



DER REGIERUNGSRAT DES KANTONS THURGAU

Protokoll vom , 11. Feb. 1992

Nr. 163

~~Revision der Ortsplanung~~, Quartierplan Mooswiesen/OG Illighausen/Teilweise Genehmigung

1. Mit Schreiben vom 12. April, 21. Mai und 17. Juni 1991 er- sucht das Ingenieurbüro Werner Keller im Auftrag der Orts- kommission Illighausen um Genehmigung der revidierten Ortsplanung und des Quartierplans Mooswiesen. In formeller Hinsicht ist festzustellen, dass die neuen Planungsinstru- mente und der Quartierplan, nach den Akten zu schliessen, ordnungsgemäss erlassen wurden. Die beim Departement für Bau und Umwelt hängigen Rekurse werden in separaten Ver- fahren behandelt. 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 Genehmigung der Quartierplanung Mooswiesen stehen in for- meller Hinsicht nichts im Wege.
2. Die rechtskräftige Ortsplanung der Gemeinde Illighausen wurde vom Regierungsrat am 4. September 1978 mit RRB Nr. 1517 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 ver- ändert, weshalb sich eine umfassende Revision aufdrängte. Über den Ablauf der Planung, die verwendeten Grundlagen, die Zielsetzungen und die getroffenen Massnahmen orien- tiert der Planungsbericht. Die Entwürfe zur Ortsplanungs- revision wurden dem Departement für Bau und Umwelt vorgän- gig zur Vorprüfung unterbreitet. Das Ergebnis wurde der Ortskommission am 14. August 1990 konferenziell eröffnet. Die Anregungen und Hinweise sind zum grossen Teil in der Genehmigungsvorlage berücksichtigt worden.

Aufgrund der verwaltungsinternen Vernehmlassung und der durchgeführten Rechts- und Zweckmässigkeitsprüfung kann festgestellt werden, dass die neuen Planungsinstrumente den heutigen Anforderungen insbesondere des Raumplanungs- gesetzes im wesentlichen genügen. Zu bedauern ist aller- dings der Verzicht auf den Erlass eines kommunalen Richt- plans. Der vorgesehene politische Zusammenschluss mit der Nachbargemeinde Oberhofen-Lengwil vermag als Begründung nicht völlig zu überzeugen. Verschiedene, im Richtplanent- wurf aufgegriffene und im Vorprüfungsbericht zur weiteren

Vertiefung und Konkretisierung empfohlene Anliegen, darunter insbesondere der Schutz von Kultur- und Naturobjekten resp. Wiedergutmachungsmassnahmen hinsichtlich der weitgehend ausgeräumten Landschaft (Unterstützung von Bachöffnungen, Hecken-, Baumpflanzungen und dgl.) hätten durchaus auf Ortsgemeindeebene einer Regelung zugeführt werden können. Die blosser Erwähnung von Schutzobjekten im Planungsbericht erscheint dürftig. Der Gemeinde wird deshalb dringend empfohlen, mindestens die genannten, noch offenen Planungsanliegen unverzüglich, in jedem Fall jedoch unmittelbar nach der Gemeindereorganisation in Angriff zu nehmen und einer befriedigenden Lösung zuzuführen.

