

REGIERUNGSRAT DES KANTONS THURGAU



PROTOKOLL

vom - 5. Feb. 1985

Nr. 2/24

Gemeinde Bettwiesen
Arealüberbauungsplan "Sonnmatt", Genehmigungsgesuch

1. Die Ortsvorsteherschaft Bettwiesen ersucht mit Schreiben vom 14. Dezember 1984 um Genehmigung des Arealüberbauungsplanes "Sonnmatt". Der Plan wurde vom 17. August bis 15. September 1984 öffentlich aufgelegt (Publikation im Amtsblatt Nr. 32). Nach Bereinigung der einzigen Einsprache wurde er von der Ortsvorsteherschaft am 14. Dezember 1984 beschlossen. Da kein Rekurs beim Baudepartement eingereicht wurde und eine Gemeindeabstimmung nicht erforderlich war, steht der Genehmigung in formeller Hinsicht nichts entgegen.
2. Der Arealüberbauungsplan wurde im März 1984 dem Baudepartement zur Vorprüfung zugestellt. Im Bericht vom 28. Juni 1984 wurden erhebliche Vorbehalte angemeldet und angeregt, die strittigen Fragen zwischen der Bauherrschaft, der Gemeindebehörde und dem Baudepartement zu besprechen. Am 5. Juli 1984 fand eine Besichtigung an Ort und Stelle statt, bei der die wichtigsten Fragen bereinigt werden konnten.
3. Das Gesetz verlangt, dass ein Arealüberbauungsplan ein grösseres, zusammenhängendes und in sich geschlossenes Areal umfasst, wobei die Zustimmung aller Beteiligten Grundeigentümer vorliegen muss. Im vorgeprüften Plan war der Block D nicht Bestandteil der Planung gewesen;

neu ist er nun integriert. Die bestehenden Bauten auf den Parzellen Nr. 1298, 1181 und 1182 sind richtigerweise nicht einbezogen; in einem spätern Zeitpunkt, wenn sie umgebaut und den zu errichtenden neuen Bauten angepasst werden müssten, könnte die Planung durchaus ergänzt werden. Aufgrund des kantonalen Rechtes muss ein Arealüberbauungsplan die Erschliessung regeln und darüber hinaus soll er eine bessere architektonische und städtebauliche Gestaltung ermöglichen, öffentliche Interessen wahren und den Benützern erhebliche Vorteile bieten. Nur wenn diese Voraussetzungen erfüllt sind, darf von der Regelbauweise abgewichen und insbesondere die Ausnützung um höchstens 20 % erhöht werden. Eine gewisse Gewähr für die bessere architektonische Gestaltung besteht darin, dass die vier vorgesehenen Mehrfamilienhäuser A, B, C und D einheitlich gestaltet sind und damit am nördlichen Dorfeingang einen Akzent setzen. In bezug auf die Erschliessung besteht der Vorteil darin, dass eine unterirdische Tiefgarage mit 41 Parkplätzen erstellt wird, deren Zufahrt sich abseits der Hauptverkehrsstrasse an der Bahnhofstrasse befindet. Zweckmässig gelöst sind auch die Hauszugänge, die, mit wenigen Ausnahmen, vom motorisierten Verkehr überhaupt nicht beeinträchtigt sind. Sie ermöglichen einen guten Zugang zum grossen Spielplatz im Südteil des Areals und zum Spielplatz für Kleinkinder, der im Zentrum der vier vorgesehenen Neubauten situiert ist. Zusätzlich zu den Parkplätzen in der Tiefgarage enthält der Plan auch noch offene Abstellplätze, die, soweit es sich um die Parkplätze am Nordrand und an der Hauptstrasse handelt, zweckmässig sind. Die sechs Parkplätze, die als Längsparkierung an der Bahnhofstrasse vorgesehen sind, können in dieser Form nicht genehmigt werden. Das Tiefbauamt ist jedoch der Meinung, dass mit einer andern Anordnung (Parkierung schräg zur Strasse) die Plätze beibehalten werden können. Die Gemeindebehörde wird ersucht, vor Erteilung der Baubewilligung mit dem Tiefbauamt Kontakt aufzunehmen. Falls noch

weitere Abstellplätze notwendig würden, könnten sie beim Parkplatz an der Hauptstrasse angeordnet werden. Die dem genehmigten Plan beiliegende Skizze zeigt eine Möglichkeit zwischen den Häusern C und D auf. Sofern man sie mit Rasengittersteinen erstellt, wird die Grünfläche nicht stark dezimiert. Ergänzend ist noch zu bemerken, dass die gesamte Ueberbauung in Etappen realisiert wird, so dass bei zeitlich gestuftem Bau der Häuser A, B und C in den ersten Etappen sicher genügend Parkplätze zur Verfügung stehen, weil die Tiefgarage mit der ersten Bauetappe erstellt werden muss.

Im Gegensatz zum vorgeprüften Plan sind in dem nun zur Genehmigung eingereichten Arealüberbauungsplan die Bauten so gedreht, dass eine bessere Besonnung gewährleistet ist. Das kann als ein Vorteil für die Bewohner gewertet werden. Als weitere Vorteile können, wie schon erwähnt, die unterirdische Parkierung, die gut geführten Fussgängerwege und die Spielflächen gewertet werden. Für die Begrünung des Areals muss pro 250 m² mindestens ein einheimischer Hochstammbaum gepflanzt werden. Ebenso ist eine Gemeinschaftsantenne zu erstellen. Details über die äussere Gestaltung der Bauten und die Grundrisse der Wohnungen sind im Arealüberbauungsplan nicht geordnet. Die Ortsbehörde wird ersucht, bei der Erteilung der Baubewilligungen diesen Details grosse Aufmerksamkeit zu schenken. Insbesondere sollten die Dachneigungen möglichst gut dem Ortsbild angepasst sowie Baumaterialien und Farben so gewählt werden, dass sich die Ueberbauung gut in die Umgebung einfügt.

