

PROTOKOLL



vom -3. Feb. 1981

Nr. 439

Gemeinde Berlingen, Baureglement, Beitrags- und Gebührenordnung, Zonenplan, Richtplan und Baulinienplan Dorfzone, Genehmigung;
Abweisung der Beschwerden von Dr. G. Loepfe, Basel; U. Ersan, Zürich;
E. Hug, Wald; R. Staub, Zürich; W. Nägeli, Berlingen; H. Buff, Winterthur;
Nichteintreten auf die Beschwerde von E.R. Bornet, Ponto Valentino;
Gutheissung der Beschwerde von J.E. Herzog, Zürich

1. Mit Schreiben vom 21. April 1980 ersucht der Gemeinderat Berlingen um Genehmigung der Ortsplanung, bestehend aus Baureglement (mit Beitrags- und Gebührenordnung), Zonenplan, Richtplan für Siedlung und Verkehr sowie Baulinienplan für die Dorfzone.

In formeller Hinsicht ist festzuhalten, dass Grundlagen, Studien und Entwürfe der Ortsplanung erstmals im Januar 1979 öffentlich vorgestellt wurden. Auf Grund der Vernehmlassungen wurde die Planung überarbeitet und vom 11. bis 30. Oktober 1979 öffentlich aufgelegt (Publikation im Amtsblatt Nr. 39). Es gingen insgesamt 14 Einsprachen gegen den Zonenplan und 8 Einsprachen gegen den Baulinienplan ein. Nach mündlicher Verhandlung wurden 12 Einsprachen gutgeheissen. Vier Einsprecher zogen nach Verhandlung ihre Einsprache zurück. Die übrigen Einsprachen wurden abgewiesen. Am 10. März 1980 hiess die Gemeindeversammlung die Ortsplanung gut. Der Protokollauszug liegt bei den Akten.

Mit Datum vom 28. März 1980 wurden die Einspracheentscheide verschickt; sie sind dem Bericht zur Ortsplanung beigelegt. Innert Frist wurden sieben Entscheide beim Regierungsrat mit Beschwerden angefochten, fünf richteten sich gegen den Zonenplan, zwei gegen den Baulinienplan. Eine Beschwerde gegen den Zonenplan wurde verspätet eingereicht. Alle Beschwerden werden unter Ziff. 8 dieses Beschlusses behandelt.

In formeller Hinsicht steht der Genehmigung der Ortsplanung nichts entgegen.

2. Die rechtsgültige Ortsplanung der Gemeinde Berlingen besteht aus einem einfachen Baureglement aus dem Jahre 1961; darin sind die Zonen nur verbal umschrieben. Dazu wurde im Juli 1970 von der Gemeinde ein generelles Kanalisationsprojekt beschlossen, das der Regierungsrat im Januar 1971 genehmigte. Mit diesen Instrumenten lässt sich die bauliche Entwicklung in einer Gemeinde nicht zweckmässig ordnen. Insbesondere standen im eigentlichen Baugebiet des generellen Kanalisationsprojektes nur wenig überbaubare Flächen zur Verfügung, obwohl es bei einwandfreier Erschliessung und besserer Parzellierung Platz geboten hätte für rund 1'700 Einwohner. Wohl hatte man sich bei der Ausarbeitung des Kanalisationsprojektes Ende der 60er Jahre bemüht, eine Gesamtplanung mit vollständiger Neuordnung des Grundeigentums in die Wege zu leiten, um auf diese Weise überhaupt die Voraussetzung für die zweckmässige Erschliessung zu schaffen. Dieser Versuch - der entsprechende Bericht vom Februar 1970 liegt bei den Akten - scheiterte, weil von Seiten der Landwirtschaft zu wenig Substanz vorhanden war, um die Finanzierung zu sichern. Sieht man aber die heutige Parzellierung und Erschliessung, so erkennt man, dass langfristig diese Massnahme am zweckmässigsten gewesen wäre. Es muss nun versucht werden, in kleinen Schritten mit Landumlegungen im Rahmen von Quartierplanungen bessere Voraussetzungen für Erschliessung und Ueberbauung zu schaffen.

Mit der heute vorliegenden Planung wurde 1977 begonnen. Ein erster schriftlicher Vorprüfungsbericht wurde am 9. März 1979 erstattet; weitere Besprechungen zwischen den interessierten Amtsstellen des Kantons und der Gemeinde fanden am 25. März und am 29. August 1979 statt. Es darf festgehalten werden, dass die im Vorprüfungsverfahren vorgebrachten Wünsche und Vorbehalte in der von der Gemeinde beschlossenen Planung weitgehend berücksichtigt sind.

3. Das Baureglement ist auf das kantonale Baugesetz abgestimmt; dessen wichtigste Bestimmungen, insbesondere bei den Verfahrensfragen, sind inte-

griert, so dass der Benützer in der Regel das kantonale Gesetz nicht konsultieren muss. Viele kantonalrechtliche Bestimmungen sind jedoch nur sinngemäss, nicht aber im Wortlaut übernommen. Insbesondere wegen der Kürzungen können sich bei der Anwendung und Auslegung Differenzen ergeben. Grundsätzlich muss deshalb der Vorbehalt angebracht werden, dass bei abschliessender Regelung durch das kantonale Recht dessen Wortlaut massgebend ist.

Bei einzelnen Artikeln sind noch Hinweise zu machen:

Zu Art. 2 Abs. 4 ist festzuhalten, dass für die Umwandlung von künftigen Siedlungsgebiet in Bauzone das Verfahren von Art. 8 einzuhalten ist; das Quartierplanverfahren allein genügt nicht. Die Grenze der 80% ist eine Richtlinie, und es ist nicht nur eine Einzonung in die definitive, sondern auch in die Reservebauzone möglich.

Die Art. 4 bis 7 entsprechen im Wortlaut nicht dem kantonalen Baugesetz; dieses ist daher von der Behörde auch zu beachten. Insbesondere wird der Gemeinderat ersucht, bei Arealüberbauungsplänen die erforderlichen Minimalflächen lediglich als Richtgrösse zu beachten. Mit der Bestimmung, die Bausperre auf ein Jahr (mit Verlängerung um ein weiteres Jahr) zu begrenzen, engt die Gemeinde den vom kantonalen Recht gegebenen Freiraum in unzweckmässiger Weise ein.

Art. 8 Abs. 1 ist nicht ganz korrekt; die öffentliche Bekanntmachung ist nur beim Quartierplan, nicht aber beim Gestaltungsplan erforderlich. In Absatz 4 ist zu beachten, dass für Quartierpläne das fakultative Referendum nicht gilt; sie werden in jedem Fall vom Gemeinderat beschlossen (siehe Art. 9 Abs. 3), unterstehen aber auch dem Planaufgabe- und Plangenehmigungsverfahren.

