

REGIERUNGSRAT DES KANTONS THURGAU



PROTOKOLL

vom 6. Dez. 1982

Nr. 2137

Gemeinde Balterswil, Ortsplanung, Genehmigung

- Bau- und Kanalisationsreglement, Zonenplan
 - Richtplan Siedlung und Landschaft, Verkehrsrichtplan
 - Perimeterreglement
-

1. Mit Schreiben vom 28. Juli 1982 ersucht die Gemeinde Balterswil um Genehmigung der vollständig überarbeiteten Ortsplanung. Die Gemeinde verfügte bisher über ein Baureglement und einen Zonenplan, die vom Regierungsrat im August 1967 genehmigt worden waren. Anlass zur neuen Bearbeitung der gesamten Ortsplanung gaben die neue Gesetzgebung, die veränderten Verhältnisse sowie die laufende Güterzusammenlegung.

Den Beilagen der Gemeinde ist zu entnehmen, dass bei der Planauflage und beim Beschluss der einzelnen Planungsinstrumente den formellen Anforderungen des kantonalen Baugesetzes entsprochen wurde. Gegen den Beschluss der Gemeindeversammlung vom 24. September 1980 über den Zonenplan wurde beim Regierungsrat eine Beschwerde eingereicht. In der Zwischenzeit wurde sie zurückgezogen und am 5. März 1982 vom Baudepartement als erledigt abgeschrieben. Einer Genehmigung der Reglemente und Pläne steht somit in dieser Hinsicht nichts entgegen.

2. Das Bau- und Kanalisationsreglement (BKR) wurde im Hinblick auf die Gemeindereorganisation zusammen mit der Gemeinde Bichelsee bearbeitet. Es ist gesamthaft den Verhältnissen der beiden Gemeinden gut angepasst und im besonderen auf die übergeordnete

Gesetzgebung ausgerichtet. Viele Bestimmungen des Baugesetzes wurden in das Reglement integriert. In diesem Zusammenhang ist auf Art. 1.1 Abs. 4 hinzuweisen, der festhält, dass die im Reglement gesperrt - eigentlich kursiv! - gedruckten Bestimmungen durch die Gemeinde nicht abänderbares, übergeordnetes Recht seien. Als Begründung für diese drucktechnische Unterscheidung zwischen übergeordnetem und von der Gemeinde gesetztem Recht wird regelmässig angegeben, derart lasse es sich vermeiden, dass in der Gemeindeversammlung versucht werde, im Reglement orientierungshalber wiedergegebenes zwingendes Recht abzuändern. Es ist jedoch zu beachten, dass die Praxis noch nicht immer soweit ist, dass für jede kantonalrechtliche Bauvorschrift mit letzter Gewissheit gesagt werden kann, welcher Art und welchen genauen Inhalts sie sei. Auch darf nicht ausser acht gelassen werden, dass die - wie sich vielleicht erst später herausstellt - irrtümliche Qualifizierung einer Vorschrift als unabänderbares kantonales Recht den Gemeindesouverän unzulässigerweise einschränkt. Ein besonderes Problem bildet der Umstand, dass die kursiv gedruckten Vorschriften nicht immer wörtlich wiedergegebenes übergeordnetes Recht darstellen. Zu den einzelnen Artikeln sind folgende Hinweise zu machen:

Art. 3.21 Abs. 3:

Diese Vorschrift kann nur dann angewendet werden, wenn diese Anlage als öffentliche Erschliessungsanlage behandelt wird und soweit von der Gemeinde geplant und gebaut wird. Geschieht dies nicht, so haben die betreffenden Grundeigentümer nach Art. 691 ff. ZGB vorzugehen, d.h. vor den zivilgerichtlichen Instanzen ein Durchleitungsrecht zu verlangen.

Art. 4.4

enthält Bestimmungen für Besiedlungsrichtplangebiete. Ein derartiges Gebiet ist im Zonenplan nicht eingezeichnet, ebenfalls sieht das Baugesetz keine Besiedlungsrichtplangebiete vor. Die entsprechende Bestimmung ist daher zu streichen. Sollte sich diese Vorschrift auf den Richtplan Siedlung beziehen, so wäre sie in den entsprechenden Bericht zum Plan aufzunehmen.

