einer Regelung in den Sonderbauvorschriften hinweggesehen werden.

Die Vorlage entspricht den Anforderungen von § 33 Abs. 1 PBG. Einer Genehmigung durch das Departement für Bau und Umwelt steht somit nichts im Wege.

Departement für Bau und Umwelt

[Handwritten signature]

Dr. Jakob Stark



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: 17. Jan. 2012