



DER REGIERUNGSRAT DES KANTONS THURGAU

Protokoll vom 1 8. Aug. 1992

Nr. 1336

Gestaltungsplan Pelagiberg / OG Gottshaus / Genehmigung

1. Mit Schreiben vom 28. Januar 1992 ersucht die Ortsvorsteherschaft Gottshaus um Genehmigung des Gestaltungsplanes Pelagiberg. Den Unterlagen kann entnommen werden, dass das Planaufgabe- und Beschlussverfahren entsprechend den formellen Anforderungen des Baugesetzes durchgeführt worden ist. Das fakultative Referendum ist nicht ergriffen worden und beim Departement für Bau und Umwelt sind in dieser Sache keine Rekurse hängig. In formeller Hinsicht steht einer Genehmigung des Gestaltungsplanes daher nichts entgegen.
2. Das Gestaltungsplanareal liegt zwischen zwei dörflichen Wegbebauungsstäben im optisch exponierten Hangfussbereich unterhalb der Wallfahrtskirche St. Pelagiberg. Der Gestaltungsplanperimeter umfasst dabei mit 12083 m² einerseits einen Teil der definitiven Wohn-/Gewerbezone WG 2 an der Durchgangsstrasse und andererseits im höher gelegenen Arealteil eine zweigeschossige Wohnzone W2, welche gemäss gültigem Zonenplan heute teils der definitiven Bauzone, teils der Reservezone zugeteilt ist. Das Areal gilt in den strassenseitigen Bereichen heute bereits als erschlossen, während für die rückwärtigen Arealteile eine hangparallele Stichstrasse vorgesehen ist. Das Gestaltungsplangebiet liegt in einem bezüglich Orts- und Landschaftsbild sehr empfindlichen Bereich des Dorfes, in welchem für eine künftige Bebauung erhöhte Gestaltungs- und Einpassungsanforderungen zu berücksichtigen sind. Die Voraussetzungen gemäss Baugesetz (BauG) zur Erstellung eines Gestaltungsplanes sind gegeben.

Gemäss Zielvorgabe im Planungsbericht und dem Zweckartikel (Art. 4 Sonderbauvorschriften SBV) soll mit dem vorliegenden Gestaltungsplan im empfindlichen Hangbereich eine gestalterisch überdurchschnittliche Bebauung erreicht werden. Implizit kann den eingereichten Unterlagen entnommen werden, dass damit eine gute Einpassung der Bauten in Landschaft und Siedlung sowie eine haushälterische Nutzung des Areales mit günstigen Bauten hoher Wohnqualität bei geringem Erschliessungsaufwand gemeint sind. Vorgesehen ist dabei eine hangparallele Staffelung von Gebäudereihen, welche sich in Volumetrie und Gestaltung an die herkömmliche Bebauung im Ort anlehnen. Während längs der talseitigen Strasse z.T. auch gewerbliche Nutzungen vorgesehen sind, soll im hangseitigen Bereich ein reines Wohnquartier entstehen. Inhalt und Zielvorgabe des vorliegenden Gestaltungsplanes entsprechen so-

mit der gültigen Nutzungsplanung und berücksichtigen auch die empfindliche Situierung des Areales.

Es darf festgestellt werden, dass mit dem vorliegenden Gestaltungsplan bei angemessenem Erschliessungsaufwand eine haushälterische Nutzung des Areales und eine gute Wohnqualität ermöglicht wird.

Für die Einfügung der gewerblichen Flachdachbaute an der Hauptstrasse in die herkömmliche dörfliche Fassadenfront gemäss SBV Art. 4, genügt die richtungsweisende Angabe von Fassadenplänen im Planungsbericht in rechtlicher Hinsicht nicht. Die Ortsbehörde wird daher eingeladen, bei dieser Baute im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens im Sinne der Richtvorgabe nebst einer zurückhaltend differenzierten Gestaltung auch eine subtil auf die Nachbarschaft abgestimmte Farb- und Materialwahl zu verlangen.

Für die angestrebte Einordnung ins Ortsbild wäre es zudem dienlich, wenn für die Bereiche der Normalbaulinien gemäss Art. 6.4 SBV an Dorf- und Hauptstrasse die künftige Bautenstellung und die Baugestaltung sich an der heutigen herkömmlichen Bebauung orientieren würden. Die Ortsbehörde wird ersucht, dies im Rahmen von Bauvorentscheid und Baubewilligungsverfahren noch zu regeln.

