



DER REGIERUNGSRAT DES KANTONS THURGAU

Protokoll vom - 1. Okt. 1991

Nr. 1227

Gestaltungsplan "Düsslishalden"/EG Märstetten/Genehmigung

1. Mit Schreiben vom 12. September 1990 ersucht der Gemeinderat Märstetten um Genehmigung des Gestaltungsplans "Düsslishalden". Er basiert auf einem Quartierplan mit Landumlegung, der im August 1983 genehmigt wurde. Die Ausarbeitung zog sich über mehr als zwei Jahre hin, weil sich die divergierenden Interessen der Grundeigentümer unter sich und das öffentliche Interesse an einer der empfindlichen Landschaft angepassten Überbauung nur schwer vereinbaren liessen.

Die öffentliche Auflage fand vom 24. November bis 23. Dezember 1989 statt; sie wurde vorbereitet durch eine Grundeigentümer-Versammlung, die im Dezember 1988 stattfand. Während der Auflage wurden drei Einsprachen eingereicht, welche der Gemeinderat im wesentlichen abwies. Die beim Departement für Bau und Umwelt hängigen Rekurse werden in einem separaten Verfahren behandelt.

2. Wie bereits erwähnt, wollen Behörden und Planer im Rahmen des Gestaltungsplanverfahrens die Frage der Erschliessung nicht erneut aufrollen; vor allem auch darum, weil damals eine in diesem grossen Gebiet viele Anforderungen stellende Baulandumlegung mit Erfolg abgeschlossen werden konnte. Durch die rechtsgültig erfolgte Zuteilung von Parzellen, die zonengemäss überbaubar sind, ist die Siedlungsstruktur sehr weitgehend präjudiziert. Die hinsichtlich einer zweckmässigen Nutzung und dem haushälterischen Umgang mit dem Boden planerisch notwendige gleichzeitige Bearbeitung der Erschliessung und Besiedlung war damit ausgeschlossen. Überdies wurden in den letzten Jahren am Süd- und Ostrand bereits viele Einfamilienhäuser erstellt, die sich nur schwer in eine Gesamtüberbauung hätten einfügen lassen.

Das öffentliche Interesse an einer guten Gestaltung und einer Überbauung, die sich in die sehr schöne, aber äusserst exponierte Landschaft möglichst gut einpasst, ist offensichtlich. Das zeigt nicht zuletzt der kantonale Richtplan: Das Ortsbildschutzgebiet von Ottoberg greift im Nordosten in das Einzugsgebiet des Gestaltungsplans, und im südöstlichen Teil besteht eine Abgrenzung des Siedlungsgebietes aus übergeordneten Interessen. Erschwerend

für eine gute Überbauung ist auch das steile, stark coupierte Gelände. Erschliessung und Umgebungsgestaltung stellen hohe Ansprüche, wenn man einschneidende Geländeänderungen vermeiden will.

3. Vorerst ist festzuhalten, dass der Gestaltungsplan den Anforderungen des kantonalen Baugesetzes genügt, weil die Nutzungsart nicht geändert wird und der Ausnützungsbonus im gesetzlichen Rahmen bleibt. Im weiteren zeigt der Erschliessungsplan, dass die erforderlichen Strassen und Werkleitungen zum Teil schon erstellt sind oder durch die Planung sichergestellt werden. Wesentlicher Bestandteil ist der Quartierplan vom August 1983, dessen Strassen und Baulinien übernommen wurden. Bezeichnet sind für die Kehrichtabfuhr die Containerstandplätze, eine verkehrsberuhigte Zone auf einer dreistigen Kreuzung und, ebenfalls im Interesse der Verkehrssicherheit, die Lage der Ein- und Ausfahrten für die Baubereiche. Es werden drei Erschliessungsetappen festgelegt, denn nur der kleinere Teil des ganzen Planungsgebiets liegt in der definitiven Bauzone. Dieser wurde im wesentlichen der 1. Etappe zugeteilt. Für den verbleibenden Rest, der nach dem Willen der Gemeindebehörde vorläufig noch Reservebauzone bleiben soll, sind eine 2. und eine 3. Etappe der Erschliessung festgelegt.
4. Die wichtigste Gestaltungsidee besteht darin, dass der nach Südwesten exponierte, verhältnismässig steile Hang, der vom Thurtal her gut eingesehen werden kann, durch markante Grünzüge gegliedert wird, die vom Wald bzw. vom alten Ortskern gegen die Ruberbaumstrasse verlaufen. Innerhalb dieser Gürtel sind, anschliessend an die Baulinien des Quartierplans, Baubereiche bezeichnet, die jeder Parzelle so zugeordnet werden, dass auch bei voller Ausnutzung, inklusive Bonus, für die Anordnung der Bauten ein grosser Spielraum gewährleistet ist. Anzumerken ist, dass gemäss Ziffer 5.2 SBV die mittels Mantelbaulinien bezeichneten Baubereiche für Hauptbauten gelten. Unbewohnte Nebenbauten von höchstens 25 m² Grundfläche und einer maximalen Gebäudehöhe von 2,20 Metern sind auch ausserhalb der vorgenannten Baubereiche zulässig.

