



DER REGIERUNGSRAT DES KANTONS THURGAU

Protokoll vom **23. März 1993**

Nr. **334**

Revision der Ortsplanung / EG Müllheim / Teilweise Genehmigung

1. Mit Schreiben vom 27. Februar 1991 ersucht der Gemeinderat Müllheim um Genehmigung der revidierten Ortsplanung, bestehend aus Richtplantext, Richtplan "Landschaft und Siedlung", drei Teilrichtplänen "Verkehr", Zonenplan und Baureglement. Nach den Akten zu schliessen, wurden die neuen Planungsinstrumente in formeller Hinsicht ordnungsgemäss erlassen. Beim Departement für Bau und Umwelt sind sechs Rekurse hängig, die in einem separaten Verfahren behandelt werden. Der vorliegende Beschluss steht daher unter dem Vorbehalt, dass ein allfälliger Weiterzug der Rekursentscheide zu Korrekturen an der Ortsplanung führt. Einer der Rekurse führte im Anschluss an eine Gemeindeversammlung im März 1993 zu einem Antrag der Gemeindebehörde, das Genehmigungsverfahren für die Parzelle Nr. 315 am westlichen Ortsrand von Müllheim zu sistieren. Diesem Antrag wird entsprochen, damit der Abschluss des Genehmigungsverfahrens für die übrigen Teile der Ortsplanung nicht weiter verzögert wird. Der Genehmigung der revidierten Ortsplanung steht in formeller Hinsicht nichts im Wege.
2. Die neuen Planungsinstrumente ersetzen die vom Regierungsrat am 11. Oktober 1977 mit Beschluss Nr. 1862 genehmigte Ortsplanung. In der Zwischenzeit sind neue übergeordnete rechtliche Normen und Instrumente in Kraft getreten, so namentlich das kantonale Baugesetz, die Bundesgesetze über die Raumplanung und über den Umweltschutz und nicht zuletzt die kantonale Richtplanung. Zudem haben sich zum einen die kommunalen Vorstellungen seither geändert und zum andern hat sich, wie im Bericht erwähnt, die Gemeinde beispielsweise durch den N7-Anschluss auch tatsächlich wesentlich entwickelt, so dass die vorgenommene generelle Revision der Ortsplanung zweifellos angezeigt war. Aus raumplanerischer Sicht ist festzuhalten, dass die Siedlungsentwicklung in den letzten Jahrzehnten nicht in allen Teilen im Sinne der Ziele und Grundsätze des Raumplanungsgesetzes und wohl auch der Ortsplanung verlief, indem vor allem östlich und nördlich des Dorfes verschiedene Wohnquartiere mit nur loser Beziehung zum gewachsenen Dorf entstanden. Die durch diese Fakten bewirkten, in Richt- und Zonenplan zum Ausdruck kommenden Ausuferungen des Baugebietes können jedoch nicht den neuen Planungsinstrumenten angelastet werden.
Die Entwürfe der neuen Ortsplanungsinstrumente wurden vom Baudepartement (heute Departement für Bau und Umwelt) vorgeprüft und das Ergebnis der Gemeindebehörde im Juli 1989 konferenziell eröffnet. Die Anregungen und Hinweise sind in der Genehmigungs-

vorlege zum grossen Teil berücksichtigt worden. Besonders zu erwähnen sind die Verschiebungen namentlich der Industriezonen und -gebiete gemäss der Vorgabe der kantonalen Richtplanung vom Südrand des Dorfes in den Raum Hasli. Weiter fallen die Anstrengungen im Bereiche des Landschafts- und vor allem des Ortsbildschutzes in Form von Unterschutzstellungen und von griffigen Vorschriften im Baureglement positiv auf. Auf der anderen Seite sind namentlich zu einzelnen Richtplangebieten, Zoneneusscheidungen und Vorschriften Fragezeichen zu setzen.

