



Frauenfeld,

14. Juli 2005  
Entscheid Nr. 65  
Allkom Nr. 238/2004

**Politische Gemeinde Salenstein**  
**Revision Ortsplanung**

1. Mit Schreiben vom 3. Oktober 2004 ersucht der Gemeinderat der Politischen Gemeinde Salenstein (nachfolgend: PG Salenstein) im Sinne von § 32 des Planungs- und Baugesetzes (PBG; RB 700) um Genehmigung der im Titel erwähnten Vorlage. Die Vorlage umfasst das Baureglement, den Zonenplan, drei Baulinienpläne, den Schutzplan der Natur- und Kulturobjekte, den Richtplan Schutzobjekte sowie die Fortschreibung des Richtplantextes. Auf Grund der eingereichten Unterlagen kann gefolgert werden, dass die Verfahren in formeller Hinsicht ordnungsgemäss durchgeführt wurden. Von den zur Genehmigung eingereichten Vorlagen hat der Gemeinderat Salenstein Baureglement, Zonenplan und Baulinienpläne im Sinne von § 9 PBG vorprüfen lassen. Der Prüfbericht des Amtes für Raumplanung datiert mit 5. Dezember 2002.

Die Prüfung der Fachstellen der zur Genehmigung eingereichten Vorlage hat ergeben, dass diese die westlich des Schlosses Eugensberg ausgeschiedene Zone Sandegg Sa nicht zur Genehmigung beantragen werden. In Übereinstimmung mit der neuesten Rechtsprechung des Verwaltungsgerichts hat das Amt für Raumplanung mit Schreiben vom 20. Juni 2005 die von dieser Absicht betroffenen Grundeigentümer im Sinne von § 8 Abs. 2 des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege (VRG; RB 170.1) am Verfahren beteiligt. Das Genehmigungsverfahren kann indessen mit Sistierung der fraglichen Nutzungszone trotzdem abgeschlossen werden, weil diese fernab vom zusammenhängend ausgeschiedenen Baugebiet liegt und keine präjudizierende Wechselwirkungen auf das übrige Baugebiet hat. Nach Ablauf der Verfahrensbeteiligung wird das Genehmigungsverfahren betreffend die Zone Sandegg Sa samt der dazugehörenden Zonenvorschrift (Art. 14 Baureglement) wieder aufgenommen.

Im Rahmen des Genehmigungsverfahrens wird im Sinne von § 33 Abs. 1 PBG generell überprüft, ob Pläne und Vorschriften rechtmässig sind und der übergeordneten Planung wie auch dem Grundsatz der haushälterischen Bodennutzung entsprechen. Im Übrigen wird darauf hingewiesen, dass die beim Departement für Bau und Umwelt (nachfolgend: DBU) hängigen Rekurse gegen den Zonenplan in einem separaten Verfahren behandelt werden.

2. Die **PG Salenstein** setzt sich aus den früheren Ortsgemeinden Fruthwilen, Mannenbach und Salenstein zusammen. Diese haben sich 1978/1979 zur Einheitsgemeinde Salenstein (heute PG) zusammengeschlossen. Zurzeit verfügt die PG Salenstein über einen Zonenplan aus dem Jahre 1982 und ein Baureglement aus dem Jahre 1989, welches das Baureglement 1982 ablöste. Der aus den Bestandteilen Siedlung und Landschaft, Schutzobjekte und Verkehr bestehende Richtplan stammt aus dem Jahre 1998. Die PG Salenstein hat mit der zur Genehmigung eingereichten revidierten Ortsplanung die im Sinne von Art. 21 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG; SR 700) und § 7 Abs. 2 PBG notwendige Revision der Ortsplanung vorgenommen und gleichzeitig auch die Aufträge des Gesetzes zum Schutz und zur Pflege der Natur und Heimat aus dem Jahre 1994 (NHG TG; RB 450.1) angegangen.