3. Zonenplan: Die Bauzonen wurden gegenüber der Vorprüfungs-version an drei Orten erweitert, insbesondere um die Reserve-Wohnzone W2 im Südosten des Dorfes und um das teilweise überbaute Dreieck Parzellennrn. 84/85 in Emmerholz. Auch mit diesen Zusätzen wurde das Postulat der Trennung von Bau- und Nichtbaugebiet klar realisiert. Sowohl das Dorf als auch der Weiler Wilen werden bei einer Überbauung der Bauzonen kompakt und deutlich ablesbar bleiben. Ebenso zweckmässig sind die gewählten Nutzungszonen und ihre Abgrenzungen. Zu bemängeln ist die relativ reichliche Dimensionierung des Baugebietes. Die Gegenüberstellung von überbauten und nichtüberbauten Bauzonenflächen ergibt eine Flächenkapazität von etwa 180 %, die theoretische Einwohnerkapazität dürfte, mit üblichen Dichtewerten berechnet, zwischen 160 und 170 % liegen. Diesbezüglich ist der Planungsbericht zu kritisieren. Es kann nicht angehen, im Baureglement höhere Ausnutzungsziffern festzulegen und gleichzeitig mit unrealistisch tiefen Dichtewerten zu operieren. Zudem ist darauf hinzuweisen, dass die Flächenbilanz nach kantonalem Richtplan verletzt ist. Im Planungsbericht wird die Vergrösserung des Siedlungsgebietes mit ca. 1.8 ha beziffert. Anrechenbar sind jedoch lediglich ca. 0.5 ha, da zu einem grossen Teil bereits überbautes Gebiet "eingezont" wurde. Mit Rücksicht auf den Umstand, dass die Flächenbilanz lediglich geringfügig überschritten wurde, mangels bisher vorhandenem Richtplan "nur" die vorhandenen Bauzonen, nicht aber Richtplangebiet in Rechnung gestellt wurde und dass Kapazitätsrechnungen für eine Gemeinde in der Grössenordnung von Illighausen (250 Einwohner) grundsätzlich problematisch sind, kann der Baugebietsumfang insgesamt als zweckmässig eingestuft und deshalb genehmigt werden. Davon ausgenommen ist die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen rund um das Schützenhaus und die angrenzende Parzelle Nr. 159. Eine solche Minibauzone entspricht den Anforderungen des Raumplanungsgesetzes - insbesondere dem Grundsatz der strengen Trennung von Bau- und Nichtbaugebiet - nicht. Derartige im Nichtbaugebiet eingestreute Kleinstbauzonen sind überdies geeignet, Art. 24 RPG zu unterlaufen. Sie kann deshalb nicht genehmigt werden. Schützenhäuser liegen im Kanton Thurgau übrigens fast durchwegs ausserhalb der Bauzonen. Da ihre Standortgebundenheit in der Regel unbestritten ist und für massvolle Umbauten aus diesem Grund eine Ausnahmebewilligung erteilt wird, erwächst der Gemeinde daraus kein Nachteil.

4. Baureglement: Beim Baureglement handelt es sich um einen 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. Aufgrund der laufenden Baugesetzrevision ist allerdings darauf hinzuweisen, dass mittelfristig verschiedene dieser wiedergegebenen Gesetzestexte überholt sein werden und sich deshalb aus Rechtssicherheitsgründen dann eine redaktionelle Anpassung 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.

Art. 2 Abs. 2: Als redaktionelles Versehen ist zu werten, dass auf § 4 BauV statt auf § 2 BauV verwiesen wird.

Art. 15 Abs. 1 Satz 2 Landwirtschaftszone: Die Umschreibung der zulässigen Bauten und Anlagen ist missverständlich und widerspricht vor allem hinsichtlich der Bauten und Anlagen für die tierische Produktion übergeordnetem Recht (Art. 16 RPG), nach welchem nur Bauten und Anlagen zonenkonform sind, welche der objektiven einzelbetrieblichen Notwendigkeit der landwirtschaftlichen oder gartenbaulichen Bodenbewirtschaftung dienen. Dieser Satz wird deshalb nicht genehmigt.

Art. 18 Satz 1 Zweiter Teil: Die Bestimmungen des Strassengesetzes gelten grundsätzlich auch innerhalb der Bauzonen. Die Anwendung der Grenzabstände könnte dazu führen, dass die Minimalabstände nach Strassengesetz für Einstellräume, Hofplätze etc. unterschritten werden könnten. Der zweite Teil von Satz 1 kann deshalb nicht genehmigt werden.

Art. 35 Abs. 3: Bei der definitiven Drucklegung ist zu berücksichtigen, dass das Baudepartement nun die Bezeichnung Departement für Bau und Umwelt trägt und das Rechtsmittel der Rekurs, nicht die Beschwerde ist.

Mit den vorerwähnten Ausnahmen kann das Baureglement genehmigt werden.

5. Beitrags- und Gebührenordnung (BGO): Der einmalige Beitrag für Kanalisationen ist mit Fr. 7.--/m² Grundstückfläche eingesetzt. Dieser Ansatz ist angemessen. Anders verhält es sich bei den einmaligen Anschlussgebühren. Diese sollten die Anlagekosten für die Sammlung (Kanäle, Regenbeken, Pumpen, etc.) und die Reinigung des Abwassers (ARA) abdecken. Mit Fr. 7.--/m² Bruttogeschossfläche ist die Gebühr zu tief angesetzt. Zudem werden mit dieser Pauschalierung die Art und Menge des abzuleitenden Abwassers nicht berücksichtigt.

