

REGIERUNGSRAT DES KANTONS THURGAU



PROTOKOLL

vom 15. Jan. 1985

Nr. 97

Ortsgemeinde Gottshaus
Verschiedene Ergänzungen der Ortsplanung (Quartierplan "Stocken-Hauswiese", Quartierplan "Breiti", Arealüberbauungsplan St. Pelagiberg, Aenderung des Quartierplans "Breiti" und Aenderung des Zonenplans und der Zonenvorschriften im Ortsteil Stocken),
Genehmigungsgesuch

1. Die Ortsvorsteherschaft Gottshaus ersucht den Regierungsrat mit Schreiben vom 15. Februar 1983, 17. August 1983, 10. Februar 1984 und 19. April 1984 um Genehmigung der folgenden Pläne:

- Quartierplan "Stocken-Hauswiese"
- Quartierplan "Breiti"
- Arealüberbauungsplan St. Pelagiberg
- Aenderung des Quartierplans "Breiti"
- Aenderung des Zonenplans und der Zonenvorschriften im Ortsteil Stocken.

In formeller Hinsicht ist festzuhalten, dass die Pläne gemäss den Vorschriften des kantonalen Baugesetzes und des Baureglementes ordnungsgemäss aufgelegt wurden. Im weiteren ergibt sich aus den Unterlagen, dass die Publikation im Amtsblatt ordnungsgemäss erfolgte. Es wurden bei der Ortsvorsteherschaft keine Einsprachen eingereicht, gegen die Beschlüsse der Behörde liegen auch keine Beschwerden an den Regierungsrat vor. In formeller Hinsicht steht der Genehmigung nichts entgegen.

2. a) Das Einzugsgebiet des Quartierplans "Stocken-Hauswiese" umfasst nur einen Teil des ausgeschiedenen Baugebietes; eingeschlossen ist aber ein nicht eingezonter landwirtschaftlicher Betrieb. Obschon das Einzugsgebiet eher klein ist, hat der Quartierplan eine wichtige Funktion; denn er fixiert die Einmündung in eine wichtige Ortsverbindungsstrasse, die den Charakter einer Sammelstrasse hat. Der dem Quartierplan beiliegende "Richtplan" zeigt, dass die vorgesehene Strasse sinnvoll weitergeführt werden kann. Die vorgesehene Linienführung ist zweckmässig, ebenso der Ausbaustandard und die für die Sicherung des Strassenraums vorgesehenen Baulinien. Der Quartierplan nimmt Rücksicht auf die bestehenden Bauten; die Linienführung ermöglicht eine Verkehrsberuhigung. Von den weiteren Erschliessungen ist die Kanalisation im Plan enthalten; Wasserversorgung und Energieversorgung werden gemäss separaten Projekten gesichert. Insgesamt ist der Quartierplan zweckmässig; er kann genehmigt werden.
- b) Der Quartierplan "Breiti", beschlossen am 20. Dezember 1982 und abgeändert am 10. Februar 1984, umfasst jenen Teil der Bauzone im Ortsteil Stocken, der unmittelbar an die Gemeinde Bischofszell grenzt und sich zu beiden Seiten der SBB-Linie befindet. Er ordnet die vollständige Erschliessung mit Strassen und Werkleitungen, wobei eine Ueberquerung der Eisenbahnlinie eingeschlossen ist. Die vorgesehene Erschliessung erscheint zweckmässig; das Rückgrat bildet eine 5,5 m breite mit einem Trottoir versehene Strasse mit einer Ueberführung über die SBB-Linie. Von ihr zweigen Erschliessungsstrassen ab, von denen eine durch das Areal der

