



Frauenfeld,

DEPARTEMENT FÜR BAU UND UMWELT DES KANTONS THURGAU

ENTSCHEID

AMT FÜR RAUMPLANUNG
Übergeordnete Planung

4. März 2004
Entscheid Nr. 29
Allkom Nr. 140/2003

Politische Gemeinde Ermatingen
Revision Ortsplanung, Teilweise Genehmigung

1. Mit Schreiben vom 25. Juni 2003 ersucht das Büro BHAtteam Ingenieure AG im Auftrag der Gemeinde Ermatingen um Genehmigung der von der Gemeindeversammlung am 7. Mai 2003 beschlossenen generell revidierten Ortsplanung. Zudem ersucht das vorgenannte Büro mit Schreiben vom 19. August 2003 um Genehmigung einer durch die genannte Gemeindeversammlung ausgelösten, nachträglich beschlossenen Baureglementsänderung. Aufgrund der eingereichten Unterlagen kann gefolgert werden, dass die Verfahren ordnungsgemäss durchgeführt wurden. Gegen den Zonenplan und die Baureglementsänderung sind beim Departement für Bau und Umwelt Rekurse hängig. Diese werden in separaten Verfahren behandelt.
2. Der **Zonenplan** und das **Baureglement von Ermatingen** stammen aus dem Jahre 1984. Diese wurden 1993/94 partiell revidiert. Der **kommunale Richtplan**, bestehend aus den vier Teilrichtplänen Siedlung, Natur- und Landschaft, Verkehr/Freizeit/Tourismus sowie Versorgung/Entsorgung hat der Regierungsrat mit Beschluss Nr. 875 am 26. Oktober 1999 genehmigt. Dabei wurden insbesondere zum Teilrichtplan Siedlung verschiedene Hinweise und Vorbehalte im Zusammenhang mit der Siedlungsgrösse und den hohen Einwohnerkapazitäten angebracht. Der kantonale Richtplan (KRP, 1996), neue übergeordnete Gesetze wie das neue Planungs- und Baugesetz (PBG; RB 700) oder das Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG; SR 700) sowie geänderte kommunale Bedürfnisse führten dazu, dass die Ortsplanung im Sinne von Art. 21 RPG revisionsbedürftig waren.

Mit ausführlichem Bericht vom 21. Mai 2002 hat das Amt für Raumplanung den **Entwurf zur revidierten Ortsplanung** umfassend vorgeprüft. Im Nachgang zur genannten Vorprüfung hat eine Besprechung stattgefunden, an welcher verschiedene Punkte näher erläutert wurden. In der Vorprüfung wurden namentlich zur Grösse des Bau- und des Siedlungsgebietes und zu einzelnen Abgrenzungen der Bauzonen Vorbehalte angemeldet. Schon an dieser Stelle ist zu bemerken, dass auf die Vorbehalte nicht oder ungenügend reagiert wurde. Darauf wird im Rahmen der nachfolgenden Würdigung der Ortsplanung zurückgekommen.

a. Kapazität des Siedlungsgebietes

Im Rahmen der Vorprüfung stellte das Amt für Raumplanung fest, dass die Kapazitäten zu hoch seien. Als Reaktion auf diese Vorprüfung hat die Gemeinde die Bauzone im Bereich des Badeplatzes (Zone für öffentliche Anlagen) geringfügig reduziert, was indessen keine Auswirkungen auf die theoretische **Einwohnerkapazität** der Bauzonen von 132 % wie auch auf die Flächenkapazität mit 135 % (total 133.48 ha Bauzonen, davon nicht überbaut 34.59 ha) zur Folge hat. Die **Einwohnerkapazität des Siedlungsgebietes** beträgt 137 %. Nach Art. 15 RPG können Bauzonen Land umfassen, das sich für die Überbauung eignet und weitgehend überbaut ist oder voraussichtlich innert 15 Jahren benötigt und erschlossen wird. Wie bereits in der Vorprüfung ausführlich abgehandelt, handelt es sich bei der Politischen Gemeinde Ermatingen gemäss KRP um einen sogenannten „zentralen Ort in Entwicklungsräumen“ (vgl. Ziffer 1.1, Text KRP). Ermatingen ist somit ein Ort mit zentraler Funktion, welchen es als eigenständigen Wohn- und Arbeitsort zu fördern gilt. Diese Einstufung gilt indes nur für den Ortsteil Ermatingen. Im Gegensatz zum Ortsteil Ermatingen soll der Ortsteil Triboltingen, dem keine zentrale Funktion zukommt, seinen eigenständigen Charakter und die Lebensfähigkeit erhalten und stärken (Ziffer 1.1.3, Text KRP). Ferner sind die Qualitäten des Orts- und Landschaftsbildes zu respektieren und die Bauzonen auf eine zurückhaltende bauliche Entwicklung auszurichten. Des Weiter-

ren ist die Erneuerung des Dorfes Triboltingen von Innen heraus zu ermöglichen.

