



EXEMPLAR ARP TG

DER REGIERUNGSRAT DES KANTONS THURGAU

Protokoll vom - 9. Juni 1992

Nr. 1012

~~Revision der Ortsplanung, Gestaltungsplan Dorf Schönholzerswil, neun Baulinienpläne /~~
EG Schönholzerswil / Genehmigung

1. Mit Schreiben vom 9. September 1991 ersucht das Gemeindeammanamt Schönholzerswil um Genehmigung der revidierten Ortsplanung, bestehend aus der Rahmennutzungsplanung mit Richtplan, Zonenplan, Baureglement sowie Beitrags- und Gebührenordnung und aus folgenden Sondernutzungsplanungen: dem Gestaltungsplan Dorf mit Richtlinienplan und Bebauungsplan samt Sonderbauvorschriften und neun Baulinienpläne für die Kleinsiedlungen Ritzisbühl, Metzgersbühl, Leutenegg, Laachen, Weiblingen, Hagenwil, Hagenbuch, Habisrüti und Toos. In formeller Hinsicht ist festzustellen, dass die erwähnten Planungsinstrumente, nach den Akten zu schliessen, ordnungsgemäss erlassen wurden. Beim Departement für Bau und Umwelt ist ein Zonenplanrekurs hängig, der in einem separaten Verfahren behandelt wird. Der vorliegende Beschluss steht daher unter dem Vorbehalt, dass ein allfälliger Weiterzug des Rekursentscheides nicht zu Korrekturen an der Ortsplanung führt. Der Genehmigung der revidierten Ortsplanung und der vorgenannten Sondernutzungsplanungen steht in formeller Hinsicht nichts im Wege.
2. Die rechtskräftige Ortsplanung der Gemeinde Schönholzerswil wurde vom Regierungsrat am 11. September 1974 mit RRB Nr. 1849 genehmigt. Seither haben sich sowohl die kommunalen Verhältnisse und Vorstellungen als auch die übergeordneten Vorgaben (kantonaler Richtplan, übergeordnete Gesetze) und somit die Anforderungen an Ortsplanungen grundlegend verändert, weshalb sich eine umfassende Revision aufdrängte. Über den Ablauf der Planung, die verwendeten Grundlagen, die Zielsetzungen und die getroffenen Massnahmen orientiert der Planungsbericht. Die Entwürfe zur Ortsplanungsrevision und zu den Sondernutzungsplanungen wurden dem Departement für Bau und Umwelt vorgängig zur Vorprüfung unterbreitet und deren Ergebnis dem Gemeinderat am 7. Dezember 1989 konferenziell eröffnet sowie mit Schreiben des Baudepartementes vom 30. März 1990 in wesentlichen Punkten schriftlich bestätigt. Die Anregungen und Hinweise sind allerdings nur zum Teil in der Genehmigungsvorlage berücksichtigt worden, wie im weiteren noch auszuführen sein wird. Aufgrund der verwaltungsinternen Vornehmlassung und der durchgeführten Recht- und Zweckmässigkeitsprüfung kann jedoch festgestellt werden, dass die neuen Ortsplanungsinstrumente den heutigen Anforderungen insbesondere des Raumplanungsgesetzes im wesentlichen genügen und im Zusammenspiel mit den erwähnten, die Rahmennutzungsplanung verfeinernden Sondernutzungsplänen ein griffiges und gleichzeitig flexibles Instrumentarium für die Gemeindebehörde darstellen.

Positiv zu würdigen sind namentlich die Anstrengungen zugunsten eines haushälterischen Umganges mit dem Boden, wie sie sich beispielsweise in der zurückhaltenden Ausscheidung von Bauzonen zeigen. Weiter wurde grosses Gewicht auf die Erhaltung und Pflege der bestehenden Strukturen gelegt, insbesondere durch Festlegungen in den Bereichen des Ortsbild- und des Landschaftsschutzes. Der zur Orientierung beiliegende Plan mit den Änderungen gegenüber der bisherigen Planung vermag seine an sich wertvolle Informationsfunktion indes nur ungenügend zu erfüllen, dies vor allem, weil Richt- und Zonenplaninhalte vermischt dargestellt und die Abbauzonen zum Baugebiet gerechnet wurden. Weit dienlicher wäre - dies als Empfehlung an die Adresse des Planungsbüros - eine generell getrennte Darstellung von Richt- und Zonenplanänderungen und innerhalb der Zonenplanänderungen eine Kategorisierung der Legende nach den Kriterien: bisher Bauzone - neu andere Bauzone; bisher Bauzone - neu Nichtbauzone; bisher Nichtbauzone - neu Bauzone; bisher Nichtbauzone - neu andere Nichtbauzone.

