

DER REGIERUNGSRAT DES KANTONS THURGAU

Protokoll vom 1 2. Feb. 1991

Nr. 171

~~Zonenplanänderung Fallentürli und Landquart~~/Baulinienplan
Fallentürli/OG Arbon/Genehmigung

1. Mit Schreiben vom 20. Dezember 1990 ersucht die Ortsverwaltung von Arbon um Genehmigung von zwei Änderungen des Zonenplans, die eine im Gebiet "Fallentürli", die andere im Gebiet "Landquart". Die öffentliche Auflage erfolgte für beide Änderungen vom 21. September bis 22. Oktober 1990. Dabei wurde gegen die Einzonung im Gebiet Landquart eine Einsprache eingereicht, die teilweise gutgeheissen wurde, weil sie sich nicht gegen die neue Zonenzuordnung richtete. An der Gemeindeabstimmung vom 1. und 2. Dezember 1990 hiessen die Stimmberechtigten beide Änderungen mit grossen Mehrheiten gut. Mit Schreiben vom 16. Januar 1991 ersucht die Ortsverwaltung um Genehmigung des Baulinienplans Fallentürli. Den Akten der Ortsverwaltung ist zu entnehmen, dass das Planaufgabe- und Beschlussverfahren entsprechend den Bestimmungen des Baugesetzes durchgeführt wurde. Beim Departement für Bau und Umwelt sind weder gegen die Zonenplanänderungen noch den Baulinienplan Rekurse hängig. In formeller Hinsicht steht einer Genehmigung der Vorlagen nichts entgegen.
2. Allgemeines: Die Ortsplanung von Arbon wird zur Zeit revidiert. Bereits liegt aber ein Grobkonzept in der Form eines Leitbildes vor, das die Ortsverwaltung am 10. August 1989 verabschiedete. Die beiden vorgezogenen Änderungen des Zonenplans entsprechen diesem Leitbild. Bei der Vorprüfung durch das kantonale Amt für Raumplanung konnte daher festgestellt werden, dass die neue Ortsplanung durch diese Änderungen nicht präjudiziert wird; sowohl das neue Industrie- und Gewerbeland im Gebiet "Landquart" als auch die neu geschaffene Schrebergartenzone (mit zugehöriger Zonenbestimmung im Baureglement) entsprechen den von der Gemeinde verabschiedeten Richtplanvorstellungen. Sie stehen auch nicht im Widerspruch zum Kantonalen Richtplan.
3. Zonenplanänderung Fallentürli, Baulinienplan Fallentürli: Die Schrebergärten sind für Arbon wichtig; diese Freizeitgestaltung ermöglicht vielen Menschen einen sinnvollen und zweckmässigen Ausgleich zur täglichen Arbeit und sie gewinnt bei weiterer Reduktion der Arbeitszeit noch grössere Bedeutung. Das Platzangebot für Schrebergärten ist zu klein und viele der heute so genutzten Areale sind für die Zukunft nicht gesichert.

Als die Gemeinde deshalb durch die Landumlegung für den N1-Zubringer Eigentümerin der Parzelle Nr. 2767 zwischen Feilen- und Hegibach wurde, entschloss sie sich, dieses für Schrebergärten gut geeignete Areal (z.B. immissionsfrei) durch eine entsprechende Zuweisung im Zonenplan für die Hobbygärtner zu sichern. Sie schuf hiezu richtigerweise auf Empfehlung des Amtes für Raumplanung eine Schrebergartenzone und nicht eine öffentliche Bauzone, wozu § 22 lit. d BauG die Rechtsgrundlage bildet. Den Anliegen des Umweltschutzes trug sie dadurch Rechnung, dass sie zwischen dem Gewässer mit Ufergehölz und dem verhältnismässig stark genutzten Gartenareal einen Streifen Landschaftsschutzzone bezeichnete. Die neue Zonenbestimmung (Art. 81 bis BauR) ermöglicht die in Schrebergärten üblichen Bauten von höchstens 12 m² Grundfläche, dazu eingeschossige Gemeinschaftsbauten im Ausmass von höchstens 6 x 12 Metern. Gegenüber der Grenze und unter sich haben die Bauten einen Abstand von mindestens 2 m einzuhalten. Geplant ist auch, das Pfadiheim, das sich zur Zeit noch auf der "Saalwise" befindet, in das Areal Fallentürli zu verlegen.

Insgesamt erscheint die Zonenplanänderung zweckmässig. Das Bedürfnis ist unbestritten, das Areal kann leicht zu Fuss oder mit dem Velo erreicht werden, und die Anliegen des Landschafts- und Naturschutzes wurden berücksichtigt. Im Kantonalen Richtplan ist das Areal dem Siedlungsgebiet zugeordnet; der Zuweisung zu einer Spezialzone steht daher nichts entgegen.

