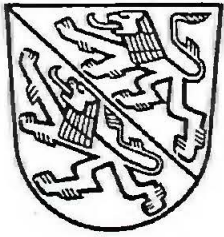


REGIERUNGSRAT DES KANTONS THURGAU



PROTOKOLL

Staatsarchiv Thurgau
Nr. 300'692

vom 27. März 1984

Nr. 514

Gemeinde Weinfelden
Baureglement, Zonenplan sowie Plan der Hecken und Bäume,
Genehmigungsgesuch

1. Mit Schreiben vom 23. Mai 1983 ersucht der Gemeinderat von Weinfelden um Genehmigung der folgenden Planungsinstrumente: Baureglement (BR), Zonenplan 1:5000 und Plan der Hecken und Bäume 1:5000. Die Gemeinde Weinfelden hatte vorher umfassende Richtpläne erstellt, die mit RRB Nr. 113 vom 17. Januar 1983 genehmigt wurden. Den Akten ist zu entnehmen, dass beim Planaufnahme- und Beschlussverfahren den formellen Anforderungen des Baugesetzes (BauG) entsprochen wurde. Nach der ersten Auflage vom 6. Dezember 1982 bis 5. Januar 1983 wurde einer Anzahl von Einsprachen entsprochen, was Planänderungen zur Folge hatte. Deshalb war eine zweite Auflage nötig, die vom 28. Februar bis 27. März 1983 stattfand. Die Pläne und das Baureglement wurden schliesslich vom Grossen Gemeinderat am 5. Mai 1983 beschlossen. Das nach GOG mögliche fakultative Referendum wurde nicht benützt. Dagegen gingen in der Folge 18 Beschwerden beim Regierungsrat ein. Sie werden in separaten Regierungsratsbeschlüssen behandelt.
2. Aufgrund des kantonalen Baugesetzes erarbeitete die Gemeinde Weinfelden Richtpläne, in denen die langfristigen Planungsziele in Text und Karte formuliert sind. Dass die Richtplanung der Gemeinde vor der Nutzungsplanung durchgeführt wurde, ist aus planerischer Sicht

 **KOPIE**

ideal. Dadurch wurde der planerische Rahmen für die Entwicklung der Gemeinde festgelegt. Mit der Richtplanung, bestehend aus Verkehrs-, Siedlungs- und Landschaftsrichtplan sowie Schutz- und Gestaltungsrichtplan, wurden die Voraussetzungen für eine zweckmässige Nutzungsplanung geschaffen.

3. Es war Aufgabe der Behörde, die Planungsziele der kommunalen Richtplanung in grundeigentümerverbindliche Pläne und Vorschriften umzusetzen. Der Handlungsspielraum war abgesteckt durch das Raumplanungsgesetz (RPG), das kantonale Baugesetz sowie die rechtskräftigen Richtpläne von Weinfelden. Zu den Entwürfen der übergeordneten Richtplanung waren bei der Weinfelder Richtplanung keine grundsätzlichen Widersprüche festzustellen, so dass bei der Umsetzung der Planungsziele auf Stufe der Nutzungsplanung keine Konflikte auftauchten. Bereits im Vorprüfungsbericht zum Zonenplan und zu den Bauvorschriften wurden keine wesentlichen Mängel festgestellt. Zur Nutzungsplanung mussten die Grundsätze des Richtplans nur verfeinert und für den Grundeigentümer verbindlich gemacht werden. Die Anpassung an bestehende Verhältnisse zeigt sich in einem stark differenzierten Zonenplan und entsprechenden Zonenvorschriften. Nebst dem Schutz der erhaltenswerten Bauten und Anlagen wurde ein Plan für Bäume und Hecken erstellt, um dem Anliegen "Durchgrünung der Siedlung" besser zu genügen.
4. Das Baureglement beschränkt sich vornehmlich auf jene Vorschriften, die die Gemeinde erlassen kann. Die kantonalen Vorschriften des Baugesetzes wurden nicht ins Baureglement integriert.