Art. 4.51 Abs. 1

bestimmt, dass die Dorfkernzonen einer "sinnvollen Erhaltung, Erneuerung, Zweckveränderung oder Ersetzung der vorhandenen Bauvolumen und Bausubstanzen" dienen. Die Begriffe Zweckänderung und Ersetzung sollten hier besser weggelassen werden. Es handelt sich ja um schützenswerte Ortsbilder, die soweit als möglich erhalten werden sollten. Der Ausdruck "Zweckveränderung und Ersetzung" ist daher zu streichen.

Art. 4.51 Abs. 2:

Ob die Beschränkung auf Schweine- und Geflügelhaltungsbetriebe dem Grundsatz der Rechtsgleichheit standhält, ist fraglich; denn es gibt auch andere Tierhaltungsbetriebe, die erhebliche Immissionen verursachen.

Art. 4.52 Abs. 4:

In der Uebersichtstabelle auf Seite 2 des BKR ist die zweigeschossige Wohnzone WE als 1 $\frac{1}{2}$ -geschossig eingestuft. In Satz 2 des erwähnten Absatzes wird präzisiert, dass der Dachgeschossausbau nur bei eingeschossiger Bauweise zulässig sei. Die Angabe von $\frac{1}{2}$ Geschossen in der Uebersicht ist verwirrend und würde besser weggelassen (vgl. auch Bemerkungen zu Art. 5.5), denn nur bei der WE gilt die angeführte Einschränkung. Massgebend für die Auslegung des Reglements sind ohnehin die Angaben in den einzelnen Zonenvorschriften.

Art. 4.54 Abs. 1:

Diese Vorschrift ist unklar. Wahrscheinlich müsste sie folgendermassen lauten: "Die Industrie- und Gewerbezone sind für Betriebe mit erheblichen Immissionen bestimmt. Schichtbetriebe sind nur in Industriezonen zugelassen." Bei Gelegenheit sollte die Gemeinde diese Vorschrift neu fassen.

Art. 4.54 Abs. 3;

Es ist unklar, ob diese Vorschrift für Industrie- und Gewerbezone gilt. Sie ist ebenfalls zu überarbeiten.

Art. 4.61 Abs. 2

ist sprachlich unkorrekt. Folgende Formulierung wäre sinngemäss:
"Neue Tierzucht- und Mastbetriebe sowie Gärtnereien sind in einem
genügenden Abstand von den Wohnzonen zu erstellen."

Art. 5.3 Abs. 1:

Wohnwagen gelten nur dann als Kleinbauten, wenn sie nicht ihrem
eigentlichen Zweck dienen, also unbewohnt sind.

Art. 5.3 Abs. 4:

Satz 2 ist eine sehr ungenaue Wiedergabe von § 88 BauG.

Art. 5.3 Abs. 5:

Halboffene Bauweise und Reihenbauweise sind dasselbe, so dass
- um die Terminologie des Baugesetzes zu wahren - die Vorschrift
richtigerweise folgenden Wortlaut haben muss: "Als Regelbauweise
gelten offene und halboffene Bauweise bis zur zonengemässen maxi-
malen Gebäudelänge".

Art. 5.41 Abs. 2

definiert die Baulinien wie folgt: "Baulinien bestimmen die Grenze,
bis an welche Bauten und Anlagen bis zu 1.10 m Höhe gestellt werden
dürfen. Baulinien gehen den übrigen Abstandsvorschriften vor". Das
Baugesetz enthält hingegen keine Höhenangabe bei Baulinien. Der
Regelung des Baugesetzes liegt nicht die Meinung zugrunde, vor der
Baulinie dürfte nichts mehr gebaut werden. Der Raum zwischen den
Bauten und der Strassen- oder Trottoirgrenze ist für das Ortsbild
von grosser Bedeutung. Plätze, Vorgärten, Mauern und Pflanzungen
tragen wesentlich zur Vielfalt dieses Raumes bei und sind daher
grundsätzlich erwünscht. Massgebend in diesen Fragen ist das Stras-
sengesetz, insbesondere dessen § 94 in Verbindung mit § 26 a der
zugehörigen Verordnung. Aufgrund dieser Bestimmungen ist grundsätz-
lich im Einzelfall zu entscheiden, ob noch vor der Baulinie gebaut

werden darf. Wichtig ist dabei, dass die baulichen Massnahmen den Zweck der Baulinie - insbesondere die Freihaltung des Verkehrsraumes - nicht vereiteln. Die Regelung im BKR, welche sämtliche Bauten und Anlagen bis 1.10 m Höhe erlaubt, ist unzweckmässig und widerspricht der übergeordneten Gesetzgebung. Zudem ist die Formulierung verwirrend. Aus diesen Gründen ist die Einschränkung "bis zu 1.10 m Höhe" zu streichen. Damit entspricht die Bestimmung im wesentlichen dem Wortlaut des Baugesetzes.