Als Mangel erscheint die Tatsache, dass die jährlich wiederkehrenden Kosten für die Abwasserentsorgung nicht geregelt sind. Bei dieser Gebührenart müssen die qualitativen und quantitativen Kriterien der Abwasserableitung genau definiert werden, da dieser Punkt erfahrungsgemäss oft Rechtsmittelverfahren auslöst. Insgesamt erscheint die BGO zweckmässig; sie kann genehmigt werden (siehe Stellungnahme des Amtes für Umweltschutz und Wasserwirtschaft; evtl. berücksichtigen).

6. Quartierplan Mooswiesen: Das Quartierplanverfahren wurde durch Überbauungsabsichten auf der in der definitiven Bauzone gelegenen Parzelle Nr. 256 ausgelöst. Der Quartierplan regelt insbesondere die Erschliessung der Reserve-Wohnzone W2 am südöstlichen Dorfrand und sichert die Lage der bestehenden Bauten entlang der Langgasse mit Baulinien. § 50 BauG fordert, falls notwendig, die Durchführung einer Landumlegung im Rahmen eines Quartierplanverfahrens. Der Planungsbericht enthält hierzu keine Angaben. Aufgrund der Pläne erscheint die Durchführung einer Landumlegung nicht notwendig gewesen zu sein. Im verwaltungsinternen Vernehmlassungsverfahren wurden keine Einwände vorgebracht. Das Amt für Umweltschutz und Wasserwirtschaft macht lediglich darauf aufmerksam, dass das Detailprojekt über die kanalisationstechnische Erschliessung dem Departement für Bau und Umwelt separat zur Genehmigung einzureichen ist (§ 11 RRVV zum EG GSchG).

Der Genehmigung des Quartierplans steht somit auch in materieller Hinsicht nichts entgegen.

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

1. Die von der Gemeindeversammlung Illighausen am 21. März 1991 beschlossene revidierte Ortsplanung, bestehend aus dem Zonenplan, dem Baureglement und der Beitrags- und Gebührenordnung, wird im Sinne der Erwägungen mit folgenden Ausnahmen genehmigt:

Baureglement: Art. 15 Abs. 1 Satz 2, Art. 18 Satz 1 zweiter Teil.

Zonenplan: Zone für öffentliche Bauten und Anlagen um das Schützenhaus inkl. Parzelle Nr. 159.
2. Die Genehmigung steht unter dem Vorbehalt, dass allfällige Rechtsmittelverfahren nicht Korrekturen bewirken.
3. Die Ortsbehörde wird ersucht, die von der Nichtgenehmigung im Zonenplan betroffenen Grundeigentümer in Kenntnis zu setzen.
4. Der von der Ortskommission Illighausen am 16. Mai 1991 beschlossene Quartierplan Mooswiesen wird genehmigt.

5. Die Ortskommission wird ersucht, dem Amt für Raumplanung zwei überarbeitete Baureglemente mit allenfalls integrier-tem verkleinertem Zonenplan zu den Akten zuzustellen.

6. Mitteilung an:

- Ortskommission Illighausen, 8574 Illighausen, mit zwei Dossiers der revidierten Ortsplanung, bestehend aus dem Zonenplan, dem Baureglement und der Beitrags- und Gebührenordnung, alle mit den erforderlichen Genehmigungs- und Nichtgenehmigungsvermerken und zwei Dossiers der Quartierplanung Mooswiesen, je mit Genehmigungsvermerk
- Ortsvorsteherschaft Illighausen, 8574 Illighausen
- Departement für Bau und Umwelt
- Amt für Archäologie
- Meliorationsamt
- Tiefbauamt
- Industrie- und Gewerbeinspektorat
- Landwirtschaftsamt
- Kantonsforstamt
- Amt für Energie, Wirtschaft und Verkehr
- Amt für Denkmalpflege
- Amt für Umweltschutz und Wasserwirtschaft
- Amt für Raumplanung (3), mit zwei Dossiers der revidierten Ortsplanung, bestehend aus dem Zonenplan, dem Baureglement und der Beitrags- und Gebührenordnung, alle mit den erforderlichen Genehmigungs- und Nichtgenehmigungsvermerken; mit einem Dossier der Quartierplanung Mooswiesen mit Genehmigungsvermerk und der Akten

Für richtige Ausfertigung

Der Staatsschreiber

Mause

