



DER REGIERUNGSRAT DES KANTONS THURGAU

Protokoll vom 1 6. Aug. 1993

Nr. 958

~~Zonenplan- und Baureglements-Änderungen und Baulinienplan~~ «Lamperswil» / OG Illhart / Teilweise Genehmigung

Mit Schreiben vom 17. Dezember 1992 ersucht die Ortsbehörde Illhart um Genehmigung der von der Gemeindeversammlung am 3. Mai 1991 (Zonenplanänderungen und Baureglements-Ergänzung) und von der Ortsbehörde am 18. März 1991 (Baulinienplan Lamperswil) beschlossenen Vorlagen. Den Akten der Gemeinde ist zu entnehmen, dass beim Planaufgabe- und Beschlussverfahren den formellen Anforderungen der kantonalen Gesetzgebung entsprochen wurde.

Die Gemeinde Illhart verfügt über einen rechtsgültigen Zonenplan aus dem Jahre 1984 (RRB Nr. 1264 vom 13. August 1984). Dieser Zonenplan bezeichnet verschiedene Ortsteile und Weiler als «Beschränkte Bauzone». Die unscharfe Begrenzung dieser Bauzonen hat im Zusammenhang mit Bauvorhaben Unsicherheiten ausgelöst. Mit der vorliegenden Zonenplan-Änderung werden diese «Beschränkten Bauzonen» in den Gebieten «Underdorf», «Lamperswil» und «Chrüzstrooss» in scharf begrenzte Weilerzonen überführt und der entsprechende § 10 im Baureglement (BR) abgeändert. In der Weilerzone sollen nebst den bisherigen Nutzungen zusätzlich auch Zweifamilienhäuser möglich sein.

Gleichzeitig wird mit der Zonenplan-Änderung am nördlichen Dorfeingang zwecks Ergänzung der bestehenden Bauten mit einer wohl eingepassten zusätzlichen Baute die Wohn-/Gewerbezone WG 2 entlang der Hauptstrasse um ca. 700 m² ergänzt. Diese erweiterte WG 2 wird auch auf der Ostseite noch um ca. 460 m² ergänzt (vormals übriges Gebiet). Im angrenzenden Gebiet Romonten wird die Reserve-Bauzone W2 in die definitive Bauzone überführt und ein weiteres Teilgebiet (vormals übriges Gebiet) in die Landwirtschaftszone umgezont.

Wie erwähnt wurde auch die «Beschränkte Bauzone» bei der Strassenkreuzung Lamperswil (Chrüzstrooss) in eine Weilerzone umgezont. Die bestehenden Gebäude gehören inklusive dem Restaurant zu einem existenzfähigen Landwirtschaftsbetrieb (4 teilweise zusammengebaute Ökonomiebauten, das verpachtete Restaurant mit Wohnung und das kürzlich erstellte Stöckli). Bei den «Beschränkten Bauzonen» handelt es sich zwar um rechtskräftige Bauzonen, welche nach Inkraftsetzung des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) durch den Regierungsrat genehmigt wurden. Aufgrund der neuen Verordnung zum Raumplanungsgesetz vom 20. Oktober 1989 (RPV) und der neueren Genehmigungspraxis des Regierungsrates ist jedoch bei

einer Bauzone mit solch geringer Dimensionierung erneut abzuklären, ob sie den Anforderungen des Raumplanungsgesetzes, d.h. insbesondere dem Planungsgrundsatz der klaren Trennung von Bau- und Nichtbauzonen gerecht wird.