Die Beurteilung des Siedlungsgebietes zeigt, dass der Ortsteil Ermatingen über grosse unüberbaute Flächen im weitgehend überbauten Gebiet im Sinne von Art. 15 lit. a RPG verfügt. Diese Gebiete sind nach der vorgenannten Bestimmung dem Baugebiet zuzuweisen. Die hohe Kapazität ist indes nicht allein auf die erwähnten, grossen unüberbauten Flächen im Ortsteil Ermatingen zurückzuführen. Vielmehr basiert diese auch auf den grossflächigen, zweigeschossigen Wohnzonen in Hanglage (WH2) im Westen von Triboltingen, wo ohnehin eine Gebietsausdehnung aufgrund der Funktion von Triboltingen nicht erwünscht ist. Darauf wird im nachfolgenden Kapitel (b. Nutzungszonen) zurückgekommen.

b. Nutzungszonen

Ermatingen:

Das Gebiet „Westerfeld“ ist der zweigeschossigen Wohnzone W2 zugewiesen und mit einer Gestaltungsplanpflicht überlagert, nachdem die Gemeindeversammlung am 30. November 1992 dieses Gebiet noch der dreigeschossigen Wohnzone zugewiesen hat. Das Genehmigungsverfahren wurde damals sistiert, da mitunter die fragliche dreigeschossige Bauweise Einpassungsfragen aufwarf. Die Gemeinde Ermatingen wurde mit RRB Nr. 477 vom 5. April 1994 eingeladen, über dieses Areal einen Wettbewerb oder Studienauftrag durchzuführen. Erst danach würde das Zonenplangenehmigungsverfahren wieder aufgenommen.

Mit der neuen Zonierung und der Gestaltungsplanpflicht im besagten Gebiet soll in erster Linie die Problematik der ortsbaulich heiklen Lage sowie der Immissionen gelöst werden. Mit der gewählten zweigeschossigen Wohnzone W2 wird die Grundlage dafür geschaffen. Die W2 im Bereich „Westerfeld“ kann genehmigt werden. Dabei wird auch der erwähnten Funktion des Ortsteils Ermatingen im KRP angemessen Rechnung getragen.

Ebenfalls im Westen von Ermatingen befindet sich das Gebiet „Rootegatter“. Die bestehende Bebauung bildet zusammen mit der Landschaftskammerung eine intakte Siedlungsabgrenzung. Durch die Ausdehnung der zweigeschossigen Wohnzone in Hanglage W2H auf Parzelle Nr. 774 wird diese kompakte Siedlungsabgrenzung aufgegeben bzw. zerstört. Dazu wurden in der Vorprüfung Vorbehalte angemeldet. Die Baugebietsabgrenzung wird nachfolgend vertieft beurteilt.

Eine Gemeinde ist in einem Sachbereich autonom, wenn das kantonale Recht diesen nicht abschliessend ordnet, sondern ihn ganz oder teilweise der Gemeinde zur Regelung überlässt und ihr dabei eine relativ erhebliche Entscheidungsfreiheit einräumt. Bei der Erarbeitung von Nutzungsplänen verfügen die Gemeinden gemäss Art. 2 RPG über einen erheblichen Gestaltungsspielraum. Dieser wird in formeller Hinsicht durch die Genehmigungspflicht einer kantonalen Behörde (Art. 26 RPG) und in materieller Hinsicht durch die Eigentumsgarantie sowie die Grundsätze des Planungs- und Umweltrecht sowie durch die übergeordnete Planung beschränkt. Das Departement für Bau und Umwelt ist im Sinne von Art. 26 RPG Genehmigungsinstanz. Nach § 33 PBG hat das Departement zu prüfen, ob Nutzungspläne rechtmässig sind und der übergeordneten Planung wie auch dem Grundsatz der haushälterischen Bodennutzung entsprechen. Planungs- und Genehmigungsbehörden haben sich bei der Nutzungsplanung an den Zielen und Grundsätzen zu orientieren, die sich insbesondere aus den Art. 1 und 3 sowie Art. 15 RPG wie aus dem kantonalen Recht ergeben. Gemäss Art. 3 Abs. 1 RPG haben die mit der Planung betrauten Behörden auf die in den nachfolgenden Absätzen dieser Bestimmung aufgeführten materiellen **Grundsätze (Planungsgrundsätze)** zu achten. Die Planungsgrundsätze sind verbindliche Anweisungen zur Entscheidungsfindung für die raumwirksam tätigen Behörden (Gemeinden und Kantone), wo immer diese aufgrund des anwendbaren Rechts über relativ erhebliche Handlungsspielräume verfügen. Art. 3 RPG enthält finale Rechtssätze und einen Katalog von Wertungsgesichtspunkten oder Entscheidungskriterien. Die Planungsgrundsätze bil-

den kein widerspruchsfreies System. Sie sind untereinander gleichrangig. Namentlich im Rahmen der Nutzungsplanung sind die Planungsgrundsätze anzuwenden. Zudem verlangt Art. 3 Abs. 2 der Raumplanungsverordnung eine **Interessenabwägung**. Die Behörden haben die Interessenabwägung in den Begründungen ihrer Beschlüsse darzulegen.

Im Fall der Bauzone auf Parzelle Nr. 774 werden die nachstehenden Interessen erkannt und wie folgt beurteilt:

- Siedlungsgebiet/Wohnen: Gemäss Art. 1 Abs. 2 lit. b RPG sind u.a. wohnliche Siedlungen zu schaffen. Beurteilung: Die immissionsmässig vorbelastete Lage spricht nicht für eine Wohnzone.
- Landschaft/Ortsbild: Siedlungen, Bauten und Anlagen sollen sich gemäss Art. 3 Abs. 2 lit. b RPG in die Landschaft einordnen. Beurteilung: Einordnen heisst in erster Linie einen spürbaren Bezug herstellen zwischen dem Bauwerk und seiner umgebenden Landschaft. Vorliegend geht es nicht um die Beurteilung eines Bauwerkes, sondern um eine Bauzone. Da eine Bauzone in der Regel Bauwerke nach sich zieht, ist diese Abwägung bereits im Zeitpunkt der Festlegung der Nutzungszone vorzunehmen. Die Einordnung ist eine Frage des Masses. Dieses hat sich nach zwei Kriterien auszurichten, nämlich einerseits nach der Empfindlichkeit der Landschaft und andererseits nach der bestehenden Bebauung. Das erstere Argument ist vorliegend entscheidend. Die südlich an die Parzelle Nr. 774 anstossenden Grundstücke liegen im Vergleich zu Parz. Nr. 774 an erhöhter Lage. Durch die bestehende topographische Situation ist die Parzelle Nr. 774 wichtiger Bestandteil der von Norden nach Süden verlaufenden eigenständigen Landschaftskammer, welche westlich durch ein kleines Waldstück begrenzt wird. Die Gemeinde begründet im Planungsbericht die Beibehaltung der Parzelle Nr. 774 in der Bauzone mit dem Hinweis, dass es sich dabei um eine Baulücke handelt. Es bedarf keiner langen Ausführungen, dass es sich bei der fraglichen Parzelle offensichtlich nicht um eine Baulücke handelt. Mit einer allfälligen Überbauung der Parzelle Nr. 774 würde nicht eine Baulücke geschlossen, sondern eine eigenständige