Sollte die Bestimmung über private Erschliessungsanlagen, Art. 12 Abs. 1, die Meinung haben, Private könnten auch öffentliche Erschliessungsanlagen erstellen, so ist ausdrücklich auf die §§ 17 und 54 des Baugesetzes zu verweisen. Diese Bestimmungen lassen ein solches Vorgehen nicht zu. Welche Erschliessungsanlagen öffentlich und daher durch die Gemeinden

zu erstellen sind, ergibt sich aus der Planung der Gemeinde (Verkehrslinienplan, Gestaltungsplan, Quartierplan, GKP, Richtpläne des Verkehrs, der Versorgung usw.).

In Art. 13 Abs. 4 wird für die Wohnzone W1 die zulässige Geschosshöhe auf $1\frac{1}{2}$ festgelegt. Eine Präzisierung in der Zonenbestimmung fehlt. Der Gemeinderat wird ersucht, den Ausbau von Dach- oder Kellergeschoss nach Massgabe von § 11 VO BauG nur so zuzulassen, dass nach dieser Massweise ein Vollgeschoss gebaut wird. Im gleichen Absatz wird in der Dorfzone keine Ausnutzungsziffer festgelegt. Das ist für Spezialzonen zulässig, weil die Zonenvorschrift präzisiert, dass bei Neubauten und Umbauten mit massgeblicher Veränderung der Bausubstanz ein Gestaltungs- oder Arealüberbauungsplan zu erlassen ist. Daraus geht auch hervor, dass grundsätzlich als Norm für die Ausnutzungsberechnung die heutige Nutzung gilt.

Art. 15, Zonen des Nichtbaugebietes, enthält eine Bestimmung über die Rebbaubauzone. Diese ist vom Baugesetz nicht vorgesehen. Sie kann aber als Sonderfall der Landwirtschaftszone betrachtet werden; das Landwirtschaftsrecht enthält die Rechtsgrundlage für die hier vorgesehenen Beschränkungen.

In Art. 16 Abs. 2 kann der Hinweis auf die Gewässerschutzgesetzgebung entfallen; massgebend ist bei zonenfremden Bauten Art. 24 Abs. 2 des Bundesgesetzes über die Raumplanung.

Bei der Anwendung von Art. 20 Abs. 2 muss der Gemeinderat beachten, dass nach § 80 BauG unbewohnte Kleinbauten unter bestimmten Bedingungen auf die Grenze gestellt werden können. Es darf aus der Festlegung des Grenzabstandes auch nicht auf einen Gebäudeabstand von 6 m geschlossen werden; nach § 82 Abs. 4 BauG gilt hierfür der Mindestgrenzabstand. Bei Absatz 4 ist zu beachten, dass nach den bisherigen Erfahrungen bei Erdkollektoren (bei Alternativheizungen) ein Grenzabstand von 3 m verlangt werden muss.

Artikel 22 Abs. 1 geht bei der Definition des Vollgeschosses über das kantonale Recht hinaus; massgebend ist § 11 VO BauG, der bei Dachgeschossen durchbrochene Dachflächen zulässt. Der entsprechende Hinweis ist zu streichen.

Die Beitrags- und Gebührenordnung (BGO) entspricht im wesentlichen den Anforderungen der §§ 62 ff BauG. Zu einem Einwand Anlass gibt allerdings die Definition der gebührenpflichtigen Fläche als dem Quotienten von Bruttogeschossfläche über Ausnützungsziffer. Diese Definition führt zu dem sachlich nicht gerechtfertigten Unterschied, dass zwei Häuser mit gleicher Bruttogeschossfläche in zwei Zonen mit verschiedenen Ausnützungsziffern unterschiedlich hohe Anschlussgebühren zu leisten haben. So beträgt z.B. die Kanalisationsanschlussgebühr für ein Haus mit 200 m² Bruttogeschossfläche in der Zone W1 ($a = 0,2$) Fr. 1'000.--, in der Zone W2 ($a = 0,3$) aber nur Fr. 666.--. Das ist nicht einzusehen, sollte doch für die Bemessung einer Anschlussgebühr die tatsächliche oder wahrscheinliche Intensität der Benutzung massgebend sein, die bei diesem Beispiel praktisch wohl gleich sein wird. Unter diesen Umständen kann Art. 3 Abs. 2 BGO nicht genehmigt werden. Schliesslich fehlt in der BGO eine Regelung für die wiederkehrenden Betriebs- und Unterhaltsgebühren. Sollten diese Gebühren nicht anderswo geregelt sein, hätte die Gemeinde das nachzuholen.

Die Genehmigung hat konstitutiven Charakter und sie kann ganz oder zum Teil zurückgenommen werden, falls sich im Anwendungsfall zeigen sollte, dass das Reglement gesetzwidrige Vorschriften enthält.

4. Es ist für Berlingen charakteristisch, dass für die Ueberbauung nur wenig geeignetes Land zur Verfügung steht. Der im Gemeindegebiet steil abfallende und stark bewaldete Seerücken setzt sowohl der landwirtschaftlichen als auch vor allem der baulichen Nutzung enge Grenzen. Das "Hochland" im Schmellert, Wieshau und Burst ist traditionell ausschliesslich landwirtschaftlich genutzt. Der alte Dorfkern liegt, eng gedrängt, auf dem Schwemmkegel des Wildbachs; die wenigen verbleibenden ebenen Gebiete mussten früher für die landwirtschaftliche Nutzung freigehalten werden. Erst in neuerer Zeit wurden die Gebiete im

Eschlibach besiedelt, die Seeufer zuerst, das hinterliegende Land später. Der Spielraum für die Ausscheidung von Bauzonen ist daher von Natur aus gering; er wird auch dadurch eingeengt, dass, vor allem im östlichen Gemeindeteil, vor dem Bestehen einer Bauordnung einzelne Häuser in Streubauweise errichtet wurden, dies namentlich am Seeufer.

Es war schwierig, unter diesen besondern Umständen einen Zonenplan auszuarbeiten, der den Schutz und die Belebung des alten Dorfkerns ermöglicht, Spielraum für die bauliche Entwicklung bietet, ohne dass das Gemeindegebiet am Hang des Seerückens vollständig eingezont wurde, einen Plan auch, der den Interessen des Landschaftsschutzes und der Landwirtschaft genügt und sich überdies in die Ziele der übergeordneten Planung einfügt.

