

DER REGIERUNGSRAT DES KANTONS THURGAU

Protokoll vom 21. Mai 1991

Nr. 658



Arealüberbauungsplan Rootfarb/OG Hauptwil/Genehmigung

1. Mit Schreiben vom 10. April 1991 ersucht die Ortsbehörde Hauptwil um Genehmigung des im Titel erwähnten Sondernutzungsplanes. Den Unterlagen ist zu entnehmen, dass das Planauflege- und Beschlussverfahren entsprechend den Bestimmungen des Baugesetzes durchgeführt wurde. Des weitern liegt die Zustimmung aller beteiligten Grundeigentümer vor. Beim Departement für Bau und Umwelt sind keine Rekurse hängig. In formeller Hinsicht steht einer Genehmigung der Vorlage nichts entgegen.
2. Der vorliegende Sondernutzungsplan (Arealüberbauungsplan gemäss § 109 BauG) umfasst das Areal Rootfarb. Im Rahmennutzungsplan (RRB Nr. 1829, 31. Oktober 1983) ist dieses Areal der definitiven Dorfzone zugewiesen. Das in die Planung einbezogene Areal ist im Sinne von § 109 BauG grösser, zusammenhängend und in sich geschlossen. Es bildet den siedlungsmässigen Abschluss ins Sorental. Nordseitig wird das Planungsgebiet durch eine Gemeindestrasse und südseitig durch den Sorenbach zweckmässig begrenzt. Gemäss § 2 der Sonderbauvorschriften (SBV) bezweckt der Sondernutzungsplan eine wohnhygienisch und architektonisch gute, auf die Umgebung abgestimmte, etappenweise realisierbare Gesamtüberbauung mit grösstmöglichem Miteinbezug der bestehenden Bauten. Dieser generell formulierte Zweck scheint der Lage und der Nutzungszone angemessen. Der Planungsbericht erläutert im übrigen die Ausgangslage, Problemstellung und die Ziele.

In Anbetracht des informativen Planungsberichtes sind nur wenige erläuternde Erwägungen anzubringen. Der Sondernutzungsplan ordnet die Nutzung und den Schutz der bestehenden Liegenschaften und setzt überdies einen zweckmässigen planerischen Rahmen für die Erstellung von Neubauten in verdichteter Bauweise. Das gewählte Siedlungs- und Nutzungskonzept scheint überzeugend. In architektonischer und ortsbaulicher Hinsicht wurde angemessen auf die erwähnte Übergangslage und die bauliche Umgebung reagiert. Ferner wurde die für die Dorfzone planerisch bedeutsame Nutzungsdurchmischung erreicht. Die bestehenden Liegenschaften sind mässig störendem Gewerbe vorbehalten (§ 4 SBV). Die

Neubauten sollen in erster Linie dem Wohnen dienen. Die verkehrsmässige Erschliessung erfolgt im wesentlichen von Süden und von Osten. Für den ruhenden Verkehr ist eine Tiefgarage geplant. Über der Tiefgarage liegt die gemeinschaftliche Gartenanlage. Nicht zu überzeugen vermag indessen der abseits liegende Kinderspielplatz. Im verwaltungsinternen Vernehmlassungsverfahren haben die interessierten Amtsstellen keine Vorbehalte angemeldet.

Das Forstamt regt an, die vorhandene Uferbestockung am Sorenbach durch eine Bepflanzung zwischen der Brücke am Westende der Parzelle Nr. 531 und der Grenze zu Parzelle Nr. 329 zu ergänzen. Auf der Nordseite des Baches empfiehlt es, Schwarzerlen und Sträucher zu pflanzen. Auf der Südseite seien hochwüchsige Gehölze wegen der Leitung nicht zweckmässig. Dagegen scheint dem Forstamt ein Strauchgürtel sowohl von der Landschaftsästhetik als auch von der Oekologie her sehr wünschenswert. Der Strauchgürtel könne allenfalls mit einigen Vogelbeerbäumen und/oder Korbweiden aufgelockert werden, da beide nicht sehr hoch werden. Gemeindebehörde und Projektverfasser werden eingeladen, diese Empfehlung aufzunehmen.

Des weitern ist daran zu erinnern, dass das Detailprojekt über die kanalisationstechnische Erschliessung dem Departement für Bau und Umwelt zu Händen des Amtes für Umweltschutz und Wasserwirtschaft separat zur Genehmigung einzureichen ist (§ 11 RRVV zum EG GSchG).

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass der vorliegende Sondernutzungsplan Rootfarb die gesetzlichen Anforderungen (insbesondere §§ 32, 109 BauG, Art. 1, 3 RPG) in ausreichendem Masse erfüllt. Er verfeinert den Rahmennutzungsplan sachgerecht und weist einen sorgfältig gewählten Detaillierungsgrad auf, der den nachfolgenden Projektverfassern und der Baubewilligungsbehörde einen angemessenen Spielraum freihält. Richtigerweise wurde für die spätere Projektierung ein planerischer Rahmen geschaffen, ohne in überflüssige Details abzugleiten. Der Sondernutzungsplan weist eine hohe Transparenz auf. Dies ist darauf zurückzuführen, dass die Pläne und die Sonderbauvorschriften miteinander verknüpft sind, indem in der Planlegende die Nrn. der massgebenden Sonderbauvorschriften erwähnt sind. Hinsichtlich der Projektierung bleibt noch anzumerken, dass vor allem am empfindlichen Bauzonenrand Terrainaufschüttungen tunlichst unterlassen werden sollten (§ 13 BauV in Verbindung mit § 32 BauG). Bei der Gestaltung der Umgebung im Bereich der Bauzonengrenze ist darauf zu achten, dass keine Anlagen wie befestigte Sitzplätze, Wege und dgl. ausserhalb der Bauzone errichtet werden dürfen. Dieser Hinweis ist vor allem beim nahe der Bauzonengrenze vorgesehenen Gebäude C von Bedeutung. Auch in materieller Hinsicht steht einer Genehmigung der Vorlage nichts entgegen.

Der Regierungsrat beschliesst:

1. Der von der Ortsbehörde am 20. März 1991 beschlossene Arealüberbauungsplan Rootfarb wird genehmigt.
2. Mitteilung an:
 - Ortsbehörde Hauptwil, 9213 Hauptwil, (3), unter Beilage von zwei Plandossiers, je mit Genehmigungsvermerk
 - Tiefbauamt
 - Amt für Umweltschutz und Wasserwirtschaft
 - Kantonsforstamt
 - Amt für Denkmalpflege
 - Amt für Raumplanung (2), unter Beilage eines Plandossiers mit Genehmigungsvermerk

Für richtige Ausfertigung

Der Staatsschreiber