Gemeinschaftsstiftung des Gewerbevereins Bischofszell führt. Der Gefahr, dass sie als "Schleichweg" zur Umfahrung des Niveauübergangs in Bischofszell benutzt wird, kann dadurch begegnet werden, dass man sie im gesamten Bereich der Gemeinschaftsstiftung möglichst unattraktiv für den motorisierten Verkehr ausbaut. Sie muss in diesem Areal ja auch nur der Verbindung der bereits bestehenden mit der geplanten neuen Ueberbauung dienen. Vorsichtshalber hat die Gemeinde, falls diese Ueberbauung nicht zustande kommt, in der westlichen Ecke des Einzugsgebietes auch noch eine mögliche Stichstrasse in die Planung einbezogen, damit auch eine Regelüberbauung möglich wäre. Am Nordrand des Areals ist die am 20. Dezember 1982 von der Behörde genehmigte Baulinie an der Krite des Abfalls zum Sittertal nicht zweckmässig. Aus Gründen des Landschaftsschutzes müssen frühere Bauten hier nach Süden zurückgedrängt werden. Deshalb beschloss die Ortsbehörde bei der Aenderung des Quartierplans im Februar 1984 je drei Baulinien festzulegen, nämlich eine für zwei Geschosse, eine für drei Geschosse und eine für vier Geschosse. Im Wettbewerb für die Ueberbauung des Areals wurde diese nach Geschosshöhe differenzierte Baulinie als Randbedingung eingebaut. Insgesamt sind die Baulinien nun zweckmässig, ebenso die Niveaulinien. Da auch die übrige Erschliessung im Quartierplan geordnet ist, steht der Genehmigung nichts entgegen. Festzuhalten ist, dass im nordöstlichen Zipfel eine Baulinie gegen das Sittertal noch nicht festgelegt ist. Die Ortsbehörde darf in diesem Bereich keine Baubewilligungen erteilen, bevor diese Ergänzung des Quartierplans beschlossen ist.

- c) Für das Gebiet St. Pelagiberg, das im Zonenplan einer Kurzzone K zugewiesen ist, muss nach Baureglement bei Aenderung der Uebebauung wegen der

für das Orts- und Landschaftsbild bedeutsamen Lage ein Gestaltungs- oder Arealüberbauungsplan erstellt werden. Bei der Behandlung eines Baugesuchs für ein Zweifamilienhaus in diesem Bereich stellte sich dann heraus, dass früher am Kurhaus verschiedene Umbauten und Ergänzungsbauten bewilligt worden waren, ohne dass je ein umfassender Gestaltungsplan für das ganze Areal erstellt wurde. Die frühere Behörde hatte übersehen, dass grundsätzlich nur Baubewilligungen auf der Grundlage eines Gestaltungsplans hätten erteilt werden dürfen. Für ein letztes Bauvorhaben, das oben genannte Zweifamilienhaus, wurde nun aufgrund des konkreten Projektes für ein Teilgebiet ein einfacher Arealüberbauungsplan ausgearbeitet. Er enthält eine Baulinie längs der Zufahrtsstrasse zum Kurhaus und einige wenige Gestaltungsvorschriften, insbesondere über die Höchst- und Mindestmasse, die Ausnutzung, die Messweise, die Gestaltung der Dachflächen und die Dachneigungen. Die durch die Planung festgelegte Baute bildet einen Uebergang von der markanten Ueberbauung des Kurhauses und der Kirche zu den bestehenden Einfamilienhäusern am Fusse des Hügels. Der Genehmigung steht nichts entgegen, da die Ueberbauung in den Ausmassen bescheiden ist und ein grösseres zusammenhängendes Areal der Kurzzone eingeschlossen wird. Es wird der Ortsbehörde jedoch empfohlen, diesen Arealüberbauungsplan bei geeigneter Gelegenheit in einen Gestaltungsplan einzubauen, der, wie es das Baureglement verlangt, die ganze Kurzzone umfasst. Dabei müssen, um künftige Bedürfnisse decken zu können, neue Bauten nicht in jedem Einzelfall schon festgelegt werden, sondern es können Baubereiche ausgeschieden und für sie bestimmte Randbedingungen einer Ueberbauung festgelegt werden.