Mit dem Baureglement von 1961 und dem generellen Kanalisationsprojekt von 1970 war ein verhältnismässig grosses Gebiet für Ueberbauungsmöglichkeiten ins Auge gefasst worden: 52,5 Hektaren mit einem Fassungsvermögen von gegen 2'800 Einwohnern. Die Bevölkerungsentwicklung hat sich in den letzten 30 Jahren nach raschem Wachstum im Jahrzehnt 1950/60 bei etwas über 1'000 Einwohnern eingependelt; es kann mit Sicherheit vorausgesagt werden, dass innerhalb der nächsten 10 bis 15 Jahre die Einwohnerzahl von 2'800 nicht erreicht werden wird. Mit der Planung war daher eine Reduktion des Baugebiets, eine zweckmässige Etappierung und eine der ländlichen Struktur angemessene Nutzungsintensität anzustreben. Der von der Gemeinde beschlossene Zonenplan umfasst noch eine definitive Bauzone von rund 30 Hektaren mit einem Fassungsvermögen von rund 1'300 Einwohnern; dazu kommt eine Reservebauzone von 8 Hektaren (knapp 300 Einwohner). Das ist mehr als ausreichend für die zu erwartende Entwicklung, kann aber wegen der bereits bestehenden Ueberbauung und Erschliessung nicht stärker reduziert werden. Auf lange Frist sind schliesslich im Zonenrichtplan noch knapp 6 Hektaren bezeichnet, die bei Bedarf eingezont werden könnten.

Die Anordnung der Bauzonen und deren Etappierung ist zweckmässig; die dreigeschossige Wohnzone Eschlibach ist allerdings nur zu begründen,

weil dort zwei Wohnblöcke stehen. Zweckmässig ist sie im Blick auf die öffentlichen und privaten Dienstleistungen allerdings nicht. In der Dorfzone scheint der Schutz des Ortsbildes einigermassen gewährleistet; dem Gemeinderat wird bei der Anwendung der Zonenvorschrift jedoch eine sehr grosse Verantwortung überbürdet.

Zweckmässig angeordnet sind die Zonen des Nichtbaugebietes. Im Bereich des Seeufers wurde darnach getrachtet, möglichst viel Freiraum zu erhalten und zurückzugewinnen. Die Rebbauzone in Dorfnähe dient nicht nur der Landwirtschaft, sondern indirekt auch dem Schutz des Ortsbildes, und die Landschaftsschutzzonen sind südlich und südöstlich des Dorfes am Abhang des Seerückens grosszügig bemessen. Südwestlich des Dorfes wäre aus der Sicht der übergeordneten Planung ein etwas grosszügigerer Schutz erwünscht gewesen. Sehr zu begrüessen ist das Naturschutzgebiet unterhalb des Funkenplatzes wegen der einzigartigen Flora. Konflikte können allenfalls bei jenen Quelleinzugsgebieten (gemäss Gewässerschutzgesetz) entstehen, die vollumfänglich oder teilweise in Bauzonen liegen.

Insgesamt ist der Zonenplan zweckmässig; er kann deshalb grundsätzlich genehmigt werden.

5. Der zur Genehmigung eingereichte Richtplan enthält Elemente der Siedlung, der Landschaft und des Verkehrs. Die für die künftige Besiedlung bezeichneten Gebiete waren durch das generelle Kanalisationsprojekt weitgehend präjudiziert; sie sollten aber erst dann in die Bauzone überführt werden, wenn diese zum grössten Teil überbaut ist. Die vorgesehenen Rebbau-Areale sollten, wenn irgendwie möglich, gesichert werden, insbesondere jenes im Bereich der Reserve-Wohnzone unterhalb des Schulhauses.

Der Verkehrs-Richtplan zeigt auf, wie langfristig der Dorfkern entlastet und der nicht ungefährliche Niveauübergang im Eschlibach aufgehoben werden kann. Den Einwendungen des Tiefbauamtes im Vorprüfungsverfahren in bezug auf die Linienführung wurde Rechnung getragen. Der Plan gibt auch Aufschluss über das Erschliessungskonzept (mit Strassen

hierarchie) der Bauzonen im Osten und bildet damit die Grundlage für die weitere Quartierplanung. Eine wertvolle Ergänzung sind die Angaben über Fusswege und Parkierung. Der Richtplan kann in die Genehmigung einbezogen werden.

6. Den Stellungnahmen der interessierten kantonalen Amtsstellen sind die folgenden Hinweise zu entnehmen. Wenn die gemäss Gewässerschutzgesetzgebung erforderlichen Schutzzonen für die Quellfassungen vor allem innerhalb der Baugebiete nicht rechtswirksam gesichert werden, ist auf den Laufbrunnen der Hinweis "kein Trinkwasser" anzubringen. Das Amt für Umweltschutz und Wasserwirtschaft weist im übrigen auch noch darauf hin, dass das generelle Kanalisationsprojekt von 1970 an die neue Planung angepasst werden muss. Die Anliegen des Kantonsforstamtes und des Tiefbauamtes wurden berücksichtigt, jene der Denkmalpflege zu einem grossen Teil.

Aus der Sicht der übergeordneten Planung sind keine schwerwiegenden Einwände zu erheben. Der provisorische Schutzplan kann daher aufgehoben werden.

7. Ergänzend zum Zonenplan und Richtplan legt die Gemeinde auch einen Baulinienplan für die Dorfzone vor. Er bietet Gewähr, dass längs der Seestrasse das charakteristische Ortsbild erhalten bleibt, weil er in diesem Bereich die Verpflichtung statuiert, Bauten auf die Baulinie zu stellen. Die Staffelung der Häuser und die für das Ortsbild bedeutungsvollen Freiräume sind damit gesichert. Die Arkadenbaulinien (im Plan braun bezeichnet) wurden, wie auch die übrigen Baulinien, im Einverständnis mit dem Tiefbauamt festgelegt. Für einige wenige Bauten gilt die orangefarbene Sonderbaulinie, die den Bestand und zeitgemässen Unterhalt gewährleistet. Bei einem Elementarschaden oder bei freiwilligem Abbruch müssen allfällige Ersatzbauten die Normalbaulinien beachten. Der Plan fixiert auch die Baulinien zum See; das Amt für Umweltschutz und Wasserwirtschaft ist mit den vorgesehenen Bauabständen einverstanden. Die Grünräume sind nicht verbindlich festgelegt; der Gemeinderat wird aber im Interesse der Erhaltung des Ortsbildes ersucht, sie so weit als möglich zu erhalten und zu sichern. Auch dieser Plan, der vor allem von der Denkmalpflege begrüsst wird, kann genehmigt werden.