3. Richtplan:

Der Richtplan enthält, abgestuft nach den Kategorien gemäss Verordnung zum Raumplanungsgesetz (RPV), Aussagen zu den Bereichen Siedlung, Landschaft und Verkehr. Die Festsetzung eines einzigen zukünftigen Baugebietes zwischen der Hauptsiedlung Schönholzerswilen und Weiblingen entspricht, obwohl etwas grosszügig dimensioniert, den Grundsätzen und Zielen des Raumplanungsgesetzes. Das bei einer späteren Einzonung absehbare Problem der Einpassung einer Überbauung auf dieser relativ grossen Fläche in die gewachsene dörflich-ländliche Umgebung wurde erkannt und die Marschnichtung mit einer künftigen Gestaltungsplanpflicht auch bereits aufgezeigt. Materiell sind aus Sicht des Kantons keine weiteren Bemerkungen anzubringen. Hinsichtlich Aufbau und Gliederung ist jedoch bedauerlich, dass dem im Rahmen der Vorprüfung geäusserten Vorschlag, die im Planungsbericht enthaltenen weiteren Vorgehensschritte in einen behördenverbindlichen Richtplantext zu übernehmen, nicht gefolgt wurde. Beispielsweise erhält das in der Richtplankarte enthaltene Zwischenergebnis "Trockenstandort" erst in Verbindung mit dem im nicht rechtskräftig werdenden Planungsbericht formulierten Auftrag zu botanisch-ökologischen Untersuchungen eine praktische Bedeutung. Des weiteren wird verschiedentlich die Aufteilung in die Verbindlichkeitsstufen ohne ersichtlichen Grund verlassen. So wird nicht mit letzter Deutlichkeit klar, ob beispielsweise ein als "weiterer Inhalt" bezeichneter "Aussichtspunkt mit freizuhaltendem Sichtbereich" effektiv als Festsetzung mit entsprechendem Auftrag an die Gemeindebehörde aufzufassen ist. Im Bereich Verkehr sind die fehlenden Zuweisungen der Aussagen zu den Kategorien der Transparenz abträglich, da nicht erkennbar ist, ob überhaupt und wo ein Handlungsbedarf besteht.

Aus der Sicht der Gemeindebehörde dürften diese Mängel aufgrund der detaillierten Ortskenntnisse und des Wissens über den Stand der Dinge einen kleineren Stellenwert besitzen. Für eine nächste Überarbeitung wird die Gemeinde jedoch eingeladen, zur besseren Nachvollziehbarkeit den Richtplaninhalt konsequenter zu fassen und zu gliedern.

Insgesamt ist der Richtplan als zweckmässig einzustufen. In materieller Hinsicht steht daher einer Genehmigung nichts entgegen.

4. Zonenplan:

Die Zonenausscheidungen und -abgrenzungen sind gesamthaft betrachtet zweckmässig. Zu erwähnen ist beispielsweise die differenzierte Zuweisung der Gebäudegruppen und Kleinsiedlungen zur Landwirtschaftszone, resp. zur Weilerzone im Sinne einer Erhaltungszone nach Art. 23 RPV und zu Dorfzonen als ordentlichen Bauzonen im Sinne von Art. 15 RPG. Die Begrenzungen der Landschaftsschutzzonen sind gegenüber dem Vorprüfungs-exemplar erfreulicherweise stärker an natürlichen oder mindestens im Gelände nachvollziehbaren Grenzen orientiert. Entgegen der auch in Art. 4.45 BauR zum Ausdruck kommenden Auffassung sind Gewässer allerdings aufgrund von Art. 17 RPG nicht a priori einer Schutzzone zugeordnet. Wie in der Vorprüfung bereits angemerkt, bilden Fließgewässer keine eigenen Zonen, sondern sind als weitere rechtsverbindliche Inhalte einzustufen. Im Vollzug könnte sich in diesem Zusammenhang nachteilig auswirken, dass die eingedolten Gewässer im Zonenplan nicht bezeichnet sind, weil die baugesetzlichen Gewässerabstandsvorschriften auch für diese Gewässer gelten und deshalb für Eigentümer und Baupolizeibehörde eine wichtige Information darstellen.

