



-
- **Aufhebung Quartierplan Oberfeld**
(RRB Nr. 862 vom 02.07.1991)
 - **Neuer Baulinienplan Oberfeld**

Planungsbericht

Änderung	Entwurf	gezeichnet	kontrolliert	Datum
	tts		ani	17.03.2023
tts			ani	31.08.2023

1. Ausgangslage und Analyse

Die Gemeinde plant das Gebiet Oberfeld im Ortsteil Kradolf vollständig zu erschliessen. Dafür wird in einem separaten Erschliessungsprojekt die erforderliche Verlängerung der Quellenstrasse geplant, damit alle Bauzonenflächen vollständig erschlossen und baureif werden.

Seit der Rechtskraft des Quartierplans Oberfeld aus dem Jahre 1991 haben sich die Verhältnisse erheblich verändert, weshalb eine Überprüfung und Abstimmung der Planungsinstrumente auf die heutige Situation notwendig ist.

1.1 Quartierplan Oberfeld

Am südlichen Ende von Kradolf besteht auf den Parzellen 2528, 2297, 2299, 2300, 2529, 2328, 2547, 2330, 2486, 2331, 2394, 2421, 2584, 2588, 2595, 2572, 2333, 2574, 2337, 2336, 2423, 2334, 2575, 2519, 2520, 2538, 2550, 2620, 2327, 2526, 2621, 2620, 2607, 2326, 2311, 2312, 2315, 2318, 2524, 2320, 2321, 2322 der rechtskräftige Quartierplan Oberfeld (genehmigt mit RRB Nr. 862 vom 02.07.1991). Der Quartierplan bezweckte seinerzeit die Festlegung der Erschliessung des Baugebietes verbunden mit einer verbesserten und auf die Überbauung ausgerichteten Neuparzellierung und Neuordnung der Servitute. Dabei zeigt der Quartierplan die Erschliessung durch Strassen, Wege, Kanalisation und Werkleitungen auf, legt neue Baulinien fest und bestimmt ein Gebiet mit Arealüberbauungspflicht. Mit dem Quartierplan wurde auch eine Baulandumlegung durchgeführt, um eine bestmögliche Nutzung des Baulands zu gewährleisten.