3. Richtplan

Der behördenverbindliche Teil der Richtplanung besteht aus einem Text und vier Karten, wovon eine den Bereich Landschaft und Siedlung und die drei übrigen verschiedene Bereiche des Verkehrs betreffen. Wesentliche regelungsbedürftige Themen werden damit abgedeckt. Das ganze Planungswerk leidet indes an verschiedenen Ungenauigkeiten und einer mangelhaften Abstimmung von Text und Karten. Zunächst ist der Text mit Kommenterblöcken durchsetzt, die nicht der Genehmigung bedürfen und deshalb im Planungsbericht besser plaziert gewesen wären. Weiter werden nur im Text verschiedene Verbindlichkeitskategorien (Ausgangslege, Festsetzungen, Zwischenergebnisse, Vororientierungen) unterschieden, und dies nicht immer sachgerecht. So stellen Bauzonen wie beispielsweise der südliche Hang des Lindenhügels für den Richtplan Ausgangslage, nicht Festsetzungen dar. Weiter wird im Text öfters auf Lokalitäten hingewiesen, die in der Karte nicht visualisiert sind, beispielsweise auf Landschafts- und Naturschutzgebiete. Die Festsetzung einer "im Zonenrichtplan ausgeschiedener Landwirtschaftsgebiete" bleibt ohne Konsequenzen, nicht in erster Linie, weil der entsprechende Richtplan nun als Richtplan Landschaft und Siedlung bezeichnet wird, sondern vor allem, weil in diesem Richtplan nur generell Nichtsiedlungsgebiet, nicht aber Landwirtschaftsgebiet ausgeschieden wird. Die Betitelung des Teilrichtplans Verkehr, A Staats- und Gemeindestrassen, ist unvollständig und etwas irreführend, sind doch auch Entsorgungs- und Containerstandorte eingetragen. Abgesehen von solchen, hier nicht abschliessend aufzuführenden Unzulänglichkeiten, enthalten die Richtplaninstrumente zahlreiche wertvolle Vorgaben zuhanden der Gemeindebehörde. Als Folgearbeit wird im Planungsbericht die Erarbeitung von Richtplänen über die Wasser- und Elektrizitätsversorgung bezeichnet. Das Amt für Wirtschaft, Energie und Verkehr schlägt mit Blick auf den kantonalen Teilrichtplan Energie vor, Abklärungen über den gesamten Bereich der Energie, namentlich auch über die lokal vorhandenen Energieressourcen vorzunehmen.

Die Dimensionierung des Siedlungsgebietes ist relativ grosszügig, jedoch vertretbar, vor allem, weil ein namhafter Anteil im Gebiet Hasli liegt, das im kantonalen Richtplan als Industrie- und Gewerbegebiet von übergeordneter Bedeutung festgesetzt ist. Zudem verringert sich die Kapazität in bescheidenem Umfang durch die nachfolgend erörterten Nichtgenehmigungen einiger Siedlungsgebiete. Mit der Zuweisung des Weilers Langenhart zum Siedlungsgebiet in der nördlichen Fraktion, resp. zur Weilerzone werden die enlässlich der Zonenplenergänzungen von 1985 getroffenen Festlegungen weitergeführt.

Fragwürdig ist die Ausscheidung von Siedlungsgebiet im Muggli nördlich der Staatsstrasse am östlichen Ortseingang (Perzellen Nm. 873, 874 und 875) gelegen. Das Areal ist im alten, rechtskräftigen Zonenplan der Reservewohnzone W 1 zugewiesen. Im Richtplan wurde es nun dem Richtplangebiet (Bauerweiterungsgebiet) zugeschlagen und folgerichtig im Zonenplan gleichzeitig der Landwirtschaftszone zugewiesen. Im Richtplantext wird dieses Vor-

gehen mit den heute vorhandenen Lärmimmissionen von der Staatsstrasse begründet. Eine entsprechend grosse Lärmreduktion nach Eröffnung der Nationalstrasse N7 vorausgesetzt, wird dannzumal eine Einzonung in Betracht gezogen. Gegen diese Zonenzuweisung sind Rekurse hängig. Das Amt für Raumplanung hat in diesem Zusammenhang in Form eines Amtsberichtes detailliert ausgeführt, dass das Muggli gemessen an den Grundsätzen und Zielen der Raumplanung (Art. 1 und 3 RPG) nicht nur wegen der Lärmproblematik kein zweckmässiges Siedlungsgebiet darstelle, sondern im wesentlichen auch, weil die Strasse nach Langenhardt einen geeigneten, klaren Dorfaufakt bilde, die Gemeinde die südlich der Staatsstrasse gelegenen Wohnbauten zum Zwecke der Siedlungsabgrenzung ebenfalls ausgezont habe und schliesslich weder Topographie noch Bautiefe eine besondere Eignung des Areals für die Überbauung erkennen lasse. Konsequenterweise beantragt das Amt für Raumplanung die Nichtgenehmigung des Siedlungsgebietes Muggli. Der Regierungsrat schliesst sich dieser Argumentation an. Das Siedlungsgebiet Muggli, umfassend die Parzellen Nm. 873, 874 und 875, wird nicht genehmigt.

In der Mariahalde wurde das Siedlungsgebiet im Vergleich zum bisherigen Richtplan und zum Richtplanentwurf der Vorprüfung auf einen Bereich um die Parzellen Nm. 72 und 101 beschränkt. Auf die von der Gemeindebehörde erkannte landschaftliche Empfindlichkeit wurde mit der Festlegung einer Gestaltungsplanpflicht in diesem Gebiet reagiert. Gemessen an den bereits erwähnten Zielen und Grundsätzen des Raumplanungsgesetzes, der Zuweisung des ganzen Hügelzuges zu einer Landschaft von übergeordneter Bedeutung im kantonalen Richtplan und der Abgrenzungslinie des Siedlungsgebietes aus übergeordneten Interessen entlang des Dorfbaches erscheint diese langfristige Entwicklungsrichtung trotz Gestaltungsplanpflicht nicht als zweckmässig. Sie wird deshalb nicht genehmigt.

