



DER REGIERUNGSRAT DES KANTONS THURGAU

Protokoll vom 2 8. Sep. 1993

Nr. 1131

Revidierte Ortsplanung / Baulinienplan "Bachwiese" / OG Täggerschen / Genehmigung

1. Mit Schreiben vom 7. Februar 1992 ersucht das mit der Planung beauftragte Büro im Namen der Ortsvorsteherschaft Täggerschen um Genehmigung der revidierten Ortsplanung, bestehend aus Richtplan mit Text, Zonenplan, Baureglement, Perimeter- und Kanalisationsreglement mit Gebührenordnung. Den Unterlagen liegt ein Planungsbericht mit statistischen Tabellen und Lärmschutzberechnungen bei. Die Erhebung der Nutzungsreserven und die Darlegung, wie diese haushälterisch genutzt werden, reichte das beauftragte Büro mit Schreiben vom 11. Februar 1993 nach. In formeller Hinsicht ist festzuhalten, dass die Auflage- bzw. Bekanntmachungs- und Beschlussverfahren nach den Bestimmungen des kantonalen Baugesetzes durchgeführt wurden. Gegen den Gemeindebeschluss vom 2. Juli 1991 wurden beim Departement für Bau und Umwelt zwei Rekurse eingereicht. Mit Verfügung vom 3. März 1993 hat das vorgenannte Departement einen Rekurs durch Rückzug abgeschrieben. Der noch hängige Rekurs wird in einem separatem Verfahren behandelt.
Der Baulinienplan "Bachwiese" wurde von der Ortsbehörde Täggerschen mit Schreiben vom 27. Juli 1993 zur Genehmigung eingereicht. Das Planungsverfahren wurde ordnungsgemäss durchgeführt. Der Baulinienplan wurde mit dem Genehmigungsverfahren betreffend der revidierten Ortsplanung vereint, weil die betroffenen Parzellen Nrn. 1141 und 1142 erst im Rahmen der Ortsplanungsrevision dem Baugebiet zugewiesen wurden.
2. Die zurzeit noch rechtskräftige Ortsplanung der Ortsgemeinde Täggerschen wurde vom Regierungsrat mit Beschluss Nr. 816 am 26. April 1977 genehmigt. Eine umfassende Überprüfung drängte sich aus rechtlichen und planerischen Gründen auf, da sich seither die übergeordnete Planung und die übergeordneten Rechtsgrundlagen und die damit an eine Ortsplanung gestellten Anforderungen und Randbedingungen wesentlich geändert haben. Ferner hat die Gemeinde auch ihre Bedürfnisse einer umfassenden Prüfung unterzogen und die Planungsziele teilweise neu definiert. Schliesslich ist auch die erfolgte Güterzusammenlegung zu erwähnen. Aus diesen Hinweisen ergibt sich, dass sich die Verhältnisse im Sinne von Art. 21 Abs. 2 RPG erheblich veränderten, was mithin eine generelle Revi-

sion der Ortsplanung bedingte.

3. Zonenplan, Richtplan:

Dem Planungsbericht ist zu entnehmen, dass die Gemeinde eine überdurchschnittliche Bevölkerungszunahme aufweist. Seit der Genehmigung der letzten Ortsplanung im Jahre 1977 nahm die Einwohnerzahl von 321 auf 416 zu (1992), was einer Zunahme von 30% entspricht. Im Kanton Thurgau stieg im gleichen Zeitraum die Einwohnerzahl um 18% an. Die vorliegende Planung umfasst 28.7 ha Bauzonen und 4 ha mögliches Baugebiet im Richtplan. Somit wurden gegenüber der rechtskräftigen Ortsplanung die Bauzonen von 27.2 ha auf 28.7 ha leicht ausgedehnt und das Siedlungsgebiet im Richtplan indessen von 34.3 ha auf 32.7 ha reduziert. Die neuen Bauzonen weisen gemäss dem Stand der Erschliessung (Art. 21 RPV) einen Überbauungsgrad von 73% (20.9 ha) auf. Gemäss den von der Gemeinde erstellten Berechnungen beträgt die theoretische Einwohnerkapazität 161% für den Zonenplan und 181% für den Richtplan. Die Flächenkapazität des Zonenplans ist mit 137% und die des Richtplanes mit 156% veranschlagt. Im Rahmen der verwaltungsinternen Prüfung wurden die Werte als zweckmässig beurteilt.

