



DER REGIERUNGSRAT DES KANTONS THURGAU

Protokoll vom 9. Feb. 1993

Nr. 114

Gestaltungsplan "Hinterdorf" / Baulinienplan "Parzellen Nrn. 28 und 29, Lengwilerstrasse" / OG Bottighofen / Genehmigung

Mit Schreiben vom 26. September 1992 ersucht die Ortsbehörde Bottighofen um Genehmigung der im Titel erwähnten Vorlagen. Den Akten ist zu entnehmen, dass bei den Planaufgabe- und Beschliessungsverfahren den Anforderungen des kantonalen Baugesetzes entsprochen wurde. Beim Departement für Bau und Umwelt sind keine Rekurse hängig. In formeller Hinsicht steht einer Genehmigung der beiden Vorlagen nichts entgegen.

Die allgemeinverbindlichen Bestandteile des Gestaltungsplanes bilden die Sonderbauvorschriften (SBV) und die Pläne Bearbeitungsgebiet (Plan Nr. 1), Baulinien (Plan Nr. 2), Verkehrsflächen (Plan Nr. 3), Werkleitungen (Plan Nr. 4), Bauvolumen (Plan Nr. 5) und Landumlegung. Ein Planungsbericht ergänzt diese Vorlage im Sinne von Art. 26 RPV.

Mit RRB Nr. 789 vom 2. Mai 1978 genehmigte der Regierungsrat den Baulinienplan "Hinterdorfstrasse". Dieser enthält für die Parzelle Nr. 117 (heute Parzellen Nrn. 117 und 561) eine Baulinie entlang der Hinterdorfstrasse und dem Gemeindweg. Die aus Ortsbildschutzgründen erfolgte Festlegung von Baubereichen führt zur Ausserkraftsetzung des Baulinienplanes "Hinterdorfstrasse".

Der Gestaltungsplan "Hinterdorf" umfasst im wesentlichen der Dorfzone zugewiesene Liegenschaften und zwei unüberbaute Parzellen (Nrn. 119 und 123). Lediglich die Parzelle Nr. 29 ist der dreigeschossigen Wohn- und Gewerbezone und der an den Stichbach grenzende Bereich ist der Forst- und der Landschaftsschutzzone zugewiesen. Anlass des Gestaltungsplanes ist ein konkretes Bauvorhaben auf der zur gestaltungsplanpflichtigen Dorfzone gehörenden Parzelle Nr. 119. Laut Planungsbericht soll der Gestaltungsplan die Gestaltung des Dorfeingangs, die Rücksichtnahme auf die bestehende Bausubstanz sowie eine bessere Strassenführung bezwecken. Die bestehende Bausubstanz wurde in Anlehnung an das Hinweisinventar der kantonalen Denkmalpflege bewertet. Das Resultat ist mit der Bezeichnung der wertvollen Bauten in den Plänen und Sonderbauvorschriften eingeflossen. Wie erwähnt sind die Parzellen Nrn. 119 und 123 praktisch unüberbaut. Mit den mit besonderen Baulinien ausgeschiedenen Baubereichen und mit Hilfe von Sonderbauvorschriften wird eine Anpassung bzw. Eingliederung der neuen Bauten ins Dorfbild angestrebt. Die Wahrung des dörflichen Charakters soll durch die Verwendung entsprechender Bauelemente erfolgen, welche in den Sonderbauvorschriften näher umschrieben sind. Ferner entsteht zu-

sammen mit den bestehenden Liegenschaften ein Hofraum. Des weiteren wird mit der vorgesehenen Strassengestaltung zur Wahrung des dörflichen Charakters beigetragen. Zu diesem Zweck sind bauliche Massnahmen im Einlenkerbereich und eine Platzgestaltung im Bereich Gmeindweg/Hinterdorfstrasse vorgesehen. Dem Bericht ist zu entnehmen, dass trotz verkehrsberuhigender, gestalterischer Massnahmen aus Sicherheitsgründen das separate Trottoir notwendig sei. Der Ortsbehörde wird empfohlen, nach Möglichkeit das Trottoir in die Vorplatzgestaltungen miteinzubeziehen. Zur neuen Strasse ist zu bemerken, dass damit wohl nur die Grob- nicht aber die Feinerschliessung der Parzelle Nr. 123 sichergestellt ist. Es wird sich dereinst weisen, ob hier für die Gemeinde noch ein erschliessungsplanerischer Handlungsbedarf besteht.

In Art. 3.3 SBV sind die Parzellennummern der Bauten mit erhaltenswerter Gesamtform aufgezählt (113, 114, 117 und 136). Gegenüber dem entsprechenden Planeintrag (Plan Nr. 5) besteht eine Differenz, da dort zusätzlich die Bauten auf den Parzellen Nrn. 115 und 122 bezeichnet sind. Folglich ist Art. 3.3 SBV um diese beiden Nummern zu ergänzen.