Landschaftskammer verletzt. Künftige Bauten können sich an dieser heiklen Lage nur ungenügend in die Landschaft und den bestehenden Ortsrand einfügen. Sie würden jedenfalls das Landschafts- und Ortsbild erheblich belasten. Die fragliche, exponiert liegende Wohnzone auf Parzelle Nr. 774 trägt diesem Umstand nicht Rechnung. Bei der anschliessenden Parzelle Nr. 1297 verhält es sich anders. An sich gehört auch diese in gewissem Sinn zur erwähnten Landschaftskammer. Da sie aber westseitig mit der bestehenden Bebauung begrenzt wird, kann sie verantwortet werden.

- Landwirtschaft/Kulturlandflächen: Der Landwirtschaft sollen gemäss Art. 3 Abs. 2 lit. a RPG genügend Flächen geeigneten Kulturlandes erhalten bleiben. Beurteilung: Das fragliche Gebiet ist als Landwirtschaftsgebiet nur bedingt geeignet.

Gesamtabwägung: Das fragliche Baugebiet ist aus Orts- und Landschaftsbildgründen, der kompakten Baugebietsabgrenzung wie auch aufgrund immissionsmässiger Überlegungen nicht rechtmässig. Die W2H auf Parzelle Nr. 774 kann nicht genehmigt werden.

Triboltingen:

Südwestliches Gebiet von Triboltingen:

Im Rahmen der Genehmigung des Teilrichtplans von 1999 als auch im erwähnten Vorprüfungsbericht wurde ausführlich darauf hingewiesen, dass die Gemeinde über zu grosses Bau- und Richtplangebiet verfügt. Insbesondere im Westen von Triboltingen finden sich grossflächige zweigeschossige Wohnzonen in Hanglage, wo eine Baugebietsausdehnung sowohl aus landschaftlichen und ortsbaulichen Gründen als auch aufgrund der Funktion von Triboltingen Bedenken erweckt. Die für diesen Ortsteil massgebende Vorgabe der übergeordneten Planung (Ziffer 1.1.3 KRP) verlangt namentlich, dass die Qualitäten und der eigenständige Charakter dieses Dorfes ohne zentrale Funktionen zu erhalten und zu stärken ist. Ferner sind die Bauzonen von Tri-

boltingen auf eine zurückhaltende bauliche Entwicklung auszurichten und die Erneuerung des Dorfes soll von innen heraus ermöglicht werden.

Die im Vergleich zur bestehenden Dorfbebauung grosse, zweigeschossige Wohnzone in Hanglage W2H zwischen Neustrasse und Keeberlistrasse orientiert sich nicht an den vorgenannten Vorgaben. Vor dem Hintergrund der Vorgabe des KRP eignet sich Triboltingen und im besonderen das fragliche Gebiet nicht als Entwicklungsschwerpunkt. Die attraktive Wohnlage ist unbestritten. Demgegenüber ist aufgrund der Topographie die landwirtschaftliche Eignung eher gering. Baugebiete sollen kompakt abgegrenzt und es soll eine geordnete Besiedlung sichergestellt werden. Gemäss Art. 3 Abs. 2 lit. b RPG haben sich Siedlungen, Bauten und Anlagen in die Landschaft einzuordnen. Die fragliche Wohnzone liegt an einer landschaftlich und ortsbaulich heiklen Lage. Triboltingen ist gemäss Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) ein Ortsbild von nationaler Bedeutung. Das Amt für Denkmalpflege hält in seiner Stellungnahme vom 1. Oktober 2003 fest, dass die Qualität des Ortes nicht nur in der hohen bauhistorischen Substanz einzelner Bauten, sondern eben so sehr in der geschlossenen, kompakten Erscheinungsweise des Ortes in der Landschaft liegt. Gemäss ISOS kommt dieser Hanglage eine besondere Bedeutung für das Ortsbild zu. Das Erhalten der Beschaffenheit dieses Hanges als Freifläche für das Ortsbild steht im Vordergrund. Als generelle Erhaltungshinweise sieht das ISOS jedenfalls kein Baugebiet vor. Abgesehen von den kategorisierten Erhaltungszielen sollen gemäss ISOS zudem folgende Absichten verfolgt werden:

- Absolutes Freihalten des Ortsbildhintergrundes anstreben
- Erhalten von Nutz- und Baumgärten in den Zwischenbereichen und am Ortsrand
- Durchsetzen von strengeren Gestaltungsanforderungen für Um- und allfällige Neubauten hinsichtlich deren Integration ins Ortsbild
- Kein weiterer Strassenausbau innerhalb des eingegrenzten Ortsbildes