Verglichen mit der Ortsplanung 1977 erfuhr das Siedlungsgebiet einige Änderungen. So wurde in den Weilern Thörn und Karlshueb das Baugebiet bis auf die bestehenden Bauten reduziert. Bemerkenswert ist ferner auch, dass der Kern von Tägerschen nun insgesamt der Dorfzone zugewiesen ist, weil auf die bisherige Wohn- und Gewerbezone zugunsten der Dorfzone verzichtet wurde. Weiter wurde auf das umfangreiche Richtplangebiet auf der Südseite des Ortsteils Tägerschen verzichtet. Zusätzlich wurde in den Gebieten Grosswiese und Letten das Richtplangebiet ausgedehnt, dabei handelt es sich im wesentlichen um Abrundungen des Siedlungsgebietes. Die Neuorientierung der Siedlungsfläche erscheint zweckmässig.

Des weiteren waren auch Ortsbildschutzanforderungen zu berücksichtigen. So stellen die ausgeschiedenen Dorfzonen zusammen mit den generell abstrakten Nutzungsvorschriften einen sachgerechten nutzungsplanerischen Beitrag dar. Ferner sind die Kulturobjekte allgemeinverbindlich geschützt (Eintrag im Zonenplan und Baureglement). Die Weilerzonen tragen ebenfalls zur Erhaltung der Bausubstanz bei. Diesbezüglich ist noch zu erwähnen, dass gemäss Zonenvorschrift (Art. 36) ausser Kleinbauten keine zusätzlichen Neubauten erstellt werden dürfen. Umbauten, Ersatzbauten und Zweckänderungen sind jedoch gestattet.

Mittels Eintrag im Zonenplan und besonderer Regelungen im Baureglement sind die Feldgehölze (Hecken) allgemeinverbindlich geschützt. Ferner verlangt Art. 38 BauR noch, dass die ortstypischen Hochstammanlagen in ihrer heutigen Ausdeh-

nung zu erhalten sind. Landschaftsschutzzonen wurden jedoch von den Stimmberechtigten abgelehnt. Durch diesen Verzicht wurden bedauerlicherweise die in den Nachbargemeinden Bettwiesen und Tobel ausgeschiedenen Landschaftsschutzzonen in Tägersch en nicht weitergeführt. Da im Kantonalen Richtplan ausser in einigen Waldgebieten der Gemeinde keine Landschaftsschutzgebiete bezeichnet wurden, kann der Verzicht verantwortet werden, zumal Art. 38 Abs. 3 BauR verlangt, dass der Eingliederung der zulässigen Bauten in der Landwirtschaftszone besondere Aufmerksamkeit zu schenken ist. Diese Bestimmung ermächtigt die Ortsbehörde auch, Auflagen in Bezug auf Gestaltung, Gebäudelänge, Materialwahl, Farbgebung und Bepflanzung zu machen.

