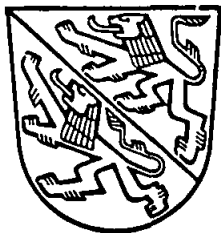


AMT FÜR RAUMPLANUNG
Übergeordnete Planung

REGIERUNGSRAT DES KANTONS THURGAU



PROTOKOLL

vom -8. Juli 1986

Nr. 1036

Gemeinde Gottlieben

Revision der Ortsplanung, Baureglement, Zonenplan, Richtplan sowie Gestaltungsplan für Kerngebiet mit Baulinienplan für das ganze Baugebiet, Genehmigungsgesuch

1. Die Gemeinde Gottlieben besitzt für die Ordnung des Bauwesens lediglich ein Baureglement, das der Regierungsrat im November 1962 genehmigte. Dazu kam, knapp zehn Jahre später, ein sogenannter Richtplan für die bauliche Entwicklung der Gemeinde mit der Festlegung von Nutzungen in einem im wesentlichen den Ortskern umfassenden Areal, wobei zusätzlich auch Baulinien ausgeschieden wurden. Im weiteren enthielt das Planungspaket auch einen Ueberbauungsplan für das "Kronenareal". 1975 kamen weitere Baulinienpläne und Teilzonenpläne dazu und schliesslich 1979 ein Gestaltungsplan "Esen". Insbesondere das Baureglement entspricht in keiner Weise mehr den Anforderungen der Gesetzgebung. Es war auch notwendig, die rudimentäre Zonenplanung durch ein gesetzeskonformes Instrumentarium zu ergänzen, wobei die bestehenden rechtsgültigen Planungen weitgehend einbezogen werden konnten.

Ein erster Anlauf zur Ausarbeitung einer neuen Ortsplanung erfolgte 1979; die Arbeiten wurden jedoch unterbrochen und 1983 wieder aufgenommen. Im Juni 1984 wurde der Entwurf der neuen Ortsplanung dem Baudepartement zur Vorprüfung eingereicht. Im Oktober 1984 wurde dem Gemeinderat mündlich Bericht erstattet; die wesentlichen

Ergebnisse der Vorprüfung sind in einem Bericht des Baudepartementes vom 2. November 1984 enthalten.

2. Zum Verfahren ist festzuhalten, dass Pläne und Reglemente erstmals vom 4. Februar bis 7. März 1985 öffentlich aufgelegt wurden. Am 22. Februar fand überdies eine öffentliche Orientierungsversammlung statt. Es gingen insgesamt 10 Einsprachen und Einwendungen ein. Ein Teil von ihnen wurde gutgeheissen, was Änderungen der Pläne zur Folge hatte. Deshalb wurden Pläne und Reglemente ein zweites Mal aufgelegt. Während dieser Frist vom 30. September bis 31. Oktober 1985 gingen noch 6 Einsprachen oder Einwendungen ein, die zum Teil auch gutgeheissen wurden. Die Gemeindeversammlung hiess den Zonenplan und das Baureglement am 11. Februar 1986 gut; schon am 21. Januar 1986 hatte der Gemeinderat den Richtplan samt zugehörigem Bericht sowie den Gestaltungs- und Baulinienplan beschlossen. Rekurse gegen den Gemeindebeschluss und die Einspracheentscheide wurden beim Baudepartement nicht anhängig gemacht. Der Genehmigung steht in formeller Hinsicht nichts entgegen.
3. Zum Baureglement (BR) sind die folgenden Hinweise zu machen. Im Abschnitt I wird in Art. 1.1, Lit. d erklärt, dass die kursiv gedruckten Teile des Reglements auf Regelungen des übergeordneten Rechts hinweisen. Es werden denn auch Vorschriften des kantonalen Baugesetzes (BauG) übernommen, jedoch oft nur einzelne Absätze. Daher muss die Behörde in jedem Fall auch das BauG und die zugehörige Verordnung konsultieren, um ein vollständiges Bild des geltenden Rechts zu erhalten.