8. a) Dr. Leo G. Löpfe, Basel, erhob am 14. April 1980 Beschwerde gegen den Einspracheentscheid des Gemeinderates vom 29. März 1980. Er ist als Grundeigentümer legitimiert und reichte die Beschwerde rechtzeitig ein. Nach seiner Auffassung soll seine Parzelle 697 im "Acker" nicht der Reservebauzone, sondern einer definitiven Bauzone W2 zugewiesen werden, weil das Grundstück erschlossen und dank seiner Form zur Ueberbauung geeignet sei. Er weist auch darauf hin, dass anlässlich der Besprechung vom 12. Januar 1980 mit dem Gemeinderat klar zum Ausdruck gekommen sei, dass diesem - sofern die fragliche Parzelle bereits heute als definitive Bauzone eingezont wäre - bei Einreichen eines Baugesuchs zum heutigen Zeitpunkt immer noch Mittel zur Verfügung stünden, um ein sofortiges Bauvorhaben, das einen späteren Quartierplan beeinträchtigte, sofort abzustoppen.

Der Gemeinderat beantragt in seiner Vernehmlassung Abweisung der Beschwerde, weil die Voraussetzungen für die Zuteilung zur definitiven Bauzone nicht erfüllt seien.

Zum betroffenen Grundstück führt keine Kanalisationsleitung, und auch die weitere Versorgung ist - so die Ausführungen des Beschwerdeführers - "kein unüberwindliches Problem", was offensichtlich heisst, dass sie noch erstellt werden muss. Ein Quartier- oder Verkehrslinienplan liegt für das strassenmässig ungenügend erschlossene Quartier aber nicht vor. Das Grundstück ist zwar zweckmässig geformt, es muss aber wohl im Hinblick auf die künftige Erschliessung (siehe Richtplan Verkehr) noch mit gewissen Grenzkorrekturen gerechnet werden. Wenn die Gemeinde in diesem vom Ortszentrum am weitesten entfernten Gebiet die sofortige Erschliessung, zu der sie bei definitiver Einzonung verpflichtet wäre, nicht garantieren kann, hat sie nur pflichtgemäss gehandelt. Die Feststellung, dass ein dringendes Bedürfnis für einen Quartierplan vorhanden sei, steht übrigens entgegen der Auffassung des Beschwerdeführers nicht im Widerspruch zur Zuteilung zur Reservebauzone, kann doch auch hier ein solcher erlassen werden. Der Gemeinderat ist gewillt, im

Rahmen des Quartierplanverfahrens die fehlende Erschliessung festzulegen und damit die Voraussetzungen für die definitive Einzonung zu schaffen. Die Beschwerde ist daher abzuweisen.

- b) U. Ersan, Zürich, erhob am 12. April 1980 Beschwerde gegen den Einspracheentscheid des Gemeinderates vom 28. März 1980. Als Grundeigentümer ist er legitimiert; die Beschwerde wurde rechtzeitig eingereicht. Sie richtet sich wie jene von Dr. Löpfe gegen die Zuweisung seiner Parzelle im Areal "Acker" in die Reservewohnzone W2. U. Ersan macht geltend, seine Parzelle 627 sei voll erschlossen und so geformt, dass sie zonengemäss überbaut werden könne. Durch die Zuweisung zur Reservebauzone könne nicht gebaut werden, was den Wert stark vermindere. Insbesondere sei die Hypothek in Gefahr. Die Gemeinde beantragt in ihrer Vernehmlassung vom 9. Mai 1980 Abweisung der Beschwerde aus den gleichen Gründen wie bei der Beschwerde von Dr. Löpfe.

Im Gegensatz zur Parzelle 697 von Dr. Löpfe führt eine Kanalisationsleitung direkt an der Parzelle 627 von U. Ersan vorbei. Weil im Norden eine bereits überbaute Parzelle angrenzt, ist auch die übrige Erschliessung gewährleistet. Trotzdem ist die vorläufige Zuweisung zur Reservebauzone nicht nur gerechtfertigt, sondern geradezu zwingend; denn es liegt noch kein Quartierplan vor. Dieser Quartierplan für das Areal "Acker" muss auf den Richtplan Verkehr - der, weil zweckmässig, vom Regierungsrat genehmigt wird - ausgerichtet werden und dieser sieht, ausgerechnet im Bereich der Parzelle 627, eine Sammelstrasse vor, die das Grundstück durchschneidet. Selbstverständlich muss, sofern die Quartierplanung diese Linienführung verbindlich festlegt, eine Landumlegung erfolgen, durch die der Beschwerdeführer ein möglichst gleichwertiges Grundstück erhält. Die Behörde würde gegen ihre eigene Richtplanung verstossen, wenn sie diese Parzelle dem definitiven Baugebiet zugewiesen hätte. Nur nebenbei sei bemerkt, dass es in dieser allgemeinen Form nicht richtig ist, wenn der Beschwerdeführer behauptet, in der Reservezone dürfe nicht gebaut werden; die zuständige Ge-

meindebehörde kann eine Baubewilligung erteilen, sie ist dazu aber nicht verpflichtet. Im übrigen ist auch hier darauf hinzuweisen, dass der Gemeinderat in seiner Vernehmlassung erklärt, er werde nach Genehmigung des Zonenplans die Quartierplanung in Auftrag geben, um dem dringenden Bedürfnis der Grundeigentümer zu entsprechen. Die Beschwerde ist abzuweisen.

- c) Eduard Hug, Wald ZH, erhob am 8. April 1980 Beschwerde gegen die Zuweisung seiner Parzelle 308 in die Landwirtschaftszone (Einspracheentscheid vom 28. März 1980). Vorerst ist festzuhalten, dass in der Beschwerdeschrift irrtümlicherweise eine falsche Parzellennummer aufgeführt wurde. E. Hug ist Eigentümer der Parzelle 277 (alte Nr. 2107); seine Einsprache gegen den Zonenplan an den Gemeinderat vom 30. Oktober 1979 enthält die richtige Angabe. Als Eigentümer ist er legitimiert; die Beschwerde wurde rechtzeitig eingereicht. Zur Begründung führt E. Hug an, er habe die Parzelle zur Erstellung eines Hauses erworben. Ohne jede Rechtsgrundlage sei ihm eine Baubewilligung verweigert worden, obwohl in der Umgebung andere Ferienhäuser erstellt worden seien. Wenn er nicht bauen könne, sei das Land für ihn wertlos, zumal es in Berlingen nicht einmal Bauern gebe, die das Grundstück landwirtschaftlich nutzen könnten. Wenn es nicht eingezont werde, solle die Gemeinde das Land gegen angemessene Entschädigung erwerben.