Der Lärmschutzverordnung (LSV) wird mit der Zuweisung der Empfindlichkeitsstufen (ES) zu den Nutzungszonen im Baureglement (BauR) nur teilweise Rechnung getragen. Dem Planungsbericht ist zu entnehmen, dass die an der Staatsstrasse Tägersch en-Tobel neueingezonte und mithin nicht erschlossene Wohnzone W2 im Gebiet Sandbühl den Anforderungen der LSV nicht gerecht wird. Die Wohnzone W2 ist der ES II zugewiesen. Im von der Gemeinde abgegebenen Lärmgutachten wird für den Standort beim Gemeindehaus am Tag ein Beurteilungspegel von 61.3 dB(A) und in der Nacht einer von 47.3 dB(A) ausgewiesen. Für den Standort Höhe Schulhaus beträgt der Beurteilungspegel am Tag 62.3 dB(A) und in der Nacht 48.3 dB(A). Somit sind die massgebenden Planungswerte erheblich überschritten (Planungswert ES II: 55 dB(A) Tag, 45 dB(A) Nacht). Neue Bauzonen für Gebäude mit lärmempfindlichen Räumen dürfen gemäss Art. 29 LSV grundsätzlich nur in Gebieten ausgeschieden werden, in denen die Planungswerte nicht überschritten sind. Die Ausscheidung von Bauzonen ist bei überschrittenen Planungswerten nur möglich, wenn schon zum heutigen Zeitpunkt hinreichend nachgewiesen werden kann, dass durch gestalterische oder bauliche Massnahmen die Planungswerte im Rahmen der Erschliessungsplanung eingehalten werden können. Spätere Konflikte sind nur vermeidbar, wenn dieser Nachweis im Rahmen der Zonenplanung erbracht wird. Dies wurde im vorliegenden Fall von der Gemeinde unterlassen. Im Planungsbericht ist nicht nachgewiesen, dass die Planungswerte eingehalten werden können. Aufgrund der massiven Überschreitung der Planungswerte wird die Genehmigung der neuen Wohnzone im "Sandbühl" sistiert. Die Gemeinde wird eingeladen, die notwendigen Abklärungen vorzunehmen und diese dem Regierungsrat zu unterbreiten.

4. Baureglement (BauR):

Beim Baureglement handelt es sich um einen sogenannten "Integrierten" Reglementstypus, da "abschliessende Regelungen" des Baugesetzes übernommen wurden. Bei der Prüfung des Baureglements hat sich herausgestellt, dass einige redaktionelle Änderungen angezeigt sind, die im Rahmen der definitiven Druckle-

gung vorgenommen werden können. Dazu wurde das Gemeindeexemplar mit den entsprechenden Korrekturen versehen. Die nachfolgenden Artikel bedürfen indes noch einer genaueren Beurteilung.

Gewerbezone G, Art. 30

Aufgrund der reglementarisch möglichen Gebäudehöhen können Grenzabstände resultieren, die weniger als die halbe Gebäudehöhe betragen. Damit wird § 78 Abs. 5 BauG, der die Mindestgrenzabstände ordnet, verletzt. Die notwendigen besonderen Gründe, welche diese Unterschreitung rechtfertigen, wurden von der Gemeinde nicht dargelegt und sind bei objektiver Beurteilung auch nicht erkennbar. Daher kann der "grosse" und der "kleine Grenzabstand" nur bis zu einer Gebäudehöhe von 6 Metern genehmigt werden. Bis zu dieser Gebäudehöhe ergeben sich nämlich Grenzabstände, die der eingangs erwähnten Bestimmung des Baugesetzes entsprechen. Ab Gebäudehöhen von 6 Metern bemessen sich der massgebenden Grenzabstände nach der direkt anwendbaren, übergeordneten Regelung des § 78 Abs. 5 BauG. Dieser Sachverhalt ist mit einer Fussnote beim Art. 30 klarzustellen (redaktionelle Bereinigung).

Industriezone I, Art. 30 und Art. 35

Es gelten die gleichen Bemerkungen zum "grossen" und "kleinen Grenzabstand" wie oben, nur dass in der Industriezone I diese bis zu einer Gebäudehöhe von 8 Metern genehmigt werden können. Dieser Sachverhalt ist ebenfalls mit einer Fussnote beim Art. 30 klarzustellen (redaktionelle Bereinigung). Generell ist anzumerken, dass in der Industriezone die Grenzabstände umständlich und unübersichtlich gelöst wurden.

In der Industriezone I sind keine maximalen Gebäudelängen erlassen worden. Überdies ist weder eine Ausnützungs- noch eine Baumassenziffer festgesetzt. Daraus resultiert, dass die Baudichte nicht rechtsgenügend geregelt wurde. Da die Industriezone momentan als Tanklager genutzt wird, ist dieser Mangel verantwortbar. Sollte diese landschaftlich exponiert liegende Zone anders genutzt werden, hat die Gemeinde entsprechende Vorschriften (Gebäudelänge und vorzugsweise Baumassenziffer, vgl. § 16 BauV) zu erlassen.