- d) Die Zonenplanänderung im Ortsteil Stocken, die verbunden ist mit einer Ergänzung des Baureglementes, steht im Zusammenhang mit dem Quartierplan "Breiti". Der nordwestliche Teil des Quartierplanareals lag nach dem rechtsgültigen Zonenplan in der Wohnzone W2. Da die Grundeigentümerin, die Gemeinschaftsstiftung des Gewerbevereins Bischofszell, im Zusammenhang mit der Ueberbauung Sattelbogen dort ein Alters- und Pflegeheim erstellen will, entschloss sich die Gemeinde, das Areal neu einer entsprechenden Spezialzone zuzuweisen. Vorgesehen ist eine Ausnützung von 0,5 mit dreigeschossiger Bauweise. Die vorgesehenen Grenzabstände erscheinen zweckmässig, die ergänzenden Zonenbestimmungen ermöglichen eine Einpassung in die sehr empfindliche Landschaft. Insbesondere wird vorgeschrieben, dass grössere Baukörper stark zu gliedern sind, und dass alle Hauptbauten mit Schrägdächern mit einer einheitlichen Neigung zwischen 25 und 45 % versehen werden müssen, wobei der First parallel zu den Höhelinien zu verlaufen hat. Ebenso werden minimale Vorschriften über die zu verwendenden Materialien gemacht. Festzuhalten ist noch, dass bei der Ausschreibung des Wettbewerbs für dieses Alters- und Pflegeheim die neuen Zonenbestimmungen als Randbedingung eingegeben wurden. Insgesamt steht der Genehmigung dieser Umzonung nichts entgegen. Sie muss, wie bereits erwähnt, auch im Zusammenhang mit der Genehmigung des Quartierplans "Breiti" gesehen werden, die für das Areal der Spezialzone gegen das Sittertal eine differenzierte Baulinie enthält.

Auf Antrag des Baudepartementes
beschliesst der Regierungsrat:

1. Der Quartierplan "Stocken-Hauswiese" wird genehmigt.
Die Gemeindebehörde wird beauftragt, die separaten Projekte für die Wasserversorgung und die Versorgung mit elektrischer Energie nachzuliefern. Die weitere Erschliessung soll sich am Richtplan orientieren, der dem Quartierplan beigelegt ist.
2. Der Quartierplan "Breiti" wird im Sinne der Erwägungen genehmigt. Für den Bereich der Spezialzone für das Alters- und Pflegeheim gelten gegen das Sittertal die differenzierten Baulinien, welche die Gemeinde am 10. Februar 1984 beschloss. Im nordöstlichen Bereich zwischen Bahnlinie und Sittertal dürfen vorderhand keine Baubewilligungen erteilt werden, bis die Baulinie gegen das Sittertal ergänzt ist.
3. Der Arealüberbauungsplan für ein Zweifamilienhaus in St. Pelagiberg wird genehmigt. Die Ortsbehörde wird ersucht, bei geeigneter Gelegenheit im Sinne der Baureglementsverordnung für die gesamte Kurzzone in Zusammenarbeit mit der Grundeigentümerin einen Gestaltungsplan auszuarbeiten.
4. Die Spezialzone für ein Alters- und Pflegeheim im Ortsteil Stocken wird samt den zugehörigen Zonenvorschriften genehmigt.
5. Mitteilung an:
 - Ortsgemeinde Gottshaus, 9221 Wilen (Gottshaus), unter Beilage eines Quartierplans "Stocken-Hauswiese", eines Satzes Quartierplan "Breiti", zwei Änderungen dieses Quartierplanes, drei Arealüberbauungspläne St. Pelagiberg und drei Zonenplanänderungen in Stocken, alle mit Genehmigungsvermerk
 - Munizipalgemeinde Bischofszell, 9220 Bischofszell
 - Grundbuchamt des Kreises Bischofszell, 9220 Bischofszell
 - Kantonsforstamt
 - Baudepartement
 - Tiefbauamt
 - Amt für Umweltschutz und Wasserwirtschaft
 - Amt für Denkmalpflege
 - Amt für Raumplanung unter Beilage je eines Planes, alle mit Genehmigungsvermerk und der übrigen Akten

Für richtige Ausfertigung
DER STAATSSCHREIBER