In der Vorprüfung wurde die Zuweisung der Parzelle Nr. 767 nordwestlich des Rosenweihers zur Reserve-Gewerbezone unter Hinweis auf die kantonale Prioritätensetzung (Industriegebiet Hasli) bemängelt. Die Gemeinde hat die Parzelle nun zwar im Zonenplan der Landwirtschaftszone zugeteilt im Richtplan Landschaft und Siedlung jedoch als Siedlungsgebiet belassen, weil sie laut Planungsbericht den dort bestehenden Kleingewerbebetrieb erhalten möchte und zudem mit der anschliessenden Zone für öffentliche Bauten und Anlagen bereits ein Siedlungsansatz vorhanden sei. Diese Argumentation vermag indes nicht zu überzeugen, weil die Erholungsnutzung (Bad, Tennisplatz) mindestens in latentem Konflikt mit einer gewerblichen Nutzung stehen dürfte und zudem die industriellen und gewerblichen Nutzungen klar auf drei Standorte konzentriert sind (Grüneck, Südwestrand des Dorfes, Hasli), so dass ein weiterer Schwerpunkt auch langfristig nicht als sinnvoll erscheint. Die Festsetzung eines Siedlungsgebietes auf der Parzelle Nr. 767 kann deshalb nicht genehmigt werden.

Das Tiefbauamt macht darauf aufmerksam, dass die im Teilrichtplan Verkehr A als Festsetzung enthaltene Umfahrungsstrasse von Hasli aus kantonaler Sicht von untergeordneter Bedeutung ist und empfiehlt deshalb eine Überprüfung dieses Sechsverhalts. Der Eintrag eines Radweges entlang der Kreuzlingerstrasse, einer Staatsstrasse, als Festsetzung steht in Widerspruch zum kantonalen Richtplan, wo kein entsprechender Eintrag zu finden ist. Da eine Festsetzung, wie auch im Richtplantext richtig ausgeführt wird, die erfolgte Abstimmung mit den beteiligten Akteuren impliziert, ist die Zuweisung zur Verbindlichkeitskategorie Festsetzungen nicht zweckmässig. Eine Richtplanaussage müsste allenfalls in den Kategorien Vororientierung oder Zwischenergebnis erfolgen. Seit den Gemeinderatsbeschlüssen zum Teilrichtplan Fuss- und Wanderwege ist im Hinblick auf die Anforderungen des Fuss- und

Wanderweggesetzes im Rahmen des aktuellen Änderungspaketes des kantonalen Richtplans auch die Thurgauer Wanderkarte 1991 öffentlich bekanntgemacht worden. Wie die Fachstelle Wanderwege feststellt, ist im Sommer 1991 in Absprache mit dem Verein Thurgauer Wanderwege die Route 715 von Lamperswil Richtung Station Müllheim/Wigoltingen auf bestehende Flurwege in der Nähe des Autobahntrasses verlegt worden. Desgleichen bietet die Wanderkarte eine Lösung an für die Weiterführung der Wanderroute 718 (Schloss Klingenberg - Müllheim - Station Müllheim/Wigoltingen) bis zur Station Müllheim/Wigoltingen. Im kommunalem Teilrichtplan führt die Route von Norden her lediglich bis zum Siedlungsgebiet. Die Gemeinde wird daher eingeladen, bei einer Überarbeitung des entsprechenden Teilrichtplans die Aufnahme dieser Routen zu prüfen.

Ansonsten ist die kommunale Richtplanung als zweckmässig einzustufen, so dass einer Genehmigung des Richtplantextes und der vier Richtplankarten mit den vorerwähnten Ausnahmen in materieller Hinsicht nichts entgegensteht.

4. Zonenplan:

Das Baugebiet aber auch die einzelnen Bauzonen erscheinen im Lichte von Art. 15 RPG als angemessen dimensioniert. Gut nachvollziehbar ist die in der Ergänzung zum Planungsbericht enthaltene Erhebung der Nutzungsreserven im weitgehend überbauten Gebiet. Hinsichtlich Abgrenzung und Zonenwahl sind indes trotz diverser Korrekturen im Vergleich zur Vorprüfungsversion einige Fragezeichen anzubringen. Um der landschaftlichen Empfindlichkeit der bevorzugten Wohnlagen in den Hügelzügen nördlich des Dorfes gerecht zu werden, wurden einestails die höheren Bauzonenteile der Wohnzone W 1 zugewiesen, die allerdings dem Postulat der haushälterischen Bodennutzung nicht sonderlich entspricht. Andernteils wurde der Gemeinderat verschiedenenorts zum Erlass eines Gestaltungsplans verpflichtet. Unverständlicherweise ist diese Pflicht nur für die Parzellen Nrn. 1 und 589 ganz im Nordwesten des Dorfes allgemeinverbindlich im Zonenplan festgelegt. Für alle anderen Fälle wurde diese Gestaltungsplanpflicht bedauerlicherweise lediglich im Richtplan verankert. Dies birgt die Gefahr von Missverständnissen, wird doch dadurch bei der Konsultation des Zonenplans bei Nichteingeweihten der Eindruck erweckt, einzig für das genannte Gebiet bestehe die Gestaltungsplanpflicht, für alle übrigen Bauzonengebiete aber gerade nicht. Es wäre daher dienlicher gewesen, diese Pflicht konsequent nur in einem der beiden Pläne zu verankern. Indes darf nicht der Umkehrschluss gezogen werden, dass für die nicht als gestaltungsplanpflichtig bezeichneten Areale keine Gestaltungspläne erlassen werden dürfen. Vielmehr ermächtigt § 32 BauG den Gemeinderat zur Prüfung und allenfalls zum Erlass solcher Pläne im Einzelfall.