Das Reglement enthält daher, abgesehen von einem Zweckartikel, wenigen Verfahrensvorschriften, Uebergangs- sowie Schlussbestimmungen, ausschliesslich Zonen- und Bauvorschriften. Es ist zu erwähnen, dass die

Art. 45 ff. des Baureglements sich nicht auf das kantonale Baugesetz stützen. Weil kein kantonales Natur- und Heimatschutzgesetz besteht, ist die Gemeinde beim Erlass derartiger Vorschriften im Rahmen der Rechtsordnung autonom. Aus planerischer Sicht ist festzuhalten, dass die Vorschriften für erhaltenswerte Bauten und Anlagen zweckmässig sind und den Planungszielen der Richtplanung von Weinfeldern entsprechen.

Wie bereits in der Vorprüfung durch das Baudepartement festgestellt wurde, ist der eingeschlagene Weg - eine Bauordnung mit minimalen Vorschriften der Gemeinde sowie ein umfassendes Sachregister - sehr zu begrüßen. Das vorliegende Resultat überzeugt; aus kantonaler Sicht sind wenige Vorbehalte anzubringen.

Art. 9 Abs. 2

Es ist fraglich, ob der zweite Satz von Abs. 2 BR in jedem Fall vor den §§ 78 Abs. 6 und 91 BauG standhält.

Art. 18 Abs. 3

Vorsorglich ist hier darauf hinzuweisen, dass ausschliesslich die Art. 22 und 24 RPG bestimmen, welche Bauten und Anlagen sowie Zweckänderungen ausserhalb der Bauzone zulässig sind.

Art. 21

Bei dieser Zone handelt es sich nicht eigentlich um eine Freihaltezone im Sinne von § 23 BauG. Die Umschreibung deutet darauf hin, dass es sich bei der Zone nach Art. 21 BR um eine Landwirtschaftszone mit besonderen Vorschriften handelt. Auch hier bestimmen ausschliesslich die Art. 22 und 24 RPG, welche Bauten und Anlagen sowie Zweckänderungen ausserhalb der Bauzone zulässig sind.

Art. 21 Abs. 4

Dieser Absatz kann nicht genehmigt werden, da in Landschaftsschutzzonen Wohnbauten als zonenfremd bezeichnet werden müssen. Nur Bauten und Anlagen, die der Bewirtschaftung dienen, sind in der Landschaftsschutzzone zonenkonform.

Art. 23 Abs. 3

Der zweite Teil dieses Absatzes ist unklar. Dies beruht darauf, dass er vom alten Baureglement direkt übernommen wurde. Das neue Baureglement kennt nur die Gebäudehöhe und unterscheidet nicht mehr zwischen Geschossen und Kniestock; daher ist der erwähnte Schnittpunkt genau die Gebäudehöhe gemäss Tabelle Seite 8 BR. Um Klarheit zu gewinnen, sollte dem Baureglement ein Anhang mit Illustrationen beigelegt werden.

Art. 26

Die Problematik dieser Bestimmung wurde bereits im Vorprüfungsbericht vorgezeichnet (vgl. Vorprüfungsbericht S. 8 f.). Die Durchsetzbarkeit von Art. 26 BR ist fragwürdig, obwohl die Vorschrift als sinnvoll bezeichnet werden kann.

Art. 28

Es muss darauf hingewiesen werden, dass der Gemeinderat gestützt auf diese Bestimmung natürlich nur solche Erweiterungen bewilligen kann, die selber hinter der Baulinie liegen. Erweiterungen, die vor dieselbe zu liegen kommen, dürfen nur gestützt auf § 106 BauG und eventuell nur mit Zustimmung des Baudepartementes erteilt werden.

Art. 32

Diese Vorschrift wurde gegenüber dem vorgeprüften Entwurf abgeändert. Wegen dieser Bestimmung wäre der Einbau von Fenstern im Gebäude im unmittelbaren Bereich der Grenze nur mit Zustimmung des Nachbarn möglich. Das ist aber ein nachbarrechtliches Problem, das zu lösen nicht im öffentlichen Interesse steht. Diese Vorschrift kann demnach nicht genehmigt werden.

Art. 48 Abs. 1, 3. Satz

Diese Bestimmung steht im Widerspruch zu Abs. 3 BR. Des weiteren verstösst sie gegen § 7 Abs. 1 BauG, der bestimmt, dass Zonenplanänderungen - auch eine noch so geringfügige Änderung der Zonengrenze fällt darunter - in die Kompetenz der erweiterten Gemeindebehörde fallen. Der 3. Satz von Abs. 1 kann somit nicht genehmigt werden.

