



DER REGIERUNGSRAT DES KANTONS THURGAU

Protokoll vom 18. Sep. 1990

Nr. 1264

Zonenplanänderung/Baulinienplan Dorfzone Ergänzung/EG Berlin- gen/Genehmigung

1. Mit Schreiben vom 4. März 1990 ersucht der Gemeinderat Berlingen um die Genehmigung einer Änderung des Zonenplans und des Baulinienplans Dorfzone. Anfangs September 1990 erfolgte die Gesuchsvervollständigung. In formeller Hinsicht ist festzustellen, dass die Planänderungen zusammen vom 2. März 1990 bis 31. März 1990 bei gleichzeitiger Publikation im kantonalen Amtsblatt vom 26. Februar 1990 sowie im Lokalanzeiger "Boote vom Untersee" vom 26. Februar 1990 öffentlich aufgelegt wurden. Von der Möglichkeit des fakultativen Referendums gegen den vom Gemeinderat am 26. Februar 1990 beschlossenen Baulinienplan wurde kein Gebrauch gemacht. Die Gemeinde hat der Zonenplanänderung an der Versammlung vom 26. Februar 1990 mit grossem Mehr zugestimmt.

Das kantonale Baugesetz ordnet das formelle Planverfahren abschliessend, d.h. der Gemeinde verbleibt kein Spielraum für abweichende Regelung. Danach ist das öffentliche Auflageverfahren vor der Gemeindeversammlung durchzuführen. Vorliegendenfalls wurde der Gemeindeversammlung die Zonenplanänderung vor der öffentlichen Planauflage unterbreitet. Während der öffentlichen Auflage sind keine Einsprachen eingegangen. Der Verfahrensfehler wird ohne abschliessendes Präjudiz für allfällige mit der Zonenplanänderung im Zusammenhang stehende Rechtsmittelverfahren ausnahmsweise toleriert. Beim Baudepartement sind gegen den Zonenplan- und die Baulinienplanänderung keine Rekurse hängig. In formeller Hinsicht steht einer Genehmigung der Vorlage nichts entgegen.

2. Die Gemeinde Berlingen verfügt über eine rechtskräftige Ortsplanung bestehend aus Baureglement, Beitrags- und Gebührenordnung, Zonenplan, Richtplan sowie einen ergänzenden Baulinienplan Dorfzone (RRB Nr. 239 vom 3. Februar 1981). Die Zonen- und Baulinienplanänderung betrifft den östlichen Dorfeingang im Bereich der Fischerhäuser zwischen Seestrasse und Unterseeufer. Die Fischhäuser sind der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen zugewiesen.

3. Die Interessenslagen im Bereich der Fischerhäuser sind vielfältig: Die Denkmalpflege des Kantons Thurgau hat die Fischerhäuser im Hinweisinventar als "wertvoll" eingestuft und setzt sich für die Erhaltung des bauhistorischen Zeugnisses am östlichen Dorfeingang ein. Dies geschieht im Einvernehmen mit der Gemeinde, die jedoch auch einen ausreichenden Fussgängerschutz anstrebt. Die betroffenen Grundeigentümer treten für einen sinnvollen Ausbau und die wirtschaftlich tragbare Nutzung ihrer Liegenschaften ein, und die Strassenbenützer erhoffen sich eine verbesserte Querschnittgestaltung der Durchgangsstrassen. Eine Handänderung des Privatbesitzes - bis anhin gehörte die Hälfte der Fischerhäuser einer öffentlich-rechtlichen Körperschaft - ermöglicht nun der Gemeinde, die angestrebten Ziele zu verwirklichen. Im übrigen wird auf den Planungsbericht verwiesen, der weitere Informationen enthält.
4. Zonenplanänderung: Mit der Zuweisung der Fischerhäuser zur Dorfzone werden die Voraussetzungen für deren zweckmässige Nutzung geschaffen. Diese Änderung ist auch gerechtfertigt, weil die gegenüberliegende Strassenseite richtigerweise bereits der Dorfzone zugeteilt ist. Überdies ist nun der wertvollen Eingangssituation zum eigentlichen Dorfkern in zonenplanmässiger Hinsicht angemessen Rechnung getragen. Insbesondere ist in diesem Zusammenhang darauf hinzuweisen, dass unter den in Art. 14 Abs. 1 des Baureglementes erwähnten Voraussetzungen in der Dorfzone zur Erlangung der Baureife eine Sonderbauordnung zu erlassen ist. Im verwaltungsinternen Vernehmlassungsverfahren wurden keine Vorbehalte angebracht. Die Zonenplanänderung ist zweckmässig; sie kann auch in materieller Hinsicht genehmigt werden.
5. Baulinienplan Dorfzone Ergänzung: Der rechtskräftige Baulinienplan Dorfzone (RRB Nr. 239 vom 3. Februar 1981) umfasst im wesentlichen die ganze Dorfzone. Im Bereich der Fischerhäuser wiesen die als Pflichtbaulinien gestalteten Baulinien einen Abstand vom 9.00 m auf. Neu wurde nun dieser Abstand auf 7.40 m reduziert. Im übrigen verlaufen die Baulinien entlang der Strasse nun versetzt. Der Seeabstand für Gebäude wurde um etwa 2.00 m vergrössert, und seeseitig sind neu Baulinien für Kleinbauten ausgeschieden. Mit der vorliegenden Baulinienplanänderung wird die bestehende bauliche Torsituation beibehalten bzw. verstärkt. Die Anliegen des motorisierten Verkehrs und der Fussgänger sind ausreichend berücksichtigt. Auf der Südseite der Fischerhäuser bleibt Raum für ein 1.20 m breites Trottoir.

Im verwaltungsinternen Vernehmlassungsverfahren wurden keine Vorbehalte angebracht. Die Baulinienplanänderung ist zweckmässig; sie kann auch in materieller Hinsicht genehmigt werden.

Auf Antrag des Baudepartementes
beschliesst der Regierungsrat:

1. Die am 26. Februar 1990 von der Gemeindeversammlung Berlingen beschlossene Zonenplanänderung wird im Sinne der Erwägungen genehmigt.
2. Die am 26. Februar 1990 vom Gemeinderat Berlingen beschlossene Änderung des "Baulinienplan Dorfzone" (RRB Nr. 239 vom 3. Februar 1981) wird im Sinne der Erwägungen genehmigt.
3. Mitteilung an:
 - Gemeinderat Berlingen, 8267 Berlingen, unter Beilage von einem Plan "Ergänzung Zonenplan" und zwei Plänen "Baulinien Dorfzone Ergänzung", alle mit Genehmigungsvermerk
 - Baudepartement
 - Tiefbauamt
 - Amt für Umweltschutz und Wasserwirtschaft
 - Amt für Denkmalpflege
 - Amt für Raumplanung (2) unter Beilage von zwei Plänen "Ergänzung Zonenplan" und zwei Plänen "Baulinien Dorfzone Ergänzung", je mit Genehmigungsvermerk sowie der Akten.

Für richtige Ausfertigung

DER STAATSSCHREIBER