Art. 59 Abs. 8

Diese Bestimmung verstösst gegen den Bestandesschutz der in der Bundesverfassung verankerten Eigentumsgarantie. Das Entfernungsgebot für bestehende Aussenantennen bei Anschlussmöglichkeit an eine Gemeinschaftsantenne erweist sich unter diesem Aspekt als verfassungswidrig. Der letzte Satz dieser Bestimmung kann somit nicht genehmigt werden.

Art. 85 Abs. 2 und 3

Ein Bauherr hat einen Anspruch darauf, dass sein Baugesuch öffentlich aufgelegt wird, unabhängig davon, ob dieses nach Meinung der Ortsbehörde den einschlägigen Vorschriften entspricht oder nicht. Der in Abs. 3 vorgesehene Verzicht

auf eine öffentliche Auflage mit gleichzeitiger Ablehnung des Baugesuches widerspricht den zwingenden und für die Gemeinde verbindlichen kantonalrechtlichen Verfahrensvorschriften der §§ 128 ff BauG. Somit können die Abs. 2 und 3 nicht genehmigt werden.

5. Perimeter- (PR), Kanalisationsreglement mit Gebührenordnung (KRP):

Gemäss Art. 1 ordnet das Perimeterreglement die Pflicht der Grundeigentümer, Beiträge an die Kosten für den Bau, den Ausbau und die Korrektur öffentlicher Erschliessungsanlagen zu entrichten. Nach § 66 Abs. 1 BauG und der Praxis hierzu können indes Ausbau und Korrektur lediglich bei Verkehrsanlagen beitragsauslösend sein. Bei den übrigen Erschliessungs- und Entsorgungsanlagen hat ausschliesslich der Neubau die Beitragspflicht der Grundeigentümer zur Folge. Art. 1 PR kann daher nur unter dem Vorbehalt der gesetzeskonformen Auslegung und Anwendung genehmigt werden. Dass nur der Ausbau von Verkehrs- nicht aber derjenige der übrigen Erschliessungsanlagen die Beitragspflicht auszulösen vermag, ist im Rahmen der definitiven Drucklegung entsprechend zu korrigieren.

Art. 7 PR

Im Vollzug ist zu beachten, dass bei der Veranlagung von Beiträgen für Strassen der den betroffenen Grundeigentümern erwachsende Sondervorteil in Relation zum Strassentypus zu setzen ist (Schweizerischen Vereinigung für Landesplanung, Schriftenfolge Nr. 18 Seite 51).

Art. 14 PR

Bei der Übergangsregelung ist zu bedenken, dass das Reglement, das wie das kantonale Baugesetz die Beitragspflicht an den entstandenen Sondervorteil knüpft, lediglich auf diejenigen Verkehrs- und Erschliessungsanlagen Anwendung finden kann, die unter der Geltung der neuen Ordnung sondervorteilsbegründet sind. Der Satz "für welche im Zeitpunkt des Inkrafttretens die Auflage des Kostenverteilers noch nicht stattgefunden hat" kann somit nicht genehmigt werden.

Zum Kanalisationsreglement mit Gebührenordnung ist nichts beizufügen.

Das Amt für Umweltschutz und Wasserwirtschaft weist darauf hin, dass das generelle Kanalisationsprojekt (GKP) mit dem Kanalisationsrichtplan (KRP) innert eines Jahres der neuen Ortsplanung anzupassen sind. In technischer Hinsicht sind die modernen Erkenntnisse der Abwasser- und Kanalisationstechnik wie Retention, Versickerung, Fremdwassersanierung, neue Förderverfahren, Hydraulik etc. anzuwenden.

6. Insgesamt beurteilt ist die revidierte Ortsplanung eine zeitgemässe Grundlage für die zweckmässige Nutzung des Bodens und für die geordnete Besiedlung. Die Anforderungen der übergeordneten Gesetzgebung und Planung sind mit Ausnahme der neuen Bauzone im Gebiet Sandbühl erfüllt. Der Genehmigung der Ortsplanung steht - mit Ausnahme der oben erwähnten Vorbehalte im Zonenplan, Bau- und Perimeterreglement und im Richtplan - auch in materieller Hinsicht nichts entgegen.
7. Anlass des Baulinienplanes "Bachwiese" ist ein konkretes Bauvorhaben auf der Parzelle Nr. 1142. Er regelt den Gewässerabstand für Hauptbauten sowie für Kleinstbauten und Anlagen mit separaten Baulinien. Der Baulinienplan erscheint zweckmässig. Somit steht einer Genehmigung des Baulinienplanes "Bachwiese" auch in materieller Hinsicht nichts entgegen.