Tabelle der Höchst- und Mindestmasse

In der WG 2 ist keine Ausnützungsziffer festgelegt, was grundsätzlich nur in Spezialzonen gemäss § 22 BauG und in Gewerbe- und Industriezonen möglich ist. Festgelegt

ist lediglich die Firsthöhe; Grenz- und Gebäudeabstände sollen mit einem Baulinienplan geregelt werden. Damit wird die Umschreibung des zulässigen Bauvolumens im wesentlichen auf die Stufe der nachgeordneten Planung verschoben, was hier ausnahmsweise als zulässig erachtet werden kann, da die WG 2 nur einen kleinen Bereich umfasst und bereits völlig überbaut ist. Zudem schreibt Art. 4.33 Lit. c für grundsätzliche Nutzungsänderungen einen Gestaltungsplan vor und erklärt für diesen Fall die Gestaltungsvorschriften der Kernzone sinngemäss für anwendbar; die Behörde verfügt damit über geeignete Einflussmöglichkeiten, um eine Einpassung von Neubauten in das Orts- und Landschaftsbild sicherzustellen.

Art. 5.11, letzter Absatz (Ausnützungsziffer, Grundsatz): Nach der Praxis des Regierungsrats ist es gestützt auf § 22 Lit. b BauG zulässig, bei bestehenden Bauten in Dorf- und Kernzonen auf die Anwendung der Ausnützungsziffer zu verzichten, solange das Bauvolumen nicht vergrössert wird. Das Baureglement sieht jedoch diese Möglichkeit auch für Bauten in reinen Wohnzonen vor, wo Gründe des Ortsbildschutzes nicht im Vordergrund stehen. Es beruft sich denn auch auf § 22 Abs. 2 BauG, wonach Vorschriften erlassen werden können, um Wohnraum zu erhalten oder zu schaffen. Hierzu existiert noch keine Praxis des Regierungsrates. Im Hinblick auf die haushälterische Nutzung des Bodens erscheint diese Bestimmung jedoch als zweckmässig; andererseits werden damit auch Bauten aufgewertet, die z.B. aus ästhetischen Gründen besser durch einen Neubau ersetzt würden. Diesem Argument kommt im vorliegenden Fall jedoch kein starkes Gewicht zu. Im Falle von Gottlieben, wo nur sehr wenig noch nicht überbautes Bauland zur Verfügung steht, ist der Verzicht auf die Anwendung der Ausnützungsziffer bei bestehenden Bauten durch ein hinreichendes öffentliches Interesse abgedeckt. Welche Tragweite der Vorschrift von § 22 Abs. 2 BauG in anderen Gemeinden zukommt, kann an dieser Stelle offengelassen werden.

Art. 6.32 Lit. b:

Hier ist die gemäss § 20 BauV notwendige Zivilschutzzeigabe nicht aufgeführt.

Art. 6.7 Lit. a Abs. 2

Das Baudepartement kann nicht generell Ausnahmen von eidgenössischen Vorschriften bewilligen (redaktionelle Aenderung).

4. Das Gemeindegebiet von Gottlieben ist sehr klein; es umfasst nur 33 Hektaren. Davon sind 25 Hektaren unproduktiv. Ueberbaut sind heute schon 8 Hektaren. Die Einwohnerzahl hat sich seit 1960 von 253 auf 301 im Jahre 1985 gesteigert. Markant ist ein Sprung von 251 auf 284 Einwohner im Jahrzehnt von 1970 bis 1980; in dieser Zeit wurden neue Baugelbiete erschlossen (Teilzonenpläne E und F und Gestaltungsplan "Espen").

Der neue Zonenplan umfasst die schon heute rechtsgültig für die Ueberbauung offen stehenden Gebiete; sie sind aber erstmals in einem Plan zusammengefasst, und die Ueberbaumungsmöglichkeiten sind durch Baureglement und Zonenplan umfassend geordnet. Die grösste Bauzone ist mit knapp 2.2 ha die Kernzone, gefolgt von der Mischzone WG 2, welche den bestehenden Gewerbebetrieben dient und 1.4 ha misst. An diese gliedern sich, am südlichen Rand der Gemarkung die Zonen WE, W 2 und - lediglich für zwei Mehrfamilienhäuser - W 3 an. Für den Schlossbereich ist eine Zone mit besondern Vorschriften ausgeschieden worden, welche die sinnvolle Erhaltung und Erneuerung der bestehenden Bauten und Anlagen ermöglicht. Da es um sehr wertvolle Gebäude geht, ist der Gemeinderat nach Art. 4.44 Lit. c verpflichtet, vor der Bewilligung von Baugesuchen die kantonale und eidgenössische Denkmalpflege zu konsultieren. Eine beschränkte Ueberbauung ist schliesslich auch noch in der Spiel- und Turnplatzzone möglich; das Baureglement umschreibt abschliessend,

was bewilligt werden darf. Innerhalb des Baugebiets gibt es eine Anzahl von Freiflächen, die einer Freihaltezone zugeteilt sind, ferner, im Interesse des schönen Ortsbildes, eine Zone mit besonderen Vorschriften für Gartenanlagen, die der Erhaltung des bestehenden Baum- und Pflanzenbestandes dient.