Im Bereich des westlichen Lindenhügels (Lempert) wurde die Bauzonengrenze gegenüber der Vorprüfungsversion zwar nach unten verschoben, was mit Rekurs angefochten wurde. Allerdings ist fraglich, ob mit dieser Verschiebung den Intentionen des kantonalen Richtplans, welcher in diesem Bereich eine auf die Freihaltung der charakteristischen Kuppe des Lindenhügels zielende Siedlungsbegrenzung aus übergeordneten Interessen enthält, Genüge getan wird. Zudem wurde ausgerechnet an dieser heiklen Lage die zweite höher gelegene Bautiefe von der Wohnzone W 1 in die Wohnzone W 2 umgeteilt. Eine an die Zonengrenze gestellte Baute mit den Maximalmassen nach Regelbauweise würde mit Sicherheit die Silhouette der Hügelkuppe verdecken. Diese Zonenbegrenzung kann daher nur mit der Bedingung akzeptiert werden, dass mittels des gemäss Richtplan vorgeschriebenen

Gestaltungsplanes der Kuppenschutz sichergestellt wird, d.h. konkret, dass die Kuppe von der Thurebene aus unvermindert in Erscheinung treten kann.

Mit Art. 39 BauR wurde unter anderem die Villa Felsenau unter Schutz gestellt. Das Gebäude ist indes zusammen mit dem umgebenden Park als Ganzes zu betrachten, bedingt doch der Schutz eines Objektes immer auch den Schutz seiner Umgebung. Diese ist durch die Zuweisung in die Wohn- und Gewerbezone III in ihrem Bestand tendenziell gefährdet. Auch in diesem Fall ist deshalb der notwendige Schutz des Umfeldes mit dem vorgeschriebenen Erlass eines Gestaltungsplanes unbedingt zu gewährleisten.

In der Vorprüfung wurde die Verletzung der Siedlungsabgrenzungslinie aus übergeordneten Interessen gemäss kantonalen Richtplan entlang des Dorfbaches gerügt. Betreffend der Parzelle Nr. 94 wurde diesem Einwand auch Rechnung getragen. Andererseits ist neu die Parzelle Nr. 264 der Reservewohnzone W 2 zugewiesen worden, nachdem sie im Vorprüfungsstadium noch dem Siedlungs-, d.h. dem Richtplangebiet zugewiesen war. Der unmittelbar angrenzende Ortsrand mit dem stillgelegten Stall weist keine besonderen Qualitäten auf, so dass diese im Unschärfbereich der genannten Siedlungsabgrenzungslinie liegende Zonenzuweisung vertretbar erscheint. Die streifenförmige Verbindung der Bauzonen im Dorf mit dem Quartier Rebhalde kann allerdings lediglich mit Blick auf das westlich anschliessende Siedlungsgebiet aus raumplanerischer Sicht als zweckmässig qualifiziert werden.

Als problematisch könnte sich nach Einschätzung des Industrie- und Gewerbeinspektorates die Zuweisung der Weberei Grüneck zur Gewerbezone erweisen, da dort die Empfindlichkeitsstufe III nach LSV gilt, die Weberei jedoch im 24-Stunden-Betrieb arbeitet. Insgesamt betrachtet kann diese Zone indes als zweckmässig eingestuft werden.