Das Amt für Umweltschutz und Wasserwirtschaft weist darauf hin, dass das generelle Kanalisationsprojekt (GKP) mit Kanalisationsrichtplan (KRP) innert eines Jahres der vorliegenden Zonenplanung anzupassen ist und dabei die umliegenden Sanierungsgebiete miteinzubeziehen und in technischer Hinsicht die modernen Erkenntnisse der Abwasser- und Kanalisationstechnik anzuwenden sind.

In materieller Hinsicht steht einer Genehmigung des Zonenplans nichts entgegen.

5. Baureglement:

Das Baureglement gehört zum sogenannten teilintegrierten Typus, d.h. es enthält neben Vorschriften, welche die Gemeinde aufgrund des Baugesetzes erlassen muss oder kann, auch abschliessende Bestimmungen aus dem übergeordneten Recht, oder es wird durch Angabe des entsprechenden Artikels darauf verwiesen. Mit Blick auf die laufende Baugesetzrevision ist allerdings darauf hinzuweisen, dass mittelfristig verschiedene dieser wiedergegebenen Gesetzestexte überholt sein werden und sich deshalb der Klarheit halber dann eine erneute Teilrevision aufdrängen wird.

Aufgrund der Prüfung sind zu einzelnen Artikeln Vorbehalte und Bemerkungen anzubringen. Es ist jedoch festzustellen, dass die Anmerkungen und Vorschläge der Vorprüfung im wesentlichen berücksichtigt wurden.

Allgemein:

Bei der definitiven Drucklegung ist zu berücksichtigen, dass das in verschiedenen Vorschriften erwähnte Baudepartement nun die Bezeichnung "Departement für Bau und Umwelt" trägt.

Art. 4.2 Fussnote 1:

Nach § 86 BauG ordnen die Gemeinden im Baureglement die Höhe von Bauten und Anlagen. Laut Fussnote 1 werden diese Festlegungen an den Gestaltungsplan "Dorf Schönholzerswilen" delegiert. Für den Erlass eines Gestaltungsplanes ist indes nicht die Gemeinde, sondern die Gemeindebehörde zuständig, so dass das gewählte Vorgehen nach genauer Auslegung den Vorschriften des Baugesetzes widerspricht. Die Duldung dieser vorab formellen Unzulänglichkeit erscheint vorliegend indes vertretbar, weil der

die Festlegungen enthaltende Gestaltungsplan, resp. dessen Sonderbauvorschriften, gleichzeitig mit den Rahmennutzungsplänen öffentlich auflag, die vorgesehene Regelung der Gebäudehöhe somit für jedermann ersichtlich war und von den Stimmbürgern wohl als integraler Bestandteil der Ortsplanungsrevision aufgefasst wurde.

Art. 4.2 Fussnote 2:

In Baulinienplänen ausgeschiedene Baulinien dienen der Festlegung eines von den gesetzlichen Vorschriften abweichenden Abstandes von Bauten und Anlagen gegenüber Verkehrswegen, Wald oder Gewässern, aber nicht gegenüber Nachbarparzellen. Eine Unterschreitung der minimalen Grenzabstände bedarf gemäss zwingender Regelung von § 78 Abs. 6 BauG der schriftlichen Zustimmung des Nachbarn und einer Bewilligung der kommunalen Baupolizeibehörde. Eine solche Reduktion der minimalen Grenzabstände mittels Baulinienplänen könnte einer nachträglichen Rechtmässigkeitsprüfung kaum standhalten.