#### **a. Siedlungsgebiet**

Eine der wichtigsten Aufgaben jeder Ortsplanung ist eine sachgerechte Dimensionierung und Begrenzung des Siedlungs- und des Baugebietes aber auch der einzelnen Bauzonen. Diese Aufgabe ergibt sich aus dem zentralen Postulat der haushälterischen Nutzung des Bodens. Dabei hat die Gemeinde auch die inneren Nutzungsreserven zu erfassen und diese im Rahmen der Ortsplanung als Beitrag zur haushälterischen Nutzung des Bodens zu aktivieren (Art. 47 Abs. 2 der Verordnung zum RPG; RPV, SR 700.1). Bei der Dimensionierung und der Wahl der Bauzonentypen ist neben anderen Faktoren (z.B. Gemeindeziele) die Gemeindefunktion gemäss kantonalem Richtplan (KRP) eine wichtige Randbedingung.

Laut Ziffer 1.1.3 KRP ist die PG Salenstein ein «Dorf ohne zentrale Funktion». Damit ist der Auftrag verbunden, die Bauzonen auf eine zurückhaltende bauliche Entwicklung auszurichten und die Erneuerung der Dörfer von innen heraus vorzunehmen. Ferner sind die Qualitäten des Orts- und Landschaftsbildes zu respektieren und der eigenständige Charakter sowie die Lebensfähigkeit zu erhalten und zu stärken.

Im Rahmen der Vorprüfung hat das Amt für Raumplanung auf das zu grosse Baugebiet hingewiesen. Im Vergleich mit dem Vorgeprüften ist in dem zur Genehmigung vorgelegten Zonenplan das Baugebiet um rund 5 ha reduziert worden. Es umfasst nun noch eine Fläche von 64 ha (vgl. Planungsbericht Anhang 4). Davon sind 14 ha als nicht überbaut ausgewiesen. Die theoretische Einwohnerkapazität des Baugebiets beträgt nach Angabe im Anhang 4 des Planungsberichtes trotzdem noch 133 %. Nur mit Würdigung der lockeren Siedlungsstruktur und der im Wesentlichen auf die innerhalb des weitgehend überbauten Baugebietes zurückzuführenden Kapazität kann das Baugebiet verantwortet werden. Anzufügen bleibt, dass das Siedlungsgebiet das Prinzip der ausgeglichenen Flächenbilanz erfüllt (Ziff. 2.2 KRP).

#### **b. Nutzungszonen**

Im Vergleich mit dem bisherigen Zonenplan sind verschiedene planerisch überzeugende Änderungen zu verzeichnen. Einerseits sind es Massnahmen im Sinne des Kulturgüter-, Ortsbild- und Landschaftsschutzes sowie des KRP und andererseits solche für eine zweckmässige und geordnete Besiedlung. In diesem Zusammenhang ist zu bemerken, dass die PG Salenstein Teil einer Landschaft von nationaler Bedeutung ist (BLN-Gebiet Nr. 1411, Untersee-Hochrhein). Auch sind im KRP grosse Teile der PG Salenstein Gebieten mit Vorrang Landschaft zugewiesen und verschiedene Ortsteile als wertvolle bzw. besonders wertvolle Ortsbildschutzgebiete bezeichnet. Nach dem Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) handelt es sich bei letzteren um Ortsbilder von regionaler bzw. nationaler Bedeutung. Im Zusammenhang mit den vorgenannten Vorgaben ist etwa die Zuweisung des gewachsenen

Teils von **Fruthwilen** zur Dorfzone und die Entlastung seines westlichen Siedlungsrandes zu erwähnen, indem dort auf das bisherige Siedlungsgebiet verzichtet wurde. Ferner sind in Fruthwilen ortsbaulich wichtige an die Dorfzone anschliessende Bauzonen mit Umgebungsschutzperimetern überlagert. Dem Mitbericht des Landwirtschaftsamtes zur Genehmigungsvorlage ist zu entnehmen, dass die Rückzonungen in Fruthwilen (Parzellen Nrn. 653, 662, 663 und 665) aber auch in Salenstein (Parzellen Nrn. 700 und 709) im Zusammenhang mit dem bäuerlichen Bodenrecht nicht einsichtig sind. In diesem Zusammenhang fällt auf, dass hier wie anderswo der Vergleichsplan „Änderungen gegenüber gültigem Zonenplan“ nicht korrekt ist (z.B. Parzelle Nr. 528, nördlicher Dorfeingang Fruthwilen).

