



DER REGIERUNGSRAT DES KANTONS THURGAU

Protokoll vom 20. März 1990

Nr. 376

Arealüberbauungsplan "Weiherholz"/EG Märstetten/ Genehmigung

1. Mit Schreiben vom 28. Juli 1989 und vom 7. November 1989 ersucht der Gemeinderat Märstetten um Genehmigung des Arealüberbauungsplanes "Weiherholz". Den Akten ist zu entnehmen, dass das Planaufgabe- und das Beschlussverfahren entsprechend den formellen Anforderungen des Baugesetzes durchgeführt wurden. 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 "Weiherholz" umfasst die Parzellen Nrn. 298 und 947. Im rechtskräftigen Zonenplan (RRB Nr. 2046 vom 26. November 1985) sind diese Parzellen der definitiven dreigeschossigen Wohn- und Gewerbezone WG 3 und der Landschaftsschutzzone LS (nordöstlicher Teil der Parzelle Nr. 298 mit dem Weiher) zugewiesen. Die Sonderbauordnung besteht aus allgemeinverbindlichen Sonderbauvorschriften (SBV) und Plänen sowie einem Anhang mit diversen Modellfotos und einem Entwurf eines Nutzungs- und Verwaltungsreglements. Mit dieser Sonderbauordnung soll in erster Linie eine bessere Stellung der Neubauten in bezug auf das Quartierbild erreicht werden. Auch soll der östliche Teil der Parzelle Nr. 298 samt dem ehemaligen Kiesweiher unüberbaut bleiben. Vorgesehen ist die lockere Anordnung von mehreren zweigeschossigen Reihen- und freistehenden Einfamilienhäusern in Kombination mit zwei dreigeschossigen Mehrfamilienhäusern. Durch die gewählte Situierung der Häusergruppen entstehen Plätze und Freiräume, über die die Häuser zugänglich sind. Die Gebäude weisen insgesamt eine eigenständige Architektur auf. Der Farbgebung, Materialwahl und Detailgestaltung ist im Rahmen der späteren Projektierung gebührende Aufmerksamkeit zu schenken.

Die Stellung der Bauten wird mit Baubereichen respektive den eigentlichen Gebäudeumrissen gemäss Plan C fixiert. In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass die im Rahmen der Vorprüfung vom 27. April 1989 abgegebene Empfehlung, die Lage und Stellung der Gebäude mittels vermassten Mantelbaulinien zu fixieren, leider nicht berücksichtigt wurde. Die vorgenannte Fixierung der Hauptgebäude ist nicht überzeugend. Unter Würdigung des Art. 7 SBV in Kombination mit dem Plan C drängt sich indessen eine Plankorrektur nicht auf. Mit den Artikeln 7 und 9 SBV wird auf zweckmässige Art der notwendige Spielraum für die spätere Projektierung geschaffen. Im Hinblick auf die gesetzlich geforderten erheblichen Vorteile für die Benützer ist namentlich auf die vorbildlichen Wärme- und Schallschutzvorschriften (Art. 13 SBV) sowie das Vorsehen eines Gemeinschaftsraumes für Versammlungen, Spielen, Basteln etc. (Art. 10 SBV) hinzuweisen. Auch ist die Beibehaltung und Sicherung des privaten Weihers als Vorteil für die Anstösser und die Gemeinde zu bezeichnen. Die zukünftige Benützung und der Unterhalt der Siedlung sind im erwähnten Entwurf eines Nutzungs- und Verwaltungsreglementes aufgezeigt. Dieses wird als Bestandteil der Sonderbauordnung im Grundsatz, aber nicht bezüglich der einzelnen Bestimmungen in die Genehmigung miteinbezogen. Dadurch können die Bewohner der Siedlung allfällige sich aufdrängende Änderungen jeweils ohne formelles Verfahren - insbesondere regierungsrätliche Genehmigung - vornehmen.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass der vorliegende Arealüberbauungsplan die geforderten gesetzlichen Anforderungen (§§ 32, 109 BauG) und die entsprechenden materiellen Planungsgrundsätze des Bundesgesetzes über die Raumplanung RPG (Art. 3 RPG) erfüllt. Auch wurden die in der Vorprüfung vom 12. Mai 1989 gemachten Auflagen und Anregungen weitgehend berücksichtigt. Die Gewährung des Ausnützungsbonusses für "reine Wohnbauten" ist gerechtfertigt. Der summarische Ausnützungsnachweis zeigt, dass die geplanten Bauten im Rahmen der maximal zulässigen Ausnützung von 0.6 realisiert werden können. Die Planung ist zweckmässig; einer Genehmigung steht auch in materieller Hinsicht nichts entgegen.

Auf Antrag des Baudepartementes
beschliesst der Regierungsrat:

1. Der vom Gemeinderat Märstetten am 13. Juni 1989 beschlossene Arealüberbauungsplan "Weiherholz" und die vom Gemeinderat am 14. November 1989 beschlossene Änderung des Art. 7 SBV werden genehmigt. Das Nutzungs- und Verwaltungsreglement wird im Sinne der Erwägungen im Grundsatz rechtsverbindlich.

2. Mitteilung an:

- Gemeinderat Märstetten, 8562 Märstetten, unter Beilage zweier Arealüberbauungsplandossiers, bestehend aus: Plänen A-F, Sonderbauvorschriften und Entwurf des Nutzungs- und Verwaltungsreglementes; je mit Genehmigungsvermerk, sowie dem Planungsbericht und dem Anhang mit Modellfotos ohne Genehmigungsvermerk.
- Baudepartement
- Amt für Umweltschutz und Wasserwirtschaft
- Amt für Raumplanung (3) unter Beilage eines Arealüberbauungsplandossiers, bestehend aus: Plänen A-F, Sonderbauvorschriften und Entwurf des Nutzungs- und Verwaltungsreglementes; je mit Genehmigungsvermerk, sowie dem Planungsbericht und dem Anhang mit Modellfotos ohne Genehmigungsvermerk sowie der Akten.

Für richtige Ausfertigung

DER STAATSSCHREIBER



A handwritten signature in cursive script, appearing to read "Maurer".