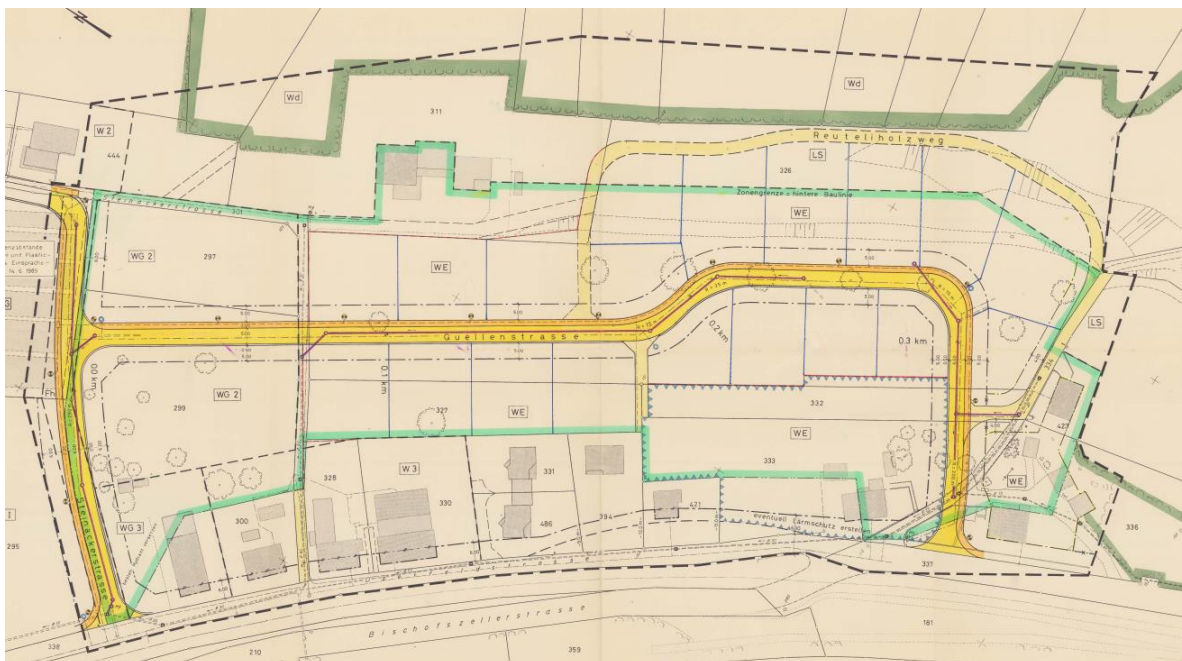


Abbildung 1 Ausschnitt Quartierplan Oberfeld

1.2 Baulinienplan Quellenstrasse

Mit dem Baulinienplan Quellestrasse (genehmigt mit DBU Entscheid Nr. 3 vom 19.01.2005) wurde eine Anpassung an den im Quartierplan festgelegten Baulinien durchgeführt. Auf den Parzellen Nrn. 336 und 423 ist eine neue Linienführung für Baulinie für Hauptbauten und Baulinie für Kleinbauten und Anlagen festgelegt worden. Diese Festlegungen bleiben damit weiterhin rechtskräftig bestehen, auch wenn der Quartierplan Oberfeld aufgehoben wird.



Abbildung 2 Ausschnitt Baulinienplan Quellenstrasse

1.3 Änderung Quartierplan Oberfeld, Kradolf

Mit der vom Departement für Bau und Umwelt mit Entscheid Nr. 96 vom 19.12.2006 genehmigten Änderungen Quartierplan Oberfeld wurden insbesondere die im südöstlichen Teil des Geltungsbereichs des Quartierplans definierten Vorgaben aufgehoben. So wurden einerseits die in diesem Bereich bestehenden Baulinien, Katastrophenbaulinie, Verkehrsflächen und die Pflicht zur Erstellung eines Arealüberbauungsplans aufgehoben. In diesem Bereich hat der Quartierplan somit bereits keine rechtsverbindliche Wirkung mehr. Das Gebiet wurde anschliessend Erschlossen und ist heute vollständig bebaut.



Abbildung 3 Ausschnitt Änderung Quartierplan Oberfeld

1.4 Zonenplan

Im Gebiet des Quartierplanes Oberfeld sind gemäss dem rechtskräftigen Zonenplan (genehmigt mit DBU Entscheid Nr. 4 vom 26.01.2022) die Wohn- und Arbeitszone WA3, Wohnzone 3, Wohnzone 2a, Landschaftsschutzzone und Verkehrsflächen innerhalb Bauzone vorhanden.

Die rechtskräftige Bauzonengrenze im Nordosten entspricht nicht der im Quartierplan von 1991 abgebildeten informellen Zonengrenze. Dies ist insofern relevant, da der Quartierplan darauf basierend eine Baulinie zur Reduktion des Waldabstandes definierte, was aus heutiger Sicht (Zonenabgrenzung) nicht mehr als zweckmässig erscheint. Aus diesem Grund wird auch ein neuer Baulinienplan Oberfeld erstellt um eine sinnvolle Abgrenzung von Bauten und Anlagen unter Berücksichtigung der heutigen Bauzonengrenze zu definieren und sichern zu können. Es ist weiterhin das Ziel den Waldabstand soweit möglich zu reduzieren, damit das Bauland bestmöglich genutzt werden kann.