Art. 5.42 Abs. 8 Satz 3

ist entsprechend 5.3 Abs. 5 anzupassen.

Art. 5.5:

Nach dem Titel "Höhenvorschriften" zu schliessen, soll die Höhe von Bauten sowohl durch die Geschoszahl wie auch in Metermassen bestimmt werden. Dies führt zu einer Ueberdeterminierung der Gebäudehöhe, die sachlich nicht zu rechtfertigen ist. Wird die Gebäudehöhe in Metermassen bestimmt, so hat die Geschoszahl nurmehr die Bedeutung eines gestalterischen Elementes, indem dadurch (in Verbindung mit der maximal zulässigen Gebäudehöhe) die maximale durchschnittliche Geschosshöhe festgelegt wird. Das Baugesetz stellt der Gemeinde frei, ob sie durch Festlegung der durchschnittlichen Geschosshöhe und der Zahl der Geschosse oder durch Fixierung der Gebäudehöhe in Metern die zulässige Höhe der Bauten festlegen will. Im vorliegenden Fall bleiben zwei Wege offen. Die Gemeinde streicht entweder:

- a) Art. 5.51 mit den Regeln über die Messweise der Höhe von Bauten nach der Geschoszahl, oder
- b) sie streicht in der Tabelle der Höchst- und Mindestmasse auf Seite 2 die maximale Gebäudehöhe in Metern für alle Zonen (ohne Industrie- und Gewerbezone), in denen die Geschoszahl festgelegt ist. In diesem Falle wären auch die halben Geschosse in der Tabelle der Höchst- und Mindestmasse zu streichen, da weder das Baugesetz noch die zugehörige Verordnung diesen Begriff kennen.

Die maximale Firsthöhe kann selbstverständlich festgelegt werden. Die Gemeinde wird ersucht, das Baureglement im Sinne dieser Erwägungen zu bereinigen.

Art. 6.1:

Die Aufzählung der bewilligungspflichtigen Tatbestände in § 126 BauG ist abschliessend. Es ist daher unzulässig, in Art. 6.1 BKR den Katalog zu erweitern; lit. r und s sind daher zu streichen. Eine Bewilligung für Sonnenkollektoren und Erschliessungsanlagen sowie Anschlusswerke kann ohnehin aufgrund von lit. a verlangt werden. Für öffentliche Erschliessungsanlagen wäre allerdings eine generelle Bewilligungspflicht unzweckmässig. Falls die Gemeinde dennoch einzelne bewilligungspflichtige Tatbestände konkretisieren will, so kann sie dies ausserhalb der gesetzlichen Liste in Form einer Definition tun.

Art. 6.63 Abs. 2:

§ 137 BauG kennt die Beschränkung der Erstreckung einer Baubewilligung auf ein Jahr nicht. Die Verfahrensvorschriften des Baugesetzes sind zwingend, weswegen die Worte "um ein weiteres Jahr" zu streichen sind. Die Ortskommission hat es auch so in der Hand, die Erstreckung zu befristen.

3. Der neue Zonenplan bringt im Vergleich zur Planung aus dem Jahre 1967 wesentliche Verbesserungen. Das Baugebiet wurde auf die heutigen Gegebenheiten ausgerichtet. In den vergangenen Jahrzehnten hatte die Gemeinde eine beachtliche Bevölkerungszunahme zu verzeichnen.

1941 : 616

1950 : 726 Veränderung 41/50 + 17.9 %

1960 : 785 " 50/60 + 8.1 %

1970 : 858 " 60/70 + 9.3 %

1975 : 926

1980 : 983 Veränderung 70/80 + 14.6 %

Mit dieser Bevölkerungsentwicklung war auch eine rege Bautätigkeit verbunden. Zu beachten ist auch der veränderte Wohnraumbedarf. 1970 wurden 241 Haushaltungen gezählt, währenddem 1980 bereits 309 Haushaltungen festgestellt wurden. Dies entspricht einer Zunahme von 28.2 %. Das Baugebiet ist nun auf eine Bevölkerungszahl von ca. 1800 Einwohner ausgerichtet, was als angemessen erscheint.