Im Gemeindeteil **Mannenbach** sind aus Sicht der Landschaft und der Siedlung wesentliche Verbesserungen auszumachen. So unter anderem die Zuweisung der bisherigen am westlichen Dorfeingang ausgeschiedenen Dorf- und Landschaftsschutzzonen zur Landschaftsschutz- bzw. Parkzone aber auch weiterer bisheriger Bauzonen wie jene östlich des Schlosses „Luiseberg“ samt der anschliessend talartigen Landschaftskammer (Vogelsang), die Gebiete „Halden“, „Rossrugge“, „Hinderburg“, „Räbhuus“ und „Höfli“ zu Landschaftsschutzzonen. Es handelt sich dabei entweder um in sich geschlossene, unberührte Landschaftskammern und/oder landschaftlich/ortsbaulich exponierte und heikle Lagen. Des Weiteren ist die Dorfzone in Mannenbach sachgerechter abgegrenzt und Bereiche mit Gestaltungsplanpflicht überlagert. Schliesslich sind die etwa beim Schloss Arenenberg und „Luiseberg“ neu geschaffenen Parkzonen zu erwähnen. Auf die Bestimmung der Parkzone ist indessen bei der Würdigung des Baureglements noch zurückzukommen. Auch fallen die im Vergleich mit dem rechtskräftigen Zonenplan erweiterten Landschaftsschutzzonen auf, was auf Grund der besonderen landschaftlichen Qualitäten, der übergeordneten Planung und Inventaren begrüsst wird. Bisweilen sind die Abgrenzungen der Landschaftsschutzzonen in Bezug zum Gelände und der Topographie nicht immer optimal. Auch die Erfahrungen des Departements zeigen, dass dies in

der Praxis aus verschiedenen, nachvollziehbaren Gründen nicht immer befriedigend zu bewerkstelligen ist.

Das steile, nordwestexponierte Gebiet „Buu“ ist im Sinne von Art. 3 Abs. 2 lit. a RPG für eine landwirtschaftliche Nutzung wenig geeignet. Im Vergleich mit der bisherigen Bauzone erfolgt noch eine Ausdehnung in östlicher Richtung. In diesem Teil wird die im kantonalen Richtplan aus übergeordneten Interessen festgelegte Abgrenzung des Siedlungsgebietes (rote Linie) tangiert. Die fragliche Bauzone liegt teilweise auch im Einflussbereich des Schlosses Arenenberg. Für landwirtschaftliche Nutzung nicht geeignete Gebiete lassen nicht den Umkehrschluss zu, solche den Bauzonen zuzuweisen. Nutzungszonen haben vielmehr einer umfassenden Interessenabwägung im Sinne von Art. 3 der Verordnung zum RPG standzuhalten. Im vorliegenden Fall sprechen wichtige materielle Planungsgrundsätze (z.B. Art. 3 Abs. 2 lit. b RPG: Einordnung der Siedlungen, Bauten und Anlagen in die Landschaft) dagegen. Es scheint auch fraglich, dass die grundsätzliche Problematik mit der vorgenommenen Überlagerung der Bauzone mit einer Gestaltungsplanpflicht wirksam begegnet werden kann. Beizufügen ist, dass sich die Gestaltungsplanpflicht im Vergleich mit § 60 PBG schon direkt aus der erweiterten Baureife nach § 61 PBG ergibt. Es wird bedauert, dass an der in der Vorprüfung kritisierten Bauzone festgehalten wird. Ziffer 4.8.1 des Planungsberichts enthält eine kommunale Gegendarstellung. Die fragliche Bauzone kann nur mit besonderer Respektierung des kommunalen Planungsermessens nach Art. 2 Abs. 3 RPG verantwortet werden. Der Gemeinderat Salenstein trägt bei der Ausarbeitung des Gestaltungsplans und den dereinstigen Baugesuchsprüfungen eine enorme Verantwortung. Es wird schon jetzt darauf aufmerksam gemacht, dass der Gestaltungsplan hohe gestalterische und landschaftliche Qualitäten erfüllen muss, um § 33 Abs. 1 PBG in Verbindung mit den massgebenden materiellen Grundsätzen des RPG zu erfüllen. Im Übrigen kann indessen festgestellt werden, dass die PG Salenstein die in der Vorprüfung enthaltenen Anliegen angemessen umgesetzt hat.