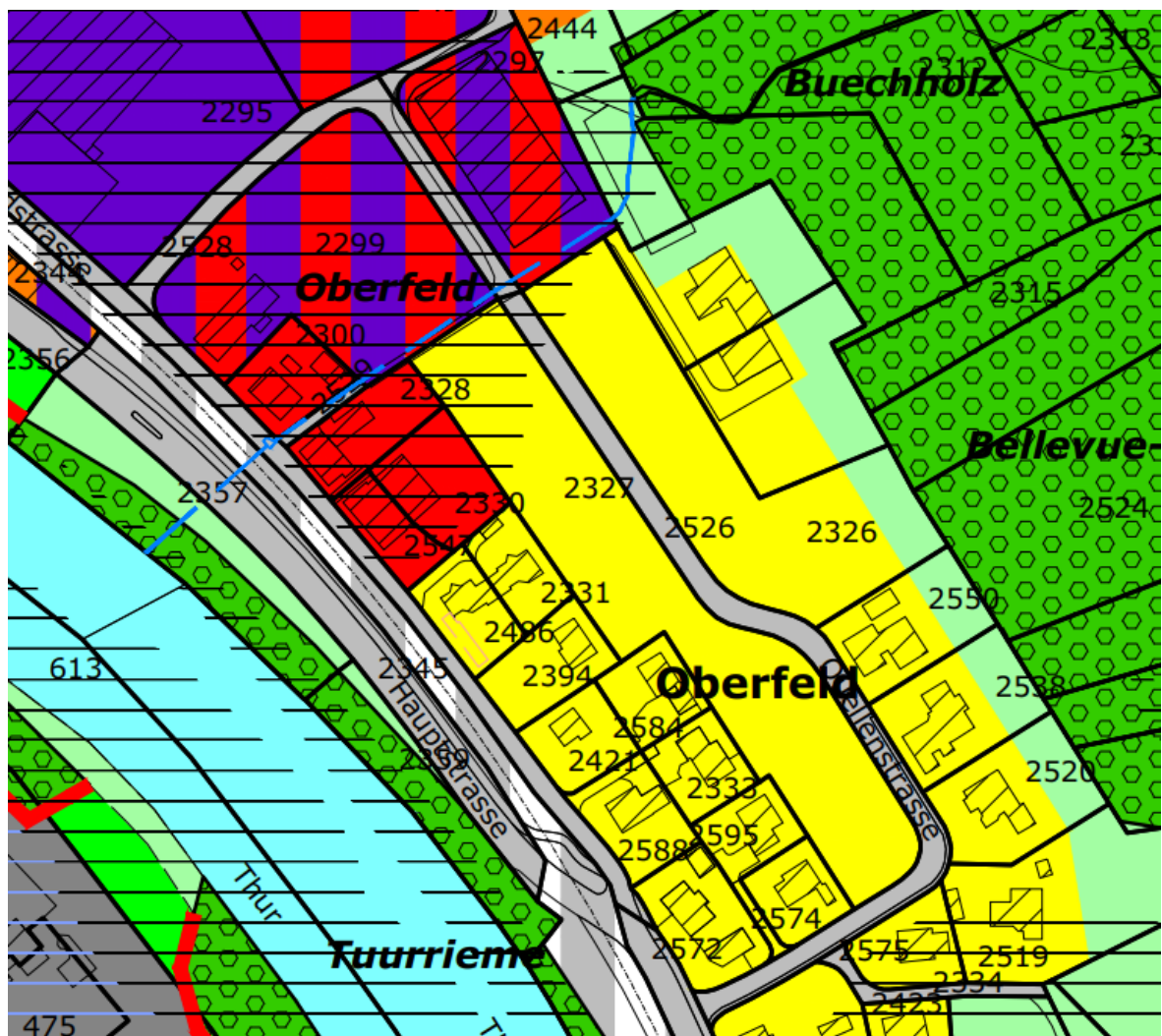


Abbildung 4 Ausschnitt Zonenplan

2. Erschliessung Quellenstrasse

Die im Quartierplan vorgesehene Erschliessung Quellenstrasse mit einer ausgeschiedenen Strassenparzellen Breite von 8.0 m und durchgängigen Verbindung bis zur Steinackerstrasse ist aus heutiger verkehrsplanerischer Sicht unzweckmässig, da ein unverhältnismässiger Flächenverbrauch für eine überdimensionierte Quartierserschliessung einer Einfamilienhauszone resultiert. Zudem könnte durch diese Erschliessungsvariante quartierfremder Schleichverkehr generiert werden, da die Quellenstrasse als Verbindungsstrasse zur Umfahrung der Hauptstrasse mit Bahnübergang genutzt werden könnte.

Aus diesen Gründen hat die Gemeinde ein Gesamtverkehrskonzept Oberfeld erarbeitet und darauf basierend ein zweckmässiges Erschliessungsprojekt mit der sinnvollen Verlängerung der Quellenstrasse für den motorisierten Verkehr und einer zusätzlichen Verbindung Richtung Steinackerstrasse für den Langsamverkehr entwickelt. Die betroffenen Grundeigentümer haben der neuen Verkehrsführung zugestimmt.

