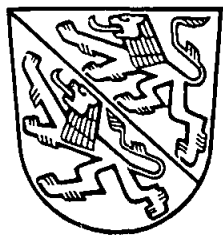


## REGIERUNGSRAT DES KANTONS THURGAU



## PROTOKOLL

vom 15. April 1986

Nr. 589

Gemeinde Hefenhofen

Gestaltungsplan "Moos - Hefenhofen", Genehmigungsgesuch

1. Mit Schreiben vom 18. Oktober 1985 ersucht der Gemeinderat Hefenhofen um Genehmigung des Gestaltungsplanes "Moos - Hefenhofen". Wie aus den Unterlagen der Gemeinde ersichtlich ist, wurde beim Planauflege- und Beschlussverfahren den Anforderungen des Baugesetzes entsprochen. Während der Auflage vom 1. bis 31. März 1985 wurde eine Einsprache eingereicht, die der Gemeinderat abwies. In der Folge erhob der abgewiesene Einsprecher Rekurs beim Baudepartement. Dieser wird in einem separaten Verfahren gleichzeitig behandelt. Im weiteren muss festgehalten werden, dass keine Gemeindeabstimmung verlangt wurde.
2. Das Areal liegt an der Staatsstrasse zwischen dem Ortsteil Hatswil und Amriswil. Es umfasst eine Fläche von knapp 5'000 m<sup>2</sup>, die im Zonenplan der 3-geschossigen Wohn- und Gewerbezone zugewiesen ist. Das inselartige Baugebiet wird heute vom renovierten Haus "Schöntal" dominiert, welches direkt an der Strasse steht. Mit dem Gestaltungsplan will man die früher bestehende Baugruppe wieder herstellen, indem ein grosser Neubau für Wohnen und Gewerbe neben das alte Riegelhaus gestellt wird. Im Bericht des Baudepartementes zur Vorprüfung wurde u.a. festgehalten, dass der Alt- und Neubau nicht auseinanderklaffen dürfen; insbesondere wurde gewünscht, dass die Lücke zwischen den Bauten möglichst eng sei. Der Gestaltungsplan sieht für den geplanten Neubau einen Baubereich vor, der durch eine Mantelbaulinie abgegrenzt ist. Der reglementarischen Grundaussnützung von 0,45 wird der volle Bonus von 20 % zugeschlagen; aus planerischer Sicht ist diese Aussnützung von 0,54 zweckmässig.
3. Im Einzugsbereich des Gestaltungsplanes liegt auch das zur Garage umfunktionierte Oekonomiegebäude, wobei der äusseren Gestaltung keine besondere Sorgfalt gewidmet wurde. Weil diese Liegenschaft in das Planungsareal einbezogen ist, kann die Umgebung nun sorgfältiger gestaltet werden, was im öffentlichen Interesse liegt. Einerseits wird die Verkehrssituation und andererseits die Grüngestaltung verbessert. Insbesondere auf der Nordseite, wo gemäss Zonenplan eine Landschaftsschutzzone entlang der Aach ausgeschieden ist, muss der Ge-

meinderat die Bestimmungen der Bauordnung durchsetzen. Mit dem Baugesuch für den projektierten Neubau ist daher von der Bauherrschaft ein Umgebungsplan für den gesamten Einzugsbereich zu verlangen. Die Parkplätze sowie die Verkehrsflächen, welche gemäss Zonenplan in der Landschaftsschutzzone liegen, werden nicht genehmigt (vgl. Situations- und Umgebungsgestaltungsplan). Die Gemeinde wird ersucht, nach Genehmigung des Gestaltungsplanes die nötigen Schritte einzuleiten.