### **c. Abgrenzung Wald und Bauzonen**

Im Rahmen der Revision der Ortsplanung erfolgte eine das gesamte Gemeindegebiet betreffende Abgrenzung zwischen Wald und Bauzonen gemäss Art. 10 und 13 des Bundesgesetzes über den Wald (WaG; SR 921.0). In diesem Zusammenhang wird auf die entsprechenden Detailpläne (Nrn. 1 - 8) hingewiesen. Innerhalb der Auflagefrist sind gegen die Waldabgrenzungen zwei Einsprachen eingegangen. In der Folge wurden die beiden betroffenen Detailpläne abgeändert und als Nrn. 1-1 und 6-1 nochmals öffentlich aufgelegt, wobei gegen den Detailplan Nr. 1-1 «Sandegg / Eugensberg» erneut eine Einsprache einging. Diese ist zur Zeit beim Rechtsdienst des DBU hängig und könnte - je nach Ausgang des Rechtsmittelverfahrens - im fraglichen Bereich untergeordnete Auswirkungen auf den Zonenplan haben. Die übrigen Detailpläne wurden gemäss § 11 Abs. 3 der Verordnung des Regierungsrates zum Waldgesetz (WaldV; RB 921.11) mit Ablauf der Auflagefrist rechtskräftig.

Sämtliche in diesen Detailplänen enthaltenen, verbindlichen Waldgrenzen wurden in den Zonenplan übernommen. Damit sind die rechtlichen Voraussetzungen erfüllt, damit der dynamische Waldbegriff für das gesamte Baugebiet der PG Salenstein aufgehoben werden kann. Unter dem Vorbehalt, dass sich im Rahmen des erwähnten, derzeit noch nicht abgeschlossenen Rechtsmittelverfahrens keine neuen Erkenntnisse ergeben, gelten somit alle zukünftig laut vorliegendem Zonenplan in die Bauzonen einwachsenden Bestockungen nicht mehr als Wald im Rechtssinn. Sie unterstehen demzufolge auch nicht der Waldgesetzgebung und können bei Bedarf jederzeit wieder entfernt werden, ohne dass forstrechtlich eine Rodungsbewilligung notwendig ist.

### **d. Baureglement**

Das Baureglement (nachfolgend: BauR) ist als Minibaureglement konzipiert. Es enthält grundsätzlich die im Sinne von § 12 PBG notwendigen Regelungen. Gegenüber der zur Vorprüfung eingereichten Vorlage enthält es verschiedene Änderungen. Insbesondere sind deshalb zu einzelnen Bestimmungen Bemerkungen anzubringen. Auch weisen Bestimmungen des BauR einige redaktio-

nelle Mängel auf, die allerdings im Rahmen der definitiven Drucklegung korrigiert werden können.

**Art. 10 Abs. 1, 3. Satz:** Grundsätzlich obliegt es der zuständigen Baubewilligungsbehörde zu prüfen, ob ein Baugesuch die gesetzlichen Anforderungen erfüllt. Dazu gehören grundsätzlich auch die Einordnungs- und Gestaltungsanforderungen für Bauten und Anlagen. Die generelle Umkehr der Beweispflicht ist unter diesem Aspekt heikel, wenn auch in planerischer Hinsicht nachvollziehbar. Angesichts der Tatsache, dass die Ortsteile der PG Salenstein gemäss Ziffer 1.8 KRP wertvoll oder besonders wertvoll eingestuft sind, kommt der verantwortungsvollen Projektierung von Bauten und Anlagen ein hohes Gewicht zu. Wie in den Erwägungen zum Zonenplan festgehalten, hat die Gemeinde mit der Zuweisung dieser Siedlungseinheiten zu Dorfzonen grundsätzlich sachgerecht auf die übergeordnete Planung und das ISOS reagiert. In diesem Sinne will die Gemeinde mit der fraglichen Beweisumkehrung den berechtigten Anliegen der Ortsbildpflege aber auch der Ermöglichung der zweckmässigen Nutzung nachkommen. Indessen kann es sich aber nicht um eine obligatorische bzw. generelle Beweisumkehr handeln. Sie ist vielmehr im Sinne von § 18 Abs. 4 PBV, wonach in besonderen Fällen zusätzliche Unterlagen - worunter auch der erwähnte Nachweis gehören kann, auszulegen. Im BauR wird ein entsprechender Hinweisvermerk angebracht.