Neuartig und durchaus im Sinne einer haushälterischen Nutzung des Bodens ist die Regelung des Bonus von 20 %. Er darf in Anspruch genommen werden, wenn die Baubereiche in halboffener Bauweise überbaut werden.

Insgesamt ergeben sich grössere Gebäudelängen als bei Regelbauweise. Der Gestaltungsplan bestimmt, dass sie bis zu 30 Meter betragen dürfen. Um jedoch eine bessere Gestaltung zu gewährleisten, wird bestimmt, dass lange Fassaden zu staffeln sind. Der einzelne Gebäudeteil darf höchstens 12 Meter lang sein und der nächste Fassadenteil muss um mindestens 1,50 Meter versetzt werden.

Damit sich die Überbauung an den Hang anschmiegt, wird bestimmt, dass die maximale Gebäudehöhe 6,00 Meter und die maximale Firsthöhe 9,00 Meter betragen darf. Die Hauptfirstrichtungen werden im Plan für jeden Baubereich festgelegt. Abweichungen von der Gebäudehöhe und von der Firstrichtung darf der Gemeinderat in Härtefällen bewilligen; die Margen sind in den besonderen Bestimmungen festgelegt.

Entscheidend für die Erscheinung der Bauten sind Dachformen und Dachöffnungen sowie Baumaterialien und Farbgebung. Es werden nur Giebeldächer mit einem Neigungswinkel von mindestens 30° erlaubt; die Dachöffnungen sind als Giebel- oder Schleppgauben auszubilden. Liegende Dachfenster sind talseitig nicht gestattet. Flachdächer sind, mit Ausnahme von begehbaren Terrassen, nicht zulässig. Vorgeschrieben werden traditionelle Baumaterialien; Fassadenfarben müssen der Baukommission zur Genehmigung vorgelegt werden.

Besonders wichtig sind die Vorschriften zur Gestaltung der Terrassen und Brüstungen sowie für die Eingriffe in das gewachsene Terrain. Übermässige Aufschüttungen sind nicht zulässig; Stützmauern dürfen nicht höher als 1,50 Meter sein und sie sind, wenn es das Gelände erfordert, zu staffeln. Verlangt wird, dass in die im Plan bezeichneten Grünbereiche, die das gesamte Gebiet gliedern, pro 50 m² Bruttogeschossfläche ein hochstämmiger Laubbaum gepflanzt wird. Deshalb muss bei jedem Baugesuch ein detaillierter Umgebungsplan im Grundriss und mit den erforderlichen Schnitten eingereicht werden, der das gewachsene Terrain und die geplanten Veränderungen mit den entsprechenden Kosten ausweist. Er muss auch einen Bepflanzungsvorschlag enthalten.

5. Im Zonenplan ist im Zentrum des Planungsgebietes eine Zone für öffentliche Bauten und Anlagen bezeichnet. Das Areal liegt in der 2. Erschliessungsetappe. Deshalb wird noch nicht festgelegt, für welche Nutzung es bestimmt ist. Im Erschliessungsplan ist mindestens eine Zivilschutzanlage bezeichnet; sie könnte allenfalls zusammen mit einem Kindergarten erstellt werden. Vorgesehen ist vorläufig ein Spielplatz.
6. Den Berichten der interessierten Kantonalen Amtsstellen kann entnommen werden, dass gegen den Gestaltungsplan keine grundsätzlichen Einwände erhoben werden. Festzuhalten ist jedoch, dass im Bereich "Unterholz" (Parzelle 317) die rechtsgültige Baulinie des Quartierplans vom August 1983 zu Ungunsten des Waldabstandes abgeändert wurde. Das Kantonsforstamt besteht darauf, dass die Waldabstandslinie von 1983 in den Gestaltungsplan aufgenommen wird. Diesem Begehren ist zu entsprechen und die Baulinie im Gestaltungsplan entsprechend anzupassen. Die Überbaubarkeit des Grundstücks bleibt trotzdem gewährleistet.

Insgesamt kann der Gestaltungsplan als zweckmässig bezeichnet und genehmigt werden.

Der Regierungsrat beschliesst:

1. Der vom Gemeinderat Märstetten am 21. November 1989 beschlossene Gestaltungsplan "Düsslishalden" wird mit dem Vorbehalt, dass die Baulinie im Bereich der Parzelle Nr. 317 dem rechtskräftigen Quartierplan (RRB Nr. 1370 vom 23. August 1983) anzupassen ist, genehmigt.
2. Die Genehmigung des Gestaltungsplans steht unter dem ausdrücklichen Vorbehalt allfälliger Änderungen als Folge von Entscheiden der Rechtsmittelinstanzen.
3. Das detaillierte Kanalisationsprojekt ist dem Amt für Umweltschutz und Wasserwirtschaft zur Genehmigung einzureichen.
4. Mitteilung an:
 - Gemeinderat Märstetten, 8562 Märstetten, unter Beilage von 3 Plandossiers mit Genehmigungsvermerk
 - Kantonsforstamt
 - Departement für Bau und Umwelt
 - Amt für Umweltschutz und Wasserwirtschaft
 - Amt für Denkmalpflege
 - Amt für Raumplanung, unter Beilage eines Plandossiers mit Genehmigungsvermerk und der Akten

Für richtige Ausfertigung

Der Staatsschreiber

Mauer