Die Gemeinde beantragt in ihrer Vernehmlassung vom 9. Mai 1980 Abweisung der Beschwerde, insbesondere, weil nach den alten Instrumenten der Planung (Baureglement und generelles Kanalisationsprojekt) die Parzelle nie als Bauland qualifiziert gewesen sei. Im übrigen sei sie in keiner Weise erschlossen; die bestehende Flurstrasse genüge als Zufahrt nicht. Zudem könne bei Einhaltung des Waldabstands die Parzelle gar nicht überbaut werden. Eine Nutzung als "Erholungsgebiet" sei durch den Zonenplan nicht vorgesehen; dieser ermögliche ohne Einschränkung die schon bisher zulässige landwirtschaftliche Nutzung.

Nach dem Baureglement von 1961 und dem generellen Kanalisationsprojekt von 1971 hatte die Parzelle 277 nie Baulandqualität; sie war immer der Landwirtschaftszone zugeteilt, in der nur Bauten und Anlagen zugelassen waren, die der landwirtschaftlichen Nutzung dienen. Weil bei der neuen Ortsplanung das viel zu grosse Baugebiet reduziert werden musste, durfte die Gemeinde eine zusätzliche Einzonung gar nicht in Erwägung ziehen. Für die Beurteilung des Entschädigungsbegehrens ist nicht der Regierungsrat, sondern gemäss § 3 des Gesetzes über die Verbindlichkeit zur Abtretung von Privat-rechten (RB Nr. 710) die Schatzungskommission zuständig (RBOG 1968 Nr. 32). Die Beschwerde ist abzuweisen.

- d) Rudolf Staub, Zürich, erhob am 9. April 1980 Beschwerde gegen die Zuweisung seiner Parzelle 308 zum Landwirtschaftsgebiet (Einspracheentscheid vom 29. März 1980). Er ist als Grundeigentümer legitimiert und reichte die Beschwerde rechtzeitig ein. R. Staub macht geltend, dass die Rückzonung seines Grundstücks aus der Reservebauzone in das Landwirtschaftsgebiet nicht haltbar sei. Er verweist auf einen Beschluss des Regierungsrates vom Dezember 1973, in dem ausdrücklich erwähnt sei, dass das Grundstück im Baureservegebiet liege. Für die Zuweisung als Bauland spreche sowohl die schöne Aussichtslage als auch die Tatsache, dass eine rationelle landwirtschaftliche Nutzung kaum möglich sei, weil sich das Areal maschinell kaum bearbeiten lasse. Wenn man Bauzone und Landwirtschaftszone sinnvoll voneinander trennen wolle, müsse der untere, flache Teil des Hangs für die Landwirtschaft, der obere steilere Teil aber für die Ueberbauung reserviert werden. Die im Richtplan enthaltene Umfahrungsstrasse sei kein Hindernis für die Ausscheidung einer Bauzone; sie ermögliche vielmehr eine teilweise Erschliessung. Aber auch die Harzenmoosstrasse könne durchaus zur Erschliessung dienen, wenn sie teilweise ausgebaut werde. Die Gemeinde beantragt in ihrer Vernehmlassung Abweisung der Beschwerde. Sie weist insbesondere darauf hin, dass bei der Befragung der Grundeigentümer in diesem Gebiet praktisch kein Interesse an der Ausscheidung von Baugebiet bestanden habe. Im weitern sei das Grundstück im generellen

- 15 -

Kanalisationsprojekt nicht als eigentliches Baugebiet vorgesehen gewesen, sondern es habe zum "weiteren Einzugsbereich" gehört. Insgesamt ist die Parzelle nach Auffassung der Gemeinde in keiner Weise baureif.

Sowohl das kantonale Baugesetz (§ 16) als auch das eidgenössische Raumplanungsgesetz (Art. 15) verpflichtet die Gemeinden, nicht mehr Baugebiet auszuscheiden, als sie innert 10 - 15 Jahren für die Ueberbauung benötigen und innert dieser Frist erschliessen können. Wenn die Gemeinde auf längere Sicht disponieren will, kann sie diese Ziele in Richtplänen der Besiedlung für eine Frist von 20 bis 25 Jahren festlegen (§ 13 BauG). Genau das wurde in Berlingen getan. Die Bauzone, die mit den alten Planungsinstrumenten (Baureglement 1961 und generelles Kanalisationsprojekt 1971) Platz bot für rund 2800 Einwohner, wurde so reduziert, dass sie nun rund 1600 Einwohner fassen kann; statt rund 52 Hektaren misst das eingezonte Areal nun 38 Hektaren. Davon sind 30 Hektaren definitive Bauzone, welche die Gemeinde erschliessen muss. Ein so grosses Areal liegt an der obersten Grenze dessen, was im Hinblick auf die gesetzlichen Vorschriften verantwortet werden kann. Die Abweisung des Einzonungsbegehrens durch die Gemeinde erscheint aber nicht nur aus diesen Gründen gerechtfertigt, sondern auch wegen der Ueberlegung, dass die Erschliessung ausserordentliche Aufwendungen erfordert, die im Augenblick sicher nicht erbracht werden könnten. Den Argumenten, die der Beschwerdeführer für eine Zuweisung zur Bauzone vorbringt, trug sie mindestens teilweise dadurch Rechnung, dass sie im Richtplan der Siedlung mehr als die Hälfte der Parzelle als künftiges Siedlungsgebiet bezeichnet. Damit wird allerdings kein Anspruch auf Erteilung einer Baubewilligung begründet, wohl aber verpflichtet sich der Gemeinderat, bei einer allfälligen Ueberarbeitung der Planung dieses Areal der Bauzone zuzuschlagen. Mit der Zuweisung zum "Bauerwartungsland" entsprach die Gemeinde im übrigen auch dem Regierungsratsbeschluss vom 4. Dezember 1973, der den Akten beiliegt. Die Beschwerde ist deshalb abzuweisen.

- e) Josef E. Herzog, Zürich, vertreten durch Rechtsanwalt Dr. H. J. Zellweger, erhob am 15. April 1980 Beschwerde gegen die Zuweisung der Parzelle 748 "im Fall" zur Landschaftsschutzzone (Einspracheentscheid vom 29. März 1980). Er ist als Eigentümer zur Beschwerde legitimiert; die Frist ist eingehalten. Er beantragt, die Parzelle sei vollständig, eventuell im Umfang einer Bautiefe ab Parzelle Nr. 747, der Reservewohnzone W2 zuzuweisen.

In formeller Hinsicht macht der Beschwerdeführer geltend, der Zonenplan sei massgeblich vom Gemeindeammann mitgestaltet worden, welcher die nördlich anstossende Parzelle besitze und die östlich angrenzende bewirtschafte. Diese Umstände hätten eine Ausstandspflicht zur Folge, welche dieser verletzt habe. Das Zonenplanverfahren in diesem Gebiet könne deshalb nicht gültig sein.

