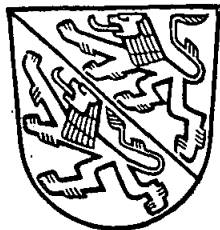


EXEMPLAR ARP TG

REGIERUNGSRAT DES KANTONS THURGAU



PROTOKOLL

vom **18. Jan. 1988**

Nr. **78**

Aenderung des Zonenplans, Ergänzung des Baureglementes,
Baulinienpläne für das Dorf und sämtliche Weiler/
OG Uesslingen/Genehmigung

1. Mit Schreiben vom 10. Oktober 1986, 28. Juli 1987 und 24. Dezember 1987 ersucht das Ingenieur- und Vermessungsbüro Bernhard, Herrmann und Arnold im Auftrag der Ortsvorsteherschaft Uesslingen um Genehmigung verschiedener Aenderungen und Ergänzungen der Ortsplanung: Aenderung des Zonenplans, Ergänzung des Baureglementes und Baulinienpläne für das Dorf und sämtliche Weiler.

Die Zonenplanänderung wurde samt der Ergänzung des Baureglementes vom 10. Februar bis 11. März 1986 öffentlich aufgelegt. Es gingen zwei Einsprachen ein; einer wurde im Reglement entsprochen, eine zweite wurde abgewiesen. An einer Gemeindeversammlung vom 6. Juni 1986 hiessen die Stimmbürger Aenderung und Ergänzung "fast einstimmig" gut. Rekurse gegen den Gemeindebeschluss wurden beim Baudepartement nicht eingereicht.

Die Baulinienpläne wurden von der Ortsvorsteherschaft am 16. Januar 1986, 17. Juli 1987 und 22. Oktober 1987 beschlossen und hierauf vom 10. Februar bis 11. März 1986 bzw. 12. November bis 11. Dezember 1987 öffentlich aufgelegt. Es gingen fünf Einsprachen ein, von denen die Behörde eine abwies, einer teilweise entsprach und deren drei guthiess.

Da gegen die Einspracheentscheide keine Rekurse beim Baudepartement eingingen, steht der Genehmigung der Baulinienpläne für das Dorf und die Weiler in formeller Hin-

sicht nichts entgegen. Auch die Aenderung des Zonenplans und die Ergänzung des Baureglements kann in formeller Hinsicht genehmigt werden.

2. Die Aenderung des Zonenplans und die Ergänzung des Baureglements ermöglichen einen besseren Schutz des Ortskerns von Uesslingen. In der alten Ortsplanung war der Dorfkern der Mischzone WG2 zugeteilt; für den Schutz des Ortsbildes war teilweise eine Ortsbildschutzzone überlagert. Die Schutzbestimmungen waren nicht genauer umschrieben, sondern das Reglement hielt lediglich fest, dass Baugesuche in diesem Bereich "vor der Erteilung der Baubewilligung mit den zuständigen Stellen des Kantons behandelt werden müssen". Für die Grundeigentümer war diese Regelung nicht befriedigend, da sie keinen Aufschluss über Zulässiges oder Unzulässiges gab. Die von der Gemeinde beschlossene Abgrenzung der neugeschaffenen Dorfzone umfasst alle wesentlichen Bauten des Ortskerns; ausgenommen sind nur die Gewerbebetriebe um den Brückenkopf der Staatsstrasse am nördlichen Thurufer. Ebenfalls nicht einbezogen sind die der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen zugewiesenen Gebäude: Kirche, Pfarrhaus und altes Schulhaus. Die neu erlassenen Zonenvorschriften erscheinen zweckmässig. Für Neubauten an den Strassen gilt der gleichzeitig eingereichte Baulinienplan. Artikel 5 ermöglicht bei Umbau oder Ersatzbau von Hauptbauten Abweichungen von der Regelbauweise - namentlich in bezug auf Ausnützung sowie Grenz- und Gebäudeabstände - im Rahmen des bestehenden Bauvolumens. Anwendbar sind solche Ausnahmebestimmungen aber nur, wenn sie sich mit dem Zweck der Dorfzone vereinigen lassen, also zur Erhaltung des schutzwürdigen Ortsbildes, zur Sicherung der bisherigen Wohnqualität und zur sinnvollen Erneuerung des Ortskerns. Grundsätzlich ist dreigeschossige Bauweise zulässig; das dritte Vollgeschoss darf aber nur als ausgebautes Dachgeschoss errichtet werden. Die Renovation von Fassaden

und Dächern sowie der Abbruch von Bauten oder Bauteilen ist bewilligungspflichtig. Es sind nur die herkömmlichen Satteldächer mit ortsüblichen Tonziegeln oder Biber-schwanzziegeln zulässig; für Dachaufbauten sind einschränkende Vorschriften zu beachten, ebenso für die Gestaltung von Fenstern und Türen. Einschränkende Vorschriften gelten auch für Balkone, Fassaden und Wandschirme. Fremdreklamen sind nicht zulässig. Enthalten ist schliesslich eine generelle Vorschrift über die Umgebungsgestaltung. Im weiteren schliesst die Ergänzung des Baureglements auch noch einige Uebergangsbestimmungen ein, die geeignet sind, die neuen Zonenbestimmungen gut in das bestehende Reglement einzupassen.

