

REGIERUNGSRAT DES KANTONS THURGAU



PROTOKOLL EXEMPLAR ARP TG

vom -7. Okt. 1985

Nr. 1715

Gemeinde Märstetten Arealüberbauungsplan "Geroldsau", Genehmigungsgesuch

1. Mit Schreiben vom 26. August 1985 ersucht der Gemeinderat Märstetten um Genehmigung des Arealüberbauungsplanes "Geroldsau". Den Akten der Gemeinde ist zu entnehmen, dass das Planauflege- und Plangenehmigungsverfahren entsprechend den baugesetzlichen Bestimmungen erfolgte. Da der Beschluss des Gemeinderates beim Baudepartement nicht angefochten wurde, steht der Genehmigung in formeller Hinsicht nichts entgegen.
2. Das ca. 10 500 m² grosse Areal ist sowohl im rechtskräftigen Zonenplan aus dem Jahre 1974 als auch im revidierten Zonenplan, für welchen zurzeit das regierungsrätliche Genehmigungsverfahren im Gange ist, der dreigeschossigen Wohnzone W3 zugewiesen. Zur Sicherstellung der Ortsplanung erliess der Gemeinderat eine noch bis Ende Dezember 1985 laufende Bausperre. Die vorliegende Arealüberbauungsplanung präjudiziert die von der Gemeinde beschlossene aber noch nicht rechtskräftige Ortsplanung in keiner Weise. Bezüglich der Ausnützungsziffer ist darauf hinzuweisen, dass der Arealüberbauungsplan auf der neuen - gegenüber der Ortsplanung aus dem Jahre 1974 um 0,1 reduzierten - Ausnützung von 0,5 basiert. Im Hinblick auf die geltende Bausperre steht der Genehmigung der Vorlage somit nichts entgegen.

Basisinhalt eines Arealüberbauungsplanes ist nach Baugesetz (§§ 109, 32 BauG) die Erschliessung, welche durch den vom Regierungsrat am 6. Dezember 1983 genehmigten Quartierplan "Geroldsau" ausgewiesen ist. Der Arealüberbauungsplan bezweckt den Bau von zwei Mehrfamilienhäusern und fünf Reihenhäusern. Die Ueberbauung ist - abgesehen von den am Rande der Siedlung angeordneten erforderlichen oberirdischen Besucherparkplätzen - autofrei. Für die Parkierung sind zwei Tiefgaragen vorgesehen. Durch die Anordnung der Gebäude ergeben sich zwei schön gestaltete Aussenräume, wovon der eine als Hartplatz ausgebildet wird. Dieser von hochstämmigen Bäumen umsäumte Platz soll Zentrums- und Begegnungsfunktionen erfüllen. Dieses Ziel soll nicht zuletzt mit den über diesen Platz führenden Fusswegverbindungen erreicht werden. Die Architektur mutet eher streng an; sie ist in Haltung und Ausdruck aber konsequent und gut durchdacht. An dieser Stelle der Gemeinde entstehen keine Konflikte in bezug auf Einordnung ins Dorf- und Quartierbild. Im übrigen wird auf die im beiliegenden Konzeptbeschrieb enthaltenen Hinweise hingewiesen. Die Ausnützungsziffer der Ueberbauung liegt gemäss provisorischem Nachweis bei 0,53. Gemäss Art. 9 der Sonderbauvorschriften (SBV) darf die Ausnützung gesamthaft den Wert 0,55 nicht übersteigen. Im 1. Satz von Art. 8 SBV sollte es korrekterweise "... im Rahmen von Art. 5 ..." heissen. Die Prüfung des Arealüberbauungsplans, welcher die Ueberbauungsart verbindlich regelt, ergibt, dass die gemäss §§ 32 und 109 BauG geforderten "erheblichen Vorteile für die Benützer" sowie die geforderte "bessere architektonische und städtebauliche Gestaltung" ausgewiesen sind. Die interessante und gut durchdachte Ueberbauung rechtfertigt die Erhöhung der Ausnützungsziffer. Der Plan kann auch in materieller Hinsicht genehmigt werden.

Auf Antrag des Baudepartementes
beschliesst der Regierungsrat:

1. Der Arealüberbauungsplan "Geroldsau" über die Parzelle Nr. 946 der Gemeinde Märstetten wird im Sinne der Erwägungen genehmigt.
2. Mitteilung an:
 - Gemeinderat Märstetten, 8562 Märstetten, unter Beilage eines Plandossiers mit Genehmigungsvermerk auf dem Titelblatt
 - Selectivbau AG für individuellen Wohnungsbau, Bahnhofstr. 23, 8560 Märstetten-Station, unter Beilage eines Plandossiers mit Genehmigungsvermerk
 - Baudepartement
 - Amt für Denkmalpflege
 - Tiefbauamt
 - Amt für Umweltschutz und Wasserwirtschaft
 - Amt für Raumplanung⁽²⁾ unter Beilage zweier Plandossiers je mit Genehmigungsvermerk auf dem Titelblatt

Für richtige Ausfertigung
DER STAATSSCHREIBER



Maurer