**Art. 10 Abs. 3:** Im Rahmen der Vorprüfung wurde darauf aufmerksam gemacht, dass im BauR nur für die Dorfzone das generelle Immissionsmass definiert ist. Darauf wurde mit einer entsprechenden Einfügung (Stufen A, B, C) im Anhang I reagiert. Nun wird aber festgestellt, dass der Wortlaut von Art. 10 Abs. 3 BauR eine kleine Differenz mit demjenigen der Stufe B aufweist. In systematischer Hinsicht lässt sich folgern, dass den im Anhang I generell abstrakt definierten Lärmbegriffen Vorrang eingeräumt werden kann. Somit kann der Mangel im Rahmen einer redaktionellen Korrektur behoben werden. Im BauR wird ein entsprechender Hinweisvermerk angebracht.

**Art. 13 Abs. 3:** Für die Zone der Kulturdenkmäler Kd sind im Anhang I keine Regelbauvorschriften im Sinne von § 12 PBG festgelegt. Dies ist zulässig, weil nach Art. 13 Abs. 2 BauR in der Zone der Kulturdenkmäler Kd keine Neubauten möglich sind. Diese Zone bezweckt ausschliesslich den Schutz, die Pflege und Erhaltung der in der vorgenannten Bestimmung erwähnten Bauten, Baumgruppen und Anlagen, um ihre historischen und ästhetischen Werte zu sichern. Deshalb und angesichts der fehlenden Regelungen im Sinne von § 12 Abs. 2 PBG sind keine Neubauten möglich. Damit liegt mit der Erwähnung von Neubauten ein offensichtlicher Systemfehler vor. Die in Art. 13 Abs. 3 BauR erwähnten Neubauten sind somit nicht möglich und auf Grund der Zonenvorschrift auch nicht gewollt. Dementsprechend ist die fragliche Baukategorie „Neubauten“ im Rahmen der definitiven Drucklegung des BauR ersatzlos zu streichen. Im BauR wird ein entsprechender Hinweisvermerk angebracht.

**Art. 15:** Die Parkzonen Pk sind Bauzonen im Sinne von § 13 PBG. In Beachtung von § 12 Abs. 1 PBG sind für Nutzungszonen soweit erforderlich im Baureglement Regelungen zu treffen. Auch mit Würdigung der Besonderheit der Parkzonen erfüllt die Zonenbestimmung in Verbindung mit Anhang I die Anforderungen von § 12 PBG nicht. Auf diesen Umstand wurde im Rahmen der Vorprüfung aufmerksam gemacht. Die Gemeinde wird eingeladen entsprechende Regelungen zu erlassen und diese zur Genehmigung einzureichen. Zwischenzeitlich wird das Genehmigungsverfahren betreffend die Parkzonen sistiert. Im BauR wird ein entsprechender Sistierungsvermerk angebracht.

**Art. 20:** Gemäss Art. 18 Abs. 3 RPG ist das Waldareal durch die Forstgesetzgebung umschrieben und geschützt. Dementsprechend kann der Wald keiner Nutzungszone gemäss RPG (vgl. Art. 18 Abs. 3 RPG) bzw. PBG zugewiesen werden. In der Legende des Zonenplans wurde das Waldareal folgerichtig unter der Rubrik „Hinweise“ aufgeführt (vgl. Erläuterungsordner des DBU zum PBG; Ziff. 4.10.2, Beilage Nr. 2). Die Einreihung der Forstzone ZaF im Kapitel „Zonen

des Nichtbaugebietes“ ist somit nicht korrekt. Der Mangel ist im Rahmen der definitiven Drucklegung des BauR zu beheben, indem Art. 20 BauR ersatzlos weggelassen wird. Im BauR wird ein entsprechender Hinweisvermerk angebracht.

**Art. 26:** Das nach wie vor in Kraft stehende Reglement über die EW-Gebühren wurde vom Regierungsrat mit Beschluss Nr. 51 am 26. Januar 1999 genehmigt. Dementsprechend ist im zweiten Satz des fraglichen Artikels das Wort „werden“ durch „sind respektive werden“ zu ersetzen.