Sehr umfangreich ist die Naturschutzzone, die sich von der Werft Krüger nach Westen längs des Seerheins hinzieht. Ein nicht mehr so naturnaher Bereich westlich und östlich der Werft Krüger gehört zur Zone mit besonderen Vorschriften "Espen". Hier sind lediglich standortgebundene Bauten und Anlagen zulässig; der einzigen bestehenden zonenfremden Baute ist der Bestand gewährleistet.

Insgesamt ist der Zonenplan zweckmässig; er kann genehmigt werden, da er, wie noch darzulegen ist, auch der übergeordneten Planung entspricht.

5. Der Richtplan samt dem zugehörigen Bericht gibt Auskunft über die wesentlichen Planungsziele. Der Plan enthält eine vereinfachte Darstellung der Bauzonen sowie der Zonen mit besonderen Vorschriften. Ebenso sind vom Zonenplan Naturschutzzone und Freihaltezone übernommen. Innerhalb dieser Zonen müssen keine besonderen Planungsziele dargestellt werden, weil die Ueberbaumungsmöglichkeiten schon im Nutzungsplan grundeigentümergebunden enthalten sind. Ein einziges Planungsziel ist genauer beschrieben: Zur bessern Einbindung des Schlosses in den Ortskern sollte ein Teil des Baumbestandes im Schlosspark durch eine niedrige Bepflanzung (Rabatten) ersetzt werden. Diese Sichtschneise würde die alte direkte Beziehung von Schloss, Drachenburg und Waaghaus wieder herstellen.

Zum Bereich Landschaft sind keine weiteren Hinweise nötig, weil Zonenplan und Baureglement in genügendem Masse den Schutz gewährleisten. Es ist zu begrüßen, dass die bestehenden Grünanlagen und Bäume im Ortskern erhalten werden.

Im Bereich Verkehr ist ein wichtiges Problem vorläufig noch nicht gelöst. Gemessen an der touristischen Bedeutung hat Gottlieben zu wenig Parkplätze. Die im Richtplan ausgewiesenen Parkierungsmöglichkeiten genügen während der Sommersaison in der Regel nicht. Die heikle Situation kann möglicherweise auf dem Gemeindegebiet von Tägerwilen später etwas entschärft werden, weil die Verwendung der Landreserven des Kantons für die Seetalstrasse unbestimmt ist. Es tut sich hier aber ein Konflikt mit der übergeordneten Planung auf: Im Kantonalen Richtplan wird die südliche Gemeindegrenze Gottliebens rot bezeichnet; das Siedlungsgebiet darf also nicht darüber hinaus ausgedehnt werden. Daran schliesst sich gegen Tägerwilen ein sehr wertvolles Landschaftsschutzgebiet an, das auch in der Ortsplanung von Tägerwilen entsprechend gesichert ist. Die Errichtung von Parkplätzen in diesem Bereich ist also sehr problematisch.

Zu begrüssen ist es, dass kein weiterer Ausbau des Strassennetzes vorgesehen wird. Die wenigen noch nicht überbauten hinterliegenden Grundstücke sollen auf dem Weg über private Dienstbarkeiten erschlossen werden.

6. Es ist sehr zu begrüssen, dass Zonenplan und Richtplan durch einen Gestaltungsplan für das Kerngebiet und einen Baulinienplan für das übrige Gemeindegebiet ergänzt wurden. Damit sind die Gestaltungsvorschriften der Teilzonenpläne von 1972 und 1975 sowie der Gestaltungsplan "Espen" in einem Erlass enthalten und übersichtlich dargestellt. Der Plan enthält für alle Bauzonen sogenannte Mantelbaulinien, die bestimmen, bis auf welche Grenzen Bauten und Anlagen gestellt werden dürfen, sie gelten vor allem in den reinen Wohnzonen und Mischzonen. Dazu kommen, vor allem im Ortskern, die Baulinien, die bestimmen, auf welche Grenze eine Baute gestellt werden muss. Es verwundert wenig, dass im reizvollsten Bereich von Gottlieben ein grosser Teil der Häuser mit solchen Baulinien gesichert wurde; denn ihre