Artikel 3.6 SBV verlangt für Neubauten die Zusammenfassung der Besucherparkplätze an den im Verkehrsflächenplan (Plan Nr. 3) mit "P" bezeichneten Stellen. Im Plan fehlen jedoch die entsprechenden Angaben. Diese Anforderung gilt nur für Neubauten (Parzellen Nrn. 119 und 123). Die Ortsbehörde kann im Rahmen von dereinstigen Baugesuchen die Zusammenfassung der Besucherparkplätze an sachgerechter Lage verlangen.

Der summarische Ausnutzungsnachweis bezieht sich lediglich auf die unüberbauten Parzellen (vgl. Art. 3.6.1 SBV). Dabei wird der volle Bonus von 20% gewährt. Dieser kann jedoch nur konsumiert werden, wenn die in Artikel 3.6 SBV erwähnten Anforderungen auch ausgewiesen werden. Die Beschränkung des Ausnutzungsnachweises auf die unüberbauten Parzellen ist vertretbar, da nach § 14.1 Abs. 3 BauR beim Ausbau bestehender Altbauten auf die Anwendung der Ausnutzungsziffer verzichtet werden kann.

Im Rahmen des Gestaltungsplans wurde gemäss § 55 ff BauG eine Landumlegung durchgeführt. Sie ist auf die vorgesehene Erschliessung des Gebietes abgestimmt und bezweckt die Sicherung von Flächen zum Bau eines Trottoirs an der Hinterdorfstrasse und einer neuen Strasse sowie die Korrektur des Einlenkers in die Staatsstrasse. Der Plan Landumlegung wurde öffentlich aufgelegt. Laut Planungsbericht wurde die Lastenbereinigung gemäss § 59 BauG durchgeführt. Anstelle der öffentlichen Auflage wurde diese jedoch von allen Beteiligten unterzeichnet.

Aufgrund der vom Regierungsrat im Genehmigungsverfahren vorgenommenen generellen Zweckmässigkeitsprüfung erscheinen dem Gestaltungsplan angemessene Planungsziele zu Grunde gelegt, die sachgerecht umgesetzt wurden. Anzumerken ist, dass die im verwaltungsinternen Vernehmlassungsverfahren beteiligten Fachstellen keine Vorbehalte angebracht haben. Der Gestaltungsplan "Hinterdorf" erscheint insgesamt beurteilt zweckmässig; einer Genehmigung steht somit auch in materieller Hinsicht nichts entgegen.

Der Baulinienplan "Parzellen Nrn. 28 und 29, Lengwilerstrasse" umfasst einen Situationsplan und sichert im wesentlichen in Übereinstimmung mit dem Gestaltungsplan die Fläche

der vorgesehenen Erschliessungsstrasse. Nicht miteinbezogen wurde der zum Baugebiet gehörende Teil der Parzelle Nr. 25. Der Baulinienplan "Parzellen Nrn. 28 und 29, Lengwilerstrasse" erscheint zweckmässig; einer Genehmigung steht somit auch in materieller Hinsicht nichts entgegen.

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

1. Der von der Ortsbehörde Bottighofen am 12. Februar 1992 beschlossene Gestaltungsplan "Hinterdorf" mit Landumlegung und der mit gleichem Datum beschlossene Baulinienplan "Parzellen Nrn. 28 und 29, Lengwilerstrasse" werden im Sinne der Erwägungen genehmigt.
2. Der vom Regierungsrat am 2. Mai 1978 mit RRB Nr. 789 beschlossene Baulinienplan "Hinterdorfstrasse" wird ausser Kraft gesetzt.
3. Mitteilung an:
 - Ortsbehörde Bottighofen, 8598 Bottighofen, unter Beilage von drei Gestaltungsplandossiers mit Genehmigungsvermerk und Hinweisvermerken zu Art. 3.3, Art. 3.6 und Art. 3.6.1 der Sonderbauvorschriften und dem Plan Verkehrsflächen (Plan Nr. 3), drei Baulinienplänen "Parzellen Nrn. 28 und 29, Lengwilerstrasse" mit Genehmigungsvermerk und der Rechtsgrundausweise
 - Departement für Bau und Umwelt
 - Amt für Denkmalpflege
 - Amt für Umweltschutz und Wasserwirtschaft
 - Amt für Wirtschaft, Energie und Verkehr
 - Forstamt
 - Tiefbauamt
 - Amt für Raumplanung (3), unter Beilage der Akten sowie eines Gestaltungsplandossiers mit Genehmigungsvermerk und Hinweisvermerken zu Art. 3.3, Art. 3.6 und Art. 3.6.1 der Sonderbauvorschriften und dem Plan Verkehrsflächen (Plan Nr. 3) und eines Baulinienplanes "Parzellen Nrn. 28 und 29, Lengwilerstrasse" mit Genehmigungsvermerk

Für richtige Ausfertigung

Der Staatsschreiber

