



DER REGIERUNGSRAT DES KANTONS THURGAU

Protokoll vom 1 5. Aug. 1989

Nr. 998

Baulinienpläne/EG Salenstein/Genehmigungsgesuch

1. Mit Schreiben vom 4. November 1988 ersucht der Gemeinderat von Salenstein um Genehmigung von Baulinienplänen für die Ortsteile Mannenbach mit Unter Salenstein, Salenstein und Fruthwilen. In formeller Hinsicht ist festzustellen, dass bei der Planauflage und der Beschlussfassung die Vorschriften des kantonalen Baugesetzes (BauG) eingehalten wurden. Eine Gemeindeabstimmung wurde nicht verlangt. Von den 22 Einsprachen konnte ein grosser Teil bereinigt werden; drei Einsprachen wies der Gemeinderat ab. Diese Entscheide wurden beim Baudepartement nicht durch Rekurse angefochten. In einem Fall wurde eine nachträgliche Aenderung geringfügiger Art nach § 38 Abs. 2 BauG vorgenommen; der zugehörige Beschluss des Gemeinderates und die Zustimmungserklärungen der Nachbarn liegen bei den Akten. In formeller Hinsicht steht der Genehmigung nichts entgegen.
2. Die Entwürfe für die drei Baulinienpläne wurden von den zuständigen Stellen des Baudepartementes überprüft. Die offenen Fragen wurden an einer Aussprache mit dem Gemeinderat Salenstein und dem Planer bereinigt. Der Vorprüfungsbericht wurde der Gemeinde am 24. Oktober 1986 übermittelt.
3. Den drei Plänen liegt ein Planungsbericht bei. Dieser wird nicht in die Genehmigung eingeschlossen; ihm kommt aber im Hinblick auf die Anwendung der allgemeinverbindlichen Pläne besondere Bedeutung zu, weil er wegen der Vermassung der Baulinien wichtige Hinweise enthält. Es werden in den Plänen bewusst Masszahlen nur dort eingetragen, wo diese zum Verständnis absolut notwendig sind. Dafür wurden, ausgehend von den Grenzpunktkoordinaten der Parzellarvermessung, alle Eckpunkte der Baulinien mit den zugehörigen Koordinaten festgehalten. So können sie jederzeit und un-

abhängig von den Strassengrenzen mit grosser Genauigkeit ins Gelände übertragen werden. Es ist im Sinne der Reform der amtlichen Vermessung vorgesehen, diese Baulinien auf einer speziellen Ebene zu speichern. Diese zukunftsgerichtete Art der Vermessung ist zu begrüssen.

Grundsätzlich ist festzuhalten, dass die Baulinien sorgfältig ausgearbeitet wurden. Es ist daher nicht zu befürchten, dass sie dauernd geändert werden müssen, weil Neubauten oder Umbauten nicht in das Schema passen. Zwei Quartierpläne der ehemaligen Ortsgemeinde Fruthwilen wurden - an die neuen Erfordernisse angepasst - in den wesentlichen Teilen übernommen. Integriert sind die Baulinien des Quartierplans "Knebel", der bereits im Frühjahr 1987 öffentlich aufgelegt und 1988 genehmigt wurde.

Die Baulinien sind so konzipiert, dass sie nicht nur die Minimalabstände von Bauten und Anlagen zu den Strassen regeln, sondern auch die Gewässer- und Waldabstände. Zum Teil sind auch Elemente der baulichen Gestaltung enthalten, und es werden Freiräume gesichert. Deshalb findet man auf den Plänen neben den üblichen Baulinien und den Sonderbaulinien - diese gewährleisten den Bestand einer bestehenden Baute, legen jedoch fest, wie weit eine Ersatzbaute nach Elementarschaden oder bei freiwilligem Abbruch zurückzusetzen ist - weitere spezielle Baulinien. Im Ortsteil Fruthwilen ist zur Verbesserung der Verkehrssicherheit eine Arkadenbaulinie festgelegt. Im Ortsteil Mannenbach gilt im Bereich "Chnebel" und "Jüüch" neben der ordentlichen Baulinie längs des Bachs eine Anlagebaulinie, die den Bau der Erschliessungsstrasse ermöglicht. Bei der Einmündung dieses Bachs in den See wurde eine Gewässer-Sonderbaulinie bezeichnet, die den Grundeigentümer zu Unterhalt und Korrektur des linken Bachufers verpflichtet. Schliesslich sind im alten Ortskern von Mannenbach Gestaltungs-Sonderbaulinien festgesetzt, die für halboffene Bauweise gelten; der Erlass eines Gestaltungsplans wird dabei vorbehalten. Das ermöglicht die Einpassung neuer Baugruppen in das bestehende Ortsbild. Die in den Plänen unauffällig eingetragenen Bauzonengrenzen werden nicht in die Genehmigung einbezogen, weil es sich dabei um eine bloss Information handelt. Ferner fällt auf, dass der Verlauf der Bauzonengrenzen nicht überall mit dem massgeblichen Zonenplan übereinstimmt.

