EXEMPLAR ARP TG

DER REGIERUNGSRAT DES KANTONS THURGAU

Protokoll vom - 8. Juli 1993 Nr. 832

Arealüberbauungsplan "am Bach"/ OG Thundorf / Genehmigung

1. Mit Schreiben vom 14. April 1993 ersucht die Ortsbehörde Thundorf um Genehmigung des Arealüberbauungsplanes "am Bach". Aufgrund der eingereichten Akten der Gemeinde ist zu schliessen, dass den Anforderungen des Baugesetzes bezüglich Planauflage- und Beschlussesverfahren entsprochen wurde. Beim Departement für Bau und Umwelt sind keine Rekurse hängig. Der Genehmigung der Vorlage steht somit in formeller Hinsicht nichts im Wege.

2. Das fast eine halbe Hektare umfassende Arealüberbauungsplangebiet grenzt im Süden direkt an den Thunbach und ist als südwestlicher Abschluss des gewachsenen Dorfes der Dorfzone mit Sonderbauordnungspflicht zugewiesen. Am ehemaligen landwirtschaftlichen Betriebszentrum im östlichen Teil des Perimeters sind keine baulichen Veränderungen vorgesehen. Die Einbindung dieses Gebietes in den Arealüberbauungsplan ist notwendig und sinnvoll, um die Erschliessung des hinterliegenden noch unüberbauten Teiles von der Strasse nach Matzingen her sicherzustellen und um langfristig den heute von der Scheune bedrängten Bachbereich mittels Baulinien zu vergrössern. Da im westlichen Teil Mantelbaulinien zwei Doppelhäuser und ein EFH fixieren, also reine Wohnnutzung entsteht, wäre mit Blick auf die angestrebte vielfältige Nutzung in einer Dorfzone vorteilhaft gewesen, diesem Anliegen mit entsprechenden Nutzungsvorschriften für den östlichen Teil langfristig Rechnung zu tragen. Ansonsten wird insgesamt durch eine Kombination namentlich von Sonderbauvorschriften und speziellen Baulinien eine zweckmässige Eingliederung der geplanten Überbauung an das Ortsbild einerseits und den empfindlichen Gewässerbereich andererseits sichergestellt, die auch durch die Erhöhung der Ausnützung um zehn Prozent (auf eine AZ von 0.55) nicht gefährdet sein dürfte.
   Aufgrund der Eigentumsverhältnisse musste keine Landumlegung im Sinne von § 50 Abs. 3 BauG durchgeführt werden. Mit Blick auf die geplante Stichstrasse wäre eine Umlegung indes angezeigt gewesen, umso mehr, als die im Übersichtsplan eingetragenen neuen Parzellengrenzen die Strasse abschnittsweise den künftigen Hausparzellen zuweisen. Diese sind indes wohl als Vorschlag aufzufassen. Da die Erschliessung nach § 17 BauG im Aufgabenbereich der Gemeinde liegt - und damit zweifellos auch die Erstellung einer Erschliessungsstrasse von gut siebzig Metern Länge - könnte der Parzellierungsvorschlag im Strassenbereich in dieser Form ohnehin nicht genehmigt werden. Bei Verhältnissen wie den vorliegenden ist die Ausscheidung einer eigenen Strassenparzelle zweckmässig. Der Übersichtsplan wird deshalb mit einem Hinweisvermerk versehen. Der Verzicht auf eine Wendemöglichkeit am Ende der öffentlichen Erschliessungsstrasse ist grundsätzlich fragwürdig,

aufgrund der relativ geringen Strassenlänge jedoch vertretbar.

Im Rahmen des verwaltungsintemen Vernehmlassungsverfahrens wurden keine grundsätzlichen Vorbehalte angemeldet. Da ein Längenprofil der Strasse fehlt, weist das Tiefbauamt darauf hin, dass die Strasse im Einmündungsbereich auf der ersten Autolänge ein Gefälle von maximal 3 Prozent aufweisen sollte und die heute teilweise ungenügenden Sichtbermen im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens noch festzulegen sind. Im weiteren sind dem Planungsbericht die zum Verständnis notwendigen Angaben zu entnehmen. Zu Art. 2 der Sonderbauvorschriften (SBV) ist präzisierend anzumerken, dass nicht ein "Übersichtsplan mit Erschliessung" zu den allgemeinverbindlichen Bestandteilen des Arealüberbauungsplans gehört, sondem ein "Übersichtsplan" und ein separater "Erschliessungsplan". Des weiteren ist der Planungsbericht wohl irrtümlich als allgemeinverbindlich aufgeführt worden, fehlen doch auf dem Deckblatt des Berichtes selbst richtigerweise die Beschlusses- und Genehmigungsvermerke. Der Bericht dient der Erläuterung der Sonderbauordnung, er bedarf aber keiner regierungsrätlichen Genehmigung und erwächst auch nicht in Rechtskraft. Die "Idealwerte" nach Art. 7 SBV sind korrekt als "Zielwerte" im Sinne des Energiegesetzes zu bezeichnen. Um spätere Unsicherheiten zu vermeiden, werden die beiden Artikel 2 und 7 der SBV mit Hinweisvermerken versehen. Insgesamt ist die Vorlage als zweckmässig einzustufen, so dass einer Genehmigung auch in materieller Hinsicht nichts entgegensteht.

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

1. Der von der Ortsbehörde Thundorf am 31. März 1993 beschlossene Arealüberbauungsplan "am Bach" wird im Sinne der Erwägungen, mit Hinweisvermerken zur Erschliessungstrasse auf dem Übersichtsplan und zu den Art. 2 und 7 in den SBV, genehmigt.

2. Mitteilung an:
   - Ortsvorsteherschaft Thundorf, 8512 Thundorf, unter Beilage von zwei Dossiers des Arealüberbauungsplanes "am Bach", je mit den erforderlichen Genehmigungs- und Hinweisvermerken
   - Departement für Bau und Umwelt
   - Amt für Denkmalpflege
   - Tiefbauamt
   - Amt für Umweltschutz und Wasserwirtschaft
   - Kantonsforstamt
   - Amt für Energie, Wirtschaft und Verkehr
   - Amt für Raumplanung (2), unter Beilage eines Dossiers des Arealüberbauungsplanes "am Bach", je mit den erforderlichen Genehmigungs- und Hinweisvermerken, und der Akten

Für richtige Ausfertigung

DER REGIERUNGSRAT DES KANTONS THURGAU

Der Staatsschreiber
i. V. Der Adjunkt