Die Gestaltung der Dächer scheint etwas kompliziert; ruhige Dachflächen sind für die Einpassung in ein Ortsbild immer vorteilhaft. Es scheint möglich, das auch bei diesem Arealüberbauungsplan zu erreichen, weil in bezug auf die Aus-

nützung noch ein Vorbehalt anzubringen ist. Die dem Arealüberbauungsplan beiliegende Ausnützungsberechnung fusst darauf, dass die Hälfte der gesamten Tiefgarage zur anrechenbaren Grundstückfläche zugeschlagen wird. Es ist jedoch festzuhalten, dass nicht die gesamten 1018 m², wie es die Verordnung zum Baugesetz vorschreibt, begrünt sind. Ein Teil der Tiefgarage liegt unter den Häusern A und B. Bei genauem Ausmessen ergibt sich, dass die wiederbegrünte Fläche lediglich 885 m² umfasst, so dass die zusätzlich anrechenbare Landfläche 442,5 m² beträgt. Dadurch ergibt sich eine Verminderung der zulässigen Bruttogeschossfläche um 32 m². Das muss bei der Erteilung der Baubewilligungen berücksichtigt werden; es wird der Ortsbehörde empfohlen, vor allem beim Ausbau der Dachgeschosse auf einen reduzierten Ausbau zu achten, damit, wie oben erwähnt, ruhigere Dachflächen ohne viele Aufbauten geschaffen werden können. Weil die gesamte Ueberbauung in Etappen realisiert werden soll, muss die Ortsbehörde ohnehin genau kontrollieren, wie weit die zulässige Ausnützung nach jeder Etappe in Anspruch genommen wird.

Zu korrigieren ist im weitem die Flächenangabe für den Spielplatz; er misst, berücksichtigt man die im Plan enthaltene Abgrenzung, lediglich 550 m². Trotzdem kann er in dieser Form, zusammen mit dem Spielplatz für Kleinkinder, als genügend taxiert werden. In der Baubewilligung ist aber dafür zu sorgen, dass er auf jeden Fall in mindestens diesem Umfang gesichert ist. Die im Plan enthaltenen Baulinien an der Bahnhofstrasse und an der Hauptstrasse haben keine Bedeutung; denn die Lage der Bauten wird durch die Angabe der Gebäudeumrisse und die Höhenquote eindeutig bestimmt.

Insgesamt erscheint der Arealüberbauungsplan "Sonnmatt" nicht unzweckmässig; er kann, samt den zusätzlichen Vorschriften, welche die Gemeindebehörde in ihrem Schreiben vom 14. September 1984 formulierte, genehmigt werden.

Der Regierungsrat beschliesst:

1. Der Arealüberbauungsplan "Sonn matt" der Gemeinde Bettwiesen wird genehmigt. Dadurch werden die folgenden Bestandteile rechtskräftig:

Lage, Stellung und Höhenquoten für die Gebäude A, B, C und D, Lage und Anordnung der Tiefgarage mit 41 Abstellplätzen, Zufahrt von der Bahnhofstrasse aus, die offenen Parkplätze nördlich des Hauses A sowie jene an der Staatsstrasse südöstlich des Hauses C, wobei diese bei Bedarf in südwestlicher Richtung erweitert werden können, ferner die Hauszugänge für Fussgänger, der Spielplatz für Kinder im südlichen Teil, sowie der Spielplatz für Kleinkinder im Hof zwischen den Häusern B, C und D, die Bepflanzung mit mindestens einem einheimischen Hochstamm pro 250 m² sowie die Erstellung einer Gemeinschaftsantenne.

Die sechs Parkplätze längs der Bahnhofstrasse werden in der vorliegenden Form nicht genehmigt; sie sind in Absprache mit dem kantonalen Tiefbauamt anders anzuordnen.

Die Ausnützungsberechnung ist zu überprüfen; von der Fläche der Tiefgarage darf nur jener Teil zur Hälfte der anrechenbaren Landfläche zugeschlagen werden, der tatsächlich begrünt ist. Die Gemeindebehörde ist verpflichtet, die zulässige Ausnützung bei der etappenweisen Verwirklichung genau zu kontrollieren, und sie hat dafür zu sorgen, dass diese im gesamten auf keinen Fall überschritten wird, was durch Beschränkungen beim Ausbau der Dachgeschosse ermöglicht werden kann.

2. Mitteilung an:

- Ortsvorsteherschaft Bettwiesen, 9553 Bettwiesen, unter Beilage von zwei Arealüberbauungsplänen "Sonn matt", beide mit Genehmigungsvermerk

- Meliorationsamt
- Baudepartement
- Amt für Umweltschutz und Wasserwirtschaft
- Tiefbauamt
- Amt für Raumplanung unter Beilage eines Arealüberbauungsplans mit Genehmigungsvermerk und den übrigen Akten

Für richtige Ausfertigung

DER STAATSSCHREIBER