Der von der Gemeinde beschlossene Zonenplan enthält nicht nur die neue Dorfzone. Zusätzlich wird am nördlichen Dorfrand, am Hang unterhalb Iselisberg, eine Parzelle, die bisher Reservebauzone W2 war, der definitiven Bauzone W2 zugewiesen. Zusätzlich wurden noch zwei Naturschutzgebiete bezeichnet, eines auf der linken Thurseite an der Gemeindegrenze zu Altikon und eines am Hang südöstlich unterhalb von Iselisberg. Beide sind im Kantonalen Richtplan enthalten; sie können bei der nächsten Aktualisierung des Plans als Ausgangslage übernommen werden.

Im Vernehmlassungsverfahren bei den kantonalen Ämtern wird von der Denkmalpflege festgehalten, dass sich das Genehmigungsgesuch wegen fehlender Unterlagen nicht beurteilen lasse. Dazu muss bemerkt werden, dass die von der Gemeinde nun beschlossene Regelung eindeutige Vorteile hat, weil die Zonenbestimmungen für die neue Dorfzone sowohl für die betroffenen Grundeigentümer als auch für die Behörde klare Anweisungen enthalten, die weit besser sind als die bisher gültige Umschreibung des Ortsbildschutzes in § 9 des Baureglements. Das Pfarrhaus wurde nicht in die Dorfzone eingezogen, weil es der öffentlichen Zone zugewiesen ist;

das östlich anstossende Grundstück bleibt richtigerweise in der Mischzone, die im Zonenplan eine Schraffur hat.

3. Die Stellungnahme der Denkmalpflege zeigt allerdings auch, dass der rechtsgültige Zonenplan von 1975 kaum mehr recht überblickbar ist, weil er sehr häufig angepasst und abgeändert wurde: Von 1979 bis 1982 nicht weniger als viermal. Es ist zweifelhaft, ob alle interessierten Behörden, Amtsstellen und Büros heute über einen allseits nachgeführten Zonenplan verfügen. Zudem enthält er einige Widersprüche zum Kantonalen Richtplan, insbesondere im Bereich des Siedlungsgebietes von Dietingen. Die dort bezeichneten "Minibauzonen" entsprechen den Anforderungen des übergeordneten Bundesgesetzes über die Raumplanung nicht. Zudem sind die Abgrenzungen zwischen Landwirtschaftszone und Rebzone zu überprüfen. Ebenso müssen die Naturschutzgebiete des Kantonalen Richtplans in geeigneter Form übernommen werden. Die Ortsvorsteherschaft wird daher ersucht, nach Rücksprache mit dem Amt für Raumplanung einen Auftrag für die Aktualisierung des Zonenplans zu erteilen. Gleichzeitig bedarf der Richtplan vor allem wegen der "Minibauzonen" in Dietingen auch der Ueberprüfung. Ferner ist noch darauf hinzuweisen, dass infolge der revidierten Verordnung des Regierungsrates zum Baugesetz (BauV vom 26. Mai 1987) und derjenigen zur Einführung des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RRV RPG vom 14. April 1987) auch das Baureglement teilweise redaktionell überarbeitet werden sollte.
4. Der Baulinienplan für das ganze Dorf umfasst nicht nur den Ortskern (4 Pläne), sondern auch die Ortsteile Dietingen (2 Pläne), Iselisberg (1 Plan), den südlichen Brückenkopf an der Thur, wo sich die Staatsstrassen nach Frauenfeld und Ellikon verzweigen sowie das Strassenkreuz beim Berlingerhof. Es sind neben den ordent-

lichen Baulinien teilweise auch Sonderbaulinien enthalten, die es ermöglichen, bestehende Bauten zu erhalten, den Eigentümer aber verpflichten, bei freiwilligem Abbruch oder Zerstörung durch Elementarschaden den Neubau auf die ordentliche Baulinie zurückzusetzen. Grundsätzlich ist festzuhalten, dass, vor allem im wertvollen Dorfkern, die Baulinien nicht nur den Strassenraum freihalten, sondern auch eine Aufgabe für den Ortsbildschutz erfüllen müssen: Erhaltung der gewachsenen Struktur des Ortes, namentlich der Stellung und der Staffelung der Bauten und der zugehörigen Freiräume. Diese Aufgabe können sie aber nur erfüllen, wenn - mindestens teilweise - eine Pflicht besteht, Ersatzbauten mit entsprechenden Gebäudehöhen und -längen auf die Baulinie zu stellen. Entsprechende Gestaltungsbaulinien sind keine vorgesehen. Immerhin kann man davon ausgehen, dass die Grundeigentümer in den meisten Fällen bei Ersatzbauten von den Vorteilen Gebrauch machen, die ihnen diese Baulinien bieten bzw. die Bauten auf die Baulinien stellen. Auch ist darauf hinzuweisen, dass im Bedarfsfalle die vorgenannten Aspekte zweckmässigerweise im Rahmen einzelner Gestaltungspläne umfassend behandelt werden können.

