



DER REGIERUNGSRAT DES KANTONS THURGAU

Protokoll vom - 3. Nov. 1998

Nr. 910

Revision Ortsplanung / EG Altnau / Genehmigung

1. Mit Schreiben vom 14. März 1998 ersucht der Gemeinderat Altnau um Genehmigung der generell revidierten Ortsplanung. Die Genehmigungsvorlage umfasst Richtplan, Zonenplan und Baureglement. Den Akten ist zu entnehmen, dass das Planaufgabe-, Bekanntmachungs- und Beschlussverfahren entsprechend den formellen Anforderungen des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG; RB 700) durchgeführt wurde. Die erste öffentliche Auflage bzw. Bekanntmachung der Planungsinstrumente erfolgte vom 4. Juli bis 3. August 1995. Aufgrund der Behandlung der Einsprachen wurde eine zweite Auflage notwendig, welche vom 20. Juni bis 19. Juli 1997 stattfand. An der Gemeindeversammlung vom 27. November 1997 wurde die revidierte Ortsplanung gutgeheissen. Die Rekurse werden in einem separaten Verfahren erledigt.

Am 3. Juni 1998 hat die Gemeindeversammlung Altnau beschlossen, sämtliche Naturschutzzonen aufzuheben und die entsprechenden Flächen der Landwirtschaftszone zuzuweisen. Die Zonenvorschrift (Art. 25) zur Naturschutzzone im Baureglement soll ebenfalls aufgehoben werden. Mit Schreiben vom 24. Juni 1998 stellt die Gemeinde den Antrag, die betroffenen Teile der Planung von der Genehmigung auszuklammern.

2. Die **bisherige Ortsplanung** von Altnau hat der Regierungsrat am 11. Januar 1983 mit Beschluss Nr. 65 mit Vorbehalten genehmigt. Im Sinne von Art. 21 RPG haben sich seither die Verhältnisse erheblich geändert, sodass eine generelle Revision notwendig wurde. In diesem Zusammenhang sind namentlich die in Abschnitt II des Planungsberichts unter dem Kapitel 2 „Schwerpunkte der Problemanalyse“ enthaltenen Hinweise zu erwähnen. Des weitern ist auch die mittlerweile entstandene übergeordnete Planung und die geänderte übergeordnete Gesetzgebung wie das Planungs- und Baugesetz anzuführen. Die zur Genehmigung vorliegende **generell revidierte Ortsplanung** von Altnau ist das Ergebnis einer umfassenden und sorgfältigen Arbeit. Sie bringt wesentliche Verbesserungen gegenüber der bisherigen Planung, welche in den späten 70er- und zu Beginn der 80er-Jahre erarbeitet wurde. Den Zielen und Grundsätzen des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG; SR 700) und des kantonalen Richtplans 1996 wird insgesamt ausgewogen Rechnung getragen. Die neue Ortsplanung entspricht heutigen Anforderungen und berücksichtigt namentlich die seit 1983 stark veränderten planerischen und gesetzlichen Rahmenbedingungen. Im Rahmen der vorliegenden Genehmigung sind nur wenige Vorbehalte anzubringen, bei denen es sich bezogen auf das Gesamtergebnis um durchwegs marginale Teile handelt, die den vorgenannten positiven Gesamteindruck nicht schmälern.

Nach einer Phase der starken baulichen Entwicklung ist gemäss Angaben im Planungsbericht eines der Hauptziele der Revision, die Identität als überschaubare ländliche Gemeinde zu erhalten. Das Planungsziel der Ortsplanungskommission bezüglich der Bevölkerungsentwicklung beläuft sich für das Jahr 2010 auf 2000 Einwohner (Stand 1997: 1721 Einwohner). Mit der Anpassung der Bauzonen werden die Grundlagen für eine geordnete bauliche Entwicklung geschaffen, welche zur Hauptsache im Bereich der heutigen Bebauung erfolgen soll.

