



DER REGIERUNGSRAT DES KANTONS THURGAU

Protokoll vom 28. Juni 1994

Nr. 742

Gestaltungsplan Aachwiesen / EG Salmsach / Genehmigung

Mit Schreiben vom 4. März 1994 ersucht der Gemeinderat um Genehmigung des im Titel erwähnten Gestaltungsplanes. Aufgrund der Akten ist zu schliessen, dass das Planungsverfahren ordnungsgemäss durchgeführt wurde. Beim Departement für Bau und Umwelt sind keine Rekurse hängig.

Der allgemeinverbindliche Gestaltungsplan (Sonderbauordnung) umfasst das der Dorfzone zugewiesene ca. 15'000 m² grosse Gebiet zwischen der Kehlhof-, der Kirch- und der alten Landstrasse sowie der Landschaftsschutzzone entlang der Aach. Mit der Sonderbauordnung soll gemäss Art. 3 der Sonderbauvorschriften (SBV) eine Grundlage für eine ortsbaulich und architektonisch überdurchschnittliche Wohnbebauung mit vielfältigen Wohnungstypen geschaffen werden, welche dem dörflichen Erscheinungsbild der Gemeinde entspricht. Die Sonderbauordnung setzt sich aus Sonderbauvorschriften (SBV), einem Situations- und Umgebungsplan, einem Baulinienplan, einem Höhenentwicklungsplan sowie einem Erschliessungsplan zusammen. Der Planungsbericht dient der Erläuterung des Gestaltungsplanes.

Besonderes Merkmal der Sonderbauordnung ist die Unterteilung in einen Bereich mit Sonderbauvorschriften (Art. 7 SBV) und in einen ohne (Art. 6 SBV). Beim Erstgenannten handelt es sich um den eigentlichen Neubaubereich. Hier sind Lage, Grösse und Höhe der neuen Wohnbauten, der Bereich der Tiefgarage und der offenen Abstellplätze sowie die Etappierung geordnet. Bei den Wohnbauten handelt es sich um freistehende Einfamilien-, Reihen- und Mehrfamilienhäuser. Für das weitgehend überbaute Gebiet (Bereich ohne Sonderbauvorschriften) entlang der Kehlhof- und Kirchstrasse gilt gemäss Art. 6 SBV mit nachfolgender Ausnahme die Regelbauweise. Unter den in Art. 14 SBV beschriebenen Voraussetzungen wird nämlich eine um 20 % erhöhte Grundausnützung gewährt. Der Durchgrünung der Bebauung wurde erfreulicherweise ein gebührender Stellenwert beigemessen. Insbesondere sind Hochstammbereiche verbindlich festgelegt. Eine der

Lage und der Dorfzone entsprechende Nutzungsdurchmischung wurde gemäss Planungsbericht nicht für zweckmässig befunden, was aus planerischen Gründen bedauert wird. Kernstück der verkehrsmässigen Erschliessung bildet eine verkehrsberuhigte quartierinterne Strasse, welche die im Osten bestehende Stichstrasse mit der alten Landstrasse verbindet.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass mit dem Gestaltungsplan der Rahmennutzungsplan insgesamt zweckmässig verfeinert und die gesetzlichen Anforderungen hinreichend erfüllt werden. Mit ihm wird eine zweckmässige planerische Grundlage für die Ausarbeitung von Baugesuchen geschaffen. Im Rahmen der verwaltungsinternen Vernehmlassung wurden keine grundsätzlichen Vorbehalte angemeldet. Das Amt für Umweltschutz und Wasserwirtschaft macht indes darauf aufmerksam, dass der Altlauf der Salmsacher Aach teilweise mit Kehricht aufgefüllt wurde. Im Rahmen der etappenweisen Überbauung ist deshalb die Ausdehnung und der genaue Charakter dieser Deponie unter Beizug des Amtes für Umweltschutz und Wasserwirtschaft abzuklären, worauf dieses gegebenenfalls die notwendigen Massnahmen zur Sanierung anordnet. Einer Genehmigung steht nichts entgegen.

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

1. Der vom Gemeinderat Salmsach am 3. August 1993 beschlossene Gestaltungsplan Aachwiesen wird genehmigt.
2. Mitteilung an:
 - Gemeinderat Salmsach, 8599 Salmsach, unter Beilage zweier Plandossiers mit den notwendigen Genehmigungsvermerken
 - Amt für Denkmalpflege
 - Amt für Umweltschutz und Wasserwirtschaft (2)
 - Tiefbauamt
 - Kantonsforstamt
 - Amt für Raumplanung (2), unter Beilage eines Plandossiers mit den notwendigen Genehmigungsvermerken sowie der übrigen Akten

Für richtige Ausfertigung
Der Staatsschreiber