Stellung im Gefüge des Ortes ist von grosser Bedeutung. Von wesentlicher Bedeutung ist ferner, dass die Bauten im Ortskern auf Grund des Hinweisinventars der Denkmalpflege verbindlich klassiert sind. Das Schloss, die Drachenburg mit Annexbau, die Kirche und nicht weniger als 20 weitere Häuser werden als sehr wertvoll bezeichnet. Für sie alle enthält der Gestaltungsplan ein Abbruchverbot. Eine weitere grosse Zahl von Häusern wird als in der Gesamtform erhaltenswert eingestuft, was in der Regel dazu führt, dass die Hauptfassaden bei einem Neubau wieder auf die gleiche Flucht gestellt werden müssen. Der Erhaltung des schönen Ortsbildes dient auch die Festlegung der Hauptfirstrichtungen. Der Baulinienplan für die Wohnzonen und Mischzonen belegt, dass noch weitere Ueberbauungen möglich sind. Das erklärt auch, dass der Zonenplan noch eine Kapazität von 143 Prozent aufweist. Mit dieser Planung ist Gewähr geboten, dass das Ortsbild von Gottlieben erhalten und gepflegt werden kann.

Auch für die Pflege der Freihaltezonen enthält der Gestaltungsplan wertvolle Festlegungen und Hinweise. Grünanlagen und Vorgärten, die zu erhalten sind, werden im Plan ausgewiesen. Ferner wird ein Hofbereich bezeichnet, wo zwar für die Parkierung eine Reserve vorhanden ist, die aber nicht mit Hartbelag versehen werden darf, weil die Vegetation erhalten werden muss. Schliesslich enthält der Gestaltungsplan auch noch Hinweise über schützenswerte Einzelbäume und die massgebende Hochwasserlinie.

7. Gottlieben, während vielen Jahren wegen seiner eher schwachen Planungsinstrumente ein Sorgenkind des Kantons, ist mit dieser umfassenden Ortsplanung geradezu ein Musterknabe geworden. Allen Anforderungen des Kantonalen Richtplans wurde entsprochen, so dass die dort enthaltenen Festsetzungen vollumfänglich in die Kategorie Ausgangslage überführt werden können.

Aus der Sicht anderer kantonalen Amtsstellen sind keine weiteren Hinweise notwendig. Insgesamt kann die neue Ortsplanung ohne Vorbehalte genehmigt werden.

Der Regierungsrat beschliesst:

1. Die von der Gemeindeversammlung Gottlieben am 11. Februar 1986 und vom Gemeinderat Gottlieben am 21. Januar 1986 beschlossene Ortsplanung, bestehend aus Baureglement, Zonenplan, Richtplan mit Bericht sowie dem Gestaltungsplan für das Kerngebiet und dem Baulinienplan für das übrige Baugebiet, wird genehmigt.
2. Im Abschnitt Landschaft und Siedlung des Kantonalen Richtplans werden die "Festsetzungen" für die Gemeinde Gottlieben in "Ausgangslage" abgeändert.
3. Mitteilung an:
 - Gemeinderat Gottlieben, 8274 Tägerwilen, unter Beilage von je zwei Baureglementen, Zonenplänen, Richtplänen mit zugehörigem Bericht und Gestaltungs-/Baulinienplänen im M 1:500, alle mit Genehmigungsvermerk
 - Büro Munz, Rathausplatz 5, 8500 Frauenfeld
 - Grundbuchamt und Notariat des Kreises Gottlieben, 8274 Tägerwilen
 - Kantonsforstamt
 - Baudepartement
 - Tiefbauamt
 - Amt für Umweltschutz und Wasserwirtschaft
 - Amt für Denkmalpflege
 - Amt für Raumplanung unter Beilage eines Baureglements, Zonenplans, Richtplans mit Bericht und Gestaltungs-/Baulinienplans 1:500, alle mit Genehmigungsvermerk, sowie der Akten



Für richtige Ausfertigung
DER STAATSSCHREIBER
i. V. Der Adjunkt

Thomas Krieger