Im Zonenplan ist südlich der Keeberlistrasse an exponierter Lage Bauzone ausgeschieden, die vollumfänglich im Ortsbildhintergrund von Triboltingen

liegen. Nicht zu vergessen ist, dass Triboltingen im BLN-Gebiet Nr. 1411, Untersee-Hochrhein (Bundesinventar der Landschaften von nationaler Bedeutung) und in einem Gebiet mit Vorrang Landschaft (Ziffer 2.3 KRP) liegt. Auch wenn Bundesinventare nicht direkt anwendbar sind, so müssen diese dennoch in die Interessenabwägung miteinbezogen werden. In Abwägung der ermittelten Interessen überwiegen die landschaftlichen bzw. ortsbaulichen Aspekte gegenüber den Bauzonen. Die Wohnzone im Südwesten von Triboltingen verletzt die Anforderungen der übergeordneten Planung sowie die massgeblichen materiellen Planungsgrundsätze massiv. Ferner wird festgestellt, dass die Kapazität der Bauzonen für ein zurückhaltendes Wachstum auch ohne diese Wohnzone hinreichend ist. Der Gemeinderat hält all diesen Argumenten gemäss Planungsbericht entgegen, dass das Gebiet als erschlossen betrachtet werden könne. Entsprechend scheint es ihm nicht sachgerecht, das Gebiet der Nichtbauzone zuzuweisen. Dass diese Meinung nicht geteilt werden kann, zeigt ein Blick auf die Übersicht über den Stand der Erschliessung und das Erschliessungsprogramm. Das Erschliessungsprogramm legt den Zeitpunkt der Erschliessung fest und sieht für das fragliche Gebiet den Zeithorizont 2005 - 2009 vor, womit kaum von einer bestehenden Erschliessung gesprochen werden kann. Die fragliche Bauzone ist im Sinne von § 33 PBG nicht rechtmässig und kann deshalb nicht genehmigt werden. Beizufügen ist, dass südlich der Keeberlistrasse eine Bautiefe als erschlossen eingestuft werden kann. Weiter sind entlang der Keeberlistrasse Bereiche überbaut. Ein Streifen (eine Bautiefe) entlang der Keeberlistrasse kann der W2H zugewiesen werden. Es liegt jedoch im Ermessen der Gemeinde, die Tiefe dieser Bauzone zu definieren. Dies kann nicht im Rahmen dieser Nichtgenehmigung durch das Departement für Bau und Umwelt erfolgen, weshalb das ganze Gebiet südlich der Keeberlistrasse in diesem Verfahren von der Nichtgenehmigung betroffen ist. Bei dieser Abwägung ist das der Gemeinde zustehende Planungsermessen hinreichend berücksichtigt.

Gebiet „Keeberli“

Im 1999 genehmigten Teilrichtplan Siedlung hat der Gemeinderat als Festsetzung festgehalten, dass die dort ausgeschiedene Einfamilienhauszone am westlichen Dorfeingang von Triboltingen in der nächsten Zonenplanrevision zu reduzieren sei. Dieser Festsetzung war im Vorprüfungssexemplar zur Ortsplanungsrevision sachgerecht entsprochen. Umso mehr erstaunt, dass im zur Genehmigung eingereichten Zonenplan das fragliche Gebiet von der ehemaligen zweigeschossigen Einfamilienhauszone in Hanglage (E2 in Hanglage) in die zweigeschossige Wohnzone in Hanglage (W2H) umgezont wurde. Die Baugebietsausdehnung im Westen von Triboltingen zulasten der umgebenden Landschaftsschutzzone ist aus ortsbaulichen wie auch landschaftlichen Gründen nicht sachgerecht. Im Zusammenhang mit dem ISOS und dem BLN-Gebiet wird auf die Erwägungen im vorigen Abschnitt „Südwestliches Gebiet von Triboltingen“ verwiesen, welche sinngemäss auch für dieses Gebiet gelten. Auch diese Baugebietsausdehnung entspricht nicht der Funktion dieser Ortschaft. Die Bauzone „Keeberli“ kann trotz Gestaltungsplanpflicht nicht genehmigt werden.

Gebiet Oberquet

Ähnlich wie im Gebiet „Keeberli“ wurden im Südosten von Triboltingen zwischen dem Vorprüfungs- und Genehmigungsexemplar des Zonenplans Veränderungen vorgenommen. Gegenüber der ursprünglich geplanten Freihaltezone ist neu eine W2H an heikler Hanglage eingeführt worden. Diese wurde auch nicht zur Vorprüfung nachgereicht. Im rechtskräftigen Zonenplan waren die folgenden Parzellen (heutige Nummerierung) Nrn. 3173, 3364, 3389, 3191, 3381, 3291, 3286 oder Teile davon der Landwirtschaftszone zugewiesen. Die neugeschaffene Freihaltezone entlang dem Waldrand beim Wiibergtöbeli kann als sachgerechte Massnahme gewürdigt werden. Indes stehen der angrenzenden W2H dieselben Interessen wie im südwestlichen Gebiet von Triboltingen entgegen. Diesbezüglich gilt es speziell zu würdigen, dass sich unmittelbar nördlich an das Gebiet Oberquet der Mühlebezirk von Tribol-