Gleichzeitig mit dem Zonenplan wurde auch ein Baulinienplan aufgelegt, der gegenüber den die neue Zone begrenzenden Gewässern die notwendigen Abstände festlegt. Er gibt zu keinen weiteren Bemerkungen Anlass und kann in die Genehmigung eingeschlossen werden.

Die interessierten kantonalen Amtsstellen wurden zur Vernehmlassung eingeladen. Sie erhoben keine Einwendung. Lediglich das Amt für Archäologie bemerkt, dass sich im benachbarten Areal "Nüüsatz" ein römischer Gutshof befinden könnte, dessen Ausläufer allenfalls bis in das Schrebergartenareal reicht. Die Gemeinde wird deshalb gebeten, in den Verträgen mit den Gartenbenützern die Bestimmung aufzunehmen, dass allfällige Funde dem kantonalen Amt für Archäologie zu melden sind. In diesem Zusammenhang ist auf Art. 724 ZGB und die Verordnung des Regierungsrates über die Behandlung der Funde von Naturkörpern und Altertümern vom 7. März 1922 hinzuweisen.

4. Zonenplanänderung Landquart: In dem von der Ortsverwaltung Arbon verabschiedeten Leitbild ist vorgesehen, das Gebiet "Landquart" in den nächsten 15 Jahren für gewerbliche Nutzung freizugeben. Dieses Areal ist im Kantonalen Richtplan als Gebiet mit zu prüfender Nutzung bezeichnet. Weil Arbon

jedoch dringend Bauland für die Neuansiedlung oder Erweiterung von Industrie- und Gewerbebetrieben benötigt, entschloss sich die Ortsverwaltung nach sorgfältiger Abwägung und im Einverständnis mit dem Kanton, im Zuge der gegenwärtigen Revision der Ortsplanung vor deren Abschluss einen Teilzonenplan "Landquart" mit Industrie- und Gewerbe-land vorzuziehen.

Zur Zeit ist in diesem Gebiet lediglich im Bereich "Morgental" ein Areal von rund 31'000 m² als Industriegebiet eingezont; der Rest ist der sogenannten Richtplanzone zugewiesen. Dabei handelt es sich um mögliches zukünftiges Baugebiet (§ 86 BauR). Neu ist nun mit Ausnahme eines rund 70 Meter breiten Streifens längs dem Saalbach, der der Landwirtschaftszone zugeordnet wird das ganze Gebiet zum grösseren Teil der Industrie-Reservebauzone I/A und, beim Weiler Landquart, einer definitiven dreigeschossigen Wohn- und Gewerbezone WG 3 zugeteilt.

Diese Einzonung ist abgestimmt auf die zur Zeit laufende Landumlegung für den Zubringer zur N1 und die Planungen der Nachbargemeinden Steinach und Roggwil; eine Grenzberreinigung zwischen Arbon und Roggwil ist vorgesehen. Eine geplante Hauptverkehrsstrasse II. Klasse, die als Zubringer zur N1 dient, ist in der Planung berücksichtigt. Zusammen mit der Einzonung wurden auch die Lärmempfindlichkeitsstufen zugeordnet.

Die neu bezeichnete Industriezone I/A liegt in einem Gebiet, das von allen Seiten her eingesehen werden kann. In diesem Sinne erscheint es heikel, dass die geltenden Höchst- und Mindestmasse (§ 67 BauR, RRB Nr. 494 vom 14. März 1977) 16 m hohe Gebäude mit unbeschränkter Länge zulassen. Hinzu kommt noch, dass gemäss § 72 Abs. 2 BauR die Ortsverwaltung höhere Bauten bewilligen kann, wenn aus technischen oder erheblichen wirtschaftlichen Gründen die Zweckbestimmung der Baute eine grössere Höhe erfordert. Ob unter diesen Voraussetzungen der heiklen Lage gerecht werdende Baukuben entstehen, scheint fraglich. Auf diese Problematik hat das Amt für Raumplanung im Rahmen der Vorprüfung hingewiesen. Da der Empfehlung, diese Industriezone gestaltungsplanpflichtig zu erklären, entsprochen wurde, kann sie in materieller Hinsicht verantwortet werden. Bei der Erarbeitung des Gestaltungsplanes ist insbesondere den Dimensionen der Baukuben grosse Beachtung zu schenken. Es ist nicht auszuschliessen, dass gestützt auf die §§ 32, 94 BauG und die Art. 1, 3 RPG die regelkonforme Gebäudehöhe nicht voll ausschöpfbar ist. Hinsichtlich der laufenden Ortsplanungsrevision ist anzumerken, dass eine zweckmässige Grundordnung auch für die Industriezone die Fixierung einer angemessenen Baudichte erfordert. Dies bedingt wenigstens im Baureglement die Fixierung max. Gebäudehöhen und -längen ev. ergänzt mit einer Baumassenziffer. Des