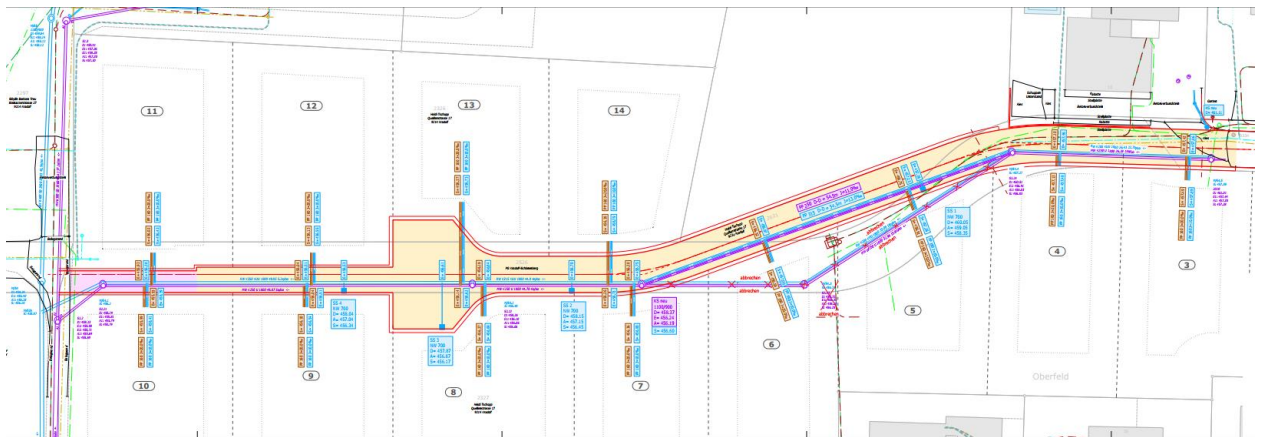


Abbildung 5 Ausschnitt Auflageprojekt Erschliessung Quellenstrasse

3. Aufhebung Quartierplan Oberfeld

Wie bereits im Kapitel 1 beschrieben, entspricht der bestehende Quartierplan Oberfeld aus dem Jahre 1991 nicht mehr den heutigen Verhältnissen. Auch wurden bereits mehrfach Änderungen vorgenommen und Teile des Quartierplans sind ausser Kraft gesetzt. Ein Grossteil der Flächen innerhalb des Geltungsbereiches sind heute erschlossen und bebaut. Um nun noch die nicht erschlossenen Baulandflächen zweckmässig erschliessen zu können, ist wie unter Kapitel 2 aufgeführt, eine andere Verkehrsführung als im Quartierplan vorgesehen zweckmässig. Auch deshalb muss der Quartierplan aufgehoben werden, damit das Erschliessungsprojekt Quellenstrasse umgesetzt werden kann.

Die Aufhebung des Quartierplanes Oberfeld hat jedoch Konsequenzen auf die Parzellen, die innerhalb des Waldabstandes von 25 m gemäss § 75 PBG liegen und durch die heute rechtskräftigen Baulinien geschützt werden. Bei einer Aufhebung würde beim ganzen Quartierplangebiet die Regelbauweise in Kraft gesetzt und die festgelegte Unterschreitung des Waldabstandes gemäss Baulinien entfällt. Um weiterhin einen reduzierten Waldabstand zu erhalten, wird gleichzeitig mit der Aufhebung des Quartierplans ein neuer Baulinienplan Oberfeld in Kraft gesetzt (siehe Kapitel 4).

Zur Sicherung der Erschliessung wird das neue Erschliessungsprojekt zeitgleich mit der Aufhebung des Quartierplans öffentlich aufgelegt und mit der Ausserkraftsetzung des Quartierplans bewilligt und umgesetzt.

4. Neuer Baulinienplan Oberfeld

Der neue Baulinienplan Oberfeld sichert die Unterschreitung des Waldabstandes und sorgt weiterhin für eine gute Nutzung der Bauzonenflächen am Waldrand in Abstimmung mit der notwendigen Sicherung der Funktion / Schutz des Waldes. Um dies zu gewährleisten, wird im Baulinienplan differenziert zwischen Baulinien für Bauten und Anlagen.

Bei der Baulinie für Bauten beträgt der Waldabstand 20.0 m bei den Anlagen orientiert sich der Baulinienplan an der bestehenden Bauzonengrenze, womit diese im Bereich von ca. 14.0 m liegt. So kann Bezug auf die Zonengrenze genommen werden, um einen praktikablen Umgang mit den verschiedenen Abgrenzungen zu erhalten. Diese Festlegungen wurden auch bereits mit dem kantonalen Forstamt Thurgau vorbesprochen. Für Bauten und Anlagen, welche rechtmässig erstellt und bewilligt wurden und teilweise ausserhalb der Baulinien liegen, besteht die Besitzstandsgarantie gemäss § 94 PBG.