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

1. Der von der Ortsgemeinde Tägerschen am 2. Juli 1991 beschlossene Zonenplan wird im Sinne der Erwägungen und unter Vorbehalt von Ziffer 2 genehmigt.
2. a) Für jene Teile des Zonenplans, die mit Rechtsmittel angefochten sind, steht die Genehmigung unter dem Vorbehalt, dass allfällige Rechtsmittelentscheide keine Korrekturen im fraglichen Bereich nach sich ziehen.
b) Die Genehmigung der Wohnzone W2 im Gebiet "Sandbühl" (W2) wird im Sinne der Erwägungen sistiert. Die Gemeinde wird eingeladen, die notwendigen Massnahmen im Sinne der Erwägungen festzulegen zur Genehmigung einzureichen.
3. Das von der Ortsgemeinde Tägerschen am 22. Oktober 1990 beschlossene Baureglement wird mit Ausnahme der Artikel Art. 59 Abs. 8, letzter Satz und Art. 85 Abs. 2 und Abs. 3 genehmigt.
Die Gemeinde wird eingeladen, das Baureglement sowie den Anhang im Sinne der Erwägungen umgehend redaktionell zu bereinigen und zwei nachgeführte Exemplare dem Amt für Raumplanung zuzustellen.
4. Das von der Ortsgemeinde Tägerschen am 22. Oktober 1990 beschlossene Perimeter- und Kanalisationsreglement wird mit Ausnahme von Art. 14 genehmigt.
5. Der von der Ortskommission Tägerschen am 25. November 1991 beschlossene Richtplan wird im Sinne der Erwägungen genehmigt. Die Genehmigung des Baugebietes "Sandbühl" wird im Sinne der Erwägungen sistiert.

6. Der von der Ortskommission Täggerschen am 21. Juni 1993 beschlossene Baulinienplan "Bachwiese" wird genehmigt.

7. Mitteilung an:

- Ortsvorsteherschaft Täggerschen, 9554 Täggerschen, unter Beilage je eines Zonenplans, Richtplans, Berichtes zum Richtplan, Perimeter- und Kanalisationsreglementes mit Gebührenordnung und eines redaktionell bereinigten Baureglementes mit Einträgen gemäss Erwägungen sowie unter Beilage von drei Baulinienplänen "Bachwiese", alle mit Genehmigungsvermerken und den folgenden

Nicht-Genehmigungsvermerken:

Baureglement: Art. 59 Abs. 8 letzter Satz; Art. 85 Abs. 2 und Abs. 3

Perimeterreglement: Art. 14

Hinweisvermerken:

Baureglement: Art. 30 betreffend G (Grenzabstände) und I (Grenzabstände und Gebäudelänge); Art 35

Perimeterreglement: Art. 1; Art. 7

Sistierungsvermerken

Zonenplan: Wohnzone W2 im Gebiet "Sandbühl" (W2)

Richtplan: Siedlungsgebiet "Sandbühl" (W2)

- Departement für Bau und Umwelt
- Amt für Archäologie
- Amt für Denkmalpflege
- Amt für Energie, Wirtschaft und Verkehr
- Amt für Umweltschutz und Wasserwirtschaft
- Industrie- und Gewerbeinspektorat
- Kantonsforstamt
- Landwirtschaftsamt
- Meliorationsamt
- Tiefbauamt
- Amt für Raumplanung (3) unter Beilage von je zwei Zonen- und Richtplänen mit Berichten zum Richtplan, Baureglementen, Perimeter- und Kanalisationsreglementen mit Gebührenordnung und unter Beilage eines Baulinienplanes "Bachwiese"; alle mit Genehmigungs-, Sistierungs- und Nichtgenehmigungsvermerken gemäss Gemeindeexemplaren

Für richtige Ausfertigung

Der Staatsschreiber

