



DER REGIERUNGSRAT DES KANTONS THURGAU

Protokoll vom : 5. Juli 1988

Nr. 972

Gestaltungsplan "Obstgarten" / OG Weingarten / Teilweise Genehmigung

A. Mit Eingabe vom 5. Mai 1988 ersucht die Ortsvorstehererschaft Weingarten um die Genehmigung des Gestaltungsplans "Obstgarten".

Die öffentliche Auflage erfolgte vom 18. März bis 18. April 1988 mit Publikation im Amtsblatt Nr. 11. Während dieser Frist gingen bei der Ortsbehörde keine Einsprachen ein. Ebenso wurde von der Möglichkeit des fakultativen Referendums kein Gebrauch gemacht. Nachdem beim Baudepartement auch keine Rekurse gegen die Sonderbauordnung vorliegen, steht der Genehmigung in formeller Hinsicht nichts im Wege.

B. Im Rahmen der regierungsrätlichen Genehmigung der neuen Ortsplanung von Weingarten (RRB Nr. 750 vom 12. Mai 1987) wurde im Dispositiv unter Ziffer 1e der Vorbehalt angebracht, dass eine Umwandlung der Reservewohnzone W2 östlich des Oberdorfes in definitives Baugebiet nur bei gleichzeitigem Erlass eines Gestaltungsplanes erfolgen darf. In Nachachtung dieser Bestimmung hat nun die Ortskommission für einen Teil dieser Reservewohnzone den Gestaltungsplan "Obstgarten" erlassen. Ein Beschluss über die Umwandlung dieses Gebietes in definitive Bauzone liegt hingegen nicht vor. Mit diesem Gestaltungsplan liegt zwar die planungsrechtliche

Baureife gemäss § 74 lit. a BauG vor, die Erschliessung nach lit. c muss jedoch zuerst noch erbracht werden. Dabei ist aber darauf hinzuweisen, dass die Löschwasserversorgung nicht den Feuerschutzvorschriften entspricht. Das Reservoir Weingarten befindet sich auf einer Höhe von ca. 540 m.ü.M. Die höchsten Baubereiche liegen über 521 m.ü.M., so dass die in § 34 der Verordnung des Regierungsrates zum Gesetz über den Feuerschutz geforderte Druckleistung für Hydrantenanlagen von mindestens 4 bar Fliessdruck nicht erreicht wird. Die höher gelegenen Bereiche dieses Gestaltungsplanes dürfen also erst dann für die Ueberbauung freigegeben werden, wenn diese Löschwasserverhältnisse verbessert sind. Der Gemeindebehörde wird deshalb empfohlen, das Umwandlungsverfahren erst nach erfolgter Erschliessungskreditsprechung durch die Gemeindeversammlung vorzunehmen. Dabei ist durchaus auch ein etappiertes Vorgehen denkbar, denn gemäss Ziffer 4.13 der Sonderbauvorschriften (SBV) soll ohnehin eine langsame Ueberbauung angestrebt werden. Es ist noch festzuhalten, dass das Detailprojekt über die kanalisationstechnische Erschliessung dem Baudepartement separat zur Genehmigung einzureichen ist.

- C. Dieser Gestaltungsplan will in erster Linie eine bessere Einpassung der Neubauten erreichen, denn dieses Hangbaugebiet liegt exponiert und stellt somit an Neubauten sowohl vom Landschafts- wie vom Ortsbild her recht hohe Anforderungen. Mit der vorgesehenen schmalen Stichstrasse, die mehr oder weniger der Falllinie des Hanges folgt und den daran anstossenden hangparallelen Baubereichen wird versucht, die vorhandene Siedlungsstruktur von Weingarten fortzusetzen. Die zusätzlich festgelegten Höhenlagen und Firstrichtungen der Gebäude sowie die

strengen Gestaltungsvorschriften verdeutlichen diese Zielsetzung. Insgesamt ist festzustellen, dass mit diesem Gestaltungsplan die Voraussetzungen für eine gute Bebauung dieses Hanges geschaffen sind.