Umgekehrt wurde die ursprünglich für öffentliche Zwecke reservierte Bauzone am N7-Anschluss (Parzelle Nr. 785) nun der Industriezone zugewiesen, u.a. mit der Absicht, dort Bauten erstellen zu können, welche für das Wohnquartier in der östlichen Grüneck als Lärmriegel gegenüber der Nationalstrasse dienen könnten. Dem an jener Stelle neuerdings geplanten Technik- und Fahrzentrum des TCS ist in der Gemeinde während des Genehmigungsverfahrens für die Ortsplanungsrevision Opposition erwachsen. Mit Schreiben vom 17. Sept. 1992 ersucht der Gemeinderat um Sistierung des Genehmigungsverfahrens für die Parzelle Nr. 785 mit dem Ziel, abgekoppelt von der Gesamtrevision eine adäquate Lösung ausarbeiten zu können, was angesichts der momentanen Situation und der besonderen Lage dieser Parzelle vertretbar erscheint. Dem Ersuchen um Sistierung des Genehmigungsverfahrens für die Parzelle Nr. 785 wird entsprochen. Hingegen kann der Regierungsrat die vorgeschlagene Ausscheidung als "Zone mit zu prüfender Nutzung" im Rahmen der Recht- und Zweckmässigkeitsprüfung nach § 41 BauG nicht vornehmen. Die im Schreiben angedeutete Stossrichtung, vor allem die Überlagerung der Parzelle Nr. 785 mit einer Gestaltungsplanpflicht ist in diesem Genehmigungsverfahren noch nicht zu prüfen. Es sei lediglich darauf hingewiesen, dass nach § 32 BauG mittels Gestaltungsplan zwar von der Regelbauweise abgewichen werden kann, die Nutzungsart jedoch nicht geändert werden darf.

Die Abgrenzung der Landschaftsschutzzone erscheint zuweilen etwas zufällig und im Gelände nicht immer eindeutig identifizierbar. Stossend ist die Zuweisung der unmittelbaren Umgebung des Weihers nördlich Maltbach (Parzelle Nr. 731) zur Landwirtschaftszone, nachdem in der Vorprüfung die Abgrenzung der Landschaftsschutzzone im Umkreis des Weihers kritisiert wurde. Dieser Weiher ist mit seiner Umgebung als Naturschutzzone, resp. im weite-

ren Umkreis mindestens als Landschaftsschutzzone auszuscheiden. Die Landwirtschaftszone kann im Bereich der Parzelle Nr. 731 deshalb nicht genehmigt werden.

Der zu Badezwecken dienende Rosenweiher in der Grüneck war bisher samt Umschwung der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen zugewiesen. Der neue Zonenplan beschränkt diese Zone nun auf den Bereich der zum Badebetrieb gehörenden Bauten. Aus Sicht des Landschafts- und Naturschutzes stellt der Weiher ein wertvolles Biotop dar. Dieser Nutzungskonflikt ist auf zonenplanerischer Ebene wohl nicht lösbar, wenn beide Nutzungen nebeneinander existieren sollen. Der Gemeinde wird jedoch empfohlen, mittels geeigneter Vorschriften für die Benützung der Badeanlage auch die Interessen des Naturschutzes zu wahren.

Das Amt für Umweltschutz und Wasserwirtschaft weist darauf hin, dass das generelle Kanalisationsprojekt (GKP) im Sinne eines generellen Entwässerungsplanes (GEP gem. VSA) innert eines Jahres der vorliegenden Zonenplanung anzupassen ist. Zu bedauern ist, dass die eingedolten Gewässer nicht zur Information eingetragen wurden, da die baugesetzlichen Vorschriften auch für bestehende unterirdische Gewässer gelten.

Insgesamt ist der Zonenplan als zweckmässig einzustufen, so dass in materieller Hinsicht einer Genehmigung nichts entgegensteht.

5. Baureglement:

Das Baureglement gehört zum sogenannten teilintegrierten Typus, d.h. es enthält neben Vorschriften, welche die Gemeinde aufgrund des Baugesetzes erlassen muss oder kann, auch abschliessende Bestimmungen aus dem übergeordneten Recht, oder es wird durch Angabe des entsprechenden Artikels darauf verwiesen. Aufgrund der laufenden Baugesetzrevision ist allerdings darauf hinzuweisen, dass mittelfristig verschiedene dieser wiedergegebenen Gesetzestexte überholt sein könnten und sich aus Gründen der Rechtssicherheit dann eine redaktionelle Bearbeitung aufdrängen wird. Bei der definitiven Drucklegung ist zu berücksichtigen, dass das Baudepartement nun die Bezeichnung "Departement für Bau und Umwelt" trägt.

Es ist festzustellen, dass die Anmerkungen und Vorschläge der Vorprüfung im wesentlichen berücksichtigt wurden, allerdings auch sonst verschiedentlich Änderungen vorgenommen wurden. Zu einzelnen Artikeln sind folgende Vorbehalte und Bemerkungen anzubringen.