Art. 48 Abs. 3

Wie schon im Vorprüfungsbericht (vgl. S. 11 ff.) ausführlich dargelegt, kann die Bestimmung in der vorliegenden Fassung im konkreten Einzelfall zu Schwierigkeiten führen.

Das kurze Baureglement ist vorbildlich; es kann genehmigt werden. Der Regierungsrat behält sich jedoch ein akzessorisches Prüfungsrecht der genehmigten Baureglementsartikel im Beschwerdefall vor.

5. Die kantonalen Amtsstellen haben sowohl zum Zonenplan als auch zum Plan der Bäume und Hecken kaum Vorbehalte anzubringen. Es wurden nur Hinweise und Bemerkungen gemacht, die für die Handhabung der Bau- und Zonenvorschriften von Bedeutung sein können. Das gilt vor allem für den Hinweis, dass der Verkehrslärm in der Zonenausscheidung zu wenig beachtet wurde. Aus planerischer Sicht sind die Wohnzonen W2ER und W2 entlang der Dufour- und Deucherstrasse fragwürdig. Das Umweltschutzgesetz des Bundes, das vor der Inkraftsetzung steht, sieht für die Beurteilung des Verkehrslärms drei Grenzwertstufen vor. Art. 22 Abs. 1 sieht vor, dass Baubewilligungen in lärmbelasteten Gebieten für neue Gebäude, die dem längeren Aufenthalt von Personen dienen, nur erteilt werden, wenn die Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden. Abs. 2 besagt: "Sind die Immissionsgrenzwerte überschritten, so werden Baubewilligungen für Neubauten, die dem längeren Aufent-

halt von Personen dienen, nur erteilt, wenn die notwendigen zusätzlichen Schallschutzmassnahmen getroffen und die Räume zweckmässig angeordnet werden." Die Lärmimmissionen an der Dufour- und Deucherstrasse werden sicher darüber liegen; dies wird zur Folge haben, dass im Baubewilligungsverfahren zusätzliche Auflagen gemacht werden müssen. Prinzipiell ist aber zu bemerken, dass entsprechende technische Vorkehren an Gebäuden, verbunden mit angepassten Grundrissen, und andere aktive Schallschutzmassnahmen (z.B. Dreifachverglasung) lediglich zu einer Milderung der Immissionen führen. Zudem sind die Ergebnisse trotz teuren Schutzmassnahmen oft unbefriedigend. Wenn in Wohnzonen ruhige Wohnverhältnisse herrschen sollen (§ 18 BauG), kann durchaus gefolgert werden, dass die Bewohner entlang stark befahrener Strassen einen Anspruch auf ruhige Wohnverhältnisse haben.

6. Mit der Zonierung werden Nutzungsarten und Nutzungsintensitäten bestimmt. Selbstverständlich werden dadurch die gesetzlichen Abstände gegenüber Wald, Gehölzen und Gewässern nicht berührt. Das kann unter Umständen zu Schwierigkeiten führen, wenn die Bebaubarkeit einzelner Parzellen in Frage gestellt ist. Für diese Fälle wird der Gemeinde empfohlen, entlang den Gewässern im Baugebiet unter Berücksichtigung der übrigen Planungsinstrumente besondere Baulinien auszuscheiden (§ 31 BauG).
7. Der vorliegende Zonenplan löst denjenigen aus dem Jahr 1953 ab. Die Bauzonen sind sehr differenziert behandelt und das Nichtbaugebiet ist umfassend bearbeitet. Die Wohnzonen sind nicht übermässig gross; sie entsprechen den Bedürfnissen, die sich aus dem Bevölkerungswachstum der letzten Jahre ergeben. Gerechnet wird mit einer Einwohnerkapazität von ca. 145 %. Bemerkenswert ist das Ausmass der Industrie- und Gewerbezon

mit etwa 120 ha bildet Weinfelden einen Industrieschwerpunkt, was den Zielen der Raumordnungspolitik vom Mai 1980 entspricht. Da diese Industriegebiete im Westen von Weinfelden liegen, sind jeweils bezüglich Emissionen besondere Auflagen zu machen, wenn neue Industriebauten bewilligt werden. Auch hier muss die neue Umweltschutzgesetzgebung beachtet werden.

