

**DER REGIERUNGSRAT DES KANTONS THURGAU**

Protokoll vom 21. Nov. 1995

Nr. 1203

Zonenplanänderung «Parzellen Nrn. 119, 120» / Quartierplan «Strltholz» und Arealüberbauungsplan «Strltholz» / EG Hefenhofen / Genehmigung

Mit Schreiben vom 13. Juli 1995 ersucht der Gemeinderat Hefenhofen um Genehmigung der im Titel erwähnten Vorlagen. Den Akten der Gemeinde ist zu entnehmen, dass bei den Planaufgabe- und Beschlussverfahren den formellen Anforderungen der kantonalen Gesetzgebung entsprochen wurde. Im Sinne von § 109 BauG liegt die Zustimmung der Grundeigentümer zum Arealüberbauungsplan «Strltholz» vor.

Das Planungsgebiet wird im Südwesten von der geplanten Umfahrungsstrasse Amriswil (sogenannte Spange Hölzli), im Norden und Nordosten von der Flurstrasse (Parzelle Nr. 127) und im Südosten von der Romanshornestrasse begrenzt.

Die im Nordwesten des Planungsgebietes gelegenen Parzellen Nrn. 119 und 120 werden von der Reservebauzone in die definitive WG 2 umgezont. Die im Quartierplan vorgesehenen Massnahmen für die Groberschliessung des gesamten Gebietes wie die provisorische Zufahrtsstrasse (infolge Verzögerung der erwähnten Spange Hölzli) etc. erscheinen geeignet. Der Arealüberbauungsplan auf der Parzelle Nr. 120 bezweckt eine einheitlich gestaltete Überbauung mit wenig Verkehrsflächen. Auf der Westseite soll mit einem grosszügigen Grenzabstand zur erwähnten Umfahrungsstrasse ein Schutz der Wohnbauten vor dem Strassenlärm geschaffen werden. Ein bepflanzter Erdwall soll zusätzlich einen optischen Schutz gewährleisten. Mit der Bildung eines Siedlungsrandes soll eine wohnliche Gesamtüberbauung ermöglicht werden.

Der Arealüberbauungsplan stellt eine gute, situationsgerechte Verfeinerung der Grundordnung (Zonenplan, Baureglement) dar. Er bildet insbesondere den verbindlichen planerischen Rahmen für eine haushälterische und zweckmässige Nutzung des einbezogenen Areals. Die in § 109 BauG gegenüber der Regelbauweise geforderten erheblichen Vorteile der Benützer sind aufgrund der generellen Beurteilung ersichtlich und auch die in § 32 BauG verlangte bessere architektonische und städtebauliche Gestaltung wird aus den Unterlagen deutlich, was die Gewährung des Ausnützungsbonus rechtfertigt. Die Planungsberichte für den Quartier- und den Arealüberbauungsplan enthalten die zum Verständnis der Planungen notwendigen Informationen.

Aufgrund der generellen Prüfung erscheinen die Zonenplanänderung, der Quartierplan «Strltholz» und der Arealüberbauungsplan «Strltholz» zweckmässig; in formeller und materieller Hinsicht steht einer Genehmigung nichts entgegen.

Die durch das Amt für Raumplanung im Rahmen der Vorprüfung gemachten Vorbehalte und Hinweise wurden grösstenteils in die Planung einbezogen.

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

1. Die von der Gemeindeversammlung Hefenhofen am 10. Juli 1995 beschlossene Zonenplanänderung «Parzellen Nm. 119, 120» wird genehmigt.
2. Der vom Gemeinderat Hefenhofen am 10. Juli 1995 beschlossene Quartierplan «Stritholz» und der Arealüberbauungsplan «Stritholz» werden genehmigt.
3. Mitteilung an:
 - Gemeinderat Hefenhofen, 8580 Hefenhofen, unter Beilage von je zwei Quartierplan- (Situation 1:500) und Arealüberbauungsplandossiers «Stritholz» (Situation 1:500 und SBV) und einer Zonenplanänderung «Parzellen Nrn. 119, 120», je mit Genehmigungsvermerk und den zugehörigen Planungsberichten ohne Genehmigungsvermerk
 - Departement für Bau und Umwelt
 - Amt für Umweltschutz und Wasserwirtschaft
 - Tiefbauamt
 - Amt für Raumplanung (3), unter Beilage von je einem Quartierplan- (Situation 1:500) und Arealüberbauungsplandossier «Stritholz» (Situation 1:500 und SBV) und zwei Zonenplanänderungen «Parzellen Nrn. 119, 120», je mit Genehmigungsvermerk und den zugehörigen Planungsberichten ohne Genehmigungsvermerk sowie der übrigen Akten

Für richtige Ausfertigung
Der Staatsschreiber