Tabelle der Höchst- und Mindestmasse:

Bei kombinierter Betrachtung von maximaler Gebäudehöhe und minimalem Grenzabstand enthält die Tabelle Widersprüche zu § 78 Abs. 5 Baugesetz, wo - abgesehen von besonderen Situationen - als minimaler Grenzabstand die halbe Höhe der Baute, resp. mindestens drei Meter, vorgeschrieben wird. In fünf Zonen des Baugebietes (DM, WG III, G, I und OE) sind Bauten in einer Höhe und einem Grenzabstand zulässig, die ab einer bestimmten Gebäudehöhe zu einer Unterschreitung des minimalen baugesetzlichen Grenzabstandes führen. Diese Bestimmungen können somit ab gewissen Gebäudehöhen gesetzwidrige Zustände bewirken. Den vorliegenden Unterlagen können die gesetzlich geforderten besonderen Gründe nicht entnommen werden. Sie sind bei objektiver Beurteilung mit Ausnahme der Dorfzone Müllheim (DM), die sich auf § 22 BauG abstützt, auch nicht ersichtlich. Die Grenzabstandsvorschriften der Zonen WG III, G, I und OE können daher nur unter dem Vorbehalt genehmigt werden, dass subsidiär auch § 78 Abs. 5 BauG angewendet wird, d.h.

dass der im BauR festgelegte kleine Grenzabstand nur gilt, sofern der jeweilige Grenzabstand mindestens die halbe Gebäudehöhe beträgt. Die Gemeinde wird eingeladen, diesen Sachverhalt im Rahmen der definitiven Drucklegung mittels Einsatz einer entsprechenden Fussnote zur Tabelle der Höchst- und Mindestmasse klarzustellen.

Art. 21 Ziff. 3:

Mit dieser Vorschrift werden, wie in diversen Baureglementen für bestimmte Mischzonen mittels gestaffelter Maximalausnützung üblich, im Sinne der planerisch gewollten Durchmischung gewerbliche Nutzungen gefördert. Die gewählte Strategie ist indes als unglücklich zu bezeichnen, weil sie die in § 14 Bauverordnung enthaltene abschliessende Definition der anrechenbaren Bruttogeschossfläche verletzt. Auch für eine Zone mit besonderen Vorschriften im Sinne von § 22 BauG können die kantonalrechtlichen Bestimmungen zur Ermittlung der jeweiligen Ausnützung eines Grundstückes nicht mittels Spezialvorschriften abgeändert werden. Zudem ist darauf hinzuweisen, dass mit dieser Bestimmung de facto eine maximale Ausnutzungsziffer von 1.3 zur Verfügung stünde, hinter deren Zweckmässigkeit aus ortsplanerischer Sicht mindestens ein Fragezeichen zu setzen ist. Art. 21 Ziff. 3 BauR kann deshalb nicht genehmigt werden. Die Gemeinde wird daher eingeladen, das berechtigte Ziel der Nutzungsdurchmischung mit anderen Vorschriften anzuvisieren. So könnte, wie vielerorts üblich, die Förderung von gewerblichen Nutzungen mit einer gestaffelten Regelung der zulässigen Maximalausnützung angegangen werden.

Art. 21 Ziff. 4 letzter Satz:

Das Einholen einer Stellungnahme des Departementes für Bau und Umwelt kann sich in Einzelfällen als problematisch erweisen, da dieselbe kantonale Instanz im Rekursfall entscheidungsbefugt wäre und aufgrund der zuvor abgegebenen Stellungnahme voraussichtlich in den Ausstand treten müsste. Geeigneter wäre in derartigen Fällen die Einholung der Stellungnahme eines Amtes, beispielsweise des Amtes für Denkmalpflege oder des Amtes für Raumplanung.

Art. 25 Ziff. 4:

Im Rahmen der definitiven Drucklegung des BauR ist folgender Druckfehler zu beseitigen: "... die Ausnützung bis 0.45 gewährt werden...".

Art. 26 Ziff. 3:

Die Formulierung ist unklar und steht in einem gewissen Widerspruch zur Fussnote 2 der Tabelle der Höchst- und Mindestmasse, wo eine reduzierte AZ bei reiner Wohnnutzung vorgesehen ist. Die Gemeinde wird daher eingeladen, die Bestimmung im Sinne einer redaktionellen Bereinigung eindeutig abzufassen. Beispielsweise könnte festgelegt werden, dass die Bruttogeschossfläche (BGF) für Wohnnutzung für sich alleine gerechnet maximal eine Ausnutzung von 0.4, resp. 0.5 ergibt.

Art. 30 Ziff. 2:

Ein gewisser Widerspruch besteht zwischen dem Zonenzweck der Freihaltung und der Zulässigkeit u.a. von Bauten und Anlagen, welche dem Immissionsschutz dienen. Es ist deshalb klar festzuhalten, dass diese Bestimmung keinen Freipass für beliebige bauliche Massnahmen z.B. zur Lärmbekämpfung bedeuten kann, sondern immer der eigentliche Zonen-

zweck als Beurteilungsmassstab heranzuziehen ist.

Art. 31 Ziff. 5:

Das massgebende Datum ist der 17. April 1987 (Inkrafttreten der RRV RPG).

Art. 34 Ziff. 1:

Festgelegt wird hier nicht der Zweck der Naturschutzzone, sondern der in § 24 BauG formulierte Auftrag zur Ausscheidung von Naturschutzzonen. Dies kann redaktionell bereinigt werden.