4. Im Bauvolumenplan werden insbesondere die Höhenmasse für den Neubau festgesetzt. Dabei ist wichtig, dass das Gebäude zweigeschossig in Erscheinung tritt; dies entspricht der traditionellen Bauweise und passt zum Riegelhaus Schöntal. Dadurch entstehen auch grosse Dachflächen, die gemäss Sonderbauordnung (S. 3) mit Gauben durchsetzt sein können, damit man das Dachgeschoss möglichst gut nutzen kann. Im Rahmen der Baubewilligung ist besonders auf den gestalterischen Gesamteindruck zu achten. Die weiteren Bestimmungen der Sonderbauordnung sind sehr konkret, da bereits ein ausgereiftes Bauprojekt vorliegt.
5. Der Situationsplan zeigt die Erschliessung für den Fuss- und Fahrverkehr. Es ist wichtig, dass die Ein- und Ausfahrten in die Romanshorne Strasse klar bestimmt werden. Die Erschliessung der Parzelle Nr. 141 (Garage) von der Staatsstrasse her darf nur als Einfahrt ausgestaltet werden. Die genaue Verkehrsregelung ist mit dem kant. Tiefbauamt festzulegen.
6. Entlang der südwestlichen Grenze ist im Gestaltungsplan eine Baulinie ausgeschieden, die den reglementarischen Mindestgrenzabstand von 5.00 m erfüllt. Gleichzeitig wird mit der Mantelbaulinie ein Baubereich festgelegt, der ermöglicht, die Gebäudelänge nach Regelbauweise zu überschreiten, ohne dass der Mehrlängenzuschlag zur Anwendung kommt. Diese Abweichung von der Regelbauweise geht zu Lasten des Nachbarn. Die baugesetzliche Voraussetzung für diese Abweichung ist nicht gegeben, da offensichtlich kein öffentliches Interesse nachgewiesen werden kann. Der zu diesem Gestaltungsplan eingegangene Rekurs rügt unter anderem diesen Sachverhalt. Weder aus den Plänen noch aus den Akten ist ersichtlich, welche Gründe für diese Sonderregelung geltend gemacht werden könnten. Daher wird die Baulinie entlang der Südwestgrenze nicht genehmigt; d.h. es sind die nach Baureglement der Gemeinde erforderlichen Grenzabstände einzuhalten.
7. Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass aus planerischer Sicht der Gestaltungsplan "Moos - Hefenhofen" nicht unzweckmässig ist. Insgesamt wird eine Verbesserung gegenüber der Regelbauweise angestrebt; daher kann er mit den in den Erwägungen genannten Ausnahmen genehmigt werden.

Auf Antrag des Baudepartementes

beschliesst der Regierungsrat:

1. Der Gestaltungsplan "Moos - Hefenhofen" der Gemeinde Hefenhofen wird genehmigt. Ausgenommen sind die Baulinie entlang der südwestlichen Grenze sowie sämtliche Bauten und Anlagen in der Landschaftsschutzzone. Die folgenden Teile des Gestaltungsplanes sind rechtsverbindlich:
  - Erschliessungskonzept
  - Mantelbaulinien
  - Gebäude- und Firsthöhen sowie die Anordnung des dritten Vollgeschosses im Dachstock
  - Ausnützungsziffer von 0,54
  - Bepflanzungskonzept mit Grün- und Spielflächen
2. Mitteilung an:
  - Gemeinderat Hefenhofen, Sonnenberg, 8580 Amriswil mit je zwei Gestaltungsplansets (Text und 5 Pläne) mit Genehmigungsvermerk
  - Herrn Karl Adam, Romanshornestr. 205, 8580 Amriswil
  - Herrn Rechtsanwalt Yves Meili, Bleicherweg 21, 8022 Zürich
  - Baudepartement
  - Tiefbauamt (2), Herrn P. Staub und Herr W. Bussinger
  - Denkmalpflege
  - Amt für Umweltschutz und Wasserwirtschaft
  - Forstamt
  - Amt für Raumplanung (2) unter Beilage eines Gestaltungsplansets (Text und 5 Pläne) mit Genehmigungsvermerk sowie den Akten

Für richtige Ausfertigung  
Der Staatsschreiber:

