

REGIERUNGSRAT DES KANTONS THURGAU



PROTOKOLL

vom 25. Nov. 1986

Nr. 1838

Stadtgemeinde Diessenhofen
Revision der Ortsplanung, bestehend aus Baureglement
mit integriertem Altstadtreglement, Zonenplan, Richtplan
(Karte und Bericht), Schutzplan und Schutzinventar,
Genehmigungsgesuch

1. Mit Schreiben vom 18. Februar und 14. August 1986
ersucht der Stadtrat Diessenhofen um Genehmigung
der vollständig revidierten Ortsplanung. Er legt
nicht nur einen neuen Zonenplan vor, in welchem die
Bauzonen erheblich reduziert wurden, sondern auch
ein neues Baureglement, in welchem ein Spezialbauregle-
ment für die Altstadt integriert ist, ferner einen
vollständigen Richtplan mit Karte und Bericht sowie
einen Schutzplan mit zugehörigem Schutzinventar.

Die Stadtgemeinde Diessenhofen erliess die erste
Ortsplanung im Jahre 1958; diese wurde 1963 revidiert.
1971 wurde sie erstmals vollständig überholt und
dabei das Rheinufer östlich der Stadt, das nach altem
Recht überbaubar war, weitgehend ausgezont. Seither
beschloss die Gemeinde lediglich kleine Zonenplanände-
rungen und zusätzlich drei Quartierpläne, die für
die Gestaltung des Ortsbildes teilweise wesentlich
sind.

Obschon die Qualität der rechtsgültigen Ortsplanung,
verglichen mit dem allgemeinen Standard der thurgauischen
Ortsplanungen, keineswegs als unbedingt revisionsbedürf-
tig bezeichnet werden muss, entschloss sich die Gemein-

de zu einer vollständigen Revision, weil sie schon längere Zeit an einem Altstadtreglement arbeitete und in diesem Zusammenhang erkannte, dass sich Änderungen des Zonenplans aufdrängten. Auch besass sie keine Richtplanung. Mit der vorliegenden Revision ist die Ortsplanung in jeder Hinsicht umfassend und entspricht allen Anforderungen des übergeordneten Rechts.

2. In formeller Hinsicht ist festzuhalten, dass nicht nur bei der öffentlichen Auflage bzw. Bekanntmachung der Ortsplanung den gesetzlichen Vorschriften des kantonalen Baugesetzes (BauG) entsprochen wurde, sondern dass auch der Information und Mitwirkung der Bevölkerung (Art. 4 des Raumplanungsgesetzes, RPG) breiter Raum gewährt wurde. Bei den Akten liegt eine Zusammenstellung der Unterlagen, die einen vollständigen Ueberblick über Publikationen und Auflageverfahren gibt. Insgesamt gingen 10 Einsprachen ein, von denen eine vollständig und vier teilweise gutgeheissen wurden, während fünf abgewiesen werden mussten. Gegen die Einspracheentscheide wurden beim Baudepartement zwei Rekurse eingereicht, wovon einer durch Entscheid des Baudepartementes (Nichteintreten) erledigt wurde und der andere gleichzeitig mit dem Genehmigungsverfahren vom Baudepartement behandelt wird.

An der Gemeindeversammlung vom 13. Dezember 1985 wurde die Ortsplanung von den Stimmbürgern mit grossem Mehr im wesentlichen gutgeheissen. Auf Grund eines Antrages wurde lediglich ein Teil der Reservebauzone im Gebiet Schupfenzälg bei der Beschlussfassung ausgeschlossen und der Stadtrat beauftragt, eine andere Einzonung vorzubereiten. Der Richtplan samt Bericht und der Schutzplan mit Inventar wurden vom Stadtrat am 10. Dezember 1985 beschlossen. In formeller Hinsicht steht der Genehmigung der Ortsplanung nichts entgegen.

3. Ueber das am 13. Dezember 1985 nicht einbezogene Gebiet sowie eine kleine Ergänzung des Baureglementes (betr. die Art. 22 und 55 BauR) stimmte die Gemeinde in der Folge am 27. Juni 1986 ab. Dabei ergaben sich im Abstimmungsverfahren Schwierigkeiten wegen der Einzonung des nördlichen Bereichs der Parzellen Nrn. 633 und 636. Formell war von den Stimmbürgern im Dezember nur das nördlich der Steinerstrasse liegende Areal aus der Beschlussfassung ausgenommen worden. Die Behörde legte den Stimmbürgern bei ihrem neuen Vorschlag aber auch eine Aenderung für die der Reservezone zugewiesenen Teile der Parzellen Nrn. 633 und 636 vor. Diese sollten gemäss stadträtlichem Vorschlag ausgezont und im Richtplan als zukünftiges mögliches Baugebiet bezeichnet werden. Im weitem wurde vorgeschlagen, einen Teil des nördlich der Strasse liegenden Areals, der näher bei der Stadt liegt, ebenfalls nur noch im Richtplan als künftiges mögliches Baugebiet auszuweisen. Der Aenderung von Zonenplan und Richtplan nördlich der Steinerstrasse erwuchs keine Opposition, wohl aber der Auszonung südlich der Strasse.

Ein Rückkommensantrag des Stadtrats, es sei dieser Bereich auch in die Beschlussfassung einzubeziehen, wurde nur durch Stichentscheid des Präsidenten gutgeheissen. Da die anschliessende Gesamtabstimmung sämtliche genannten Parzellen betraf, muss das Genehmigungsverfahren für diesen Teil von Zonenplan und Richtplan bis zur Erledigung der hängigen Rekurse und einer allfälligen neuen Beschlussfassung sistiert werden.

4. Die Ortsplanung wurde in enger Zusammenarbeit mit den zuständigen kantonalen Amtsstellen überarbeitet. Ein Vorprüfungsbericht, den das Baudepartement am 9. Mai 1985 erstattete, wurde in allen wesentlichen Teilen berücksichtigt. Um die Durchführung der Revision zu sichern, wurde im Oktober 1982 eine Bausperre erlassen und zweimal verlängert.

Den speziellen Hinweisen zu den einzelnen Planungsinstrumenten seien einige generelle Bemerkungen zur Ortsplanung vorangestellt. Diessenhofen, an bevorzugter Lage in der Hochrheinlandschaft, besitzt eine sehr gut erhaltene Altstadt. Die Entwicklung war in den letzten Jahrzehnten nicht so stürmisch, wie man sie beim Erlass des Zonenplans von 1971 vorausgesehen hatte. Vor allem wurden die grossen Reservebauzonen im Süden und Südosten nicht in Anspruch genommen. Es war deshalb möglich, bei dieser Revision das Baugebiet, das bei der 1971er-Revision schon verkleinert wurde, unter anderem durch die Schaffung der Schutzzone am Rheinufer, noch weiter zu reduzieren. Im weiteren wurde das Nichtbaugebiet in der neuen Planung vollständig bearbeitet; neu sind einige wesentliche Landschaftsschutzgebiete. Die Schutzzone am Rheinufer wurde wesentlich erweitert. Für die bereits bestehende Altstadtzone wurden die zugehörigen Vorschriften neu gefasst und ein Erhaltungssperimeter Altstadtrand ausgeschieden.

5. Zum Baureglement ist - wie schon im Vorprüfungsbericht erwähnt - ein geringfügiger Vorbehalt anzubringen. Es ist richtig, dass die in kursiver Schrift gedruckten Reglementsteile wörtlich oder sinngemäss wiedergegebenes, durch die Gemeinde nicht abänderbares übergeordnetes

Recht enthalten. Die Praxis ist aber noch nicht in allen Fällen so weit, dass sie mit letzter Sicherheit sagen kann, ob eine Bestimmung des Baugesetzes und der dazugehörenden Verordnung (BauV) zwingend oder nachgiebig sei. Nach der heutigen Praxis enthält das Reglement in dieser Hinsicht allerdings keine Mängel.

Eines der wichtigsten Ziele der Raumplanung ist die haushälterische Nutzung des Bodens. Diesem Grundsatz trägt das Baureglement Rechnung, indem in den Zonen W2, W2/3 und WG2/3 die verdichtete Bauweise ermöglicht wird. In allen drei Zonen kann dabei die Ausnützung auf 0,5 erhöht werden.