3. Im kantonalen Richtplan ist Altnau als zentraler Ort im ländlichen Raum eingestuft. Gemäss Ziffer 1.1.2 des Richtplantextes sind solche Orte in ihrer Funktionsfähigkeit zu erhalten und zu stärken. Im Rahmen der Ortsplanung sind ferner massvolle Entwicklungsmöglichkeiten, insbesondere für öffentliche Einrichtungen und Dienstleistungsbetriebe vorzusehen.

Die Fläche des Siedlungsgebietes im Richtplan von Altnau umfasst nach den technischen Daten zur Ortsplanung 97.7 ha und ist im Vergleich zur bisherigen Planung praktisch unverändert; mithin ist die Vorgabe des kantonalen Richtplans der ausgeglichenen Flächenbilanz eingehalten. Gemäss den Unterlagen beträgt die Flächenkapazität des Richtplans ca. 150 %. Der Richtplan weist neu künftige Baugebiete (Richtplangebiete) im Umfang von 5,2 ha auf. Das sind rund 3 ha weniger als bisher; das Baugebiet im neuen Zonenplan wurde auf Kosten des ursprünglichen Richtplangebietes entsprechend erweitert. Dadurch fallen die Reserven im Richtplan für die längerfristige Entwicklung der Gemeinde relativ bescheiden aus.

Den von der Gemeinde eingereichten Daten kann hinsichtlich dem Baugebiet was folgt entnommen werden. Das Baugebiet wurde im Vergleich zum bisherigen Zonenplan um 3,1 ha auf 92,5 ha vergrössert. Davon sind 21,6 ha als nichtüberbaut ausgewiesen. Daraus resultiert eine Flächenkapazität von 130 % und eine Einwohnerkapazität von 147 %. Das theoretische Fassungsvermögen des Baugebietes liegt bei 2484 Einwohnern; damit wird das von der Planungskommission gesetzte Bevölkerungsziel von 2000 Einwohnern um knapp 500 Einwohner überschritten. Hinzu kommen die Nutzungsreserven im überbauten Gebiet, die gemäss Planungsbericht bei einem angenommenen Realisierungsgrad von 10 bis 20 % bei ca. 50 bis 100 Einwohnern liegen. Mit Blick auf Art. 15 RPG und die kommunale Entwicklungsvorstellung des massvollen Wachstums muss diese Bauzonendimensionierung als grosszügig qualifiziert werden. Die Bauzonenreserven liegen für diesen zentralen Ort im ländlichen Raum an der obersten Grenze dessen, was aus planerischer und rechtlicher Sicht noch akzeptiert werden kann.

Im Laufe des Planungsprozesses haben sich als Folge von Einsprachegutheissungen Änderungen bei der Baugebietsgrösse ergeben. Das der 1. Vorprüfung von 1995 zugrunde liegende Baugebiet wurde um 1,3 ha vergrössert, hauptsächlich im Bereich der Unterdorfstrasse. Positiv ist zu würdigen, dass der Gemeinderat weitere Begehren im Umfang von 3,7 ha abgewiesen und damit den Planungsgrundsätzen, die er zu Beginn des Planungsprozesses aufgestellt hat, Nachachtung verschafft hat.

4. Der bisherige Richtplan von Altnau ist im Wesentlichen ein blosser Vornutzungsplan. Der neue **Richtplan** von Altnau umfasst die Richtplankarten I und II, 55 Koordinationsblätter sowie einen Bericht zum Richtplan. Die Richtplaninhalte werden in den Planlegenden in die Kategorien Ausgangslage und Richtplanabsicht unterteilt. In thematischer Hinsicht wird der Richtplan ganz erheblich ausgebaut. Die heutigen Anforderungen an einen Richtplan als modernes und zeitgemässes Koordinations- und Führungsinstrument sind damit grundsätzlich gut erfüllt. Wie im Vorprüfungsbe-

richt vom 26. Januar 1995 dargelegt, wird der Darstellung der Ausgangslage grosse Beachtung geschenkt. Darunter leidet wohl die Lesbarkeit und Aussagekraft des Richtplans. Nicht einsichtig erscheint zudem, warum für die Geschäfte, die der Ausgangslage zugewiesen und demzufolge abgestimmt sind, eigene Koordinationsblätter bestehen. Der Richtplan tendiert hier etwas zur "Geschichtsschreibung" und wird dadurch unnötig schwerfällig. Mit einer Reduktion der Planinhalte, welche zur Ausgangslage gehören, würde der Richtplan an Substanz und Transparenz gewinnen.