Die Erschliessung des Gestaltungsplanareales mit Werkleitungen und für den Fahrzeugverkehr erfolgt einerseits über die bestehenden Strassen und andererseits über die bereits erwähnte hangparallele Stichstrasse ins eigentliche Wohnquartier. Die interessierten Amtsstellen haben bezüglich Erschliessung des Areales keine Vorbehalte angemeldet. Für den ruhenden Verkehr ist entlang der erwähnten Stichstrasse eine Aufreihung von gedeckten Einstellräumen vorgesehen, welche zugleich den terrassenartigen Vorbereich der hangseitigen Bauten bilden. Die talseitig somit exponierte Front dieses Garagengeschosses sowie die Stützmauern südlich der Wohnbauten sollten im Sinne einer zurückhaltenden Einordnung der Überbauung ins Orts- und Landschaftsbild möglichst unauffällig gestaltet werden. Die Ortsbehörde wird eingeladen, im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens diesbezüglich eine optimale Einbindung dieser Bauteile durch Feingliedrigkeit, Farbgebung und Bepflanzung speziell noch zu verlangen.

Das vorgeschlagene Fusswegnetz unter Einbezug des Pilgerweges ist zweckmässig und zusammen mit der vorgesehenen Freiraumgestaltung für eine Wohnsiedlung sehr ansprechend. Die vorgeschlagene Bepflanzung mit einheimischen Hochstammbäumen bereichert die Siedlung und entspricht auch dem regionalen ländlichen Umfeld. Im Zusammenhang mit der Etappierung wäre es jedoch hilfreich, wenn im jeweiligen Baubewilligungsverfahren noch geregelt würde, bis zu welchem Zeitpunkt Wege und Pflanzungen erstellt werden müssen. Zu regeln wären dabei auch noch der Unterhalt von Freiflächen und öffentlichen Wegen sowie evtl. die Ausstattung der Kinderspielflächen.

Art. 9 SBV regelt die Gestaltung der Bauten. Die Gestaltungsvorschriften sind sehr generell gehalten, was nachfolgenden Projektverfassern und der Baubewilligungsbehörde einen recht

grossen Ermessensspielraum belässt, andererseits aber auch zu unergiebigsten Diskussionen betreffend Einordnung in die Umgebung führen könnte. Die im Planungsbericht aufgezeigten Grundrisse und Fassaden wollen Verfasser und Behörde zwar als richtungsweisend verstanden haben; rechtlich sind diese jedoch nicht verbindlich. Die Ortsbehörde wird daher angehalten, im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens bezüglich der gestalterischen Zu- und Einordnung der Neubauten in die empfindliche Umgebung (Material- und Farbwahl) eine unabhängige Fachberatung beizuziehen.

Es wird daran erinnert, dass die Detailprojektierung der kanalisationstechnischen Erschliessung noch dem Departement für Bau und Umwelt zuhanden des Amtes für Umweltschutz und Wasserwirtschaft separat zur Genehmigung einzureichen ist (§11 RRV zum EG GSchG). Vor der Realisation der 3. Bauetappe im Gestaltungsplanareal sind zudem noch die Druckverhältnisse in der Wasserversorgung den Vorschriften entsprechend zu verbessern.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass der vorliegende Gestaltungsplan die gesetzlichen Anforderungen an einen Sondernutzungsplan (§ 32 BauG, Art. 1 und 3 RPG) erfüllt. Die Vorlage bildet eine geeignete Basis, um an der landschaftlich empfindlichen Stelle unterhalb der Wallfahrtskirche St. Pelagiberg eine orts- und landschaftsgerechte Erweiterung der heutigen Bebauung zu ermöglichen. Auch in materieller Hinsicht steht daher einer Genehmigung nichts entgegen.

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

1. Der von der Ortsbehörde Gottshaus am 28. November. 1991 beschlossene Gestaltungsplan Pelagiberg wird genehmigt.
2. Mitteilung an:
 - Ortsbehörde Gottshaus, 9225 Wilen-Gottshaus, unter Beilage von zwei mit Genehmigungsvermerk versehenen Plandossiers.
 - Tiefbauamt
 - Denkmalpflege
 - Amt für Umweltschutz und Wasserwirtschaft
 - Amt für Raumplanung (3), unter Beilage eines Plandossiers mit Genehmigungsvermerk und der übrigen Akten

Für richtige Ausfertigung
DER STAATSSCHREIBER