weiteren ist noch beizufügen, dass der Anwendungsbereich des erwähnten § 72 Abs. 2 BauR aufgrund der geänderten übergeordneten Gesetzgebung des Bundes mindestens auf einzelne Bauteile wie Kamine, Liftaufbauten und dgl. reduziert werden sollte. Die Rückfrage beim Raumplanungsamt des Kantons St. Gallen ergab, dass der st. gallische Teil des Weilers Blumenau der zweigeschossigen Wohn- und Gewerbezone WG 2 zugewiesen werden sollte. Dies scheint der Struktur des Weilers und der Gebäude angemessen. Das Amt für Raumplanung orientierte die Ortsverwaltung Arbon am 15. Juni 1990 dahingehend und vertrat richtigerweise die Auffassung, anstelle der geplanten WG 3 sollte eine WG 2 ausgeschieden werden. Da aber auch in dieser WG 3 die Gestaltungsplanpflicht gilt, steht einer Genehmigung aus planerischen Gründen nichts entgegen, zumal im Rahmen der Sonderbauordnung vorgeschrieben werden kann, das dritte Geschoss im Dach vorzusehen.

Mit der Zuweisung der Industriezone zur Reservebauzone hat die Ortsverwaltung die Möglichkeit, die Überbauung zu etappieren und sie dem von der Gemeinde vorgesehenen Rhythmus für die Erstellung der Erschliessungswerke anzupassen.

Die planungsrechtliche Baureife (§ 74 lit. a BauG) bedingt den Erlass des erwähnten Gestaltungsplanes. Die Ortsverwaltung wird eingeladen, Umwandlungen in die definitive Bauzone erst bei Vorliegen der rechtskräftigen Sonderbauordnung vorzunehmen.

Nur am Rande sei vermerkt, dass das neue Industriegebiet im Rahmen der Verkehrsplanung an eine geplante öffentliche Buslinie angeschlossen werden kann.

Von den zur Vernehmlassung eingeladenen kantonalen Ämtern werden - abgesehen von den vorgenannten Hinweise - keine Einwände gegen die Planung erhoben. Das Amt für Archäologie bringt den Wunsch an, ihm allfällige Bauvorhaben frühzeitig zu melden, weil sich dort möglicherweise Fundstellen befinden. So könnten allfällige Sondierungen ohne Beeinträchtigung der Bauvorhaben in einem frühen Stadium vorgenommen werden. Der Genehmigung durch den Regierungsrat steht nichts entgegen.

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

1. Die von den Stimmbürgern der Stadt Arbon am ersten Dezember-Wochenende 1990 beschlossenen Änderungen des Zonenplans (Schaffung einer Schrebergartenzone im "Fallentürli" mit entsprechender Ergänzung des Baureglements Art. 28 bis sowie des Teilzonenplans "Landquart") werden im Sinne der Erwägungen genehmigt.

2. Die Ortsverwaltung Arbon wird ersucht, geplante Bauvorhaben im Areal "Landquart" vor Erteilung der Baubewilligung dem kantonalen Amt für Archäologie zu melden. Im weiteren wird sie gebeten, in die Pachtverträge für das Areal "Fallentürli" den Hinweis aufzunehmen, dass allfällige Funde dem kantonalen Amt für Archäologie zu melden sind.
3. Mitteilung an:
- Ortsverwaltung Arbon unter Beilage von je zwei Teil-Zonenplänen "Fallentürli" und "Landquart" und drei Baulinienplänen "Fallentürli"; alle mit Genehmigungsvermerk,
 - Departement für Bau und Umwelt
 - Amt für Umweltschutz und Wasserwirtschaft
 - Tiefbauamt
 - Amt für Denkmalpflege
 - Kantonsforstamt
 - Industrie- und Gewerbeinspektorat
 - Amt für Archäologie
 - Amt für Raumplanung unter Beilage zweier Teil-Zonenpläne "Fallentürli" und "Landquart" sowie eines Baulinienplanes "Fallentürli" mit Genehmigungsvermerk und der Pläne sowie der Akten



Für richtige Ausfertigung

DER STAATSSCHREIBER