**Art. 27:** Die in diesem Artikel erwähnten Reglemente der technischen Werke lagen der Genehmigungsinstanz nicht zur Einsicht vor, weshalb diese auch nicht auf deren Rechtmässigkeit hin überprüft werden konnten. Sie sind dementsprechend nicht Gegenstand der vorliegenden Genehmigung. Im BauR wird ein entsprechender Hinweisvermerk angebracht.

**Art. 30:** Die Besitzstandsgarantie von Bauten und Anlagen richtet sich im Baugebiet nach § 81 PBG und im Nichtbaugebiet nach den Bestimmungen des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG; SR 700 und RPV; SR 700.1). Diese Gesetzgebung regelt die baulichen Möglichkeiten abschliessend. Das heisst, dass der Gemeinde kein Spielraum zum Erlass entsprechender Bestimmungen bleibt. Art. 30 BauR ist eine unzulässige Bestimmung. Abs. 1 entspricht nicht dem Wortlaut von § 81 PBG und der Abs. 2 schränkt die abschliessend definierten Möglichkeiten des RPG ein. Im Rahmen der Vorprüfung wurde auf diese Problematik aufmerksam gemacht. Bei der definitiven Drucklegung kann der Mangel allerdings im Sinne einer blossen redaktionellen Bereinigung behoben werden. Im BauR wird ein entsprechender Hinweisvermerk angebracht.

**Art. 31:** Grundsätzlich wurde auf die im Vorprüfungsbericht gemachten Äusserungen zu Art. 14 BauR - Entwurf reagiert. Da Art. 31 BauR nun aber im Ka-

pitel D: "Bauvorschriften + Messweisen" integriert wird, gilt er für die Nutzungszonen des Bau- und des Nichtbaugebiets, was hinsichtlich den Nichtbauzonen zu einem Konflikt mit dem übergeordneten RPG führt. Zudem ist der Artikel in formeller Hinsicht betr. Anknüpfung (Erlass des Reglements?) unklar. Für die Nutzungszonen des Baugebiets ist der Artikel im Übrigen möglich. Im Rahmen der definitiven Drucklegung des BauR ist der beschriebene Mangel redaktionell zu beheben. Im BauR wird ein entsprechender Hinweisvermerk angebracht.

**Art. 39 Abs. 1 und Art. 57:** Gemäss § 84 PBG können namentlich in Baureglementen Bestimmungen über Pflanzungen und Einzäunungen aufgenommen werden, die vom Gesetz über Flur und Garten (FIGG, RB 913.1) abweichen. Der letzte Satz von Abs. 1 ist hier in systematischer Hinsicht am falschen Ort, werden doch die Einzäunungen in Art. 57 BauR geregelt. Dasselbe gilt für die im ersten Satz von Abs. 1 angesprochenen Gartenmauern. Diese beiden Bestimmungen stehen somit im Widerspruch zum FIGG respektive PBG und sind demnach zu streichen. Im BauR wird ein entsprechender Hinweisvermerk angebracht.

**Art. 48:** Wie im Vorprüfungsbericht zum Art. 52 BauR (Entwurf) vermerkt, ist es unzulässig, aus dem Vorsorgeprinzip gemäss Art. 11 Abs. 2 des Bundesgesetzes über den Umweltschutz (USG; SR 814.01) bei Mobilfunkantennen generell auf eine negative Standortgebundenheit im Nicht-Baugebiet zu schliessen. Mobilfunkantennen gehören zu den Infrastrukturanlagen; diese sind grundsätzlich im Baugebiet zu erstellen. Eine optische Störung ist einzelfallweise zu prüfen, denn je nach Zonentyp muss eine Mobilfunkantenne nicht a priori störend sein. Der Artikel wird nicht genehmigt. Im BauR wird ein entsprechender Nichtgenehmigungsvermerk angebracht.