Sämtliche Zonenvorschriften sind, verglichen mit dem alten Baureglement, neu gefasst. Besondere Beachtung verdient der Zonenbescrieb für die Altstadt mit den zugehörigen, sehr griffig formulierten Bauvorschriften. Sie erübrigen den Erlass eines besonderen Altstadt-Baureglements.

Eine recht wesentliche Neuerung enthält Art. 11 im Abschnitt Erschliessung. In Abs. 3 wird festgelegt, dass bei Erlass eines Quartierplans ein Gestaltungskonzept ausgearbeitet werden muss. Diese Regelung spielt bei ganz oder mehrheitlich noch unüberbauten Gebieten; sie soll ermöglichen, den Boden haushälterisch zu nutzen und durch Gestaltung des öffentlichen und halböffentlichen Raums bessere Siedlungsstrukturen zu erwirken. Eine derartige Regelung wurde bisher noch in keiner thurgauischen Gemeinde getroffen.

Zu erwähnen sind schliesslich die dem Baureglement beigefügten Gestaltungsrichtlinien sowohl für die Pflege von Altbauten als auch für die Planung von Neubauquartieren, die ergänzt sind durch Bilder von guten und schlechten Beispielen. Für Bauherren und Architekten sind sie eine wertvolle Hilfe.

6. Bemerkenswert am Zonenplan ist die erhebliche Verkleinerung der Bauzone von 1971. Ausgezont wurden die Bereiche Neuguet und Schwanzwiesen, beides Zonen WG3 im Süden der Stadt beidseits der Basadingerstrasse sowie die grossen Wohnreservezonen Gratwol und Riguet beidseits der Steinerstrasse im Südosten.

Das Nichtbaugebiet wurde sehr sorgfältig behandelt; es ist unterteilt in Landwirtschafts-, Landschaftsschutz-, Naturschutz- und - innerhalb der Bauzonen - Freihaltezonen. Dazu kommen als Spezialnutzungen die Camping- und die Abbauzone sowie Forstzone und Ufergehölz. Die bisherige Rheinufererschutzzzone wurde erweitert; sie ist neu Landschaftsschutzzone. Neue grössere Landschaftsschutzgebiete wurden vor allem entlang dem Geisslibach, bei der Chlosterlinde und beim Eichbühl ausgeschieden. Der wichtige Trenngürtel zwischen Altstadt und den umgebenden Bauzonen ist einer Freihaltezone zugeordnet. Weiher und Gehölz Dionysli bilden das einzige Naturschutzgebiet. Bestehende Abbaubetriebe und bereits bewilligter Kiesabbau wurden der Abbauzone zugeteilt, wobei das Gebiet Hüerbühl zugleich als Bauschuttdeponie bezeichnet wurde.

Innerhalb der Bauzonen wurde weitgehend die alte Bauzonenstruktur übernommen. Bemerkenswert ist jedoch, dass die Altstadtzone, die im Umfang gleich blieb, dank griffigen Gestaltungsvorschriften eine weit bessere Erhaltung, Pflege und Belebung des Kerns ermöglicht. Allerdings darf auch erwähnt werden, dass dank der neuen Umfahrungsstrasse die Altstadt nun vom Durchgangsverkehr entlastet ist, was die Pflege wesentlich erleichtert. Bemerkenswert ist ferner, dass über die Freihaltezone hinaus im weiteren Umkreis der Altstadt ein Gestaltungssperimeter Altstadt

festgelegt wurde, der ergänzt ist durch einen Baumschutzperimeter. Im ganzen Bereich, wo Bauvorhaben in einer optischen Beziehung zur Altstadt stehen, gelten nun strengere Einpassungsvorschriften. So dürfen Einzelbäume, Baumgruppen und Gebüsche nur in zwingenden Fällen beseitigt werden und sind zu ersetzen.

Soweit einzelne Objekte des Ortsbild- und Landschaftsschutzes nicht bereits durch Baureglement und Zonenplan gesichert sind, gibt ein Schutzplan mit zugehörigem Bericht Auskunft über Bedeutung und anzustrebenden Schutz.

