

**DER REGIERUNGSRAT DES KANTONS THURGAU**Protokoll vom **22. Aug. 1995**Nr. **850****Arealüberbauungsplan "Niederholz" / EG Kesswil / Genehmigung**

Mit Schreiben vom 21. Juli 1995 ersucht der Gemeinderat Kesswil um Genehmigung des Arealüberbauungsplanes "Niederholz". Den Akten ist zu entnehmen, dass das Planaufgabe- und Beschlussverfahren ordnungsgemäss durchgeführt wurde. Beim Departement für Bau- und Umwelt ist kein Rekurs hängig. In formeller Hinsicht steht einer Genehmigung der Vorlage nichts entgegen.

Das Planungsgebiet umfasst die Parzelle Nr. 326. Sie ist gemäss Planungsbericht voll erschlossen und hauptsächlich der definitiven Wohnzone W1 zugewiesen. Ein Streifen der Parzelle entlang dem Seeweg ist der Seeuferschutzzone zugewiesen. Begrenzt wird das Planungsgebiet nordöstlich durch den Seeweg, südwestlich durch die Niederholzstrasse und gegen das Dorf durch eine lockere Einfamilienhausüberbauung. Im Sinne von § 109 BauG liegt ein grösseres zusammenhängendes und in sich geschlossenes Areal vor.

Mit dem Arealüberbauungsplan "Niederholz" soll gemäss Art. 2.1 der Sonderbauvorschriften (SBV) die planungsrechtliche Grundlage geschaffen werden, um die im Uferbereich liegende Parzelle unter Einbezug der natürlichen und landschaftlichen Situation der sanften Terrainverhältnisse sowie der bestehenden Bebauung nach einem siedlungsplanerischen Gesamtkonzept rücksichtsvoll überbauen zu können. Diese Zielsetzung scheint zweckmässig und sachgerecht. Der Arealüberbauungsplan regelt mittels Mantelbaulinien Lage, Stellung und Grösse von untereinander und mit der Umgebung abgestimmten Wohnbauten. Beim gewählten Baukonzept handelt es sich um eine Wohnüberbauung in massvoll verdichteter Bauweise. Des weiteren enthält der Arealüberbauungsplan auch Regelungen zur Gestaltung der Bauten und der Umgebung wie Zugänge, Zufahrten, Hochstämme, Baumschutz, Grünflächen etc. Diese und weitere im Rahmen des Arealüberbauungsplanes erlassenen Bestimmungen tragen zu einer zweckmässigen Planung bei, welche den landschaftlich heiklen Uferbereich vorbildlich miteinbezieht. Der aufschlussreiche Planungsbericht enthält weitere zum Verständnis des Arealüberbauungsplanes dienende Informationen und einen Ausnützungsnachweis, mit dem summarisch nachgewiesen wird, dass die Bebauung im Rahmen der Ausnützung samt Bonus von insgesamt 0.36 möglich ist. Die mit Beschluss Nr. 145 vom 21. Januar 1985 vom Re-

gierungsrat genehmigten Baulinien gegenüber dem See und der Niederholzstrasse sind im Rahmen des Arealüberbauungsplanes berücksichtigt.

Der Arealüberbauungsplan setzt sich aus den grundeigentümerverbindlichen Sonderbauvorschriften und vier grundeigentümerverbindlichen Plänen (Erschliessung, Überbauung, Niveaукoten, Schnitte) zusammen. Des weitem ist gemäss Ziffer 5 SBV das Modell für das Baugesuchsverfahren wegleitend.

Im verwaltungsinternen Vernehmlassungsverfahren sind keine grundsätzlichen Einwände angebracht worden. Soweit erkennbar bildet der Arealüberbauungsplan "Niederholz" eine tragfähige planerische Grundlage für die Ausarbeitung von Baugesuchen auf der Parzelle Nr. 326. Der eingangs erwähnte Zweckartikel scheint zweckmässig und sachgerecht umgesetzt und die baugesetzlichen Anforderungen sind insgesamt erfüllt.

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

1. Der vom Gemeinderat Kesswil am 4. Juli 1995 beschlossene Arealüberbauungsplan "Niederholz" wird genehmigt.
2. Mitteilung an:
 - Gemeinderat Kesswil, 8593 Kesswil, unter Beilage von drei Arealüberbauungsplänen "Niederholz"; je mit Genehmigungsvermerk sowie dem Modell im Massstab 1:500
 - Departement für Bau und Umwelt
 - Amt für Denkmalpflege
 - Amt für Umweltschutz und Wasserwirtschaft
 - Tiefbauamt
 - Amt für Raumplanung, unter Beilage eines Arealüberbauungsplanes "Niederholz" mit Genehmigungsvermerk sowie der übrigen Akten



Für richtige Ausfertigung
Der Staatsschreiber
i. V. Der Adjunkt

Thomas Kitz