**Art. 58:** Gemäss § 35 Abs. 1 PBG ist die Gemeinde für die zeit- und sachgerechte Erschliessung des Baugebietes zuständig, wobei «Erschliessung» ein stehender Begriff für die «öffentliche Erschliessung» ist. Die Gemeinde kann

hingegen Private im Umkehrschluss zu § 35 Abs. 1 PBG dazu ermächtigen, die Erschliessung gestützt auf die rechtskräftigen Pläne der Gemeinde vorzunehmen. Art. 58 BauR entspricht nicht mehr dem vorgeprüften Art. 63 BauR. So wie der Artikel jetzt formuliert ist (private Erschliessungen anstelle von private Hauszufahrten) kollidiert der fragliche Artikel mit dem übergeordneten Recht (§ 35 PBG). Eine Privaterschliessung ist nicht bereits dann zulässig, wenn sie der Erschliessungsplanung der Gemeinde «nicht zuwiderläuft», sondern erst, wenn sie die Erschliessungsanforderungen und technischen Vorgaben der Gemeinde erfüllt. Art. 58 BauR wird nicht genehmigt. Im BauR wird ein entsprechender Nichtgenehmigungsvermerk angebracht.

**Art. 59:** Vgl. dazu auch die Ausführungen zu Art. 58 BauR. Öffentliche Strassen, auch wenn sie durch Private nach Anweisung der Gemeinde erstellt wurden, sind stets durch die öffentliche Hand zu unterhalten. Art. 59 BauR wird nicht genehmigt. Im BauR wird ein entsprechender Nichtgenehmigungsvermerk angebracht.

**Anhang I:** Gemäss Art. 43 der Verordnung über den Lärmschutz (LSV; SR 814.41) sind in Nutzungszonen der Empfindlichkeitsstufe II keine störenden Betriebe zulässig; in den Zonen Kd, Sa und Pk sind gemäss Anhang I aber Betriebe der Stufe B, das heisst also «mässig störende» Betriebe zulässig. Weiter lässt die LSV in der Empfindlichkeitsstufe III «mässig störende Betriebe» zu; die Zone Bz der Empfindlichkeitsstufe III lässt aber Betriebe der Stufe C, also «stark störende» Betriebe zu. Hier ist die Übernahme des in der LSV verwendeten Wortlautes angezeigt; der Anhang ist entsprechend anzupassen. Im BauR wird ein entsprechender Hinweisvermerk angebracht.

#### **e. Richtplan**

Mit Beschluss Nr. 968 genehmigte der Regierungsrat am 1. Dezember 1998 die aus verschiedenen Karten und einem Text bestehende Richtplanung. Der bestehende Textteil wurde mit der Fortschreibung des Richtplantextes redaktionell

angepasst und ergänzt. Ebenso wurde die auf Grund des Auftrages aus dem NHG TG notwendige neue Karte erstellt. Hingegen wurden die sich aus dem geänderten Zonenplan ergebenden Änderungen der Richtplankarte Siedlung und Landschaft nicht nachgeführt. Die Gemeinde wird eingeladen, die vorgenannte Karte nachzuführen. Laut Planungsbericht ist das gemäss § 111<sup>bis</sup> Abs. 1 PBG durch die Gemeinde zu erstellende, nicht genehmigungsbedürftige Erschliessungsprogramm vorhanden.

#### **f. Umsetzung Natur- und Heimatschutzgesetz**

§ 10 NHG TG verlangt namentlich den Schutz von erhaltenswerten Objekten. Hinweise auf erhaltenswerte Objekte ergeben sich gemäss § 2 NHG TG vor allem aus Inventaren und dem KRP. Demgemäss sind im Zonenplan erhaltenswerte flächige Objekte entsprechenden Nutzungszonen zugewiesen (Landschaftsschutz-, Naturschutz-, Dorfzone sowie Zone archäologischer Funde). Im Weiteren sind erhaltenswerte punktförmige und lineare Naturobjekte wie Hecken und Bäume sowie Kulturobjekte wie Bauten (Ziff. 1.9 KRP in Verbindung mit § 10 NHG TG) im Schutzplan der Kultur- und Naturobjekte geschützt. Das Amt für Archäologie weist darauf hin, dass der Schutzplan weder die Ruine Sandegg, die Burgstellen Riederer und Hueb noch den Grabhügel im Eichholz enthalte und dementsprechend unvollständig sei. Ebenso stellte das Amt für Denkmalpflege fest, dass im fraglichen Schutzplan die im Ortsensemble wichtigen Bauten (Mannenbach 2 respektive Salenstein 74 / 75 sowie der Bahnhof Mannenbach 82) fehlen. Die Gemeinde wird eingeladen, den Schutzplan in Absprache und nach Massgabe mit den beiden vorgenannten Ämtern zu ergänzen.