7. Im Nachgang zur Gemeindeabstimmung vom 10. Dezember 1985 wurden von den Stimmbürgern am 27. Juni 1986 einige Ergänzungen der Ortsplanung beschlossen. Die nördlich der Steinerstrasse liegende grosse Reservezone Schupfenzälg, die zur Ueberprüfung zurückgewiesen worden war, ist nach dem neuen Beschluss erheblich reduziert. Südlich der Strasse kam für Teile der Parzellen Nrn. 633 und 636 ein Beschluss nicht zustande; für diesen Bereich wird die Genehmigung vorläufig sistiert. Bis ein weiterer Beschluss der Gemeinde vorliegt, gilt das Areal im Sinne von § 29 BauG als "Uebrigtes Gebiet". Die am gleichen Tag beschlossenen Aenderungen des Baureglements dienen der Präzisierung; sie können problemlos in die Genehmigung eingeschlossen werden.
8. Die wesentlichen Aussagen des Richtplans beziehen sich auf die Bereiche Siedlung und Landschaft. Die im Abschnitt Zonenplan erwähnten Auszonungen Riguet und Schwanzwiesen können bei Bedarf später der Bauzone zugewiesen werden; die frühere Bauzone Gratwol ist nur noch teilweise künftiges mögliches Siedlungsgebiet, und das Areal Neuguet bleibt auch im Richtplan Landwirt-

schaftszone. Erweiterungsmöglichkeiten für das Gewerbe sind zwischen Schlattingerstrasse und SBB vorgesehen. Insgesamt sind die Baugebietsreserven im Zonenplan und Richtplan für die Stadt auf längere Sicht genügend; sie betragen 23 % in der definitiven Bauzone, 20 % in der Reservebauzone und 34 % im Richtplangebiet.

Im Nichtbaugebiet sind die Festsetzungen für die künftige Nutzung der Abbauzonen von Bedeutung. Das Abbaugebiet Hüerbühl wird vorerst nach beendetem Abbau als Deponie benutzt und muss nachher wieder aufgeforstet werden. Das Areal Totenmaa soll nach beendetem Abbau Landwirtschaftszone werden. Man könnte später dort die Schiessanlage einrichten, wenn der heute bestehende Schiessstand nach Einzonung des Richtplangebiets Schlattinger Gasse nicht mehr benutzt werden kann. Die übrigen Aussagen des Richtplans zum Schutz von Ortsbild und Landschaft sind nicht relevant, weil sie im Zonenplan und Baureglement grundeigentümerverbindlich festgelegt wurden. Auch die Aussagen zum Bereich Verkehr bedürfen keines Hinweises. Zu lösen sind lediglich Parkplatzprobleme, dies vor allem am Rand der Altstadt.

9. Die neue Ortsplanung entspricht grundsätzlich dem genehmigten kantonalen Richtplan. Das Hochrheingebiet ist als Landschaft von übergeordneter Bedeutung gut gesichert. Im Bereich des Siedlungsgebietes wurden erhebliche Teile der Gebiete mit zu prüfender Nutzung der Landwirtschaftszone zugeteilt, und die Abgrenzung der Siedlungsgebiete aus übergeordneten Interessen ist übernommen. Die Altstadt, ein besonders wertvolles Ortsbildschutzgebiet, hat nun - samt Umgebung - einen genügenden Schutz; sie kann im Kantonalen Richtplan als Ausgangslage bezeichnet werden. Das gleiche gilt für das Naturschutzgebiet Dionysli. Als Einzelobjekt

ist nun auch die Chlosterlinde gesichert; sie kann deshalb auch als Ausgangslage in den Kantonalen Richtplan übernommen werden, ebenso wie die besonders wertvollen Kulturobjekte, die sich alle in der Altstadt befinden. Sie sind durchwegs im Schutzplan und im zugehörigen Schutzinventar enthalten. Nicht berücksichtigt sind in der Ortsplanung die im Kantonalen Richtplan festgesetzten archäologischen Fundstellen.

Das Vernehmlassungsverfahren bei den kantonalen Amtsstellen ergab keine Einwände. Selbstverständlich muss das bestehende Generelle Kanalisationsprojekt an die neue Planung angepasst werden; das Amt für Umweltschutz und Wasserwirtschaft wünscht, dass das innert eines Jahres erfolgt. Die vom Kantonsforstamt gewünschte spätere Wiederaufforstung des Abbaugebietes Hüerbühl ist im Richtplan behördenverbindlich festgelegt.

