



DER REGIERUNGSRAT DES KANTONS THURGAU

Protokoll vom 14. Aug. 1990

Nr. 1052

Arealüberbauungsplan "Dorf"/OG Herrenhof/Genehmigung

1. Mit Schreiben vom 21. Dezember 1989 ersucht die Ortsvorsteherschaft Herrenhof um Genehmigung des Arealüberbauungsplanes "Dorf". Den Akten ist zu entnehmen, dass das Planaufgabe- und Beschlussverfahren entsprechend den formellen Anforderungen des Baugesetzes durchgeführt wurde. Von der Möglichkeit des fakultativen Referendums wurde kein Gebrauch gemacht. Beim Baudepartement sind keine Rekurse hängig. In formeller Hinsicht steht einer Genehmigung des Arealüberbauungsplanes nichts entgegen.

2. Der Arealüberbauungsplan "Dorf" (Sonderbauordnung) umfasst die Parzelle Nr. 223 mit einer zusammenhängenden Landfläche zwischen der Hauptstrasse Richtung Langrickenbach und der Altnauerstrasse. Die anrechenbare Landfläche umfasst 4'324 m², wobei die Nordseite der Parzelle bereits mit dem stattlichen Riegelhaus (Wohnhaus, Remise) überbaut ist. Im rechtskräftigen Zonenplan ist die Parzelle der definitiven Dorfzone D mit einer Ausnützungsziffer von 0,4 zugewiesen. Der Arealüberbauungsplan bezweckt unter Berücksichtigung der bestehenden Bausubstanz eine sorgfältige Integration von angepassten, grossvolumigen Baukörpern in das Strassendreieck. Mit der Sonderbauordnung wird für dieses exponierte, am Dorfeingang liegende Gebiet eine dem Dorf entsprechende Siedlungsstruktur und Architektur angestrebt. Geplant sind grossvolumige Wohnhäuser, die durch ihre bewusst nicht orthogonale Anordnung auf die bestehenden Gebäudesituationen Rücksicht nehmen. Zusätzlich wird auch besondere Sorgfalt auf die Gestaltung der Aussenräume (Hofbildung etc.) gelegt. Die Erschliessung erfolgt von der Altnauerstrasse her. Der Fahrverkehr wird kurz nach deren Einmündung abgefangen und zur unterirdischen Tiefgarage im Zentrum der Überbauung geführt. Die Besucherparkplätze sind auf der Süd- und Nordseite des Areals vorgesehen.

Die Sonderbauordnung umfasst drei allgemeinverbindliche Pläne und Sonderbauvorschriften (SBV), ein behördenverbindliches Modell 1:200, zwei Pläne mit informativem Charakter sowie einen Planungsbericht mit einem summarischen Ausnutzungsnachweis und einer Lärmprognose. Mit der Sonderbauordnung werden hauptsächlich die Parkierung, die Erschliessung, die Stellung der Bauten und Anlagen und die bedeutenden Merkmale der Aussenraumgestaltung allgemeinverbindlich im Sinne einer Verfeinerung und Ergänzung der Rahmennutzungspläne (Baureglement und Zonenplan) geordnet. Die im Bauvolumenplan festgelegte "Ausnutzungsziffer-Schere" kann nur funktionieren, sofern das bereits erarbeitete Vorprojekt beigezogen wird. Falls bei allen Baubereichen die max. mögliche Bruttogeschossfläche vorgesehen würde, wäre die Ausnutzungsziffer um einiges überschritten. Dieser Mangel kann nur akzeptiert werden, da das Modell als behördenverbindlich bezeichnet wurde. Die Prüfung betreffend Einhaltung der Ausnutzung obliegt der Ortsbehörde im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens. Im Hinblick auf die gesetzlich geforderten erheblichen Vorteile für die Benutzer ist namentlich auf die vorbildlichen Wärme- und Schallschutzvorschriften (Art. 6.41 und 6.42) sowie das Vorsehen einer zentralen Energieversorgung (Art. 6.41) hinzuweisen. Auch ist die im Bauvolumenplan geforderte Bepflanzung mit hochstämmigen Bäumen speziell zu erwähnen (Art. 6.52).

In Art. 6.42 SBV wird in Übereinstimmung mit § 24 RRV USG die massgebende Empfindlichkeitsstufe (ES III) zugewiesen. Mit der im Planungsbericht enthaltenen Immissionsprognose wird im Sinne von Art. 3 Abs. 3 lit. b RPG summarisch die Einhaltung des massgebenden Immissionsgrenzwertes nachgewiesen. Bemerkenswert ist, dass keine sogenannten baulichen Massnahmen notwendig sind. Dies ist als bedeutender planerischer Beitrag zum Schutz des Ortsbildes und zweckmässigen Weiterentwicklung des Dorfes zu werten, zumal mit Schallschutzwänden und -wällen diesem Anliegen in der Regel nicht ausreichend Rechnung getragen werden kann.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass der vorliegende Arealüberbauungsplan die geforderten gesetzlichen Anforderungen (§§ 32, 109 BauG) und die entsprechenden materiellen Planungsgrundsätze des Bundesgesetzes über die Raumplanung (Art. 3 RPG) erfüllt. Auch wurden die in der Vorprüfung vom 9. März 1989 gemachten Auflagen und Anregungen weitgehend berücksichtigt. Die Gewährung des Ausnutzungsbonusses ist gerechtfertigt. Die Planung ist zweckmässig; einer Genehmigung steht auch in materieller Hinsicht nichts entgegen.

Auf Antrag des Baudepartementes
beschliesst der Regierungsrat:

1. Der von der Ortskommission Herrenhof am 28. August 1989 beschlossene Arealüberbauungsplan "Dorf" wird im Sinne der Erwägungen genehmigt.
2. Mitteilung an:
 - Ortskommission Herrenhof, 8585 Herrenhof, unter Beilage zweier Arealüberbauungsplandossiers, je mit Genehmigungsvermerk, sowie eines Planungsberichtes ohne Genehmigungsvermerk.
 - Denkmalpflege
 - Baudepartement
 - Tiefbauamt
 - Amt für Raumplanung (3) unter Beilage zweier Arealüberbauungsplandossiers, je mit Genehmigungsvermerk, sowie eines Planungsberichtes ohne Genehmigungsvermerk und der übrigen Akten.

Für richtige Ausfertigung

DER STAATSSCHREIBER

Maurer