#### **g. Baulinienpläne**

Insbesondere der Baulinienplan für den Gemeindeteil Fruthwilen enthält Baulinien, die den gesetzlichen Waldabstand über das nach konstanter Praxis des Forstamtes in vergleichbaren Fällen zustimmungsfähige Ausmass hinaus auf ein absolutes Minimum verkürzen. Die Gründe dafür liegen einerseits in der

Übernahme von Baulinien, die schon längere Zeit rechtskräftig sind (Besitzstandsgarantie), sowie andererseits in der Rechtsgleichheit für Liegenschaften, bei denen die angrenzenden Bestockungen erst jetzt als Wald im Rechtssinn erkannt wurden (Ufergehölze, bzw. ufergehölzartige, schmale Wäldchen). In diesem Zusammenhang ist allerdings mit Nachdruck darauf hinzuweisen, dass für allfällige künftige Änderungsbegehren aus forstlicher Sicht keinerlei Spielraum mehr besteht und dass diese Baulinien auch für Anlagen (z.B. Wege, Plätze, Terrainveränderungen) absolut verbindlich sind.

**Das Departement für Bau und Umwelt entscheidet:**

1. Die von der Gemeindeversammlung Salenstein am 23. August 2004 beschlossene revidierte Ortsplanung, bestehend aus Zonenplan und Baureglement, wird im Sinne der Erwägungen mit Ausnahme der Art. 48, 58 und 59 des Baureglements und mit Hinweisvermerken zu einzelnen Bestimmungen des Baureglements genehmigt. Das Genehmigungsverfahren betreffend die Zone Sandegg Sa und Art. 14 BauR wird bis Ablauf der vom Amt für Raumplanung eingeleiteten Verfahrensbeteiligung sistiert. Ebenfalls sistiert ist das Genehmigungsverfahren betreffend Parkzonen (Art. 15 BauR). Die Genehmigung steht unter dem Vorbehalt, dass Rechtsmittelentscheide keine Korrekturen zur Folge haben.
2. Der vom Gemeinderat Salenstein am 2. September 2003 beschlossene Richtplan Schutzobjekte, die Fortschreibung des Richtplantextes sowie der Baulinienplan für den Ortsteil Salenstein werden im Sinne der Erwägungen genehmigt.
3. Der vom Gemeinderat Salenstein am 10. Mai 2004 beschlossene Schutzplan der Natur- und Kulturobjekte mitsamt Bestimmungen sowie die beiden Bau-

linienpläne für die Ortsteile Fruthwilen und Mannenbach / Untersalenstein werden im Sinne der Erwägungen genehmigt.

4. Der Gemeinderat Salenstein wird ersucht, die in den Erwägungen formulierten Aufträge bis am 31. Dezember 2005 zur Genehmigung einzureichen.
5. Mitteilung an:
  - Gemeinderat Salenstein, 8268 Salenstein; unter Beilage von je zwei Zonen-, Richt- und Schutzplänen sowie Baureglementen respektive je drei Baulinienplänen der verschiedenen Ortsteile; je mit Genehmigungs-, Nichtgenehmigungs-, Hinweis- und Sistierungsvermerken gemäss Ziffer 1 Dispositiv (chargé)
  - Departement für Bau und Umwelt, Rechtsdienst
  - Departement für Inneres und Volkswirtschaft
  - Grundbuchamt und Notariat Berlingen, 8267 Berlingen
  - Amt für Archäologie
  - Amt für Denkmalpflege
  - Amt für Umwelt
  - Amt für Wirtschaft und Arbeit
  - Forstamt
  - Landwirtschaftsamt
  - Tiefbauamt
  - Amt für Raumplanung, unter Beilage von je zwei Zonen-, Richt- und Schutzplänen sowie Baureglementen respektive je einem Baulinienplan der verschiedenen Ortsteile; je mit Genehmigungs-, Nichtgenehmigungs-, Hinweis- und Sistierungsvermerken gemäss Ziffer 1 Dispositiv 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: **15. Juli 2005**