



DER REGIERUNGSRAT DES KANTONS THURGAU

Protokoll vom 25. Aug. 1992

Nr. 1381

Arealüberbauungsplan Hummelberg / OG Hauptwil / Genehmigung

1. Mit Schreiben vom 13. Februar 1992 ersucht die Ortsbehörde Hauptwil um Genehmigung des Arealüberbauungsplanes Hummelberg. Gemäss den eingereichten Unterlagen ist festzustellen, dass das Planauflege- und Beschlussverfahren gemäss den Bestimmungen des Baugesetzes durchgeführt wurde. Mit den am 27. Juli 1992 nachgereichten Unterlagen liegt nun auch die Zustimmung aller beteiligten Grundeigentümer vor. Die eingereichten Unterlagen sind damit nun vollständig. In formeller Hinsicht steht daher einer Genehmigung nichts entgegen. Beim Departement für Bau und Umwelt sind keine Rekurse in dieser Sache hängig.
2. Das vom vorliegenden Sondernutzungsplan (Arealüberbauungsplan §109 BauG) betroffene Areal liegt als südliche, exponierte Begrenzung des Baugebietes in der zweigeschossigen Reserve-Wohn-/Gewerbezone. Das am Übergang zu Landwirtschafts- und Landschaftsschutzzone gelegene Gebiet wird im Süden von der etwas erhöht gelegenen Bahnlinie Bischofszell-Hauptwil und im Osten talseitig von der Schleife der Hauptstrasse (Sammelstrasse) tangiert. Das heute praktisch noch unerschlossene Planungsgebiet umfasst rund 4350 m².

Gemäss Zielvorgabe im Planungsbericht und dem Zweckartikel § 2 der Sonderbauvorschriften (SBV) soll eine hanggerechte Bebauungsform verwirklicht werden, welche den Übergang vom Baugebiet zum Nichtbaugebiet markiert, das bestehende Wohnhaus in das Bebauungskonzept integriert und eine architektonisch gute, auf die Umgebung abgestimmte Wohnüberbauung anstrebt. Diese generelle Zielvorgabe stimmt mit der Lage des Areales und der Nutzungszone überein und erscheint auch angemessen. Diesbezüglich werden im Planungsbericht Ausgangslage, Problemstellung, Zielsetzungen und vorgesehene Massnahmen erläutert.

Es darf angenommen werden, dass durch den vorliegenden Arealüberbauungsplan mit vertretbarem Erschliessungsaufwand eine haushälterische Nutzung des Bodens und eine gute Wohnqualität erreicht werden können. In architektonischer und ortsbaulicher Hinsicht wird angemessen auf die erwähnte Randlage sowie auf die topografische und bauliche Umgebung reagiert. Mit der vorgesehenen Anordnung und Ausrichtung der Bauten (Niveau- und Firsthöhen, Firstrichtung) wird eine gute Einordnung der Bauvolumen in die Umgebung ermöglicht. Die vorgesehene Einbeziehung des bestehenden Wohnhauses in das Überbauungskonzept

ist dabei zu begrüßen. Gemäss der vorliegenden Lärmbeurteilung werden bezüglich dem Eisenbahnlärm die Planungswerte der Empfindlichkeitsstufe III ohne jegliche Zusatzmassnahmen eingehalten. Der zusätzlich vorgeschlagene Lebhag ist daher lediglich als natürlicher Sichtschutz zu bewerten.

Die verkehrsmässige Erschliessung des Areales erfolgt im wesentlichen durch eine von der Hauptstrasse abzweigende, sehr steile (12%) Stichstrasse, von der im Bereich der Bahngeleise die bestehende Flurstrasse zur Erschliessung des Landwirtschaftsareales abzweigt. Die Werkerschliessung des Areales ist ebenfalls innerhalb dieser Stich-Sammelstrasse vorgesehen. Für den ruhenden Verkehr ist jedoch schon im unteren Bereich an der Hauptstrasse die Einfahrt für eine Tiefgarage festgelegt. Die interessierten Amtsstellen haben bezüglich der vorgeschlagenen Erschliessung des Areales keine Vorbehalte angemeldet. Das Fusswegnetz und die vorgeschlagene Bepflanzung bilden eine Bereicherung der vorgesehenen Überbauung. Es wäre jedoch hilfreich und sinnvoll, wenn im nachfolgenden Baubewilligungsverfahren noch geregelt würde, bis zu welchem Zeitpunkt (Etappe) Wege und Pflanzungen jeweils erstellt werden müssen.