tingen anfügt. Dies ist der älteste Ortsteil im Bereich der bereits 1388 erwähnten und um 1900 stillgelegten Mühle. Der Baugruppe werden gemäss ISOS zurecht besondere räumliche bzw. architekturhistorische Qualitäten wie auch eine besondere Bedeutung für das Ortsbild von Triboltingen zugesprochen. Somit verwundert es auch nicht, dass diesbezüglich ein integrales Erhalten aller Bauten, Anlageteile sowie vorhandener Freiräume anzustreben ist. Letzteres betrifft in erster Linie das fragliche Gebiet „Oberguet“. Im Teilrichtplan Siedlung ist dieses Gebiet als Zwischenergebnis eingestuft, wobei die Erweiterung der Bauzone zwischen Wackertal und Triboltingen im Rahmen der Zonenplanrevision zu prüfen sei. Auch hier gelten aber die im Rahmen der Vorprüfung abgegebenen Vorbehalte der Siedlungsgebietsgrösse im besonderen Rahmen, weil es den Ortsteil Triboltingen betrifft. Die Baugebietsausdehnung an dieser landschaftlich heiklen und exponierten Lage kann somit nicht als sachgerecht eingestuft werden. Zusammenfassend stehen einer ruhigen Wohnlage Argumente der zu erhaltenden Landschaftskammer, der Freihaltung des Hintergrundes eines geschützten Ortsteils (ISOS), das BLN-Gebiet, die freie Einsicht des Hanges vom See her sowie die Bemerkungen zu den Kapazitäten und Entwicklungsvorstellungen von Triboltingen entgegen. Die zweigeschossige Wohnzone in Hanglage betreffend die Parzellen Nrn. 3173, 3364, 3389 und teilweise 3191 kann nicht genehmigt werden.

Östlicher Dorfeingang Triboltingen

Im Rahmen der Vorprüfung hat das Amt für Raumplanung darauf aufmerksam gemacht, dass die unüberbaute Bauzone (heutiger Kiesplatz) am östlichen Ortseingang von Triboltingen einer Nichtbauzone zuzuweisen sei. Die Gemeinde hat darauf nicht reagiert. Sie stellt indessen fest, dass es sich um eine Fläche handle, auf welcher früher ein Gebäude stand, weshalb diese Fläche der Dorfkernzone zuzuweisen sei. Grundsätzlich ist eine Zonierung wie jene der Dorfkernzone mit seinen strengen Bestimmungen an Ortsrändern und heiklen Lagen richtig. Der östliche Eingang von Triboltingen bedarf

indessen einer vertieften Beurteilung. Dieser wird von einem grossvolumigen, unter Schutz gestellten Riegelbau auf Parzelle Nr. 152 abgeschlossen. Selbst in Anwendung der Dorfkernzonenvorschriften besteht keine Gewähr, dass dieser gut gestaltete Ortseingang erhalten wird. Es dürften selbst mit anschliessendem Erlass eines Gestaltungsplans kaum ähnlich markante Bauten wie die bestehenden Bauernhäuser realisiert werden, womit der heutige Ortseingang seinen Charakter verlieren würde. Der Planungsgrundsatz der guten Einordnung (Art. 3 Abs. 2 lit. b RPG) ist vorliegend hoch zu gewichten. Auch unter angemessener Würdigung des Planungsermessens der Gemeinde (Art. 2 Abs. 3 RPG) kann die Dorfkernzone auf den Parzellen Nrn. 3153 und 3154 nicht genehmigt werden.

Badeplatz Triboltingen

Gestützt auf die Erwägungen in der Vorprüfung hat die Gemeinde die Zone für öffentliche Anlagen im Bereich des Badeplatzes Triboltingen stark reduziert. Unter Würdigung dieser Massnahme hat die Fachstelle Natur- und Landschaftsschutz dennoch festgestellt, dass die Zone für öffentliche Anlagen (ZöA) nach wie vor zu gross ausgeschieden ist und in dieser Form nicht genehmigt werden kann. Der auf dem westlichen Teil dieser Zone anzutreffende Schilfgürtel gehört zu einem Flachmoor von nationaler Bedeutung. Gemäss Art. 5 der Flachmoorverordnung bedarf dieses der ungeschmälernten Erhaltung. Ferner sind Uferbereiche nach Art. 18 des Bundesgesetzes über den Natur- und Heimatschutz besonders zu schützen und die Zugehörigkeit zum BLN-Gebiet Untersee-Hochrhein verlangt sorgsam Umgang mit der Landschaft. Die Abgrenzung der Zone für öffentliche Anlagen gegenüber dem Verlandungsflachmoor Seeried Gottlieben-Ermatingen, welches als Flachmoor von nationaler Bedeutung der Naturschutzzone zuzuweisen ist, kann in der vorliegenden Form nicht genehmigt werden. Die Abgrenzung ist in Absprache mit der Fachstelle Natur- und Landschaftsschutz entsprechend zu korrigieren. Gestützt auf diese Erwägungen kann somit der westliche Teil

dieser Zone für öffentliche Anlagen mit dem erwähnten Schilfgürtel nicht genehmigt werden.

Alle Nichtgenehmigungen bedingen entsprechende Anpassungen des Teilrichtplans Siedlung 1999.

c. Abgrenzung Wald und Bauzonen

Das Forstamt hält fest, dass eine das gesamte Gemeindegebiet betreffende Abgrenzung Wald-Bauzonen im Sinne von Art. 10 und 13 des Bundesgesetzes über den Wald (WaG, SR 921) vorgenommen wurde. Die entsprechenden sieben Waldfeststellungspläne (Detailpläne Nrn. 1, 2.1, 3.1, 4, 5, 6.1 und 7) seien öffentlich aufgelegt. Die dagegen erhobenen Einsprachen seien erledigt. Sämtliche in den Detailplänen enthaltenen, verbindlichen Waldgrenzen sind im Zonenplan übernommen. Damit sind die rechtlichen Voraussetzungen erfüllt, um den dynamischen Waldbegriff für die gesamten Bauzonen der Gemeinde Ermatingen aufheben zu können. Inskünftig allenfalls ins Baugebiet laut vorliegendem Zonenplan einwachsende Bestockungen würden somit nicht als Wald im Rechtssinn gelten und können jederzeit ohne Rodungsbewilligung entfernt werden.

