



DER REGIERUNGSRAT DES KANTONS THURGAU

Protokoll vom 20. Okt. 1992

Nr. 1736

Arealüberbauungsplan Auwiesen/OG Ennetaach/Genehmigung

1. Mit Schreiben vom 20. September 1992 ersucht die Ortsbehörde Ennetaach um Genehmigung des im Titel erwähnten Planes. Aufgrund der Akten kann geschlossen werden, dass die Planung verfahrensmässig ordnungsgemäss durchgeführt wurde. Ferner liegt im Sinne von § 109 BauG die Zustimmung des Grundeigentümers vor (Art. 1.13 der Sonderbauvorschriften SBV). In formeller Hinsicht steht einer Genehmigung des Arealüberbauungsplanes nichts entgegen.
2. Der Arealüberbauungsplan Auwiesen umfasst den südwestlich der Bahnstation Erlen liegenden unüberbauten Bereich der definitiven dreigeschossigen Wohnzone sowie den entsprechenden Anstossbereich der entlang der Aach ausgeschiedenen Landschaftsschutzzone. Das 8742 m² grosse dreieckförmig begrenzte Areal erfüllt die gebietsmässigen gesetzlichen Anforderungen.

Gemäss Art. 1.80 SBV sind die in die Sonderbauordnung einbezogenen Parzellen Nrn. 198, 199 voll erschlossen. Folglich ist hinsichtlich Lärmbeurteilung der Immissionsgrenzwert massgebend. Dem Lärmschutznachweis ist zu entnehmen, dass dieser deutlich unterschritten sei.

Die Tiefgarage ist über die auf der Ostseite des Areals verlaufende bestehende Zufahrt mit der Bahnhofstrasse verknüpft. Damit stösst man wohl an die Grenze der Privaterschliessung. Aus den Akten zum Arealüberbauungsplan ist zu schliessen, dass insbesondere für die Sicherung der Zufahrt besondere privatrechtliche Regelungen getroffen werden. Der Ortsbehörde sei zu empfehlen, diesem Aspekt im Rahmen des dereinstigen Baubewilligungsverfahrens die gebührende Beachtung zu schenken. Es scheint angezeigt, die entsprechenden öffentlich beurkundeten Dienstbarkeitsverträge einzuverlangen.

Mit der Sonderbauordnung wird die planerische Grundlage für die Realisierung einer aus drei Bauten mit insgesamt rund vierzig Wohnungen bestehenden Wohnüberbauung geschaffen. So sind im wesentlichen mittels Sonderbauvorschriften, Plänen und einem Modell Lage, Grösse und Stellung der Bauten, Parkierung, Umgebungsgestaltung, Fusswege sowie Bachverlegung und Aachufergestaltung geregelt (Art. 1.40

SBV). Aus der Anordnung, Grösse und Form der einzelnen Baukörper ergeben sich räumlich gut begrenzte Aussenräume. In dieser Hinsicht ist der grosszügige, verkehrsfreie Innenhof mit grossem Spielplatz und darunter liegende Tiefgarage zu erwähnen. In unmittelbarer Nähe zur Bahnhofstrasse sind zwei oberirdische Parkplätze vorgesehen. Die Siedlung überrascht mit grosszügigen, zusammenhängenden Grünflächen und Hochstammbereichen. Besonders zu erwähnen ist diesbezüglich die Alleebeepflanzung entlang der Bahnhofstrasse. Des weiteren ist eine Verlegung des Baches bzw. ein sich daraus ergebender Einbezug in die Umgebungsgestaltung aufgezeigt. In diesem Zusammenhang ist anzumerken, dass im Rahmen dieses Genehmigungsverfahrens die Bachverlegung lediglich im Grundsatz genehmigt wird. Das Amt für Umweltschutz und Wasserwirtschaft erinnert daran, dass die Verlegung im Rahmen eines separaten noch einzureichenden Korrektionsprojektes durch das Departement für Bau und Umwelt zu genehmigen ist (§ 10 Wasserbaugesetz). Sowohl gegen die Verlegung des Baches aber auch den Einbezug des Aachufers in die Umgebungsgestaltung (Plan Nr. 5) haben die interessierten Ämter keine grundsätzlichen Vorbehalte angemeldet.

In architektonischer Hinsicht fällt auf, dass die mit Satteldächern ausgestatteten Bauten sowohl im Grundriss als auch in der Höhe stark gestaffelt sind. Die Anordnung, Lage und Grösse der Baukörper sind mittels Mantelbaulinien (Plan Nr. 1) in Kombination mit Sonderbauvorschriften (Art. 1.50, 1.51) und einem Modell hinreichend fixiert. Nach Art. 1.51 SBV richten sich die Gebäudehöhen allgemeinverbindlich nach dem Modell. Aufgrund der Aussagekraft und Genauigkeit des Modells wird damit die Anzahl Geschosse, aber nicht die Gebäudehöhe in Metern geregelt. Für die architektonische Gestaltung der Bauten ist das Modell im übrigen richtungsweisend.

Beim Wärme- und Schallschutz sind gemäss Art. 1.9 SBV erhöhte Anforderungen formuliert (SIA Norm Nr. 181 Schallschutz im Hochbau = erhöhte Anforderungen. SIA Norm Nr. 381 Energie im Hochbau = Zielwerte). Damit werden wesentliche Beiträge zum Schutz der Ressourcen, zur Entlastung der Luft und zur Erhöhung des Wohnwertes geleistet.

Bei angemessenem Spielraum für den späteren Projektverfasser und die Baubewilligungsbehörde sind im Sinne eines Sondernutzungsplanes die massgebenden Eckwerte des Überbauungskonzeptes hinreichend fixiert. Entsprechend der situativen Bedingungen scheint die planerische Grundordnung sachgerecht und zweckmässig verfeinert. Zusammenfassend ist festzuhalten, dass im Arealüberbauungsplan die massgebenden materiellen gesetzlichen Anforderungen (§ 109 i.V. mit § 32 BauG, Art. 3 RPG) hinreichend erfüllt sind. Insbesondere scheinen die Voraussetzungen für die Abweichungen gegenüber der Regelbauweise erfüllt und mithin die Gewährung des Ausnützungsbonusses gerechtfertigt. In materieller Hinsicht steht einer Genehmigung der Vorlage somit nichts entgegen.

Auf Antrag des Departementes für Bau und Umwelt
beschliesst der Regierungsrat:

1. Der von der Ortsbehörde Ennetaach am 14. April 1992 beschlossene Arealüberbauungsplan Auwiesen wird im Sinne der Erwägungen genehmigt.
2. Mitteilung an:
 - Ortsbehörde Ennetaach (2) unter Beilage von zwei Arealüberbauungsplandossiers je mit Genehmigungsvermerk auf dem Deckblatt der Sonderbauvorschriften
 - Departement für Bau und Umwelt
 - Amt für Umweltschutz und Wasserwirtschaft
 - Amt für Denkmalpflege
 - Tiefbauamt
 - Amt für Wirtschaft, Energie und Verkehr, Energiefachstelle
 - Amt für Raumplanung (2) unter Beilage eines Arealüberbauungsplandossiers Auwiesen je mit Genehmigungsvermerk auf dem Deckblatt der Sonderbauvorschriften

Für richtige Ausfertigung

Der Staatsschreiber

Maurer