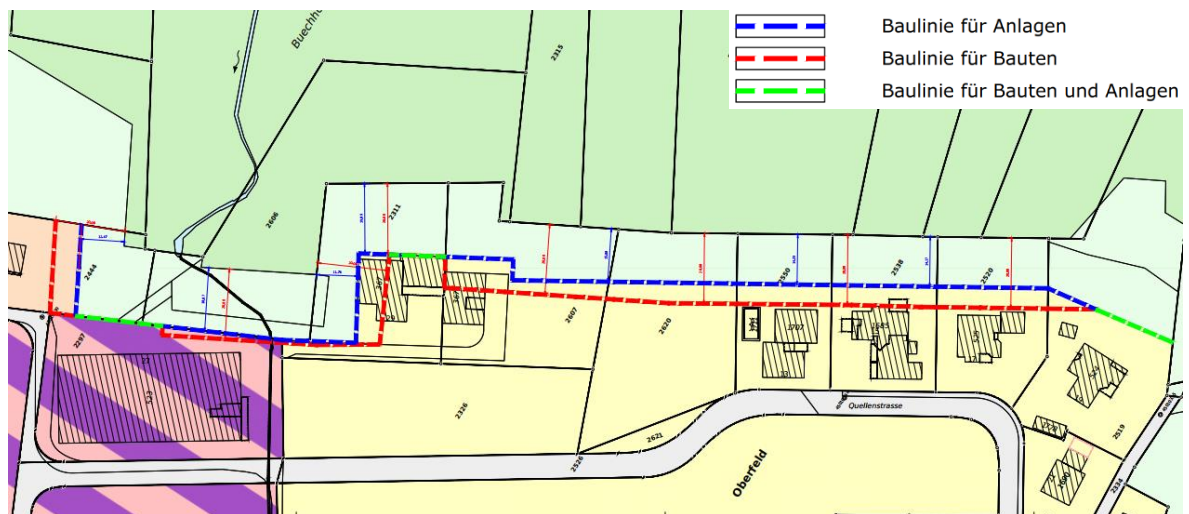


Abbildung 6 Ausschnitt neuer Baulinienplan Oberfeld

5. Verfahren

Mit der vorliegenden Aufhebung des Quartierplans und dem Erlass eines neuen Baulinienplans Oberfeld sollen die bestehenden Planungsinstrumente bereinigt und den heutigen Bedürfnissen und Verhältnissen angepasst werden. Insbesondere soll so auch eine zweckmässige Erschliessung der noch unerschlossenen Baulandflächen erreicht werden, damit diese die Baureife erhalten und dem zonenzweck entsprechend genutzt werden können.

5.1 Vorprüfung

Eine formelle Vorprüfung durch das kantonale Departement für Bau und Umwelt ist nicht vorgesehen. Bei der Aufhebung des Quartierplanes handelt es sich um eine Bereinigung eines nicht mehr den heutigen Ansprüchen entsprechendem Planungsinstruments. Auch kann die Gemeinde eine zweckmässige Quartiererschliessung nur bei einer Aufhebung erstellen. Es sind somit vorwiegend kommunale Interessen der Gemeinde Kradolf-Schönenberg betroffen.

Der neue Baulinienplan Oberfeld betrifft den im PBG § 75 festgelegten Waldabstand. Daher wurde der neue Baulinienplan bereits mit dem kantonalen Forstamt vorbesprochen und auf die kantonalen Vorgaben abgestimmt.

5.2 Mitwirkung, Öffentliche Auflage und Genehmigung durch DBU

Die betroffenen Grundeigentümer wurden durch die Gemeinde Kradolf-Schönenberg über den Inhalt der Planungen orientiert und soweit erforderlich miteinbezogen.

Der Gemeinderat Kradolf-Schönenberg hat die Aufhebung des Quartierplans Oberfeld (RRB Nr. 862 vom 02.07.1991) und den neuen Baulinienplan Oberfeld am 19.09.2023 beschlossen und zur öffentlichen Auflage vom 22.09.2023 bis 11.10.2023 freigegeben (Anhang Auszug Amtsblatt).

Gegen die Aufhebung des Quartierplans wie auch den neuen Baulinienplan Oberfeld wurden _____ Einsprachen erhoben.

Anschliessend werden die Unterlagen dem kantonalen Departement für Bau und Umwelt zur Genehmigung eingereicht. Nach erfolgter Genehmigung wird die Aufhebung des Quartierplans und der neue Baulinienplan koordiniert auf einen vom Gemeinderat zu bestimmenden Zeitpunkt In Kraft gesetzt.

NRP Ingenieure AG



Thomas Tschopp
Projektleiter Raumplanung



Andreas Niklaus
Mitglied der Geschäftsführung