



AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL

vom 19. Sep. 1973

Nr. 1977

Quartierplan "Dachungel" der Gemeinde Rheinklingen

1. An der Gemeindeversammlung vom 19. Februar 1973 hiessen die Stimmbürger von Rheinklingen einen Quartierplan "Dachungel" gut, der vom 3. bis 17. Februar 1973 öffentlich aufgelegt worden war. Der Plan war von allen betroffenen Eigentümern mit je einer Einsprache angefochten worden. Die Gemeindeversammlung ermächtigte die Behörde, bei der weiteren Behandlung der Einsprachen in den besondern Bestimmungen des Quartierplans entweder eine Ausnutzungsziffer oder für jede Parzelle die maximal zulässige Bruttogeschossfläche festzulegen.

In der Folge konnten drei Einsprachen bereinigt werden. Ein Einsprecher, das Ehepaar Gertrud und Giovanni Roselli, Mühlestrasse 4, Rüschlikon, konnte sich mit dem Entscheid der Ortsbehörde, der ihm am 2. April 1973 zugestellt wurde, nicht abfinden. Er liess durch Rechtsanwalt P. Müller, Frauenfeld, fristgerecht Beschwerde beim Regierungsrat einreichen. Strittig ist die im Quartierplan eingetragene Baulinie, die auf der Parzelle 152 bestehende Bauten und Anlagen des Beschwerdeführers nicht einschliesst. Der Antrag geht dahin, es sei die Gemeinde anzuweisen, die Baulinie im Bereich der Parzelle 152 um den bestehenden Sitzplatz im nördlichen Teil und die Filastrator im westlichen Teil zu führen. Die Gemeinde beantragt in ihrer Vernehmlassung vom 14. Mai 1973, die Beschwerde abzuweisen und den Quartierplan in der von Gemeindeversammlung und Behörde beschlossenen Form zu genehmigen.

Auf Wunsch des Beschwerdeführers fand am 2. Juli 1973 unter der Leitung des Chefs des Regionalplanungsamtes ein Augenschein statt, der jedoch zu keiner Einigung führte. Insbesondere beharrte die Gemeinde in einem vom 5. Juli 1973 datierten Schreiben auf dem Standpunkt, den sie schon in der Vernehmlassung zur Beschwerde eingenommen hatte. Es ist deshalb im Genehmigungsverfahren des Quartierplans über die Beschwerde zu entscheiden.

2. Es widerspricht den allgemeinen Grundsätzen der Raumplanung und besonders dem Bundesbeschluss über dringliche Massnahmen der Raumplanung, dass im Gebiet "Dschungel", weit entfernt vom Baugebiet der Gemeinden Rheinklingen und Wagenhausen, westlich der Bahnlinie Etzwilen-Singen in unmittelbarer Nähe des Rheinufers auf einer Waldlichtung für nur vier Grundeigentümer ein Quartierplan erstellt wird. Wenn nicht seinerzeit bei der Schaffung der Rheinuferschutzzonen im Jahre 1950 und 1962 sowie durch Beschluss des Regierungsrates vom 4. März 1952 im Areal "Dschungel" ausdrücklich eine Ueberbauung gebilligt worden wäre, dürfte der Regierungsrat unter den heutigen Umständen auf eine Genehmigung gar nicht eintreten, da nicht nur auf eidgenössischer, sondern auch auf kantonaler Ebene ein starker politischer Druck auf Freihaltung der Ufer von Bodensee und Rhein besteht. Es ist auch festzuhalten, dass der Quartierplan schon zur Diskussion stand, bevor mit dem Bundesbeschluss über dringliche Massnahmen der Raumplanung die Rechtsgrundlage für den Schutz der See- und Flusssufer geschaffen wurde.
3. Der Quartierplan wurde in Zusammenarbeit aller Interessierten erstellt; neben der Gemeinde und den vier Grundeigentümern wurden auch kantonale Instanzen eingeschaltet, so der Forstdienst, der die Baulinien zum Wald festlegte, die Organe des Naturschutzes und die kantonale Wanderwegkommission, die sich eingehend mit der Frage des Uferwegs befasste sowie das Amt für Umwelt-

schutz und Wasserwirtschaft, das die Bedingungen für die Sammlung und Reinigung der Abwasser festzulegen hatte.