Art. 34 Ziff. 3:

Die Aufzählung der einzelnen Naturschutzzonen ist überflüssig, da sie ja im Zonenplan eingetragen sind. Die doppelte Erwähnung führt höchstens zu Problemen. Im Rahmen einer künftigen Überarbeitung ist daher diese Ziffer mit Vorteil zu streichen.

Art. 35 Ziff. 2:

Diese Bestimmungen haben aufgrund der Vorschriften des übergeordneten Raumplanungsgesetzes keine selbständige Bedeutung. Mit § 27 BauG wird auf eine, das Landwirtschaftsgebiet betreffende, Vorschrift verwiesen, was in der Anwendung zu rechtlich nicht haltbaren Ergebnissen führen könnte. Der Passus "§ 27 Abs. 2 + 3 BauG" wird deshalb nicht genehmigt.

Art. 39:

Die Bestimmung, die namentlich aufgeführten Kulturobjekte seien vollständig zu erhalten, geht sehr weit, da dies im Grunde genommen als Pflicht zur integralen Erhaltung der bestehenden Bausubstanz ausgelegt werden und nach Bundesgerichtsrechtsprechung in Einzelfällen Entschädigungspflichten auslösen könnte. Der genaue Schutzzumfang wird mit Vorteil erst zum Zeitpunkt eines konkreten Umbauvorhabens oder - nach Inkrafttreten des kantonalen NHG - auf Wunsch des Eigentümers (§ 13 NHG) festgelegt.

Art. 46 Ziff. 1 Abs. 2:

Die Bezeichnung Forstdepartement ist nicht mehr gebräuchlich und durch den Terminus Departement für Bau und Umwelt zu ersetzen.

Art. 57 Ziff. 10 erster Satz:

Im Lichte der verfassungsmässig garantierten Informationsfreiheit erweist sich das generelle Verbot von Aussenantennen im Falle genügender Empfangsmöglichkeiten unter Dach bzw. bei Anschlussmöglichkeit an eine Gemeinschaftsantenne als problematisch. Ein solches Verbot ist gemäss § 95 Baugesetz lediglich zum Schutze des Landschafts-, Orts-, Quartier- oder Strassenbildes zulässig, und aus diesem Grund auch lediglich in jenen Fällen, wo sich im Rahmen einer Interessenabwägung ein klares Übergewicht der erwähnten öffentlichen Interessen ergibt. Die vorliegend gewählte absolute Formulierung ist einer verfassungskonformen Auslegung nur schwerlich zugänglich. Nicht genehmigt werden kann in jedem Falle der letzte Teil des ersten Satzes ("bzw. in angemessener Zeit zu entfernen"). Eine Verpflichtung zur Beseitigung bestehender Aussenantennen verstösst in unzulässiger Weise gegen die Bestandesgarantie als Ausfluss der verfassungsrechtlich gewährleisteten Eigentumsga-

rantie. Es ist der natürliche Abgang der Anlage abzuwarten.

Art. 59 Ziff. 2:

Grundsätzlich ist auf die zu Art. 21 Ziff. 3 gemachten Bemerkungen zu verweisen. Dem Gemeinderat wird die Möglichkeit gegeben, die Ausführung von Bauten anstelle des Grundeigentümers im Einzelfall zu bestimmen und damit sehr weit in die Baufreiheit einzugreifen. Diese Bestimmung ist nur vertretbar, wenn sie als Korrektiv zu der hohen zulässigen Ausnutzungsziffer zu verstehen ist und im Vollzug die im gleichen Artikel geforderte Rücksichtnahme auch auf die Interessen der Bauherrschaft angemessen erfolgt.

Art. 66 Ziff. 1:

Die vom Flurgesetz abweichenden Grenzabstandsbestimmungen haben nur innerhalb des Baugebietes Geltung (vgl. § 112 BauG). Im Nichtbaugebiet gelten die flurrechtlichen Abstandsvorschriften. Die Gemeinde wird eingeladen, dies bei der definitiven Drucklegung im Sinne einer redaktionellen Bereinigung klarzustellen.

Art. 72 Ziff. 6:

Diese Bestimmung hat keinerlei selbständige Bedeutung; massgebend ist § 108 Abs. 2 BauG. Diese kantonalrechtliche Bestimmung wird im übrigen gemäss Verweis in Art. 93 Abs. 2 BauR übernommen, jedoch nicht abgeändert.

Art. 73ff:

Diese vorab auf den §§ 101 und 102 BauG basierenden Bestimmungen über die Regeln der Baukunde weisen zum grossen Teil Rezeptbuchcharakter auf, was in der konkreten Anwendung auch sinnvolle Lösungen erschweren kann. Diese Vorschriften sind zwar als zweckmässig, jedoch nicht durchgehend als empfehlenswert einzustufen.