Die Gemeinde beantragt Abweisung der Beschwerde. Die Mitglieder der Planungskommission seien in Ausstand getreten, soweit ihre oder von ihnen in Pacht befindliche Grundstücke betroffen gewesen seien. Eine Ausstandspflicht über weitere Flächen hätte die Planungsunfähigkeit der ganzen Kommission bzw. des Gemeinderates zur Folge gehabt. Die Integrität des Gemeindeammanns sei nicht anzuzweifeln; der Beschluss zur Bezeichnung des ganzen Gebiets "im Fall" als Landschaftsschutzzone sei einstimmig gefasst worden.

Im kantonalen Recht ist unter den Tatbeständen, die zur Ausstandspflicht des betreffenden Behördemitglieds führen, die nachbarliche Beziehung nicht erwähnt. Jedoch hat nach einem allgemeinen Rechtsgrundsatz ein Behördemitglied auch ohne entsprechende gesetzliche Regelung dann in Ausstand zu treten, wenn es selbst oder eine ihm nahe verwandte Person an der Sache unmittelbar und persönlich interessiert ist (vgl. auch RBRR 1979 Nr. 22). Wer aus einer allgemeinen Regelung Nutzen zieht bzw. einen Nachteil erleidet, ist nicht ausstandspflichtig (Imboden/Rhinow, Schweiz. Verwaltungsrechtssprechung, Bd. I, 5. Aufl. 1976, Nr. 90 II a S. 556 f.). Der vorliegende Zonenplan bezieht sich auf das ganze Territorium der Gemeinde. Insofern hat er allgemeinen Charakter und ist einem Rechts-

satz ähnlich. Hingegen nähert er sich an eine Verfügung an, indem der Betroffene vor Erlass des Planes individuell anzuhören ist. Nach thurgauischem Recht wird diesem Gebot durch Einräumen der Einsprachemöglichkeit Rechnung getragen (BauG § 40). In diesem Stadium des Verfahrens gilt also die Ausstandspflicht, wenn auch die übrigen Voraussetzungen erfüllt sind.

Der Gemeinderat bestreitet nicht, dass der Gemeindeammann bei der Behandlung der Einsprache des Beschwerdeführers nicht in Ausstand getreten ist. Für die Beurteilung, ob die Ausstandspflicht verletzt ist, kann es aber nicht darauf ankommen, ob der angefochtene Beschluss, an welchem das betreffende Behördemitglied mitwirkte, einstimmig gefasst wurde. Einstimmigkeit kann auch auf entsprechende Beeinflussung der übrigen Mitglieder durch dessen Votum anlässlich der Beratung, für welche die Ausstandspflicht unter den oben erwähnten Voraussetzungen übrigens auch Geltung hat (a.a.O. Nr. 90 III), zurückzuführen sein. Ebenso wenig kann es darauf ankommen, ob dieses Mitglied der Behörde integer sei. Es genügt vielmehr die blosse Möglichkeit, dass es in dieser Funktion die unmittelbaren persönlichen Interessen geltend machen kann, die in der konkreten Situation von einem objektiven Blickwinkel aus gesehen vorhanden sein können.

Der Beschwerdeführer beantragte in der Einsprache, sein nach dem aufgelegten Zonenplan der Landschaftsschutzzone zugeteiltes Grundstück sei in die Reservebauzone einzuzonen. An dieses Grundstück grenzt eine Parzelle an, welche der Gemeindeammann als Pächter bewirtschaftet. Sie ist nach dem aufgelegten Zonenplan ebenfalls der Landschaftsschutzzone zugeteilt. Die andere Parzelle, welche der Beschwerdeführer anführt, befindet sich im Eigentum des Gemeindeammanns. Sie ist von der Parzelle des Beschwerdeführers durch ein schmales Strässchen getrennt. Gemäss neuem Zonenplan ist sie der Reservebauzone zugeteilt.

Es ist einerseits nicht auszuschliessen, dass der Gemeindeammann interessiert ist, diese beiden Parzellen weiterhin landwirtschaftlich nutzen zu können. Ein Grundstück ist leichter zu bewirtschaf-

ten, wenn es nicht von Bauten umgeben ist. Durch die Zuteilung des Nachbargrundstücks zur Reservebauzone wird dessen Ueberbauung ermöglicht. Zwar besteht in der Reservebauzone kein Anspruch auf Erteilung einer Baubewilligung, doch steht es der Behörde frei, eine solche im konkreten Fall zu geben. Andererseits kann ebenso wenig die Möglichkeit ausgeschlossen werden, dass der Gemeindeammann sein heute der Reservebauzone zugeteiltes Grundstück überbauen möchte und daran interessiert ist, dass die Umgebung des Grundstücks nicht verbaut wird. Aufgrund dieser Ausgangslage ist durchaus möglich, dass seitens des Gemeindeammanns ein unmittelbares und persönliches Interesse daran, wie über die Einsprache entschieden wird, besteht. Damit wären die Voraussetzungen für die Ausstandspflicht erfüllt.

Der Gemeinderat macht geltend, eine über die eigenen und in Pacht befindlichen Grundstücke hinausgehende Ausstandspflicht hätte die Planungsunfähigkeit der gesamten Kommission bzw. des Gemeinderats zur Folge gehabt. In RRB Nr. 1742 vom 2. Oktober 1979 wurde angedeutet, dass an die Ausstandspflicht im Hinblick auf den Entscheidungsprozess in kleinen Gemeinden tatsächlich nicht allzu hohe Anforderungen gestellt werden sollten (vgl. auch Zbl 80 S. 488 f.). Jedoch ergeben sich keinerlei Anhaltspunkte dafür, dass im konkreten Fall die uneingeschränkte Befolgung der zuvor umschriebenen Ausstandspflicht die Handlungsfähigkeit der Planungskommission bzw. des Gemeinderates beeinträchtigt hätte. Angesichts dieser Tatsache besteht kein Anlass, dieser nicht uneingeschränkt Nachachtung zu verschaffen.

Der Gemeindeammann hatte zwar die Einspracheverhandlung geleitet, und der Beschwerdeführer hatte die Verletzung der Ausstandspflicht damals nicht geltend gemacht. Darin kann jedoch kein Verhalten wider Treu und Glauben erblickt werden, welches ohnehin nur dann relevant ist, wenn die Ausstandspflicht nicht in schwerwiegender Weise verletzt wurde. Ob dies der Fall ist, kann hier offengelassen werden. Unter den gegebenen Umständen kann man nämlich nicht davon ausgehen, dass der Beschwerdeführer als auswärtiger Grundeigentümer über die Eigentumsverhältnisse an den ebenfalls unüber-

bauten Nachbargrundstücken Bescheid wusste. Ebensowenig darf vorausgesetzt werden, dass er als juristischer Laie, der in diesem Stadium des Verfahrens noch nicht anwaltlich vertreten war, wusste, dass die Ausstandspflicht - sofern die übrigen Voraussetzungen erfüllt sind - auch für die Teilnahme und insbesondere Leitung von Einspracheverhandlungen gilt.