Die Unterschreitung des Grenzabstandes ist hingegen mittels Baulinien innerhalb eines Gebietes möglich, über welches z.B. ein Gestaltungsplan im Sinne von § 32 BauG erlassen wurde. Da sich die Fussnote 2 jedoch auf Bereiche mit rechtskräftig werdenden Baulinienplänen (s.u. Kapitel 8) nach § 30 BauG bezieht, ist sie ohne rechtliche Bedeutung und daher für die definitive Drucklegung mit Vorteil zu streichen.

Art. 4.31 Weilerzonen:

Restriktive Vorschriften sind für solche Erhaltungszonen grundsätzlich angemessen und notwendig, da ja nur eine geringe Bautätigkeit zugelassen werden soll. Andererseits sind gewisse bauliche Vorkehrungen unabdingbar, um die auf landwirtschaftliche Zwecke ausgerichteten Altbauten neuen Nutzungen, die ja die Erhaltung des Weilers sichern sollen, zuführen und die Bedürfnisse von neuen Nutzungen abdecken zu können. Die in diesem Artikel formulierten Bestimmungen schliessen grundsätzlich jede nichtlandwirtschaftliche Neubautätigkeit aus, also z.B. auch die Erstellung von Kleinbauten im Sinne von § 5 BauV. Die Zulässigkeit von Ersatzbauten bemisst sich lediglich am Kriterium des Gebäudezustandes. Es wird sich daher im Vollzug weisen müssen, ob damit namentlich kleine Gewerbebetriebe nicht in ein gar enges "Korsett" gezwängt werden.

Art. 4.6 Weitere rechtsverbindliche Inhalte:

Die "weiteren rechtsverbindlichen Inhalte" sind unter den Zonenvorschriften des BauR aufgeführt, aber kartographisch teilweise im Richtplan vermerkt, was vor allem aus Gründen der Systematik eher verwirrend wirkt. Sachlich ist dieses Vorgehen nicht nachzuvollziehen, da die wertvollen Bauten im BauR ohnehin einzeln aufgelistet sind und die Bezeichnung der Hochstamm-Obstanlagen im Zonenplan in Verbindung mit dem als Sollvorschrift gehaltenen Artikels keine gravierenderen Auswirkungen auf die einzelnen Grundeigentümer gezeitigt hätte als die gewählte Lösung.

Art. 5.7 Ausnützung:

Im Randtitel ist der Verweis auf die BauV nicht korrekt. Es handelt sich um die §§ 14 und 15 BauV, nicht um § 9 BauV.

Art. 5.11 Abs. 8 Satz 3

In dieser generellen Form ist ein Verbot von Aussenantennen wohl nicht mit dem verfassungsrechtlich garantierten Recht auf Informationsfreiheit zu vereinbaren. Vorerst ist

festzuhalten, dass das kantonale BauG keine Grundlage für eine generelle Anschlusspflicht an Gemeinschaftsantennen enthält. Die Gemeinden können eine solche gemäss § 95 BauG lediglich zum Schutze des Landschafts-, Orts-, Quartier- oder Strassenbildes durchsetzen. Es bedarf aber in jedem Einzelfall einer sorgfältigen Abwägung der öffentlichen Schutzinteressen mit den privaten Nutzungsinteressen, wobei das öffentliche Interesse deutlich überwiegen muss.

Dieser Satz kann daher nicht genehmigt werden.

Art. 7.4 Randtitel:

Hier ist im Sinne einer redaktionellen Ergänzung ein Verweis auf § 2 Abs. 2 RRV RPG zu empfehlen.

Art. 8.1 Abs. 3 Aussenantennen:

Gemäss zwingender und für die Gemeinden verbindlicher Regelung von § 127 lit. c BauG ist die Errichtung von Aussenantennen bloss anzeigepflichtig. Gemäss konstanter Rechtsprechung handelt es sich bei Aussenantennen um "Antennen jeglicher Art", z.B. auch Parabolantennen. Eine generelle Unterstellung von Parabolantennen unter die Bewilligungspflicht widerspricht somit dem BauG und kann nicht genehmigt werden. Zu den übrigen in Art. 8.1 Abs. 3 BauR angeführten Tatbeständen ist zu bemerken, dass sich das Vorliegen einer Bewilligungspflicht einzig nach Art. 22 Abs. 1 RPG und § 106 lit. a BauG richtet. Der kommunalen Bestimmung kommt somit keinerlei Bedeutung zu; sie könnte ohne Not gestrichen werden.