Die Regelungen der Baudichte, Bruttogeschossflächen und Parkierung sind in den vorgelegten Plänen ebenfalls nachgewiesen und sinnvoll. Zum Inhalt der Pläne sind keine Vorbehalte zu machen, dagegen sind bei den Sonderbauvorschriften noch folgende Bemerkungen anzubringen:

Bezüglich der Nutzung des "Erhaltenswerten Gebäudes" enthält § 4 SBV offensichtlich einen sinnentstellenden Schreibfehler (vorenthalten statt vorbehalten), und die Formulierung von § 7 SBV betreffend der verglasten Balkone ist geeignet für Missverständnisse im Anwendungsfall. Planverfasser und Behörde werden eingeladen, diese Paragraphen im Rahmen einer redaktionellen Überarbeitung der SBV noch zu klären.

Die Gestaltungsvorschriften sind als Bestandteil des verfeinerten Planungsinstrumentes richtigerweise sehr generell gehalten, was einerseits den nachfolgenden Projektverfassern und der Baubewilligungsbehörde einen angemessenen Spielraum belässt, andererseits aber auch zu unergiebigem Diskussionen betreffend Anpassung an Nachbarbauten und Einordnung in die Umgebung führen könnte.

Die Verwendung von eher vagen Bezeichnungen in § 9 SBV dürfte dabei nur wenig zur Klärung beitragen. Die Gemeindebehörde wird daher eingeladen, im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens bezüglich der gestalterischen Einordnung der Bauten in Siedlung und Landschaft eine unabhängige Fachberatung beizuziehen.

Es ist zu begrüßen, wenn in den Sonderbauvorschriften auch Angaben bezüglich der Wohnungsqualität gemacht werden. Indessen wird mit dem in § 19 SBV erwähnten interpretationswürdigen "grosse Funktionswert" diesbezüglich wenig Klarheit geschaffen. Wünschbar wäre allerdings hier auch noch eine klare Zielvorstellung betreffend Schall- und Wärmeschutz. Beim Wärmeschutz ist etwa die Einhaltung des Zielwertes der SIA-Norm 380/1 und beim Schallschutz die sogenannten erhöhten Anforderungen der SIA-Norm 181 zu erwähnen. Auch

hier wird die Behörde eingeladen, im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens diesbezüglich noch präzisere Auflagen zu machen.

Es wird daran erinnert, dass das Detailprojekt über die kanalisationstechnische 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).

3. Zusammenfassend ist festzuhalten, dass der vorliegende Arealüberbauungsplan Hummelberg die gesetzlichen Anforderungen an einen Sondernutzungsplan (§§ 32 und 109 BauG, Art. 1, 3 RPG) in ausreichendem Masse erfüllt. Das vorgelegte Planungsinstrument bildet eine geeignete Grundlage, um an der landschaftlich exponierten Lage eine ortsbild- und landschaftsgerechte Überbauung zu realisieren. Auch in materieller Hinsicht steht einer Genehmigung der Vorlage nichts entgegen.

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

1. Der von der Ortsbehörde Hauptwil am 24. Oktober 1991 beschlossene Arealüberbauungsplan Hummelberg wird genehmigt.
2. Mitteilung an:
 - Ortsbehörde Hauptwil, 9213 Hauptwil, unter Beilage von 2 Plandossiers, je mit Genehmigungsvermerk.
 - Amt für Wirtschaft, Energie und Verkehr; Energiefachstelle
 - Tiefbauamt
 - Amt für Denkmalpflege
 - Amt für Umweltschutz und Wasserwirtschaft
 - Amt für Raumplanung (3), unter Beilage eines Plandossiers mit Genehmigungsvermerk

Für richtige Ausfertigung
DER STAATSSCHREIBER
i. V. Der Adjunkt

Thoma King