d. Baureglement

Vorbemerkung

Dem Planungsbericht ist zu entnehmen, dass anlässlich der Gemeindeversammlung vom 7. Mai 2003 mehrere Artikel des Baureglements inhaltlich abgeändert worden sind (vgl. Planungsbericht Seite 54 sowie Anhang 11, Protokoll der Gemeindeversammlung vom 7. Mai 2003). Als Erlassbehörde verfügt die Gemeindeversammlung als Folge des vorgeschriebenen Auflageverfahrens lediglich über die Kompetenz, das BauR entweder zu genehmigen oder es gesamthaft - bei einzelnen, klar abtrennbaren Bereichen allenfalls auch nur teilweise - zurückzuweisen, sofern es sich um Bestimmungen handelt, die Art und Mass der Bodennutzung definieren. Bei den fraglichen

Bestimmungen handelt es sich um solche. Die an der Gemeindeversammlung vorgenommenen materiellen Änderungen hätten eine öffentliche Auflage bedingt; mithin liegt ein Verfahrensfehler vor, der im Genehmigungsverfahren nicht geheilt werden kann. Gemäss § 29 Abs. 1 PBG sind neue und abgeänderte Pläne sowie die zugehörigen Vorschriften während 20 Tagen öffentlich aufzulegen. Die vorgenommenen materiellen Änderungen (**Art. 47 Abs. 3, Art. 28 Abs. 2, letzter Satz, Art. 44 Abs. 1, 3 und 4 BauR**) können somit nicht genehmigt werden.

Im Gegensatz zu den erwähnten materiellen Änderungen wurde Art. 12 BauR von der Gemeindeversammlung zur Neubeurteilung an den Gemeinderat zurückgewiesen. Dieser hat eine Änderung von Art. 12 Abs. 5 BauR am 12. Mai 2003 beschlossen. Damit wird die Ausnützungsziffer (AZ) der Zone W1S wie im rechtskräftigen Baureglement bei 0.1 belassen, nachdem zuerst eine Erhöhung auf 0.2 vorgesehen war. Vor dem Hintergrund der haushälterischen Nutzung des Bodens vermag die tiefe AZ nicht vollends zu überzeugen. Unter Berücksichtigung der empfindlichen Lage am See sowie der vorhandenen Teilerschliessung ohne Absicht auf einen Strassenausbau kann die Beibehaltung der bisherigen AZ von 0.1 indes genehmigt werden. Während der öffentlichen Auflage gingen 13 Einsprachen ein, die der Gemeinderat abgewiesen hat. Gegen diese Entscheide sind beim Departement für Bau und Umwelt Rekurse hängig. Diese werden in separaten Verfahren behandelt. Im Übrigen sind die Bemerkungen und Anregungen aus der Vorprüfung im Baureglement weitgehend umgesetzt worden. Bei den nachstehenden Bemerkungen handelt es sich in den meisten Fällen um redaktionelle Ergänzungen oder Hinweise, welche bei der definitiven Drucklegung zu berücksichtigen sind.

Bemerkungen zu den einzelnen Bestimmungen

Art. 15

Abs. 2 verlangt gemischte Wohn- und Gewerbenutzungen innerhalb der ehemaligen Möbelfabrik. Dazu ist zu bemerken, dass solche gemischte Nut-

zungen innerhalb einer Baute häufig zu einer Einschränkung der Wohnqualität und zu Streitfällen infolge Lärmimmissionen führen. Um solchen Fällen vorzubeugen, sollten diese Gebäude eine erhöhte Bauqualität aufweisen, d.h. dass Projektierende bzw. die Baubewilligungsbehörde im Baubewilligungsverfahren darauf achten, dass gegebenenfalls die erhöhten Anforderungen an den Lärmschutz gemäss SIA-Norm Nr. 181, Schallschutz im Hochbau, erfüllt werden.

Art. 20

§ 12 PBG verlangt eine auf die einzelnen Nutzungszone abgestimmte Regelung. Dabei handelt es sich primär um die Festlegung von Höchst- und Mindestmassen. Für die fragliche Zone sind im Baureglement keine Höchst- und Mindestmasse festgelegt, sie knüpfen aber am rechtskräftigen GP Wolfsberg und seinen Sonderbauvorschriften an. Die in § 12 PBG verlangte Grundordnung kann mit der Anbindung an die Höchst- und Mindestmasse im rechtskräftigen Gestaltungsplan Wolfsberg verantwortet werden. Allerdings ist bei einer allfälligen Änderung oder Aufhebung dieses Gestaltungsplans neu zu prüfen, ob die Voraussetzungen gemäss § 12 PBG noch erfüllt sind, d.h. es müssten wohl im Sinne von § 12 PBG Höchst- und Mindestmasse geregelt werden.

Art. 27

Zu dieser Regelung ist zu beachten, dass wenn ein Bauvorhaben den Erlass eines Gestaltungsplanes nicht präjudiziert, die Baubewilligung trotz Fehlens eines Gestaltungsplanes erteilt werden muss (vgl. § 60 Ziff. 3 PBG). Der Gemeinde wird empfohlen, im Rahmen der definitiven Drucklegung eine redaktionelle Ergänzung vorzunehmen.

Art. 30 Abs. 3

Dieser Absatz ist missverständlich formuliert, weil das DBU nicht für die Eingriffe, sondern für die Bewilligung der Eingriffe zuständig ist. Diese Bestimmung ist redaktionell wie folgt anzupassen:

„Für die Bewilligung von Eingriffen in das Hochwasserprofil ist das Departement für Bau und Umwelt zuständig.“

Art. 38 Abs. 3

Der Begriff "Immissionen" sollte durch "Auswirkungen" ersetzt werden, da von einem Verursacher Emissionen (Auswirkungen) und nicht Immissionen ausgehen. Diese Bestimmung sollte redaktionell angepasst werden.

