EXEMPLAR ARP TG

DER REGIERUNGSRAT DES KANTONS THURGAU

Protokoll vom 3. Dez. 1991 Nr. 1460

Gestaltungsplan Kirchensteg-Gehren/OG Thundorf/Genehmigung

1. Mit Schreiben vom 18. Juli 1991 ersucht die Ortskommission Thundorf um Genehmigung des Gestaltungsplanes Kirchensteg-Gehren. Den Genehmigungsunterlagen kann entnommen werden, dass das Planauflage- und Beschlussesverfahren entsprechend den Bestimmungen des kantonalen Baugesetzes durchgeführt wurde. Die während der öffentlichen Auflage vom 19. November bis 18. Dezember 1990 eingereichten Einsprachen wurden abgewiesen. Dagegen wurde beim Departement für Bau und Umwelt fristgerecht rekuriert. Durch zwei geringfügige Änderungen am Gestaltungsplan konnte nachträglich eine Einigung erzielt werden, so dass die Rekurse hinfällig geworden sind. Auf eine nochmalige Auflage ist im Sinne von § 38 Abs. 2 BauG verzichtet worden. In formeller Hinsicht steht einer Genehmigung dieser Vorlage nichts im Wege.

2. Das Gestaltungsplangebiet ist nach dem rechtsgültigen Zonenplan der Gemeinde Thundorf gesamthaft der zweigeschossigen Reserve-Wohnzone zugewiesen. Zusätzlich besteht über dieses Gebiet die Pflicht zum Erlass eines Gestaltungsplanes. Diese begründet sich hauptsächlich durch die empfindliche Lage dieses Baugebietes, welches gut einsehbar ist, den nördlichen Abschluss des Siedlungsgebietes bildet und sich in der gleichen Höhenlage wie der geschützte Ortsteil Kirchberg befindet. Das Ziel ist folglich, keine dominant in Erscheinung tretenden Bauten zuzulassen, um namentlich das Ortsbild von Kirchberg nicht zu konkurrenzieren. Dem Planungsbericht können noch zusätzliche Detailziele, welche ebenfalls zweckmässig erscheinen, entnommen werden. Als Beitrag zur haushälterischen Nutzung des Baulandes kann die Behörde zudem für zusammenhängende Bauten (halboffene Bauweise) einen Ausnützungsbonus gewähren.

3. Der Gestaltungsplan Kirchensteg-Gehren ordnet gemäss § 32 BauG als Basisinhalt die Erschliessung. Im vorliegenden Fall wird das Planungsgebiet im wesentlichen durch drei neue hangparallele Strassen erschlossen und in verschiedene Hangstufen gegliedert. Das Grundprinzip dieser Erschliessung entspricht dem kommunalen Verkehrsrichtplan. Mit der Aufteilung in drei Etappen wird neu die Strasse A stärker in die Fallinie des Hanges gelegt, so dass die Gebiete 1 und 2 vorgängig realisiert werden können. Für die Etappe West (Gebiet 3) soll gemäss Plan und Bericht, die

Erschliessungsplanung, aus Rücksicht auf den bestehenden Landwirtschaftsbetrieb, erst später in Angriff genommen werden. Folglich hätte dieser Teil vom Bearbeitungsgebiet ausgeschlossen werden können, worauf übrigens in der Vorprüfung hingewiesen wurde. Nachdem die Erschliessungsabsicht als unverbindlicher Inhalt im Plan ersichtlich ist, ist dies weiter nicht von Belang. Zu gegebener Zeit ist auch über dieses Gebiet ein Gestaltungsplan zu erlassen. Im weiteren werden im Plan die Fusswege festgelegt und in einem separaten Erschliessungsplan die notwendigen Werkleitungen aufgezeigt. Das Detailprojekt über die kanalisationstechnische Erschliessung ist dem Departement für Bau und Umwelt, zu Handen des Amtes für Umweltschutz und Wasserwirtschaft, separat zur Genehmigung einzureichen.