Die unter Ziffer 4.1 SBV vorgesehene Privaterschliessung widerspricht aber den Vorschriften von § 32 und § 54 des Baugesetzes. Der Gestaltungsplan ist eindeutig ein Planungsinstrument der Gemeinde und hat unter anderem auch die Erschliessung der Baugrundstücke zu ordnen. Die Durchführung von Erschliessungsanlagen ist ebenfalls Sache der Gemeinde; die Privaterschliessung wird nach thurgauischem Baurecht nicht zugelassen. Im vorliegenden Fall, wo ohnehin rasch mit verschiedenen Eigentümern gerechnet werden muss, wird diese Zielsetzung des Gesetzgebers offensichtlich. Die Gemeinde hat deshalb gestützt auf das Baugesetz die Erschliessungsanlagen (Stichstrasse mit Kanalisationshauptstrang, Wasser- und Elektrostammleitung) selbst zu erstellen. Der Beizug der Grundeigentümer zur Finanzierung ist deswegen nicht ausgeschlossen. Es wird in diesem Zusammenhang auf die §§ 62-73 BauG verwiesen. Der letzte Absatz dieser Ziffer 4.1 SBV kann folglich nicht genehmigt werden.

In diesem Fall ist auch die Ausnützungsberechnung unrichtig. Wie bereits im Vorprüfungsbericht des Baudepartements festgehalten wurde, dürfen gestützt auf § 15 BauV weder bestehende noch geplante öffentliche Verkehrsflächen zur anrechenbaren Landfläche dazugezählt werden. Bei der vorgesehenen Strassenbreite von 4.20 m und einer Länge von 95.70 m wird die zur Berechnung der Ausnützungsziffer massgebende Landfläche um 405 m² kleiner. Dies hat somit zur Folge, dass sich auch die maximal zulässige Bruttogeschossfläche um 121.50 m² reduziert. Sofern diese

Fläche über alle Baubereiche gleichmässig verteilt abgezogen wird, erfährt das Ueberbauungskonzept dadurch keine wesentliche Veränderung. Demzufolge steht einer Genehmigung dieser Planung trotzdem nichts im Wege. Die Gemeindebehörde hat aber dem Amt für Raumplanung eine Kopie des neuen Nutzungsnachweises, spätestens bis zum Vorliegen der ersten Umwandlungsetappe, nachzureichen.

- D. Zusammenfassend ist festzuhalten, dass dieser Gestaltungsplan, abgesehen von der vorgesehenen Privatstrasse und folglich der falschen Ausnützungsberechnung, den Anforderungen von § 32 BauG entspricht. Der Genehmigung mit entsprechenden Vorbehalten steht somit aus planerischer Sicht nichts entgegen.

Auf Antrag des Baudepartementes
beschliesst der Regierungsrat:

1. Der von der Ortsvorsteherschaft Weingarten beschlossene Gestaltungsplan "Obstgarten" wird im Sinne der Erwägungen mit nachstehenden Vorbehalten teilweise genehmigt.
 - a) Der letzte Absatz der Ziffer 4.1 der Sonderbauvorschriften wird nicht genehmigt. Die Erschliessung ist Sache der Gemeinde.
 - b) Die Ausnützungsberechnung ist im Sinne der Erwägungen zu überarbeiten. Dem Amt für Raumplanung ist eine Kopie der Neuberechnung bis spätestens zum Zeitpunkt der ersten Umwandlungsetappe, zu Handen des kantonseigenen Planungsexemplars, einzureichen.

2. Mitteilung an:

- Ortsvorsteherschaft Weingarten, 9508 Weingarten, unter Beilage von drei Plandossiers mit Genehmigungsvermerk bzw. Nichtgenehmigungsvermerk gemäss Ziffer 1a des Dispositivs
- Ingenieur- und Architekturbüro M. Lüscher, Matzingerstrasse 20, 9506 Lommis
- Baudepartement
- Amt für Umweltschutz und Wasserwirtschaft
- Amt für Raumplanung unter Beilage eines Plandossiers mit Genehmigungsvermerk bzw. Nichtgenehmigungsvermerk gemäss Ziffer 1a des Dispositivs und der Akten



Für richtige Ausfertigung

DER STAATSSCHREIBER

I. V. Der Adjunkt

Thomas Kring