Art. 46

Hier wäre ein Verweis auf Art. 12 Abs. 4 angebracht, der ebenfalls abweichende Bestimmungen zum Gesetz über Flur und Garten enthält.

Art. 48 Abs. 6

Die Formulierung gibt nur einen Teil von § 73 Abs. 2 PBG wieder und ist somit unvollständig. Die Pflicht zur Erstellung von Abstellplätzen kann auch in der Bau- und Nutzungsordnung aufgehoben werden. Diese Bestimmung sollte dem Wortlaut von § 73 Abs. 2 PBG angepasst werden.

Art. 53

§ 105 PBG ermächtigt die Gemeinden, für ihre Aufwendungen und die entstandenen Ausgaben Ersatz zu verlangen, also Gebühren zu erheben. Konkret können also die Eigenleistungen einer Bauverwaltung und allfällige Leistungen Dritter (externe Fachleute) der Bauherrschaft in Rechnung gestellt werden. Die Beurteilung eines Baugesuches kann aber nicht einfach in jedem Fall an ein externes Büro delegiert werden oder mittels Fachgutachten erfolgen. Vielmehr gehört dies in erster Linie in den Aufgabenbereich der für das Baubewilligungsverfahren zuständigen Gemeindebehörde (§ 5 Abs. 4 PBG). Nur in ausgewiesenen, speziellen Fällen sollen Gutachten herangezogen werden. Der Gesuchsteller ist anzuhören.

Art. 54 Abs. 3

Hier ist nicht klar definiert, auf wessen Kosten die Herstellung des erforderlichen Zustandes gehen soll. Die Herstellung ist zudem zu verfügen und hat

die verwaltungsrechtlichen Prinzipien, insbesondere das Verhältnismässigkeitsprinzip zu wahren.

Art. 56 Abs. 3

Die Reinigung von Strassenschächten und Kanalisationsleitungen kann vom Bauherrn nur verlangt werden, sofern er sie nachweislich verschmutzt hat. Der Artikel ist diesbezüglich im Sinne einer Klarstellung zu ergänzen.

Art. 59 Abs. 2 und Art. 59^{bis} Ziff. 3 lit. h

vgl. Ausführungen zu Art. 53.

e. Richtplan

Der Richtplan, bestehend aus vier Teilrichtplänen, ist wie einleitend erwähnt mit RRB Nr. 875 am 26. Oktober 1999 genehmigt worden. Bereits im Rahmen der Richtplangenehmigung wurde auf die grossen Baulandreserven, die hohe Einwohnerkapazität und den Leerwohnungsbestand hingewiesen. Dazu konnte die Siedlungsgebietsgrösse ohne Kenntnis der Nutzungsreserven im weitgehend überbauten Gebiet nicht abschliessend beurteilt werden. Die im Zusammenhang mit der Ortsplanungsrevision eingereichte Richtplanänderung betrifft den Teilrichtplan Siedlung. Dabei soll das Siedlungsgebiet im Bereich „Keeberli“ erweitert werden. Bezugnehmend auf die Erläuterungen im Kapitel d. Nutzungszonen (Gebiet „Keeberli“, Triboltingen), wo das fragliche Baugebiet am westlichen Ortsrand von Triboltingen nicht genehmigt werden kann, stehen auch einer Siedlungserweiterung im Teilrichtplan Siedlung an besagter Stelle überwiegende Interessen entgegen. Die vom Gemeinderat am 5. August 2002 beschlossene Richtplanänderung betreffend das Gebiet „Keeberli“ wird nicht genehmigt.

f. Schutzplan der Natur- und Kulturobjekte

In Übereinstimmung mit Art. 17 RPG sind im Sinne von § 10 des Gesetzes zum Schutz und zur Pflege der Natur und der Heimat (NHG TG; RB 450.1)

im **Zonenplan** für erhaltenswerte Landschaften und Ortsbilder entsprechende Nutzungszonen zugewiesen (z.B. Naturschutzzone NS, Landschaftsschutzzone LS, Dorfkernzone Dk). Der Schutz von erhaltenswerten punktförmigen und linearen Objekten hingegen ist im **Schutzplan über die Natur- und Kulturobjekte** geregelt. Die Aufteilung der Schutzobjekte auf diese beiden Planungsinstrumente ist zweckmässig und entspricht der Praxis. Die in die verwaltungsinterne Vernehmlassung einbezogenen Fachstellen stellen übereinstimmend fest, dass die Umsetzung des Auftrages gemäss § 10 des Gesetzes zum Schutz und zur Pflege der Natur und der Heimat (NHG TG; RB 450.1) erfüllt sei. Bei den folgenden Hinweisen handelt es sich deshalb lediglich um kleine Korrekturen, die im Rahmen der definitiven Drucklegung berücksichtigt werden sollen. So ist die Naturschutzzone Bruggthoo mit der Signaturfarbe des Waldes ausgefüllt. Des Weiteren sind die geschützten Einzelbäume beim Rastplatz Agerstebach auf der falschen Parzelle eingezeichnet (auf Parzellen Nr. 961 statt auf Parz. Nr. 3002). Das Amt für Archäologie stellt fest, dass das Planwerk als Ganzes eine hervorragende Qualität aufweist und den Anliegen der Archäologie in fast allen Punkten entspricht. Dennoch wird bedauert, dass der Gemeinderat auf die Aufnahme der militärischen Anlage Parzelle Nr. 3292 in Triboltingen in den Schutzplan verzichtet hat, weil eine zweite solche Anlage im Dorfkern (Parzelle 3326) bereits aufgenommen worden sei. Rein sachlich ist dies keineswegs begründet, denn gerade die beiden Anlagen nördlich und südlich der Hauptstrasse bilden zusammen die Sperrstellung und damit die westliche Toranlage des Festungsgürtels Kreuzlingen.