Des weitern sind die folgenden drei Gruppen Sonderbauvorschriften (SBV) festgelegt: "Gestaltung von Bauten", "Gestaltung der Umgebung" und "Strassenbau". Bei dem in Ziffer 3 Abs. 2 SBV geführten Begriff "Nebenbauten" ist anzumerken, dass diese weder im Baugesetz noch in der kommunalen Bauordnung definiert ist. Folglich bleibt dessen Anwendung unklar. Gemäss dem 3. Absatz der vorgenannten Bestimmung ist bei halboffener Bauweise die Gebäudelänge frei. Die Gebäudeteile sind aber in Lage und Höhe zu staffeln. Diesbezüglich ist darauf hinzuweisen, dass diese Staffelung kaum als entscheidender Beitrag für die gute Einpassung zu werten ist. Diese unbeschränkte Baulänge erscheint insofern heikel, weil sie zu unerwünschten hangparallelen Gebäuderiegeln führen kann. Da die Ortsbehörde indes die Baulänge auf dem Hintergrund des Zweckartikels (Ziffer 1 SBV) und § 25 BauR (positiv formuliertes Einordnungsgebot) zu beurteilen hat, ist diese Bestimmung zu verantworten. Es wird sich weisen, ob überlange Gebäude an dieser heiklen Lage vor diesen Bestimmungen standzuhalten vermögen. Die in Ziffer 5 Abs. 2 SBV erwähnten "übermässigen Terrainaufschüttungen" sollten i.S. von § 13 BauV ausgelegt werden. Andernfalls wäre wohl die Erfüllung eines wichtigen Planungszieles in Frage gestellt. Ziffer 4 SBV räumt der Ortskommission zugleich eine generelle Ausnahmemöglichkeit ein, um für zusammenhängende Teilgebiete, welche nach einem überzeugenden architektonischen Gesamtkonzept überbaut werden sollen, von diesen Vorschriften abweichen zu können. Bei diesen Gesamtkonzepten handelt es sich wohl um partiell verfeinerte Gestaltungspläne.

4. Die Gemeinde Thundorf hat den Nutzungszonen die Empfindlichkeitsstufen gemäss Art. 44 LSV noch nicht zugeordnet. Aufgrund von § 24 RRV USG müsste dies namentlich beim Erlass eines Gestaltungsplanes oder bei der Umwandlung in definitive Bauzonen erfolgen. Die entsprechende Zuordnung wurde aber nicht im Rahmen des Gestaltungsplanes vorgenommen. Nachdem das Gebiet weiterhin in der Reservebauzone verbleibt und damit noch nicht zur Überbauung freigegeben werden kann, bleibt dieser Mangel ohne direkte Auswirkungen. Die Ortskommission wird aber darauf aufmerksam gemacht, dass die massgebende Empfindlichkeitsstufe zusammen mit dem Umwandlungsbeschluss zuzuordnen ist.

5. Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass der Gestaltungsplan Kirchensteg-Gehren die Erschliessung dieses Baugebietes ordnet und Leitplanken zu einer Einpassung der Bauten in die landschaftlich empfindliche Hanglage setzt. Die im Zonenplan stipulierte Gestaltungsplanpflicht wird damit erfüllt. Unter Beachtung der spezifischen Zielsetzung und der Möglichkeit zur nachträglichen Verfeinerung kann die Planung als zweckmässig bezeichnet werden. Allerdings darf nicht verkannt werden, dass mit diesen abstrakten Gestaltungsvorschriften den nachfolgenden Projektverfassern und der Ortskommission beim Vollzug eine grosse Verantwortung überbunden wird, um den hohen gestalterischen Ansprüchen an dieser Lage gerecht zu werden. Unter Würdigung dieser Bemerkung und den Erwägungen steht einer Genehmigung in materieller Hinsicht nichts entgegen.

Der Regierungsrat beschliesst:

1. Der von der Ortskommission Thundorf am 5. November 1990 bzw. 6. Mai 1991 beschlossene Gestaltungsplan "Kirchensteg-Gehren" wird im Sinne der Erwägungen genehmigt.

2. Mitteilung an:

   - Ortskommission Thundorf, 8512 Thundorf, unter Beilage von drei Gestaltungsplandossiers, je mit Genehmigungsvermerken auf den Plänen
   - Departement für Bau und Umwelt
   - Amt für Denkmalpflege
   - Amt für Umweltschutz und Wasserwirtschaft
   - Amt für Raumplanung, unter Beilage eines Gestaltungsplandossiers mit Genehmigungsvermerken auf den Plänen sowie den übrigen Akten.

DER REGIERUNGSRAT DES KANTONS THURGAU

Für richtige Ausfertigung

Der Staatsschreiber