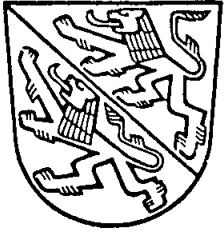


EXEMPLAR ARP TG

REGIERUNGSRAT DES KANTONS THURGAU



PROTOKOLL

vom **16. Feb. 1988**

Nr. **231**

Zonenplanänderung und Arealüberbauungsplan/OG Eschlikon/
Genehmigung

- A. Mit Schreiben vom 5. Oktober 1987 ersucht die Ortskommission Eschlikon um die Genehmigung des geänderten Zonenplans im Gebiet Herdern und des Arealüberbauungsplans "Herdern". Die öffentliche Auflage erfolgte vom 1. August bis 31. August 1987. Sie wurde im kantonalen Amtsblatt (Nr. 30) publiziert. Während dieser Frist gingen bei der Behörde keine Einsprachen ein. Ebenso wurde in bezug auf den Arealüberbauungsplan das fakultative Referendum nicht ergriffen. Nachdem beim Baudepartement auch keine Rekurse dagegen anhängig sind, steht der Genehmigung dieser Zonenplanänderung und des Arealüberbauungsplanes in formeller Hinsicht nichts im Wege.
- B. Nach dem rechtsgültigen Zonenplan der Ortsgemeinde Eschlikon sind die betroffenen beiden Grundstücke den Reservebauzonen W3 bzw. MW2 zugeordnet. Mit dem vorliegenden Arealüberbauungsplan wird zugleich die Erschliessung für dieses Areal geordnet. Folglich steht einer Umwandlung dieser Reservebauzonen in definitive Bauzonen nichts mehr entgegen.
- C. Das Baugebiet in den Parzellen Nrn. 303 und 958 soll über eine Arealüberbauung erschlossen und gezielt

überbaut werden. Das einbezogene Areal misst ca. 1.2 ha; dies im Gegensatz zu den im Bericht erwähnten ca. 2.5 ha Land. Das zusammenhängende, trapezförmige Baugebiet, am nordwestlichen Siedlungsrand von Eschlikon gelegen, eignet sich aber dennoch für eine Sonderbauordnung im Sinne von § 109 BauG. Das Planungskonzept baut auf einer längsorientierten Stichstrasse mit verkehrsberuhigtem Kehrplatz auf. Längerfristig wird die Möglichkeit offengelassen, diese Strasse in östlicher Richtung - "Hohleich, Ifang" - weiterzuführen. Diese Massnahme wird mit Baulinien gesichert. Die verkehrsberuhigte Zone am Ende des Planungsgebietes wird also ihre volle Wirkung erst in einem späteren Zeitpunkt zur Geltung bringen können. Im weiteren regelt die Arealüberbauung im wesentlichen die Ein- und Ausfahrten, die zentralen Tiefgaragen, die Ueberbauungsbereiche und die Grundsätze der Umgebungsgestaltung. In den zugehörigen Sonderbauvorschriften sind zusätzliche Anforderungen an die einzelnen Baukörper festgelegt.

Dabei ist festzustellen, dass unter Punkt 5.1 (Ausnützung) neben dem Bonus der Arealüberbauung auch noch ein Bonus für wiederbegrünte Tiefgaragen gewährt wird. Der zitierte § 15 Abs. 3 BauV ist aber seit dem 1. Juni 1987 durch eine neue Bauverordnung ersetzt worden. Neu gilt § 15 Abs. 2 Ziffer 1. Danach ist eine Kumulation beider Boni nicht mehr möglich, sondern der Tiefgaragenzuschlag darf nicht mehr als die 20 % oder höchstens 0.15 betragen, sofern die Ausnützungsziffer nicht bereits über eine Sonderbauordnung gemäss §§ 32 und 109 erhöht worden ist. Dies ist vorliegend aber der Fall. Die neue Bauverordnung enthält keine Uebergangsbestimmungen; so ist nach Lehre und Rechtssprechung bei laufenden Verfahren grundsätzlich das neue Recht anzuwenden. Demzufolge bleibt zu prüfen, ob besondere Gründe vorliegen, um

diesen Arealüberbauungsplan noch nach altem Recht zu behandeln. Diese Frage wurde in einem Grundsatzentscheid (RRB Nr. 1396 vom 15. September 1987) abgehandelt. Darin wurde festgelegt, dass das alte Recht nur für Planungen, in denen das Auflage- und Beschlussverfahren auf Gemeindestufe im Zeitpunkt der Inkrafttretung der neuen Verordnung weitgehend abgeschlossen war, noch angewendet werden darf. Bei der Arealüberbauung "Herdern" ist dies eindeutig nicht der Fall. Folglich darf der maximale Ausnützungsbonus für diese Sonderbauordnung insgesamt 20 % der Grundausnützung von 0.45 bzw. 0.55 nicht übersteigen.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass diese Arealüberbauung weitgehend den Ergebnissen der Vorprüfung des Baudepartementes entspricht und ansonsten die baugesetzlichen Anforderungen erfüllt. Die Planung kann somit als zweckmässig bezeichnet werden; einer Genehmigung in materieller Hinsicht steht ebenfalls nichts entgegen. Gleichzeitig wird der Quartierplan "Herdern" vom 17. November 1964 ausser Kraft gesetzt.

Auf Antrag des Baudepartementes
beschliesst der Regierungsrat:

1. Die von der Ortsbehörde Eschlikon beschlossene Zonenplanänderung - Umwandlung von Reservezonen in definitive Bauzonen - im Gebiet Herdern wird genehmigt.
2. Der von der Ortsbehörde Eschlikon beschlossene Arealüberbauungsplan "Herdern" wird im Sinne der Erwägungen genehmigt. Die maximale Ausnützungsziffer darf inklusive Tiefgaragen höchstens 20 % mehr als die Grundausnützungen gemäss Baureglement betragen.

3. Von der Aufhebung des Quartierplanes "Herdern" aus dem Jahre 1964 wird Kenntnis genommen.

4. Mitteilung an:

- Ortsvorsteherschaft Eschlikon, 8360 Eschlikon, unter Beilage von je zwei Plänen Zonenplanänderung und zwei Dossiers Arealüberbauungsplan, alle mit Genehmigungsvermerk
- Baudepartement
- Amt für Raumplanung unter Beilage von zwei Plänen Zonenplanänderung und einem Dossier Arealüberbauungsplan mit Genehmigungsvermerk und den Akten

Für richtige Ausfertigung
DER STAATSSCHREIBER

Maurer