Die Beschwerde ist somit in diesem Punkt gutzuheissen. Die Sache ist deshalb an die Gemeinde zurückzuweisen, welche unter Beachtung der Ausstandspflicht über die Einsprache nochmals zu befinden hat.

- f) E. R. Bornet, Ponto Valentino, erhob am 21. Mai 1980 Beschwerde gegen die Zuweisung seiner Parzelle 321 in die Landschaftsschutzzone. Als Eigentümer der Parzelle ist er zwar zur Beschwerde legitimiert. Weil der Einspracheentscheid der Gemeinde vom 28. März 1980 datiert ist, wurde die 14-tägige Frist zur Einreichung offensichtlich nicht eingehalten. Es ist deshalb aus formellen Gründen auf die Beschwerde nicht einzutreten.
- g) Willi Nägeli, Berlingen, vertreten durch Rechtsanwalt Dr. Kurt Etter, erhob am 10. April Beschwerde gegen den Baulinienplan für die Dorfzone (Einspracheentscheid vom 28. März 1980). Der Beschwerdeführer ist als Eigentümer der Parzelle 114 legitimiert; die Beschwerde ist auch rechtzeitig eingereicht. Der Beschwerdeführer beantragt, es sei die Baulinie auf der Parzelle 114 aufzuheben, eventuell in einem Abstand von 9 m ab Seemauer oder parallel zur Seestrasse zu legen. Zur Begründung wird ausgeführt, dass die von der Gemeinde beschlossene Baulinie dazu zwingt, einen allfälligen Neubau im nordwestlichen Teil zu nahe an die Staatsstrasse und in den Bereich des Schattenwurfs der gegenüberliegenden 3½ geschossigen Fabrikgebäude zu stellen. Eine Baulinie zum See ist nach Auffassung des Beschwerdeführers ohnehin nicht sinnvoll, weil die Parzelle durch Aufschüttung und Bau einer Ufermauer die heutige Form erhalten habe. Ein öffentlicher Seeweg sei hier ohnehin nicht möglich und es sei dem Ortsbild zuträglicher, wenn nahe an den See gebaut werde. Die festgelegte Baulinie bewirke im Gegenteil die nicht erwünschte

gradlinige Fassadenfront. Die Gemeinde beantragt in ihrer Vernehmlassung vom 9. Mai 1980 Abweisung der Beschwerde. Sie weist darauf hin, dass der Entwurf des Baulinienplans wesentlich stärkere Einschränkungen der Ueberbaubarkeit vorsah; in der Folge sei er entsprechend den Anregungen des Beschwerdeführers zu dessen Vorteil abgeändert worden. Die Verkleinerung des Seeabstands auf 9 m wird abgelehnt, weil auch mit 12 m Abstand eine zonengemässe Ueberbauung möglich sei. Es wird darauf hingewiesen, dass im Rahmen eines Arealüberbauungsplans eine gestaffelte Fassadengestaltung möglich wäre; durch deren Genehmigung würde die Baulinie dann ausser Kraft gesetzt. Die gänzliche Aufhebung der Baulinien zum See wird abgelehnt wegen der Konsequenzen im ganzen Uferbereich des Dorfs.

Vorerst ist festzuhalten, dass die Parzelle 114 noch zur Dorfkernzone gehört, die besonders schützenswert ist. Den Baulinien kommt daher nicht nur Bedeutung für die Freihaltung des Verkehrsraums zu; sie haben auch eine wesentliche Funktion für die Erhaltung des Ortsbildes. Insbesondere besteht die Verpflichtung, Bauten entlang der Seestrasse auf die Baulinie zu stellen. Wollte man einen allfälligen Neubau weiter entfernt von der Staatsstrasse erstellen, so müsste im Rahmen eines Gestaltungs- oder Arealüberbauungsplans die jetzt festgelegte Baulinie abgeändert werden. Ohne Zweifel genügen aber die vorliegenden Baulinien ohne weiteres, um den westlichen Teil der Liegenschaft zonengemäss nutzen zu können. Im östlichen Teil ist die Baulinie ohnehin der bestehenden Ueberbauung angepasst. Die Auffassung des Beschwerdeführers, eine Baulinie zum See sei nicht sinnvoll, kann nicht geteilt werden. Zwar gilt die bestehende Ufermauer als Anlage; ihr Bestand und Unterhalt ist damit gesichert. Aber dadurch ist der vom Baugesetz generell vorgeschriebene Abstand von 30 m für neue Bauten und Anlagen keineswegs aufgehoben. Ohne die Baulinie könnte auf der Parzelle 114 keine einzige neue Baute oder Anlage erstellt werden. Es liegt deshalb auch im Interesse des Beschwerdeführers, dass die Baulinie bestehen bleibt. Der Abstand von 12 m ist keineswegs übersetzt, und auch der Verlauf parallel zur

Ufermauer erscheint aus der Sicht des Landschafts- und Ortsbildes durchaus gerechtfertigt. Sollte sich ein konkretes Bauprojekt wegen dieser Baulinien nicht verwirklichen lassen, so besteht wie bereits erwähnt die Möglichkeit, einen Gestaltungs- oder Arealüberbauungsplan einzureichen, durch den der Baulinienplan abgeändert werden könnte. Die Beschwerde ist abzuweisen.

- h) Heini Buff, Winterthur, Eigentümer der Parzelle 11, erhob am 11. April 1980 Beschwerde gegen den Baulinienplan für die Dorfzone (Einspracheentscheid vom 28. März 1980). Er ist legitimiert; die Beschwerde wurde rechtzeitig eingereicht. Angefochten wird die nur teilweise Berücksichtigung der in der Einsprache vorgebrachten Anträge. Während die Baulinie auf der Nordseite der Liegenschaft grundsätzlich akzeptiert wird, soll sie auf der Südseite so gegen die Strasse verlegt werden, dass sie mit der Trottoirgrenze identisch ist. Die Breite des Trottoirs soll nach Auffassung des Beschwerdeführers 1,50 m betragen. Die Gemeinde beantragt in ihrer Vernehmlassung Abweisung der Beschwerde. Bei der Auflage des Bauprojektes für die Staatsstrasse im Bereich der Liegenschaft Buff seien keine Baulinien aufgelegt worden; ein Trottoir sei nicht Bestandteil des Bauprojekts gewesen. Von der Staatsstrasse müsse bei Garagen und Abstellplätzen ein Abstand von 5 m eingehalten werden. Daraus ergebe sich, wenn man später allenfalls ein Trottoir bauen würde, der im Plan enthaltene Abstand von 7 m.