Bei den definitiven Zonen ist vor allem auf die Dorfkernzone im Bereich des alten Dorfkerns von Balterswil sowie auf die Dorf- und Weilerzone in Ifwil hinzuweisen. Dadurch wird die Erhaltung und sinnvolle Erneuerung dieser Ortsbilder gefördert. Die Aufteilung in definitive Zonen und Reservezonen erfolgte im wesentlichen aufgrund des Erschliessungsstandes. Lediglich gegen den Riesenberg wurde ein grösseres unerschlossenes Gebiet einer definitiven Wohnzone zugewiesen, die Etappierung ist in diesem Bereich eher fragwürdig, da ein näher bei der bestehenden Ueberbauung liegender Teil dennoch in der Reservezone verbleibt. Insgesamt sind jedoch die Art der Bauzonen, die Anordnung zueinander sowie die Aufteilung in definitive Zonen und Reservezonen zweckmässig.

Entsprechend den heutigen Anforderungen wurden auch im Nichtbaugebiet differenzierte Zonenausscheidungen vorgenommen. Aufgrund des Baugesetzes wie des Raumplanungsgesetzes ist der Landwirtschaftszone besondere Beachtung zu schenken. Besonders zu erwähnen ist im vorliegenden Fall die Verkleinerung des Baugebietes östlich von Balterswil. Dadurch konnte ebenes Kulturland der Landwirtschaftszone zugewiesen werden. Mit dieser Massnahme erfüllt die Gemeinde eine wichtige Forderung der übergeordneten Planung. Zu begrüssen ist auch die Ausscheidung von Landschaftsschutzzonen im Bereich der bewaldeten Abhänge, insbesondere im Gebiet Riesenberg, wo sich die Schutzzone bis zum Baugebiet erstreckt. Entlang der Bäche wurden im Baugebiet Freihaltezonen festgelegt. Damit wird ein Schutz dieser wichtigen Gliederungselemente erreicht. Das Waldareal ist richtig abgegrenzt und gibt zu keinen weiteren Bemerkungen Anlass.

4. Der Richtplan Siedlung und Landschaft enthält einige Erweiterungen des Baugebietes. Diese zusätzlichen Areale lehnen sich sinnvoll an das im Zonenplan ausgeschiedene Baugebiet an. Aufgrund der hohen Kapazität des Baugebietes im Zonenplan dürften diese Flächen erst langfristig benötigt werden. Die Schutzgebiete im Richtplan decken sich weitgehend mit denen des Zonenplans. Der Richtplan enthält noch Elemente wie Aussichtspunkte, Hecken, schützenswerte Bäume, Bepflanzungsvorschläge für verschiedene Bachufer, Wanderwege und Korridore für Hochspannungsleitungen. Im Vorprüfungsbericht wurde darauf hingewiesen, dass zum Richtplan ein Bericht zu erstellen sei, in welchem die Elemente und die erforderlichen Massnahmen umschrieben sein sollten. Ohne Bericht können die Möglichkeiten der Richtplanung nur beschränkt wahrgenommen werden. Für die laufende Güterzusammenlegung wären klar formulierte Planungsziele von Vorteil. Der Verkehrsrichtplan gibt nur zu wenigen Bemerkungen Anlass. Das Netz der Hauptverkehrs- und der Sammelstrassen ist zweckmässig aufgebaut. Die Anzahl Einmündungen von Sammelstrassen in die Staatsstrassen ist im Dorf Balterswil auf sechs beschränkt, wobei in Balterswil keine Erschliessungsstrasse direkt in die Staatsstrassen einmündet. Die Erschliessungsstrassen können im vorliegenden Plan (Massstab 1 : 5'000) nicht endgültig beurteilt werden. Es wird aber durch die eingezeichneten Strassen die Erschliessbarkeit des Baugebietes nachgewiesen. Im Rahmen der weiteren Planung (z.B. Quartierplan) können auch andere Varianten geprüft werden. Der Richtplan soll ja ohnehin nur die Grundzüge des Strassennetzes aufzeigen; die Erschliessungsstrassen sind daher nicht in die Genehmigung einzubeziehen.
5. Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass die neue Ortsplanung der Gemeinde Balterswil in bezug auf die Dimension und Etappierung der Baugebiete als zweckmässig zu bezeichnen ist. Ebenfalls sind die Belange der Landwirtschaft sowie des Landschaftsschutzes berücksichtigt. Das Bau- und Kanalisationsreglement sowie der Zonenplan genügen der heutigen Gesetzgebung und entsprechen den Zielen der Raumordnungspolitik. Sie können zusammen mit den Richtplänen Siedlung,