Die vorgesehene Lösung, welche die Erstellung von insgesamt vier Häusern ermöglicht, ist, unter Würdigung der besonderen Umstände, zweckmässig. Die beiden südlich gelegenen Häuser treten vom Rhein aus kaum in Erscheinung, die beiden näher am Rheinufer gelegenen Häuser sind wohl sichtbar, wirken aber wegen der niedrigen Bauweise nicht ausgesprochen störend. In den besondern Bestimmungen, die Bestandteil des Quartierplans sind, legt die Behörde, die von der Gemeinde hiezu ermächtigt worden war, fest, dass - statt einer Ausnützungsziffer - die bauliche Nutzung auf höchstens 55 m² Bruttogeschossfläche beschränkt wird, wobei bestehende gedeckte Sitzplätze und Balkone ausdrücklich ausgeschlossen werden. Die Bauten müssen gemäss Ziffer 7 der besondern Bestimmungen einfach und unauffällig gestaltet sein, der First ist parallel zum Rhein zu stellen, es dürfen nur natürliche Materialien verwendet werden und die Farbgebung ist der Umgebung anzupassen, wobei dunkle Töne zu bevorzugen sind. Bei der Gestaltung der Umgebung sind Wege und Treppen den natürlichen Gegebenheiten anzupassen; krasse Eingriffe wie Einschnitte und Auffüllungen sind verboten und bei der Bepflanzung sind einheimische Baum- und Buscharten zu verwenden. Auf der Erschliessungsstrasse darf kein Belag aufgebracht werden; sie muss von den Benützern gekiest und gewalzt werden. Längsparkierung ist erlaubt. Die Bauten werden nach den ortsüblichen Vorschriften mit Wasser und Energie versorgt; die Anlagen für Sammlung und Reinigung des Abwassers werden von der Gemeinde erstellt und unterhalten, wobei sämtliche Kosten zu gleichen Teilen auf die beteiligten Grundeigentümer abgewälzt werden können.

Bei Ziffer 6 der besondern Bestimmungen ist zu beachten, dass in Absatz 1 eine Regelung für die Nutzung des Gebietes zwischen Hochwasserlinie und Rhein enthalten ist.

Das Gesetz betreffend die Korrektur und den Unterhalt der öffentlichen Gewässer ist in diesem Bereich massgebend; der erwähnte Absatz ist daher nur anwendbar, sofern er diesem Gesetz nicht widerspricht.

Obschon die zuständigen Stellen des Naturschutzes und der Wanderwegkommission heute eine Führung des Wanderwegs am Rheinufer nicht befürworten, enthalten die besonderen Bestimmungen unter Ziffer 6 den Hinweis, dass ein 2 Meter breiter Uferweg für die Öffentlichkeit unmittelbar hinter der Hochwasserlinie jederzeit geduldet werden muss.

4. Ein Bestandteil des Quartierplans, die Baulinie auf der Parzelle 152, wurde beim Regierungsrat mit einer Beschwerde angefochten. Die Eigentümer, das Ehepaar Giovanni und Gertrud Rossi-Seeli, vertreten durch Rechtsanwalt Paul Müller, beantragen, es sei die Baulinie am den gedeckten Sitzplatz vor dem Ferienhaus und um zwei Pilaster an Westseite zu ziehen. Zur Begründung wird angeführt, dass das Ferienhaus 1952 samt dem Sitzplatz bewilligt worden sei. Es wird als unrichtig bezeichnet, den Sitzplatz mit der Baulinie "abzuschneiden". Aus Gelände Gründen sei das nicht notwendig und überdies verstosse es gegen die Rechtsgleichheit, weil bei den Nachbarliegenschaften vollzumfanglich Häuser und Sitzplätze innerhalb der Baulinie lägen. Im weiteren wird geltend gemacht, dass die beiden Pilaster auf der Westseite ohne jeden Schaden für die Nachbarliegenschaft in die Baulinie einbezogen werden könnten, weil sie nicht störend seien und jener Teil der Parzelle vom Nachbarn mit Sicherheit nicht überbaut werden könne. Die Beschwerdeführer sind nur dann mit der Zurücksetzung der Baulinie oberhalb ihres Hauses an der westlichen Grenze einverstanden, wenn die beiden vorher genannten Anträge gutgeheissen werden. Andernfalls muss nach ihrer Auffassung die Baulinie dort so bestehen bleiben, wie sie ursprünglich im Auflageplan eingezeichnet war. Der Auffassung der Gemeindebehörde, der Bestand des Sitzplatzes sei

durch Ziffer 3 der besondern Bestimmungen gewährleistet, verpflichten die Beschwerdeführer nicht bei.