Die Eidgenossenschaft hat seinerzeit unter anderem diese beiden Liegenschaften mit der Auflage einer Unterschutzstellung dem Kanton abgetreten. Dieser gibt in diesem Moment die Bauten zum grösseren Teil nun an öffentliche Trägerschaften weiter. Der Regierungsrat hat den Kauf unter dem Aspekt getätigt, wenigstens einen kleinen Teil der Festungswerke aus der Zeit 1939-1945 als Zeugnisse der Geschichte erhalten zu können. Nachdem im Falle von Bottighofen mit RRB Nr. 143 vom 27. Februar 2001 die vom Kanton

übernommenen Anlagen in die Schutzpläne aufgenommen werden müssen, trifft dies auch für die Anlage Parzelle Nr. 3292 in Triboltingen zu. - Hingewiesen sei hier zum Schluss auch noch darauf, dass das Inventar des Bundes weit mehr Objekte als schutzwürdig einstuft. Das Amt für Archäologie verlangt deshalb die Aufnahme der Anlage auf Parzelle Nr. 3292 in den Schutzplan mit der entsprechenden Kennzeichnung als Kulturobjekt.

Das Departement für Bau und Umwelt entscheidet:

1. Die von der Gemeindeversammlung Ermatingen am 7. Mai 2003 beschlossene Ortsplanung, bestehend aus Zonenplan, Baureglement und Schutzplan, wird mit Ausnahme der in nachstehender Ziffer 2 aufgelisteten Bauzonen und der in Ziffer 3 genannten Baureglementsartikel im Sinne der Erwägungen genehmigt.
2. Folgende Teile des Zonenplans werden nicht genehmigt.
 - „Roategatter“, Parz. Nr. 774 (W2H)
 - „Keeberli“, Parz. Nr. 3053, Teile der Parz. Nrn. 3046 und 3047
 - „Oberguet“, Teile Parz. Nrn. 3173 und 3191 (W2H), Parz. Nrn. 3364, 3389
 - „Südwesten Triboltingen“, Parz. Nrn. 3420, 3421, 3424, 3073, 3370, 3372, 3071, 3072, 3343, 3070, 3069, Teil der Parz. Nr. 3210 (alle W2H).
 - „Dorfeingang Triboltingen“, Parz. Nrn. 3153, 3154 (Dk)
 - „Badeplatz Triboltingen“, Teil Parz. Nr. 3006 (ZöA)
3. Folgende Baureglementsartikel werden im Sinne der Erwägungen nicht genehmigt.

- Art. 28 Abs. 2, letzter Satz; Art. 44 Abs. 1, 3 und 4; Art. 47 Abs. 3
4. Folgende Baureglementsartikel werden mit einem Hinweisvermerk versehen.
- Art. 20, Art. 27, Art. 53, Art. 54 Abs. 3, Art. 56 Abs. 3, Art. 59 Abs. 2 und Art. 59^{bis} Ziff. 3 lit. h
5. Die militärische Anlage auf Parzelle Nr. 3292 ist im Sinne der Erwägungen als erhaltenswertes Kulturobjekt mittels Einzelverfügung zu schützen.
6. Die vom Gemeinderat Ermatingen am 12. Mai 2003 beschlossene Änderung von Art. 12 Abs. 5 BauR wird genehmigt.
7. Die vom Gemeinderat Ermatingen am 5. August 2002 beschlossene Richtplanänderung (Teilrichtplan Siedlung - Triboltingen; Keeberli) wird im Sinne der Erwägungen nicht genehmigt.
8. Die Genehmigung des Zonenplans und der Baureglementsänderung steht unter dem Vorbehalt, dass Rechtsmittelentscheide keine Änderungen zur Folge haben.
9. Mitteilung an:
- Gemeinderat Ermatingen, 8272 Ermatingen, unter Beilage von je drei Zonenplänen, Baureglementen, Schutzplänen, der Richtplanänderung „Keeberli“ sowie der Änderung von Art. 12 Abs. 5 BauR, alle mit Genehmigungs-, Nichtgenehmigungs- und Hinweisvermerken gemäss den Ziffern 1 bis 8 des Dispositivs (chargé)
 - Grundbuchamt Ermatingen, 8272 Ermatingen
 - Amt für Umwelt
 - Tiefbauamt
 - Amt für Wirtschaft und Arbeit, Arbeitsinspektorat
 - Amt für Denkmalpflege
 - Forstamt
 - Jagd- und Fischereiverwaltung
 - Landwirtschaftsamt
 - Amt für Archäologie

- Amt für Raumplanung, unter Beilage von je zwei Zonenplänen, Baureglementen, Schutzplänen, der Richtplanänderung „Keeberli“ sowie der Änderung von Art. 12 Abs. 5 BauR, alle mit Vermerken analog Gemeindeexemplare sowie der übrigen Akten

DEPARTEMENT
FÜR BAU UND UMWELT



Regierungsrat H.P. Ruprecht

Rechtsmittel:

Gegen diesen Entscheid kann innert 20 Tagen beim Verwaltungsgericht des Kantons Thurgau, 8570 Weinfelden, Beschwerde geführt werden. Diese hat einen Antrag und eine Begründung zu enthalten. Sie ist im Doppel unter Beilage des angefochtenen Entscheides einzureichen.

Expediert: 5. März 2004