Landschaft und Verkehr grundsätzlich genehmigt werden. Mit der Genehmigung der Ortsplanung können die provisorischen Schutzgebiete aufgehoben werden. Die Gemeinde wird ersucht, aufgrund der neuen Ortsplanung das generelle Kanalisationsprojekt ausarbeiten zu lassen.

6. Im Rahmen der Revision der Ortsplanung ist auch ein neues Perimeterreglement (Beitrags- und Gebührenordnung) geschaffen worden. Dieses gibt zu verschiedenen Bemerkungen Anlass:

- a) Gemäss § 62 BauG müssen die Gemeinden nach einheitlichen Berechnungsfaktoren Erschliessungsbeiträge im Sinne von § 66 und Gebühren im Sinne von § 72 Abs. 1 des Gesetzes erheben. Die Vorschriften über die festen Ansätze der Beiträge - soweit die Gemeinde diese Methode wählt - sowie die Bestimmungen über die Voraussetzungen, die Berechnungsfaktoren und die Fälligkeit der Gebühren unterliegen aufgrund von § 62 Abs. 2 BauG der Genehmigung durch den Regierungsrat im Sinne von § 12 Abs. 2 BauG. Ebenfalls genehmigungspflichtig ist aufgrund von § 150 BauG die Ordnung von Gebühren, die für die Wahrnehmung baupolizeilicher Aufgaben verlangt werden.
- b) Die Ortsgemeinde Balterswil erhebt die Beiträge mangels einer Festlegung der Ansätze nach der *p r o z e n t u a l e n* Methode, obwohl in verwirrlicher Weise in verschiedenen Bestimmungen von festen Ansätzen die Rede ist (z.B. in Ziff. 2.2). Es sind somit keine Vorschriften im Zusammenhang mit der Regelung der Beiträge genehmigungspflichtig, vielmehr stellt das Baugesetz in dieser Beziehung eine ausreichende Ordnung auf, welche unmittelbar anwendbar ist, und zwar auch dann, wenn das kommunale Reglement etwas anderes vorsehen sollte.

Ohne dass eine Genehmigungspflicht vorliegt, sei doch hier auf gewisse fragliche Punkte hingewiesen, die in einem späteren Zeitpunkt zu Schwierigkeiten führen könnten:

In Ziff. 1.3 werden die Kosten der Quartierplanung zu den Anlagekosten genommen, was indessen nach der Rechtsprechung des Regierungsrates nicht zulässig ist. In Ziff. 1.4 Abs. 2 wird der Ortskommission die Kompetenz übertragen, die Ansätze durch Beschluss der Teuerung anzupassen, doch wird nicht ausgeführt, welcher Index

hiefür als Basis dienen soll. Da indessen das Reglement ohnehin keine festen Ansätze (für Beiträge) vorsieht, dürfte diese Bestimmung keinen Anwendungsbereich haben. Nach Ziff. 2.1 Abs. 2 sollen Beiträge erhoben werden, wenn die erschlossenen Grundstücke in der Bauzone liegen, doch ist dies nur zulässig, sofern sie in der definitiven Bauzone liegen. Unkorrekt ist, dass die kursiv gedruckten Texte, welche angeblich das übergeordnete Recht wiedergeben sollen, nicht wörtliche Zitate desselben sind, sondern Änderungen enthalten.

- c) Die einmaligen Gebühren (Anschlussgebühren) sind in Ziff. 3 in Verbindung mit Ziff. 7 (Anhang I - II) geordnet.

Die Voraussetzung ist, wie aus der Wahl der Benennung dieser Gebühr ersichtlich wird, der Anschluss an die betreffende Erschliessungsanlage, was sachgerecht erscheint.