Art. 83 lit. h:

Der letzte Teil ("ausserhalb des Landwirtschaftsgebietes") ist zu streichen, da sich die Beschränkung von § 126 lit. h BauG diesbezüglich als raumplanungsgesetzwidrig erwiesen hat.

Mit den genannten Ausnahmen kann das Baureglement in materieller Hinsicht genehmigt werden.

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

1. Die revidierte Ortsplanung, bestehend aus der vom Gemeinderat am 26. Februar 1990, am 5. November 1990 und am 12. Dezember 1990 genehmigten Richtplanung - umfassend den Richtplanteil, den Richtplan Landschaft und Siedlung und drei Teilrichtpläne Verkehr (A Staats- und Gemeindestrassen, B Radwege, C Fuss- und Wanderwege), dem von der Gemeindeversammlung Müllheim am 17. Dezember 1990 beschlossenen Zonenplan und dem Baureglement, wird im Sinne der Erwägungen mit folgenden Ausnahmen genehmigt:

Festsetzungen im Richtplan Siedlung und Landschaft:

- Bauerweiterungsgebiet (Siedlungsgebiet) Muggli, umfassend die Parzellen Nrn. 873, 874 und 875
- Gestaltungsplanpflichtiges Bauerweiterungsgebiet (Siedlungsgebiet) Mariahalde, umfassend die Parzellen Nrn. 72 und 101 und Teile der umgebenden Parzellen.
- Bauerweiterungsgebiet auf der Parzelle Nr. 767

Zonenplan:

- Landwirtschaftszone im Bereich der Parzelle Nr. 731

Baureglement:

- Art. 21 Ziff. 3
- Art. 35 Ziff. 2; der Passus "§ 27 Abs. 2 + 3 BauG"
- Art. 57 Ziff. 10 im ersten Satz der Passus: "bzw. in angemessener Zeit zu entfernen".
- Art. 83 lit. h; der Passus "ausserhalb des Landwirtschaftsgebietes"

2. Die Parzellen Nm. 315 und 785 werden aus der Genehmigung ausgeklammert (Sistierung). Die Gemeinde wird eingeladen, die unter Ziffer 1 aufgeführten Nichtgenehmigungen betreffend Zonenplan und Richtplan gemeinsam mit den beiden sistierten Parzellen umgehend einer zweckmässigen Lösung zuzuführen.

3. Mit Hinweisvermerken zu den Erwägungen werden versehen:

Zonenplan:

- Reserve-Wohnzone W 2 im Bereich des Lindenhügels
- Parzelle Nr. 327 (Areal um die Villa Felsenau)

Baureglement:

- Tabelle der Höchst- und Mindestmasse; Grenzabstandsvorschriften der Zonen WG III, G, I und OE
- Art. 66 Ziff. 1
- Art. 72 Ziff. 6

4. Die Gemeinde hat in der, gemäss Richtplan Landschaft und Siedlung gestaltungsplanpflichtigen, Bauzone am Südhang des Lindenhügels mittels Gestaltungsplan sicherzustellen, dass die Silhouette des Lindenhügels von der Thurebene aus ohne Beeinträchtigung in Erscheinung treten kann.

5. Die Freihaltung der Umgebung um die geschützte Villa Felsenau ist mittels Gestaltungsplan zu gewährleisten.
6. Der Gemeinderat wird beauftragt, die betroffenen Grundeigentümer über die den Zonenplan betreffenden Nichtgenehmigungen und die Hinweise, namentlich hinsichtlich der Gestaltungsplanpflicht am Südhang des Lindenhügels, in Kenntnis zu setzen.
7. Die Genehmigung des Zonenplans steht unter dem Vorbehalt allfälliger Änderungen als Folge von Entscheiden der Rechtsmittelinstanzen.
8. Mitteilung an:
 - Gemeinderat Müllheim, 8555 Müllheim, unter Beilage eines Dossiers der revidierten Ortsplanung, bestehend aus vier Richtplankarten, dem Richtplantext, dem Zonenplan und dem Baureglement, alle mit den erforderlichen Genehmigungs-, Nichtgenehmigungs-, Sistierungs- und Hinweisvermerken
 - Departement für Bau und Umwelt
 - Amt für Denkmalpflege
 - Tiefbauamt
 - Meliorationsamt
 - Amt für Umweltschutz und Wasserwirtschaft
 - Industrie- und Gewerbeinspektorat
 - Landwirtschaftsamt
 - Amt für Archäologie
 - Kantonsforstamt
 - Amt für Wirtschaft, Energie und Verkehr
 - Amt für Raumplanung (3), unter Beilage von zwei Dossiers der revidierten Ortsplanung, bestehend aus vier Richtplankarten, dem Richtplantext, dem Zonenplan und dem Baureglement, alle mit den erforderlichen Genehmigungs-, Nichtgenehmigungs-, Sistierungs- und Hinweisvermerken, sowie der Akten

Für richtige Ausfertigung

Der Staatsschreiber