Mit den vorerwähnten beiden Ausnahmen kann das Baureglement in materieller Hinsicht genehmigt werden.

6. Beitrags- und Gebührenordnung (BGO)

Die BGO wurde nicht in das Vorprüfungsverfahren miteinbezogen. Sie ist namentlich punkto Verfahrensvorschriften knapp gehalten, so dass in bestimmten Fällen subsidiär die Vorschriften des Baugesetzes zur Anwendung gelangen.

Art. 1 Nachträgliche Beitragspflicht:

Beitragsverpflichtungen entstehen im Zeitpunkt des Abschlusses von Bauarbeiten (Sondervorteil), nicht bei nachträglichen Umzonungen (siehe § 66 Abs. 3 BauG). Um eine Beitragspflicht bei nachträglicher Überbaubarkeit geltend machen zu können, fehlt daher die gesetzliche Grundlage. Aus diesem Grund kann diese Bestimmung nicht genehmigt werden.

Art. 6 Abs. 2 Aufhebung von Erlassen und Bestimmungen:

Die Erlassdaten der aufzuhebenden Bestimmungen sollten bekannt sein. Es ist deshalb nicht nachzuvollziehen, weshalb sie nicht aufgeführt sind.

Art. 6 Abs. 3 Fälligkeit bisheriger Perimeter:

Satz 1 ist grammatikalisch missglückt und für die Drucklegung zu bereinigen. Der ganze Absatz kann lediglich unter dem Vorbehalt der Verjährungspraxis genehmigt werden. Danach verjährt die Veranlagungsmöglichkeit binnen fünf Jahren, der Bezug binnen weiteren fünf Jahren.

Art. 8 Abs. 2/3 Anschlussgebühren:

Unklar ist die Bedeutung des Wortes "Wohnbauten". Vermutlich soll z.B. für Wasser pro Wohnbaute ebenso wie für Gewerbebauten eine Grundgebühr von 400.- sFr. erhoben werden. Die Darstellung lässt indes auch andere Interpretationen zu. Auch hier ist eine Präzisierung im Rahmen der Drucklegung zu empfehlen.

Ansonsten ist die BGO als zweckmässig zu bezeichnen, so dass sie mit Ausnahme von Art. 1 in materieller Hinsicht genehmigt werden kann.

7. Gestaltungsplan Dorf Schönholzerswilen

Der Gestaltungsplan umfasst das gewachsene Dorf Schönholzerswilen, welches nach ISOS (Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz) als Ortsbild von nationaler Bedeutung eingestuft ist. Dieses Instrument ist als adäquate planerische Antwort auf das Erfordernis der Erhaltung des Ortsbildes und des Schutzes der wertvollen Einzelbauten einzustufen. Unterstützt werden diese Bestrebungen durch einen behördenverbindlichen sogenannten Richtlinienplan. Inwieweit die Gestaltungsplanung angesichts der komplexen baulichen Situation im konkreten, in seinen Einzelheiten kaum voraussehbaren Anwendungsfall den Anforderungen gerecht zu werden vermag, kann im Rahmen der vom Regierungsrat vorgenommenen Zweckmässigkeitsprüfung nicht abschliessend beurteilt werden. Mit diesem generellen Vorbehalt ist der Gestaltungsplan als zweckmässig einzustufen, so dass der Genehmigung auch in materieller Hinsicht nichts entgegen steht.

8. Baulinienpläne

Die Baulinienpläne für die Kleinsiedlungen Ritzisbühlwil, Metzgersbühlwil, Leutenegg, Weiblingen, Hagenwil, Hagenbuch, Habisrüti und Toos wurden gemäss den wenigen, in der Vorprüfung enthaltenen Hinweisen überarbeitet und zusätzlich auch ein Baulinienplan für Laachen erlassen, so dass nun alle Kleinsiedlungen mit Dorf- oder Weilerzonen über einen Baulinienplan verfügen.