Beim Ausbau der Staatsstrasse im westlichen Dorfbereich wurde bewusst darauf verzichtet, seeseits im Bereiche der Liegenschaften 10 bis 17 ein Trottoir vorzusehen. Massgebend dafür war insbesondere das "Dietrich-Haus" (Parzelle 12), das in seiner gesamten Erscheinung zu erhalten war. Es wurde deshalb auf der Südseite das Trottoir erstellt, das allerdings nicht ganz durchgehend ist beim sogenannten "Kern-Haus". Es gibt daher auf der Parzelle 11 keine "Trottoirgrenze"; der Bau hätte ja nur dann einen Sinn, wenn man in das "Dietrich-Haus" eine Arkade einbauen würde, was wegen des besonderen Charakters dieses Bauwerks überhaupt nicht zur Diskussion

steht. Es kann auch nicht zur Diskussion stehen, das "Dietrich-Haus " durch einen Neubau "einzumauern", der südseits bis an die Strassengrenze reicht. Ein Freiraum muss im Bereich der Parzelle 11 bestehen bleiben. Nach Strassengesetz müsste, ohne Baulinie, ein gesetzlicher Abstand von 4 m eingehalten werden. Ferner müsste eine Garage einen Abstand von mindestens 5 m aufweisen. Der Baulinienplan sieht nun 7 m vor. Diese Einschränkung ist zumutbar; denn dank der Reduktion des Seeabstandes von 30 m auf 20,5 bis 22,5 m ergibt sich eine Bautiefe von 15 bis 19 m, was für eine zonengemässe Ueberbauung, die sich in das Ortsbild einpasst, durchaus hinreichend ist. Da überdies in der Dorfzone bei Neu- oder Umbauten mit massgeblicher Veränderung der Bausubstanz ein Gestaltungs- oder Arealüberbauungsplan erstellt werden muss, besteht die Möglichkeit, die im Plan enthaltene Baulinie an ein konkretes Bauprojekt anzupassen, wenn dieses sorgfältig auf das Ortsbild abgestimmt ist. Das bedeutet vor allem, dass der Freiraum im Bereiche des "Dietrich-" und "Kern-Hauses" mit Strasse, Vorplätzen und zugehörigen Gärten erhalten bleibt. Die Beschwerde wird abgewiesen.

Der Regierungsrat beschliesst:

1. Der Zonenplan der Gemeinde Berlingen wird mit Ausnahme der Parzelle Nr. 748 genehmigt.
2. Das Baureglement wird mit den folgenden Streichungen im Sinne der Erwägungen genehmigt:
 - Art. 16 Abs. 2 der Nachsatz "auch wenn sie aufgrund der Gewässerschutzgesetzgebung möglich wären",
 - Art. 22 Abs. 1 der Hinweis "ausgebaute Dachgeschosse mit durchbrochener Dachfläche".
3. Die Beitrags- und Gebührenordnung wird mit Ausnahme von Art. 3 Abs. 2 genehmigt.
4. Der Richtplan (Landschaft, Siedlung und Verkehr) wird genehmigt.

5. Der Baulinienplan Dorfzone wird genehmigt

6. Der provisorische Schutzplan der Gemeinde wird ausser Kraft gesetzt.

7.1 Die folgenden Beschwerden werden abgewiesen:

- a) Dr. jur. Leo G. Löpfe, Basel
- b) U. Ersan, Zürich
- c) Eduard Hug, Wald ZH
- d) Rudolf Staub, Zürich
- e) Willi Nägeli, Berlingen, vertreten durch Rechtsanwalt Dr. Kurt Etter, Frauenfeld
- f) Heini Buff, Winterthur

7.2 Auf die Beschwerde von E.R. Bornet, Ponto Valentino, wird nicht eingetreten.

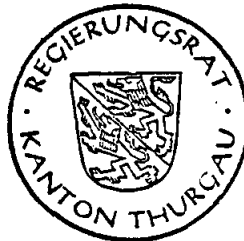
7.3 Die Beschwerde von Josef E. Herzog, Zürich, vertreten durch Rechtsanwalt Dr. H.J. Zellweger, Amriswil, wird bezüglich der Verletzung der Ausstandspflicht gutgeheissen.

7.4 Kosten fallen ausser Ansatz.

8. Mitteilung an:

- Gemeinderat Berlingen, 8267 Berlingen, unter Beilage von zwei Plandossiers mit Genehmigungsvermerk je auf Baureglement (mit Beitrags- und Gebührenordnung), Zonenplan, Richtplan und Baulinienplan für die Dorfzone
- Herrn Dr. jur. Leo Löpfe, in den Klosterreben 48, 4000 Basel (chargé mit Rückschein)
- Herrn U. Ersan, Käshaldenstr. 43, 8052 Zürich (chargé mit Rückschein)
- Herrn Eduard Hug, im Kirchacker, 8636 Wald ZH (chargé mit Rückschein)
- Herrn Rudolf Staub, Schumacherweg 37, 8046 Zürich (chargé mit Rückschein)
- Herrn Rechtsanwalt Dr. H.J. Zellweger, Kirchstr. 36, 8580 Amriswil (chargé mit Rückschein), 2fach für sich und seinen Klienten
- Herrn E.R. Bornet, Casa Scalinata, 6711 Ponto Valentino (chargé mit Rückschein)

- Herrn Rechtsanwalt Dr. Kurt H. Etter, Thundorferstr. 13, 8500 Frauenfeld (chargé mit Rückschein), 2fach für sich und seinen Klienten
- Herrn Heini Buff, Architekt ETH/SIA, Brauerstr. 50, 8400 Winterthur (chargé mit Rückschein)
- Grundbuchamt des Kreises Berlingen, 8267 Berlingen
- Kantonsforstamt (2fach)
- Meliorationsamt
- Baudepartement
- Tiefbauamt
- Hochbauamt
- Amt für Denkmalpflege
- Amt für Umweltschutz und Wasserwirtschaft (2fach)
- Amt für Raumplanung unter Beilage eines Plandossiers mit Genehmigungsvermerk je auf Baureglement (mit Beitrags- und Gebührenordnung), Zonenplan, Richtplan und Baulinienplan für die Dorfzone sowie der Akten



Für richtige Ausfertigung
DER STAATSSCHREIBER

mi

Expediert: - 4. Feb. 1981