Art. 23 RPV konkretisiert unter dem Titel «Kleinsiedlungen ausserhalb der Bauzonen» den Bereich der Kleinbauzonen als spezielle Zonen im Sinne von Art. 18 RPG. Danach steht den Kantonen und Gemeinden wohl kein Recht mehr zu, abweichende Regelungen zu erlassen, soweit ähnliche Zielsetzungen und Siedlungsformen in Frage stehen (VLP Schriftenfolge Nr. 53 b, Januar 1991). Kleinsiedlungen nach Art. 23 RPV bezwecken namentlich die Erhaltung der Siedlungsstruktur im ländlichen Raum. Als Kleinsiedlung gilt eine als geschlossene Einheit in Erscheinung tretende Baugruppe landwirtschaftlichen Ursprungs mit mindestens 5 bis 10 bewohnten Gebäuden, welcher in aller Regel eine gewisse Zentrumsfunktion zukommt. Es muss sich namentlich um Land handeln, das im Sinne von Art. 15 lit. a RPG weitgehend überbaut ist, und nicht um Einzelgebäude wie im vorliegenden Fall. Wenn aber die erwähnte Parzelle nicht einmal die Anforderungen einer Kleinbauzone ausserhalb der ordentlichen Bauzonen im Sinne von Art. 15 RPG erfüllt, so kann sie im Analogieschluss auch nicht für eine Weilerzone, also für eine ordentliche Bauzone im Sinne des erwähnten Art. 15 RPG in Frage kommen. Vorliegend steht die Erhaltung und Weiterentwicklung eines einzelnen Landwirtschaftsbetriebes mit Restaurant im Vordergrund. Diese Zielsetzung kann und muss aber nicht zwingend mit einer Bauzone verfolgt werden. Ein Landwirtschaftsbetrieb ist zweckmässigerweise einer Nichtbauzone zuzuordnen. Der Restaurationsbetrieb geniesst in einer Nichtbauzone Bestandesgarantie. Im Rahmen der Ausnahmebestimmungen gemäss § 4 RRV RPG besteht die Möglichkeit der Erneuerung, der teilweisen Änderung und des Wiederaufbaus. Die fragliche Weilerzone erfüllt weder die obgenannten Kriterien einer ordentlichen Bauzone (Art. 15 RPG) noch diejenigen einer Kleinbauzone (Art. 23 RPV). Mithin liegt eine unzulässige Minibauzone vor, die mit den massgebenden Zielen und Grundsätzen der Raumplanung (konsequente Trennung Baugebiet/Nichtbaugebiet, Kulturlandschutz, Zusammenhang des Baugebietes, Vermeiden von Zersiedlung) unvereinbar ist. Die «Beschränkten Zonen» sind im kantonalen Richtplan (KRP) aufgeführt. Dieser gibt diesbezüglich als Ausgangslage lediglich das Siedlungsgebiet auf der Basis der rechtskräftigen Ortsplanungen wieder. Dies berechtigt nicht zur unbesehenen weiteren Zuweisung zum Siedlungsgebiet (vgl. Verwaltungsgerichtsentscheid V60/88).

Diese Weilerzone im Gebiet «Chrüzstrooss» kann somit nicht genehmigt werden. Die Gemeinde wird eingeladen, im Sinne der Erwägungen die Zuordnung zu einer Nichtbauzone vorzunehmen und diese dem Regierungsrat zur Genehmigung vorzulegen.

Da die «Beschränkten Zonen» in den Gebieten Störenberg und Müli, welche indirekt Gegenstand dieser Vorlagen sind, die obgenannten Kriterien klar nicht erfüllen können, sind diese Zonen ebenso bei nächster Gelegenheit zu überprüfen.

Der Richtplan ist aufgrund der neuen Begebenheiten und Planungsmassnahmen anzupassen.

Art. 44 der Lärmschutzverordnung (LSV) schreibt vor, dass die Empfindlichkeitsstufen (ES) allen Nutzungszonen zuzuordnen seien, d.h. auch den Nichtbauzonen, obwohl sie dort nicht flächendeckend, sondern nur für Gebäude mit lärmempfindlichen Räumen gelten. In § 9 BR wird dies ausschliesslich für Wohnbauten vorgeschrieben. Hierzu ist

anzumerken, dass dies korrekterweise «Gebäude mit lärmempfindlichen Räumen» heissen müsste, womit auch weiteren lärmempfindlichen Räumen die ES zugewiesen wäre. Diese Zuordnungen sind bei nächster Gelegenheit noch vorzunehmen.

Der Baulinienplan «Lamperswil» ordnet für den Weiler Lamperswil und im Gebiet «Chrüzstrooss» den Strassen-, Gewässer- und Waldabstand. Mit diesen Baulinien sollen die bestehenden räumlichen Strukturen des landwirtschaftlichen Weilers und der Häusergruppe bei der Kreuzung erhalten bleiben.

Die obgenannten Vorlagen widersprechen dem Kantonalen Richtplan nicht und erscheinen, mit Ausnahme der Weilerzone «Chrüzstrooss», zweckmässig. Aus kantonalen Sicht steht den Vorlagen ansonsten in materieller Hinsicht nichts entgegen.

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

1. Die von der Gemeindeversammlung Illhart am 3. Mai 1991 beschlossenen Zonenplanänderungen werden - mit Ausnahme der Weilerzone «Chrüzstrooss» - im Sinne der Erwägungen genehmigt.
2. Baureglements-Ergänzung: Die Nichtbauzonen sind bzgl. der Empfindlichkeitsstufenzuweisung im Sinne der Erwägungen zu überprüfen (Hinweisvermerk). Der Verweis auf § 29 ist durch Art. 44 zu ersetzen.
3. Der Richtplan ist bei Gelegenheit zu überprüfen.
4. Dem Amt für Raumplanung sind drei überarbeitete Baureglemente zuzustellen.
5. Mitteilung an:
 - Ortsvorsteherschaft Illhart, 8558 Raperswilen, mit allen Vorlagen in zweifacher Ausführung und alle mit den erforderlichen Nichtgenehmigungs-, Genehmigungs- und Hinweisvermerken
 - Departement für Bau und Umwelt
 - Amt für Umweltschutz und Wasserwirtschaft
 - Tiefbauamt
 - Amt für Raumplanung (3) unter Beilage derselben Unterlagen wie für die Ortsbehörde sowie der Akten



Für richtige Ausfertigung
Der Staatsschreiber