In den Koordinationsblättern des Richtplans sind die Massnahmen formuliert, welche notwendig sind, um die Planungsziele zu erreichen. Der Konkretisierungsgrad ist je nach Art der Massnahme unterschiedlich und spiegelt den unterschiedlichen Bearbeitungsstand der einzelnen Aufgaben. Die Aussagen zum weiteren Vorgehen und der Bewirtschaftung sind eher knapp gehalten. Nicht immer ist klar ersichtlich, wer für ein bestimmtes Geschäft zuständig ist, und welche Schritte notwendig sind, um zum Ziel zu gelangen. Der Richtplan ist in diesem Bereich noch ausbaufähig und sollte stärker als Realisierungsprogramm gestaltet werden.

Breiten Raum nehmen die Koordinationsblätter zum Thema Sondernutzungsplangebiete ein. Hier sind die planerischen Vorgaben formuliert, welche bei der Überarbeitung bestehender und bei der Ausarbeitung neuer Gestaltungspläne zu beachten sind. Damit verfügt die Behörde über ein wertvolles Arbeitsinstrument, um die Ausarbeitung von Gestaltungsplänen effizient zu begleiten.

Im Bereich Landschaft enthält der Richtplan Massnahmen zu Neugestaltung und ökologischer Aufwertung; darunter fallen Neupflanzungen von Hecken, Bäumen und Alleen, die Renaturierung eines Bachlaufs sowie die Schaffung von Magerwiesenstandorten. Weitere Impulse dürften wohl noch vom Landschaftsentwicklungskonzept (LEK) zu erwarten sein, das zurzeit erarbeitet wird.

Der Richtplan enthält keine Aussagen zu den Landschaftsschutzgebieten. Nachdem auch im Zonenplan die Landschaftsschutzzonen, welche im 1. Entwurf noch enthalten waren, vollständig gestrichen wurden, ist dies nicht zu übersehen. Die Bereiche, wo die gemäss Art. 45 Baureglement erhöhten Anforderungen an die Lage und Gestaltung von Bauten und Anlagen zum Tragen kommen, sollten zumindest im Richtplan örtlich festgelegt werden. Dazu gehören insbesondere der Uferbereich sowie die Landschaftsteile südlich des Dorfes. Der Gemeinderat wird eingeladen, den Richtplan bei sich nächst bietender Gelegenheit entsprechend zu ergänzen.

Im Sinne eines ökologischen Beitrages und zur Erhaltung der Siedlungs- und der Landschaftsstrukturen verdient der Verzicht auf das bisherige grosse innenliegende vom Mittel- und Unterdorf umschlossene Richtplangebiet im Gebiet Wuhrwiesen eine besondere positive Würdigung.

Der Abschnitt Verkehr behandelt auf zweckmässige Weise die Bereiche privater Motorfahrzeugverkehr, Parkplätze, öffentlicher Verkehr, Radwege, Fuss- und Wanderwege sowie Schifffahrt. Im Zentrum stehen Verkehrsberuhigungsmassnahmen sowie gestalterische Massnahmen zur Aufwertung des Strassenraums. Ein weiterer Schwerpunkt liegt beim Verkehrsregime im Gebiet Hafen, wo sich aufgrund des starken Ausflugsverkehrs im Sommer besondere Probleme bei der Zufahrt und Parkierung stellen. In Ermangelung der erforderlichen Detailkenntnisse können im Genehmigungsverfahren die einzelnen Massnahmen jedoch nicht im Detail überprüft werden. Die Gemeinde verfügt zudem bei der Verkehrsplanung auf dem kommunalen Netz über einen erheblichen Ermessensspielraum.