Die Bemessungsfaktoren sind namentlich in Ziff. 7 enthalten. Für die Kanalisation und das Wasser wird ein fester Betrag (Fr. 600.- bzw. Fr. 300.-) pro hydraulischen Einwohnergleichwert erhoben, wobei der hydraulische Einwohnergleichwert gemäss Ziff. 7.2 in der Mehrzahl der Fälle kein Erfahrungswert ist, sondern vom Reglement definiert wird. Die Zurechnung verschiedener Tatbestände zu einer bestimmten Anzahl "Einwohnergleichwerte" erscheint als sehr grob. Wenig verständlich ist der Sprung von zwei "Einwohnergleichwerten" bei Zweizimmerwohnungen auf fünf "Einwohnergleichwerte" bei Dreizimmerwohnungen. Als sachlich nicht mehr vertretbar erscheint sodann die ungleiche Behandlung der Weekendhäuser im Vergleich zum festen Wohnwagenstandplatz. Obwohl diese beiden Einrichtungen die Abwasseranlagen bzw. die Wasserversorgung etwa in gleichem Masse beanspruchen dürften, beträgt die Anschlussgebühr für das Weekendhaus das Fünffache der Anschlussgebühr für den Wohnwagen. Auch die Gleichstellung des Weekendhauses mit einem Einfamilienhaus ist kaum haltbar, jedenfalls solange es sich um ein eigentliches Weekendhaus, d.h. um eine kleine und bescheidene Baute zur Verbringung der Freizeit handelt. Die Zuordnungen von Ziff. 7.2 erscheinen als Ganzes als zu undifferenziert, als dass von einer sachgerechten Abstufung, wie sie das Gleichbehandlungsgebot verlangt, gesprochen werden könnte. Dass die Anschlussgebühr nach

Massgabe der Benutzung, bzw. der Benutzungsmöglichkeit (vgl. Ziff. 3.2 PR) bemessen werde, kann nicht mehr gesagt werden. Die Bestimmung ist daher nicht zu genehmigen. Die Gemeinde erhält damit Gelegenheit, die Zuordnung gesamthaft zu überprüfen und neu festzulegen. Sie wird dafür auf die Möglichkeit der Zusammenarbeit mit den kantonalen Wasserfachleuten verwiesen.

Für das Elektrisch wird ein Grundbetrag von Fr. 1'500.-- erhoben, zusätzlich ein fester, degressiv ausgestalteter Betrag pro elektrische Einheit, und bei elektrischer Raumheizung, Wärmepumpen und anderweitig ausserordentlichem Stromverbrauch Fr. 50.-- pro kW. Die Regelung ist sachgerecht. Indessen ist darauf hinzuweisen, dass bei der Erhebung einer separaten Gebühr für Wärmepumpen Vorsicht geboten ist; diese Vorschrift dürfte sich nur auf ausserordentlich grosse Anlagen beziehen. Für Geräte, die traditionellerweise mit Strom betrieben werden und nun mit Hilfe einer Wärmepumpe (z.B. anstatt eines direkten Heizsystems) arbeiten, wie z.B. Warmwasserboiler (selbstverständlich Kühlschränke und dgl.), dürfen keine zusätzlichen Anschlussgebühren verlangt werden.

Der Eintritt der Fälligkeit der Anschlussgebühr im Zeitpunkt des Anschlusses (Ziff. 3.3) ist in Ordnung.

- d) Die wiederkehrenden Gebühren gemäss § 72 Abs. 1 BauG sind für die Kanalisation in Ziff. 4 geregelt. Ueber die Höhe dieser Abgabe ist allerdings ein Beschluss der Gemeinde noch ausstehend. Dieser wird aber auf jeden Fall auch der Genehmigung durch den Regierungsrat bedürfen. Dass ihre Fälligkeit "jährlich" eintreten soll, ist ungenau; die Bestimmung (Ziff. 4.1 Abs. 1) muss dahin verstanden werden, dass diese Gebühren jeweils am 1. Januar des Jahres, für das sie gelten, fällig werden.

Für Strom und Wasser werden keine wiederkehrenden Gebühren geregelt, was dem Baugesetz widerspricht; dass eine entsprechende Kompetenz an die Korporationen übertragen wird, ist nicht möglich. Die Regelung dieser Gebühren muss nachgeholt werden.