Der Genehmigung der genannten Baulinienpläne steht somit auch in materieller Hinsicht nichts entgegen.

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

1. Die von der Gemeindeversammlung Schönholzerswilen am 10. April 1991 beschlossene revidierte Ortsplanung, bestehend aus Zonenplan, Baureglement, der Beitrags- und Gebührenordnung und dem vom Gemeinderat Schönholzerswilen am 8. April 1991 beschlossenen Richtplan, wird im Sinne der Erwägungen mit Ausnahme von Art. 5.11 Abs. 8 Satz 3 und Art. 8.1 Abs. 3 des Baureglementes und mit Ausnahme von Art. 1 der Beitrags- und Gebührenordnung genehmigt. Die Genehmigung des Zonenplans steht unter dem Vorbehalt allfälliger Änderungen als Folge von Entscheiden der Rechtsmittelinstanzen.

2. Der vom Gemeinderat Schönholzerswilen am 8. April 1991 in Zusammenhang mit der Ortsplanungsrevision beschlossene Gestaltungsplan Dorf Schönholzerswilen, bestehend aus Bebauungsplan samt Sonderbauvorschriften und dem behördenverbindlichen Richtlinienplan, wird im Sinne der Erwägungen genehmigt.
3. Die vom Gemeinderat Schönholzerswilen am 8. April 1991 in Zusammenhang mit der Ortsplanungsrevision beschlossenen neun Baulinienpläne für die Kleinsiedlungen Ritzisbuhwil, Metzgersbuhwil, Leutenegg, Laachen, Weiblingen, Hagenwil, Hagenbuch, Habisrüti und Toos werden genehmigt.
4. Der Gemeinderat wird ersucht, dem Amt für Raumplanung zwei überarbeitete Baureglemente mit allenfalls integriertem verkleinertem Zonenplan zu den Akten zuzustellen.
5. Mitteilung an:
 - Gemeinderat Schönholzerswilen, 8577 Schönholzerswilen, mit zwei Dossiers der revidierten Ortsplanung, bestehend aus dem Richtplan, dem Zonenplan, dem Baureglement und der Beitrags- und Gebührenordnung, alle mit den erforderlichen Genehmigungs- und Nichtgenehmigungsvermerken; zwei Exemplaren des Gestaltungsplans Dorf Schönholzerswilen, bestehend aus Richtlinienplan und Bebauungsplan samt Sonderbauvorschriften, und je drei Exemplaren der neun Baulinienpläne Ritzisbuhwil, Metzgersbuhwil, Leutenegg, Laachen, Weiblingen, Hagenwil, Hagenbuch, Habisrüti und Toos, je mit Genehmigungsvermerk.
 - Departement für Bau und Umwelt
 - Amt für Denkmalpflege
 - Tiefbauamt
 - Meliorationsamt
 - Amt für Umweltschutz und Wasserwirtschaft
 - Industrie- und Gewerbeinspektorat
 - Landwirtschaftsamt
 - Amt für Archäologie
 - Kantonsforstamt
 - Amt für Energie, Wirtschaft und Verkehr
 - **Amt für Raumplanung (3)**, mit zwei Dossiers der revidierten Ortsplanung, bestehend aus dem Richtplan, dem Zonenplan, dem Baureglement und der Beitrags- und Gebührenordnung, alle mit den erforderlichen Genehmigungs- und Nichtgenehmigungsvermerken; einem Exemplar des Gestaltungsplans Dorf Schönholzerswilen, bestehend aus Richtlinienplan und Bebauungsplan samt Sonderbauvorschriften, und je einem Exemplar der neun Baulinienpläne Ritzisbuhwil, Metzgersbuhwil, Leutenegg, Laachen, Weiblingen, Hagenwil, Hagenbuch, Habisrüti und Toos, je mit Genehmigungsvermerk und den Akten.

Für richtige Ausfertigung

Der Staatsschreiber

Mauser