Insgesamt ist die neue Ortsplanung von Diessenhofen in jeder Hinsicht zweckmässig. Der Genehmigung steht nichts entgegen.

Auf Antrag des Baudepartementes
beschliesst der Regierungsrat:

1. Die von der Stadtgemeinde Diessenhofen am 13. Dezember 1985 und 27. Juni 1986 beschlossene Ortsplanung, bestehend aus Baureglement, Zonenplan, Schutzplan und Schutzinventar, wird abgesehen von den in Ziffer 3 erwähnten Bereichen genehmigt.
2. Der vom Stadtrat Diessenhofen am 10. Dezember 1985 und 18. März 1986 beschlossene Richtplan mit zugehörigem Bericht vom 29. September 1985 wird abgesehen von den in Ziffer 3 erwähnten Bereichen genehmigt.

3. Die Zonenzuweisung der Parzellen Nrn. 309 - 312 in der Schupfenzälg, der nördlichen Teile der Parzellen Nrn. 633 und 636 entlang der Steinerstrasse sowie die entsprechenden Teile im Richtplan werden sistiert; sie gelten vorläufig im Sinne von § 29 BauG als "Uebri-
ges Gebiet".
4. Die neue Ortsplanung erfüllt abgesehen von den archäo-
logischen Fundstellen alle Vorgaben des Kantonalen
Richtplans und kann übernommen werden.
5. Der Stadtrat wird ersucht, innert Jahresfrist das
Generelle Kanalisationsprojekt mit Kanalisationsricht-
plan an die neue Ortsplanung anzupassen.
6. Der Stadtrat wird ersucht, dem Amt für Raumplanung
zwei faltbare Zonenpläne zuzustellen.
7. Mitteilung an:
 - Stadtrat Diessenhofen, 8253 Diessenhofen, unter
Beilage von:
 - Baureglement 1985 im Doppel mit Genehmigungsvermerk
 - Zonenplan 1985, einfach, mit Genehmigungsvermerk
 - Richtplan 1985, einfach, mit Genehmigungsvermerk
 - Richtplanbericht 1985, im Doppel, mit Genehmigungs-
vermerk
 - Schutzplan 1985, im Doppel, mit Genehmigungsvermerk
 - Schutzinventar 1985, im Doppel, mit Genehmigungs-
vermerk
 - Zonenplan Ergänzung Schupfenzälg 1986, einfach,
mit Genehmigungsvermerk betreffend die Wohnzone W2
im Bereich der Rheinperle (Parzellen Nrn. 317 - 328).
Für die Parzellen Nrn. 309 - 312 und die nördlichen
Teile der Parzellen Nrn. 633 und 636 ist ein
Sistierungsvermerk anzubringen.
 - Richtplan Ergänzung Schupfenzälg 1986, einfach,
unter Ausklammerung der nördlichen Teile der
Parzellen Nrn. 633 und 636 sowie der Parzellen
Nrn. 309 - 312 in der Schupfenzälg, mit Genehmi-
gungsvermerk
 - Baureglement Ergänzung 1986, einfach, mit Geneh-
migungsvermerk

- Bericht zur Revision der Ortsplanung, im Doppel, ohne Genehmigungsvermerk
- Bericht über Publikation, Auflage- und Einspracheverfahren, im Doppel, ohne Genehmigungsvermerk
- Bericht zur Ergänzung und Korrektur der Ortsplanung 1985, einfach, ohne Genehmigungsvermerk
- Herrn H. Gloor, dipl. Arch. ETH/SIA, Dorfstr. 33, Rheinklingen, 8256 Etzwilen
- Grundbuchamt und Notariat des Kreises Diessenhofen, 8253 Diessenhofen
- Kantonsforstamt
- Landwirtschaftsamt
- Meliorationsamt
- Industrie- und Gewerbeinspektorat
- Baudepartement
- Amt für Umweltschutz und Wasserwirtschaft
- Tiefbauamt
- Amt für Denkmalpflege
- Amt für Raumplanung unter Beilage derselben Ortsplanungsunterlagen wie für die Gemeinde, alles im Doppel, sowie der übrigen Akten

Für richtige Ausfertigung
DER STAATSSCHREIBER



Maurer