- e) Gemäss Ziff. 5 in Verbindung mit Ziff. 7 wird ein Rahmen festgelegt für Baubewilligungs- und Kontrollgebühren. Hiebei wird die Ortskommission ermächtigt, die verschiedenen Ansätze in einer Gebührenordnung in Beachtung des Rahmens nach Aufwand festzulegen. Diese

Kompetenzdelegation ist zulässig. Die Gemeinde sei darauf hingewiesen, dass indessen auch die von der Ortskommission aufgestellte Ordnung der Genehmigung durch den Regierungsrat bedarf (§ 150 Abs. 2 BauG).

- f) Mit Bezug auf die Beschlussfassung durch die Gemeindeversammlung sei der Gemeinde mitgegeben, dass der entsprechende Vermerk nach der Ziff. 7 stehen sollte, damit keine Unklarheiten über den Gegenstand der Abstimmung aufkommen können.
- g) Die Genehmigung hat konstitutiven Charakter, weshalb der vorgelegte Erlass mit ihrer Erteilung Rechtskraft entfalten kann. Sie erfolgt aufgrund einer Prüfung mit dem übergeordneten Recht, doch vermag sie allfällige Mängel des genehmigten Erlasses nicht zu heilen.

Der Regierungsrat beschliesst:

- 1. Der Zonenplan, der Richtplan Siedlung und Landschaft sowie der Verkehrsrichtplan werden im Sinne der Erwägungen genehmigt.
- 2. Das Bau- und Kanalisationsreglement wird im Sinne der Erwägungen und mit Ausnahme der folgenden Vorschriften genehmigt:
 - Art. 4.4 (Besiedlungsrichtplangebiete)
 - Art. 4.51 Abs. 1 der Ausdruck: "Zweckänderung und Ersetzung"
 - Art. 5.41 Abs. 2 der Ausdruck: "bis zu 1.10 m Höhe"
 - Art. 6.1 lit. r, s
 - Art. 6.63 Abs. 2 der Ausdruck: "um ein weiteres Jahr"
- 3. Der provisorische Schutzplan der Gemeinde Balterswil wird ausser Kraft gesetzt.
- 4. Die folgenden Bestimmungen des Perimeterreglementes werden genehmigt:
 - Ziff. 3.2 Abs. 3 in Verbindung mit Ziff. 7.1 und 7.3;
 - Ziff. 3.2 Abs. 4, Ziff. 3.3 sowie Ziff. 7.1 und 7.3.
 - Ziff. 7.2 wird nicht genehmigt; ferner werden Ziff. 4 im Sinne von Erwägung 6 d. und Ziff. 5 im Sinne von Erwägung 6 e. ge-

nehmigt. Mit Bezug auf die Wasser- und Stromversorgung wird die Gemeinde Balterswil aufgefordert, noch eine Ordnung für wiederkehrende Gebühren zu treffen.

5. Mitteilung an:

- Ortsgemeinde Balterswil, 8362 Balterswil, 2-fach, unter Beilage von je zwei Bau- und Kanalisationsreglementen, Zonenplänen, Zonenplanänderung Riesenberg, Umzonungen Riesenberg, Verkehrsrichtplänen, eines Richtplans Siedlung und Landschaft sowie von zwei Perimeterreglementen (Reglemente und Pläne mit Genehmigungsvermerk).
- Ingenieurbüro K. Widmer, Haselweid, 9542 Münchwilen
- Planungsbüro M. Munz, Rathausplatz 5, 8500 Frauenfeld
- Grundbuchamt Fischingen, 8376 Fischingen
- Herrn Martin Schlatter, Präsident der Güterzusammenlegungskorporation, 8502 Herdern
- Baudepartement (2) unter Beilage eines Perimeterreglementes (mit Genehmigungsvermerk)
- Kantonsforstamt
- Meliorationsamt
- Amt für Umweltschutz und Wasserwirtschaft unter Beilage eines Bau- und Kanalisationsreglements
- Amt für Denkmalpflege
- Tiefbauamt
- Amt für Raumplanung (2) unter Beilage je eines Bau- und Kanalisationsreglements, Zonenplans, Zonenplanänderung Riesenberg, Umzonung Riesenberg, Richtplans Siedlung und Landschaft und Verkehrsrichtplans sowie eines Perimeterreglementes (Reglemente und Pläne mit Genehmigungsvermerk) und der übrigen Akten.

Für richtige Ausfertigung

DER STAATSSCHREIBER