Die Gemeinde beantragt Abweisung der Beschwerde. Sie macht geltend, dass die Beschwerdeführer am bestehenden Haus einen Anbau errichten liessen, ohne hierfür eine Bewilligung der Gemeinde zu besitzen. Ueherdies hätten sie, obschon im Baugesuch nicht enthalten, auch noch die zwei Pilaster auf der Westseite erstellen lassen. Deshalb sei es abzulehnen, die Baulinie um diese Pilaster herumzuziehen. Der Bestand des Sitzplatzes ist nach Auffassung der Gemeinde durch den Quartierplan gewährleistet; ein Einbezug in die Baulinie wird abgelehnt, weil er dann möglicherweise ohne Bewilligung in bewohnbare Fläche umfunktioniert werde. Rechtsungleiche Behandlung gegenüber den Nachbarn sei nicht gegeben, da die mit Baubewilligung erstellte Terrasse auf dem Grundstück Forster schon heute als bewohnbare Fläche eingestuft sei.

5. Ein Antrag der Beschwerdeführer lautet auf Einbeziehen des gedeckten Sitzplatzes in die Baulinie. Nach Auffassung des Regierungsrates ist das nicht notwendig. Einerseits legt die Gemeinde in Ziffer 3 der besondern Bestimmungen fest, dass bestehende, gedeckte Sitzplätze nicht zur Bruttogeschossfläche der Häuser gerechnet werden, anderseits wird in Ziffer 6 Absatz 4 festgelegt, dass zwischen Hochwasser-, Waldabstands- und Eigentums- grenzen einerseits sowie Waldabstands- und Baulinien anderseits "Einrichtungen und Anlagen aller Art geduldet werden, die der Erholung und dem Sport dienen, wobei sie nicht gegen den Sinn der Schutzzone verstossen dürfen". Dem Beschwerdeführer ist also nicht nur, wie auch den Schreibern der Ortsbehörde entnommen werden kann und am Augenschein bestätigt wurde, der Bestand des heutigen Sitzplatzes garantiert, sondern es wird den Grundeigentümern im Bereich ihres Grundstücks auch gewährleistet, oberhalb der Hochwasserlinie weitere Sitzplätze anzulegen, wobei lediglich Auflagen aus Gründen des Landschaftsschutzes zu beachten

sind. Der Beschwerdeführer wird also in seiner Nutzung durch das Nichteinbeziehen des Sitzplatzes in den Baulinienzug nicht eingeschränkt. Darüber hinaus würde ihm ermöglicht, bei einem allfälligen Umbau diesen vorspringenden Sitzplatz - selbstverständlich unter Anrechnung als Bruttogeschossfläche - zu überbauen, was die gesamte Baute im Landschaftsbild doch wesentlich stärker in Erscheinung treten liesse. Das ist in diesem Gebiet, das zu den schützenswerten Landschaften von nationaler Bedeutung gehört, nicht erwünscht.

Der Antrag auf Einbeziehen der beiden ohne Baubewilligung erstellten Pilaster an der Westseite des Hauses ist nach Auffassung des Regierungsrates abzulehnen, weil dadurch der ohnehin knappe Abstand der Baulinie zur Grundstücksgrenze von 2,50 auf 2,00 Meter verkleinert würde. Es ist in diesem Zusammenhang darauf hinzuweisen, dass vom Eigentümer der Nachbarliegenschaft im nachträglich eingeleiteten Baubewilligungsverfahren eine Einsprache gegen die Erstellung der Pilaster eingereicht wurde. Eine Vorverlegung der Baulinie würde ermöglichen, den gesamten Baukörper noch näher an die Grenze zu rücken. Das wäre aber bei den vorliegenden Geländeverhältnissen wenig sinnvoll. Allerdings muss auch festgestellt werden, dass die beiden Pilaster nur errichtet wurden, um das auf der Westseite des Hauses gestapelte Holz besser und geschützter aufbeigen zu können. Es liegt nach Auffassung des Regierungsrates im Ermessen der Ortsbehörde, ob sie im Rahmen einer Ausnahmewilligung nachträglich diese Bauteile ausserhalb der Baulinie tolerieren will. Eine Vergrösserung der Nutzfläche wird durch sie nicht bewirkt.