Das Thema Energieplanung und -versorgung ist im Richtplan nicht behandelt. Im Koordinationsblatt N 13 wird immerhin festgehalten, dass nach Abschluss der Ortsplanungsrevision (d.h. in den Jahren 1999-2000) ein Energierichtplan erarbeitet werden soll. Dabei soll auch die Nutzung von einheimischen Energieträgern behandelt werden.

Der erwähnte Bericht zum Richtplan wurde vom Gemeinderat beschlossen. Der Bericht ist Bestandteil des Genehmigungsgesuchs. Dieser Bericht enthält indessen nur Erläuterungen, die auf Aufgaben, Zusammenhänge und Probleme in den Bereichen Siedlung, Landschaft, Verkehr, Ver- und Entsorgung hinweisen. Weil damit keine Handlungsbeschlüsse der Behörde verbunden sind, gehört der Bericht zum Richtplan nicht zu den genehmigungsbedürftigen Bestandteilen der vorliegenden Planung.

In den Richtplankarten I und II sind unter anderem die zukünftigen Baugebiete (Richtplangebiete) eingetragen. Dabei wird festgestellt, dass diesbezüglich eine Ungenauigkeit vorliegt, die indes im Rahmen der definitiven Drucklegung der Richtplankarten formlos behoben werden kann. Es handelt sich dabei um das nur in der Richtplankarte II im Gebiet Freiheit bezeichnete Richtplangebiet, das auch noch in der Richtplankarte I dargestellt wird.

5. Der **Zonenplan** ist das Ergebnis einer umfassenden und sachgerechten Interessenabwägung. Die gewählten Nutzungszonen erscheinen sachgerecht und angemessen dimensioniert. Zudem sind sie insgesamt sachgerecht abgegrenzt. Die in der Wohnzone W2b mit 0.50 festgesetzte Ausnützungsziffer ist unrealistisch hoch (vgl. Erläuterungen zum Planungs- und Baugesetz, Richtlinie Nr. 8/April 1998).

Im kantonalen Richtplan sind die Gebiete Mittel-/Unterdorf und Kirchbezirk/Oberdorf in Übereinstimmung mit dem "Inventar der Schützenswerten Ortsbilder der Schweiz" (ISOS) als wertvolle Ortsbildschutzgebiete festgesetzt. Gemäss der Richtplanfestsetzung (Ziffer 1.8 Richtplantext) sind solche Gebiete im Rahmen der Ortsplanung zu sichern. Mit der im Gebiet Unterdorf vorgenommenen Reduktion der Bautiefen bzw. mit den Nichteinzonungen samt Zuweisung zur neuen zweigeschossigen Erhaltungszone ER, der Zuweisung des Kirchbezirkes/Oberdorf zur neu konzipierten zweigeschossigen Dorfzone D (je in Verbindung mit einer überlagerten Ortsbildschutzzone OBS) leistet die Gemeinde Altnau einen wichtigen und notwendigen Beitrag zur sinnvollen Erhaltung und angemessenen Nutzung dieser charakteristischen und wertvollen Ortsbilder.

Das Seeufer wird von neuen Wohn- und Gewerbebauten freigehalten. Mit der Zuweisung zu Intensiverholungszone, Campingzone, öffentlichen Zonen und Freihaltezone wird die Zugänglichkeit des Uferbereichs für die Öffentlichkeit im Gebiet Hafens sichergestellt.

Im Zonenplan integriert ist der grundeigentümerverbindliche Schutz der Natur- und Kulturobjekte. Den Anliegen des Natur- und Heimatschutzes wird hier auf überzeugende Weise Nachachtung verschafft. Das Beitragsreglement wird zurzeit erarbeitet, so dass in naher Zukunft alle notwendigen Instrumente für den Vollzug zur Verfügung stehen werden.

