



DER REGIERUNGSRAT DES KANTONS THURGAU

Protokoll vom - 7. Aug. 1989

Nr. 972

Arealüberbauungsplan "Untere Mühle"/OG Bottighofen/ Genehmigungsgesuch

1. Mit Schreiben vom 25. Oktober 1988 ersucht die Ortsbehörde von Bottighofen um Genehmigung des von ihr am 22. Oktober 1988 beschlossenen Arealüberbauungsplanes "Untere Mühle". Die öffentliche Planauflage wurde vom 17. Juni bis 17. Juli 1988 durchgeführt und im Amtsblatt Nr. 24 vom 17. Juni 1988 veröffentlicht. Von der Möglichkeit des fakultativen Referendums machten die Stimmberechtigten keinen Gebrauch. Mit Schreiben vom 18. März 1989 ersucht die Ortsbehörde um Genehmigung einer im Verfahren gemäss § 38 Abs. 2 BauG am 14. März 1989 beschlossenen Aenderung des Arealüberbauungsplanes. Die Planänderung betrifft Baulinien im Plan Nr. 2. Den Akten der Gemeinde ist zu entnehmen, dass die Planauflage- und Beschlussverfahren entsprechend den Bestimmungen des kantonalen Baugesetzes durchgeführt wurden. Beim Baudepartement sind keine Rekurse hängig. In formeller Hinsicht steht einer Genehmigung der Vorlagen nichts entgegen.
2. Der allgemeinverbindliche Arealüberbauungsplan "Untere Mühle" umfasst die Parzelle Nr. 344. Das Areal weist eine Fläche von 15'857 m² auf. Davon sind gemäss dem rechtskräftigen Zonenplan 15'034 m² der definitiven Wohn- und Gewerbezone WG3 und der Rest der definitiven Zone für öffentliche Anlagen OeA zugewiesen. Die Sonderbauordnung besteht aus den Sonderbauvorschriften (SBV) und zehn Plänen.
3. Die Sonderbauvorschriften ordnen die Nutzung, Erschliessung und Gestaltung des einbezogenen Areals. Kernstück ist das neue am Stichbach vorgesehene Gebäude. Dieses reagiert bezüglich Stellung, Grösse, Gliederung und Gestaltung städtebaulich und architektonisch angemessen auf die bestehenden und in die Planung einbezogene Baugruppe "Untere Mühle". Die punktuelle Unterschreitung des Bachabstandes mit dem er-

wähnten neuen Gebäude wird durch einen grosszügig dimensionierten unüberbaubaren Grünbereich kompensiert. Unbefriedigend ist die Regelung, dass die Nutzung der bestehenden Gebäude veränderbar sei (Art. 6.3. SBV). Aufgrund dieser sehr offenen Umschreibung dürfen jedenfalls nur Nutzungsänderungen zugelassen werden, die einerseits vom Zonenzweck (WG) gedeckt sind und andererseits den mit diesen Sonderbauvorschriften verfolgten Zielen und Absichten nicht zuwiderlaufen. In diesem Zusammenhang ist insbesondere auf die Gebäudeeinstufungen (Art. 6.3 SBV) hinzuweisen. Andernfalls ist die Sonderbauordnung im Rahmen eines formellen Verfahrens abzuändern. Schliesslich ist noch zu bemerken, dass in der Sonderbauordnung verschiedene Erdgeschosskoten verwendet werden (Plan Nr. 2 = 398.95 m.Ü.M.; Plan Nr. 10 = 398.53 m.Ü.M.). Dem mittlerweile bereits der Ortsbehörde eingereichten Baugesuch liegt eine Erdgeschosskote von 398,95 m.Ü.M. zugrunde. Diese Kote ist zu verantworten.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass die Vorlage die gesetzlichen Anforderungen (§§ 32 und 109 BauG) erfüllt. Die Planung ist zweckmässig; sie kann auch in materieller Hinsicht genehmigt werden.

Auf Antrag des Baudepartementes
beschliesst der Regierungsrat:

1. Der von der Ortsbehörde Bottighofen am 22. Oktober 1988 bzw. 14. März 1989 beschlossene Arealüberbauungsplan "Untere Mühle" wird im Sinne der Erwägungen und unter Vorbehalt der Ziffer 2 genehmigt.
2. Die im Plan Nr. 10 aufgeführte Erdgeschosskote 398.53 m.Ü.M. wird gestrichen. Massgebende Kote ist die im Plan Nr. 2 (Schnitt I - I, M 1:100) angegebene Kote (398.95 m.Ü.M.).
3. Mitteilung an:
 - Ortsbehörde Bottighofen, 8598 Bottighofen, unter Beilage von zwei Arealüberbauungsplänen "Untere Mühle", bestehend aus Sonderbauvorschriften und zehn Plänen; je mit Genehmigungs- und Nichtgenehmigungsvermerken auf den Plänen und den Sonderbauvorschriften im Sinne von Ziffer 1 und 2 des Beschlusses dispositives
 - Baudepartement
 - Kantonsforstamt

- Amt für Denkmalpflege
- Amt für Umweltschutz und Wasserwirtschaft
- Amt für Raumplanung unter Beilage eines Arealüberbauungsplanes "Untere Mühle", bestehend aus Sonderbauvorschriften und zehn Plänen; je mit Genehmigungs- und Nichtgenehmigungsvermerken auf den Plänen und den Sonderbauvorschriften im Sinne von Ziffer 1 und 2 des Beschlussesdispositives sowie der übrigen Akten

Für richtige Ausfertigung

DER STAATSSCHREIBER

Maurer