8. Bei der Ortsplanung wurde dem Schutz der Landschaft besondere Beachtung geschenkt. Empfindliche Gebiete sind der Landschaftsschutzzone zugewiesen. Für die Baugebiete in Hanglage wurden besondere Bauvorschriften erlassen. Um die von Märstetten her sichtbare Weinfeldersilhouette zu wahren, wurde eine Landwirtschaftszone mit Beschränkungen für Glashäuser, Tierzucht- und Mastbetriebe geschaffen. Diese Massnahmen sind sinnvoll und als Ausgleich zur stets wachsenden Siedlung sehr wichtig. Um die Durchgrünung des Baugebietes sicherzustellen, schuf die Gemeinde Weinfelden einen Plan für Hecken und Bäume. Mit diesem für den Grundeigentümer verbindlichen Plan beschreitet die Gemeinde einen neuen Weg. Er sichert nicht nur die bestehende Bepflanzung (Alleen, Hecken, Feld- und Ufergehölze) und wichtige Einzelbäume oder Baumgruppen, sondern es sind auch Neupflanzungen vorgesehen. Er bildet eine gute Ergänzung zum Zonenplan, konkretisiert die weiteren Planungsziele der lokalen Richtpläne gemäss § 3 RPG und kann als zweckmässig bezeichnet werden, so dass er in diesem Verfahren genehmigt werden kann.
9. Mit Schreiben vom 28. Juni 1983 reichte der Gemeinderat ein Gesuch um vorzeitige Genehmigung einer Umzonung im Gebiete Sängen ein. In Absprache mit der Bauverwaltung Weinfelden wird die Behandlung des Gesuches mit dem vorliegenden Zonenplangenehmigungsgesuch erledigt.

10. Von den insgesamt 18 gegen den Zonenplan und den Plan der Hecken und Bäume gerichteten Beschwerden konnten 3 infolge Rückzugs als erledigt am Protokoll des Regierungsrates abgeschrieben werden. Eine Beschwerde wurde gegenstandslos. Von den restlichen 14 Beschwerden wurden im gleichzeitig zum Genehmigungsverfahren durchgeführten Beschwerdeverfahren eine gutgeheissen, 11 abgewiesen und auf eine nicht eingetreten. Eine Beschwerde wird sistiert. Soweit die Beschwerde gegen den Zonenplan gutzuheissen ist, ist die Parzelle, deren Auszonung angefochten ist, von der Genehmigung ausgenommen.
11. Die überarbeitete Nutzungsplanung der Gemeinde Weinfelden entspricht insgesamt dem übergeordneten Recht und erscheint weder als ungerechtfertigt noch als unzweckmässig; sie kann genehmigt werden.

Auf Antrag des Baudepartementes

beschliesst der Regierungsrat:

1. Baureglement, Zonenplan 1 : 5000 sowie der Plan der Hecken und Bäume werden im Sinne der Erwägungen unter Vorbehalt der nachstehenden Ausnahmen genehmigt. Im Baureglement sind folgende Streichungen vorzunehmen: Art. 21 Abs. 4, Art. 32 und Art. 48 Abs. 1 Satz 3.

Beim Zonenplan wird die Zuweisung im Bereich von Parzelle Nr. 3240 nicht genehmigt. Die Parzellen Nrn. 328 und 714 werden von der Genehmigung ausgenommen.

2. Die provisorischen Schutzgebiete der Gemeinde Weinfelden werden ausser Kraft gesetzt.

3. Mitteilung an:

- Gemeinderat Weinfelden, 8570 Weinfelden (chargé),
im Doppel für sich und zu Händen des Grossen Gemeinderates, unter Beilage von je zwei Baureglementen, Zonenplänen sowie Plänen der Hecken und Bäume mit Genehmigungsvermerk
- Planungsbüro P. Strittmatter, Vadianstrasse 37,
9000 St. Gallen
- Bezirksamt Weinfelden, 8570 Weinfelden
- Grundbuchamt Weinfelden, 8570 Weinfelden
- Baudepartement (2) mit den Beschwerdeakten
- Forstamt
- Tiefbauamt
- Amt für Denkmalpflege
- Amt für Umweltschutz und Wasserwirtschaft
- Amt für Raumplanung (2) unter Beilage eines Baureglementes, Zonenplanes sowie des Planes der Hecken und Bäume mit Genehmigungsvermerk wie auch der Akten



Für richtige Ausfertigung
DER STAATSSCHREIBER

mm