Art. 17 RPG und § 10 NHG verpflichten die Gemeinden zur Ausscheidung von Schutzzonen. Im Baugebiet ist dieser Auftrag - wie dargelegt - hinreichend erfüllt. Im Zonenplan sind jedoch keine Landschaftsschutzzonen ausgeschieden. Die ursprünglich vorgesehenen Landschaftsschutzzonen im Uferbereich sowie südlich des Dorfes (Schutz des äusseren Ortsbildes und der bestockten Bäche) wurden aufgrund der

Opposition gestrichen. Im Sinne einer Ersatzmassnahme wurde Art. 45 des Baureglementes BauR neu formuliert; in Abs. 2 sind erhöhte Anforderungen an den Standort und die Gestaltung von Bauten in empfindlichen Gebieten festgelegt, wobei der Seeuferbereich explizit erwähnt ist. Diese Ersatzlösung wurde im Rahmen der 2. Vorprüfung als vertretbar eingestuft.

Die Naturschutzzonen Moggenweiher und Rütiweiher wurden im Vergleich zur 1. Vorprüfung stark verkleinert. Nur noch die Randgebiete sind der Naturschutzzone zugewiesen. Die naturschützerisch besonders wertvollen Kerngebiete werden hingegen der Forstzone zugewiesen: der Grund liegt offenbar darin, dass die vorhandenen Gehölze vom Forstamt im Rahmen der Vorprüfung als Wald eingestuft wurden. Zwischen den Anliegen der Walderhaltung und des Naturschutzes bestehen jedoch keine Interessenkonflikte. Gemäss Art. 1 des Bundesgesetzes über den Wald soll der Wald auch als naturnahe Lebensgemeinschaft geschützt werden. Im Rahmen der Ortsplanung ist es deshalb zulässig und im vorliegenden Fall auch angezeigt, die Forstzone mit einer Naturschutzzone zu überlagern.

In der Zwischenzeit hat sich die Situation bei den Naturschutzzonen in Altnau noch einmal geändert. Am 3. Juni 1998 hat die Gemeindeversammlung beschlossen, sämtliche Naturschutzzonen aufzuheben und die entsprechenden Flächen der Landwirtschaftszone zuzuweisen. Mit Schreiben vom 24. Juni 1998 stellt der Gemeinderat den Antrag, die davon betroffenen Parzellen sowie die Bestimmung zur Naturschutzzone (Art. 25 BauR) von der Genehmigung auszuklammern. Diesem Antrag kann entsprochen werden. Über die Rechtmässigkeit dieser Massnahmen ist somit nicht im vorliegenden Genehmigungsverfahren zu entscheiden. Vorsorglich ist jedoch darauf hinzuweisen, dass es sich bei den hauptsächlich betroffenen Gebieten Moggenweiher und Rütiweiher um Naturschutzgebiete handelt, die als Ausgangslage im kantonalen Richtplan aufgeführt sind. Im bisherigen Zonenplan sind die Kernbereiche der fraglichen Gebiete einer Natur- und Uferschutzzone NUS und ihre Randbereiche der Landschaftsschutzzone zugewiesen. Diese Zonierung führte zur erwähnten Ausgangslage im kantonalen Richtplan. Aufgrund des kantonalen Richtplans und der Natur- und Heimatschutzgesetzgebung von Bund und Kanton besteht ein klarer Auftrag, solche Lebensräume umfassend zu erhalten und zu pflegen. Es steht nicht einfach im Belieben der Gemeinden, bestehende Naturschutzzonen wieder ausser Kraft zu setzen, zumal diese seit 1983 im Zonenplan der Gemeinde Altnau rechtskräftig festgelegt sind. Die Gemeinde wird eingeladen, diesen Hinweisen bei der planerischen Bearbeitung der fraglichen Gebiete Rechnung zu tragen.

Das Waldfeststellungsverfahren (Abgrenzung Wald - Bauzonen) wurde korrekt parallel zum Zonenplanverfahren durchgeführt. Die forstlichen Belange wurden in enger Zusammenarbeit zwischen Forstamt, Gemeinde und Planer bereinigt. Dem entstandenen Werk wird vom kantonalen Forstamt Mustercharakter bescheinigt. Die in den Detailplänen enthaltenen verbindlichen Waldgrenzen wurden in den Zonenplan übernommen. Das Forstamt weist darauf hin, dass es sich bei der Bestockung auf dem Reservoir "Nussbaumacker" (Parzelle Nr. 534) um Wald im Rechtssinn handelt und dass dieses Grundstück deshalb einer Forstzone zuzuweisen ist. Im Rahmen der definitiven Drucklegung des Zonenplans kann dies formlos im Sinne einer Korrektur vorgenommen werden.