4. Im Baulinienplan für den Ortsteil Mannenbach und Unter Salenstein wurden auf Grund der Vorprüfung die Baulinien wesentlich überarbeitet. So sind Bauten, die für das Ortsbild wichtig sind, nicht mehr angeschnitten, und spitzwinklige Flächen, die so nicht überbaut werden können, sind ausgemerzt. Längs des Seeufers wurde die schematische Abstandslinie durch eine differen-

zierte, der Bebauung angepasste Ordnung ersetzt, die im Bereich des Hotels Schiff dem rechtsgültigen Gestaltungsplan entspricht.

Im Baulinienplan für den Ortsteil Salenstein wurden die wesentlichen Vorbehalte und Hinweise der Vorprüfung beachtet. Das gilt beispielsweise für das Gästehaus des Schlosses Arenenberg und den Parkplatz auf dem Gelände des Kantons. Festzuhalten ist, dass sich im Bereich der Parzellen Nrn. 233, 234 und 237 ein Bach befindet, der im Plan nicht enthalten ist. Bei der Bewilligung von Bauten und Anlagen ist der gesetzliche Gewässerabstand einzuhalten. Die Anregung, bei noch nicht überbauten Parzellen durch Festlegung von Baufluchten auf eine interessantere, das Ortsbild belebende Stellung der Neubauten Einfluss zu nehmen, wurde nicht berücksichtigt. Der Gemeinderat könnte aber im Baubewilligungsverfahren in diesem Sinne auf die Bauherren einwirken.

Im Baulinienplan für den Ortsteil Fruthwilen wurde bei der Parzelle Nr. 491, wo sich das Haus zu nahe bei der Strasse befindet, die bereits durchgeführte Sanierung des Dachs nachträglich durch die Ziehung der Baulinie sanktioniert (Brief des Gemeinderats vom 8. März 1989 mit Beilage). Im Übrigen ist es zweckmässig, dass die beiden Quartierpläne "Im Hang" und "Heerensberg" nun in den Baulinienplan integriert sind. Dem zu genehmigenden Plan kann entnommen werden, dass der wesentliche Inhalt des einen Plans, die Landumlegung, nun vollzogen ist. Die neuen Baulinien bezeichnen richtigerweise weniger Strassenraum und zielen damit eindeutig in die Richtung der haushälterischen Nutzung des Baulandes, ohne dabei Aspekte der Verkehrssicherheit zu vernachlässigen.

Aus den Stellungnahmen der kantonalen Amtsstellen zu den vorliegenden Plänen geht hervor, dass sie durchwegs als zweckmässig eingestuft werden. Der einzige Vorbehalt des Amtes für Umweltschutz ist in den Erwägungen zum Plan für den Ortsteil Salenstein bereits enthalten. In materieller Hinsicht steht einer Genehmigung der Pläne nichts entgegen.

Auf Antrag des Baudepartementes
beschliesst der Regierungsrat:

1. Die vom Gemeinderat Salenstein am 8. Dezember 1987 beschlossenen Baulinien für die Ortsteile Mannenbach mit Unter Salenstein, Salenstein und Fruthwilen sowie die mit Schreiben vom 8. März 1989 mitgeteilte Aenderung der Baulinie betreffend die Parzelle Nr. 491 werden im Sinne der Erwägungen genehmigt. In der Genehmigung eingeschlossen sind die Legenden, in denen die Rechtswirkung der verschiedenen Baulinientypen umschrieben wird. Vom Planungsbericht wird Kenntnis genommen, namentlich wegen der Vermassung der Baulinien.

2. Für den Bach auf den Parzellen Nrn. 233, 234 und 237 (Plan für den Ortsteil Salenstein) gelten die gesetzlichen Vorschriften über die Gewässerabstände.
3. Die beiden Quartierpläne "Im Hang" und "Heerensberg" der ehemaligen Ortsgemeinde Fruthwilen werden ausser Kraft gesetzt.
4. Mitteilung an:
 - Gemeinderat Salenstein, 8268 Mannenbach-Salenstein, unter Beilage von zwei Plansätzen, bestehend aus drei Plänen, je mit Genehmigungsvermerk, und zwei Planungsberichten
 - Planungsbüro Walser und Partner, 8266 Steckborn
 - Kantonsforstamt
 - Baudepartement
 - Tiefbauamt
 - Amt für Denkmalpflege
 - Amt für Umweltschutz und Wasserwirtschaft
 - Hochbauamt
 - Amt für Raumplanung unter Beilage eines Plansatzes, bestehend aus drei Plänen, je mit Genehmigungsvermerk, und eines Planungsberichts sowie der Akten

Für richtige Ausfertigung

DER STAATSSCHREIBER