Die Rückversetzung der Baulinie, die von der Südseite des Hauses Rossi in südlicher Richtung verläuft, ist nach Auffassung des Regierungsrates zweckmässig. Es wird damit ein Grenzabstand von 5 Metern festgelegt, was keinesfalls als Übersetzt bezeichnet werden kann. Die Nutzungsmöglichkeit wird dadurch nicht eingeschränkt,

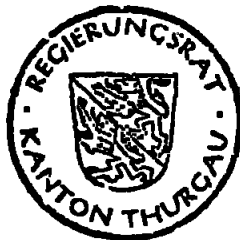
da ja gemäss Ziffer 6 der besondern Bestimmungen Einrichtungen und Anlagen aller Art, die der Erholung und dem Sport dienen, geduldet werden, sofern sie nicht gegen den Sinn der Schutzzone verstossen.

Aus allen diesen Erwägungen ist die Beschwerde abzuweisen.

Der Regierungsrat beschliesst:

1. Der Quartierplan "Dschungel" der Gemeinde Rheinklingen wird samt den besondern Bestimmungen genehmigt. Gegenüber dem Auflageplan sind folgende Bestandteile neu festgesetzt:
 - die massgebende Hochwasserlinie auf Kote 397 Meter gemäss Nivellierung des Amtes für Umweltschutz und Wasservirtschaft; unterhalb dieser Linie gelten die Bestimmungen des Gesetzes betreffend die Korrektur und den Unterhalt der öffentlichen Gewässer;
 - im Bereich der Liegenschaft Rossi (Parzelle Nr. 152) gilt südlich des Hauses die korrigierte Baulinie mit einem Grenzabstand von 5 Meter;
 - Ziffer 3 der besondern Bestimmungen erhält die folgende Fassung: "Der Quartierplan umfasst die jetzigen vier Grundstücke Nr. 151, 152, 153 und 154. Auf jedem Grundstück kann ein Haus erstellt werden mit einer Bruttogeschossfläche von maximal 55 m², d.h. eine nutzbare Geschossfläche inkl. Mauerkonstruktion aber ohne die bestehenden, gedeckten Sitzplätze und Balkone";
 - Ziffer 8, Absatz 1 der besondern Bestimmungen erhält folgende Fassung: "Die Gemeinde erstellt und unterhält die Anlagen zur Sammlung und Reinigung der anfallenden Abwasser. Sämtliche Kosten (Bau-, Betriebs- und Unterhaltskosten) werden vollumfänglich zu gleichen Teilen auf die beteiligten Grundeigentümer verteilt".

2. Um Ziffer 6 der besondern Bestimmungen zu sichern, hat die Gemeindebehörde dafür besorgt zu sein, dass im Grundbuch zulasten der betreffenden Grundeigentümer ein Wegrecht eingetragen wird.
3. Die Beschwerde von Giovanni und Gertrud Rossi-Seeli, vertreten durch Rechtsanwalt Paul Müller, wird abgewiesen. Die Beschwerdeführer bezahlen eine Beschlusss-taxe von Fr. 150.-- und die Ausfertigungsgebühren.
4. Mitteilung an:
 - Ortsbehörde Rheinklingen, 8256 Etzwillen, unter Beilage eines Quartierplans mit besondern Bestimmungen, beides mit Genehmigungsvermerk
 - Rechtsanwalt Paul Müller, Bahnhofstr. 49, 8500 Frauenfeld, in doppelter Ausfertigung für sich und seine Klienten, unter Beilage der zur Beschwerde eingereichten Aktenstücke, Chargé-Zustellung mit Rückschein
 - Kantonsforstamt
 - Amt für Umweltschutz und Wasserwirtschaft
 - Strassen- und Baudepartement (4-fach)
 - Regionalplanungsamt unter Beilage eines Quartierplans mit besondern Bestimmungen, beides mit Genehmigungsvermerk und den Akten



Für richtige Ausfertigung

DER STAATSSCHREIBER:

i. V. Der Adjunkt