Die Gemeinde hat trotz eines entsprechenden Hinweises des Amtes für Archäologie darauf verzichtet, das Gebiet "Seewiesen" einer Zone für archäologische Funde zuzuweisen. Die Begründung für diesen Entscheid ist nicht nachvollziehbar, da die fragliche Zone keine eigentliche Schutzzone darstellt, sondern die Behörde lediglich zu vermehrter Aufmerksamkeit veranlassen und Konflikte vermeiden soll. Die Ge-

meinde wird deshalb ersucht, bei nächster Gelegenheit den Zonenplan im Gebiet "Seewiesen" gemäss der Vorgabe des Amtes für Archäologie mit einer Zone für archäologische Funde zu ergänzen.

Das generelle Kanalisationsprojekt (GKP) ist im Sinne eines generellen Entwässerungsplans GEP innert eines Jahres an den neuen Zonenplan anzupassen.

Die Übersicht über den Stand der Erschliessungen und der Nutzungsreserven ist gemäss Art. 21 der Verordnung zum Raumplanungsgesetz (RPV; SR 700.1)) an die überarbeitete Ortsplanung anzupassen. Die Gemeinde wird eingeladen, diese Nachführung innert Jahresfrist vorzunehmen und das Amt für Raumplanung über das Ergebnis in Kenntnis zu setzen. Auch ist es angezeigt, das im am 1. April 1996 in Kraft gesetzten revidierten Art. 19 RPG enthaltene Erschliessungsprogramm zu erstellen. Dieses Programm konkretisiert namentlich die gesetzliche Pflicht der Gemeinde, die zeit- und sachgerechte Erschliessung der Bauzonen sicherzustellen. Es handelt sich hier um eine neue Aufgabe, die im Interesse einer flexiblen Handhabung vorzugsweise im Rahmen der Richtplanung gelöst wird. Die Gemeinde wird eingeladen, das vom Bundesgesetzgeber verlangte Erschliessungsprogramm innert Jahresfrist auszuarbeiten.

6. Das **Baureglement** wurde von Grund auf neu überarbeitet und stützt sich auf das revidierte kantonale Planungs- und Baugesetz vom 16. August 1995 (RPG; RB 700). Das Reglement beschränkt sich mit Recht auf jene Bestimmungen, die von der Gemeinde in eigener Kompetenz erlassen werden können. Dieser Reglementstyp ist übersichtlich und überzeugt auch in rechtssystematischer Hinsicht. Die für den Benutzer vorteilhafte Verbindung mit dem übergeordneten Recht wird mit einem Stichwortverzeichnis und graphischen Erläuterungen sichergestellt. Zum Aufbau und zu den einzelnen Bestimmungen sind nur wenige Bemerkungen anzubringen:

Abschnitt III Zonenvorschriften, Kapitel D Überlagerte Zonen

Die Kultur- und Naturobjekte (Art. 28, 29 und 31) sind systematisch im Kapitel "D. Überlagerte Zonen" eingeordnet. Da es sich hier um Objektschutz und nicht um Flächenschutz handelt, ist diese Zuordnung nicht nachvollziehbar. In der Zonenplanlegende wird der allgemeinere Begriff "Schutzüberlagerungen" verwendet, was die Sache besser trifft. Die Gemeinde wird eingeladen, diesen Hinweis im Rahmen der definitiven Drucklegung des Baureglementes im Sinne einer redaktionellen Bereinigung zu berücksichtigen.

Abschnitt IV. Überbauungsbestimmungen

Dieser Titel ist in systematischer Hinsicht nicht notwendig, da sich die Art. 33-39 bereits unter Abschnitt "V. Kapitel A. Bauvorschriften" einordnen liessen. Auch dieser Hinweis könnte im Rahmen der erwähnten Drucklegung redaktionell berücksichtigt werden.