Die einzelnen Pläne bedürfen nur weniger Hinweise. In den Plänen 24 und 25 sind die Sonderbaulinien fast ausschliesslich für unbedeutende Nebenbauten vorgesehen. Im Plan 23 wird für die Parzelle Nr. 484 eine Baulinie des 1976 genehmigten Quartier- und Gestaltungsplans Gehren abgeändert, was von der Gemeindebehörde im entsprechenden Plan einzutragen ist. Auch für Dietingen (Pläne 13 und 14) gelten in bezug auf die Sonderbaulinien die gleichen Hinweise wie für den Ortskern; der Plan 21 für Iselisberg gibt zu keinen Bemerkungen Anlass, ebenso die Strassenpläne für den Berlingerhof und den südlichen Brückenkopf an der Thur.

Generell ist festzuhalten, dass es sich bei diesen Baulinien um Strassenbaulinien handelt, nicht um Spezial-

baulinien, mit denen andere ordentliche gesetzliche Abstände gegen Wald oder Gewässer geändert werden. Es ist daher selbstverständlich, dass im Tolenacker der ordentliche Waldabstand von 25 Metern gilt (Mitbericht des Kantonsforstamtes vom 16. Dezember 1986) und dass in den Plänen 14, 24 und 25 die vom Amt für Umweltschutz genannten Bachabstandsvorschriften von 15 Metern eingehalten werden müssen. Die Strassenbaulinie gibt in diesen Bereichen kein Recht, über dem offenen oder eingedolten Gewässer an die Baulinie zu bauen.

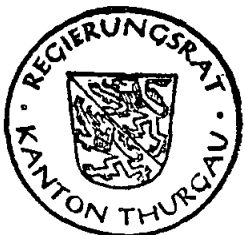
5. Insgesamt erscheint die geschaffene Dorfzone mit den zugehörigen Zonenvorschriften und den ergänzend erlassenen Baulinienplänen geeignet, das Ortsbild von Uesslingen nicht nur zu erhalten, sondern weiter zu verbessern. Das von der Gemeinde beschlossene Massnahmepaket kann daher genehmigt werden. Von besonderer Bedeutung ist es, dass nicht nur die Erstellung von Bauten und deren Erneuerung nach den Grundsätzen des Reglements gehandhabt werden, sondern auch die Gestaltung der Freiräume. Das gilt besonders beim geplanten Ausbau der Staatsstrasse.

Auf Antrag des Baudepartements
beschliesst der Regierungsrat:

1. Die von der Gemeinde Uesslingen am 6. Juni 1986 beschlossene neue Dorfzone samt den zugehörigen Zonenvorschriften wird genehmigt. In die Genehmigung eingeschlossen sind die weiteren Änderungen des Zonenplans (Umwandlung einer Parzelle der W2 von der Reserve- in die definitive Bauzone sowie Schaffung von zwei Naturschutzgebieten) und die im Anhang der Zonenvorschriften enthaltenen Änderungen des Baureglements.
2. Die von der Gemeindebehörde Uesslingen am 16. Januar 1986 beschlossenen Baulinienpläne 23, 24, 25 und 26 für den

Ortskern Uesslingen, 13 und 14 für den Ortsteil Dietingen, 21 für den Ortsteil Iselisberg, 28 für das Strassenkreuz Berlingerhof und 8 für den südlichen Brückenkopf an der Thur werden genehmigt. Mit in die Genehmigung einbezogen sind die von der Gemeindebehörde am 17. Juli 1987 und 22. Oktober 1987 beschlossenen Aenderungen der Baulinienpläne Nrn. 14 und 25.

3. Die genehmigten Strassenbaulinien begründen für die Pläne 14, 24, und 25 keine Ausnahme von den gesetzlich vorgeschriebenen Gewässerabständen, ebenso im Plan 26 keine Ausnahme vom Waldabstand von 25 Metern.
4. Die Ortsvorsteherschaft wird ersucht, den Zonenplan zu überprüfen, namentlich im Hinblick auf die Uebereinstimmung mit dem Kantonalen Richtplan. In die Überprüfung ist auch der kommunale Richtplan einzubeziehen.
5. Mitteilung an:
 - Ortsbehörde Uesslingen, 8524 Uesslingen unter Beilage eines Zonenplanes und Zonenvorschriften sowie von zwei Dossiers Baulinien mit je 11 Plänen, alle mit Genehmigungsvermerk
 - Baudepartement
 - Kantonsforstamt
 - Tiefbauamt
 - Amt für Umweltschutz und Wasserwirtschaft
 - Amt für Denkmalpflege
 - Amt für Raumplanung (2) unter Beilage von je zwei Zonenplänen und Zonenvorschriften sowie eines Dossiers Baulinien mit 11 Plänen; alle mit Genehmigungsvermerk



Für richtige Ausfertigung
Der Staatsschreiber

Maurer