Art. 6 Abs. 1 und 2

§ 19 Abs. 2 PBG regelt die Voraussetzungen für die Abweichung von der Regelbauweise abschliessend. Art. 6 Abs. 1 BauR ist eine Interpretation der genannten Bestimmung, die - weil unvollständig und unrichtig - nicht genehmigungsfähig ist.

Art. 6 Abs. 2 kann ebenfalls nicht genehmigt werden, weil hier Anforderungen gestellt werden, die nicht für alle Gestaltungspläne zutreffen. Da Gestaltungspläne sehr unterschiedliche Aufgaben zu lösen haben, ist es nicht zweckmässig, die Anforderungen auf Stufe Baureglement derart spezifisch zu normieren. Solche Vorgaben gehören in den Richtplan, wo sie im Hinblick auf die konkreten Verhältnisse eines be-

stimmten Plangebietes formuliert werden können.

Art. 8 Fussnote 10

Dass bei vollständiger gewerblicher Nutzung des Erdgeschosses allseitig nur der kleine Grenzabstand gelten soll, ist in einer gemischten Zone und insbesondere im Grenzbereich zu einer reinen Wohnzone unter dem Titel Nachbarschutz sinnwidrig. Gewerbliche Nutzungen verursachen in der Regel mehr Immissionen als eine Wohnnutzung; das vorgesehene Abstandsprivileg ist deshalb im Sinne der in § 12 Abs.1 PBG verlangten geordneten Besiedlung und zweckmässigen Nutzung nicht gerechtfertigt. Die fragliche Fussnote kann nicht genehmigt werden.

Art. 9 Abs. 2

Die Voraussetzungen, unter denen verdichtete Wohnsiedlungen von der Regelbauweise abweichen dürfen, müssen an dieser Stelle direkt ausformuliert werden, da der Verweis auf Art. 6 Abs. 2 BauR aufgrund der Nichtgenehmigung dieser Vorschrift ins Leere läuft. Hierbei handelt es sich um eine redaktionelle Ergänzung, da die Gemeindeversammlung den materiellen Anforderungen - über den erwähnten Verweis - bereits zugestimmt hat.

Art. 37

Was Vorbauten sind, ergibt sich allein aus der Definition in § 5 PBV. Danach ist nicht der Typus der Vorbaute, sondern das gesamthaft gesehen untergeordnete Ausmass derselben von Bedeutung, was jeweils im Einzelfall zu beurteilen ist. Für eine abweichende kommunale Regelung, wie sie in Art. 37 Abs. 1 enthalten ist, lässt das kantonale Recht keinen Raum. Dieser Absatz kann deshalb nicht genehmigt werden.

Art. 41

Dass der Gemeinderat im Interesse der Wohnhygiene Auflagen betreffend die Möblierbarkeit von Wohn- und Arbeitsräumen erlassen kann, stellt einen sehr weitgehenden Eingriff in die privaten Interessen dar. Es ist nicht ersichtlich, auf welche gesetzliche Grundlage sich eine solche Anordnung abstützen lässt und welche öffentlichen Interessen damit geschützt werden sollen. Das Wort Möblierbarkeit kann deshalb nicht genehmigt werden.

Art. 15, Art. 44 Abs. 3

Hier müsste es "stark störend" heissen, da die Lärmschutzverordnung den Begriff „störend“ nicht verwendet; mithin fehlt die notwendige Verknüpfung mit ihr (vgl. Art. 43 Abs. 1 lit. d LSV; SR 814.41). Auch diese Klarstellung kann im Rahmen der erwähnten redaktionellen Bereinigung vorgenommen werden.

**Auf Antrag des Departements für Bau und Umwelt
beschliesst der Regierungsrat:**

1. Der vom Gemeinderat Altnau am 20. Juni 1995 beschlossene Richtplan wird im Sinne der Erwägungen genehmigt. Der Gemeinderat wird ersucht, in der Richtplankarte Landschaftsschutzgebiete zu bezeichnen und die Karten I und II hinsichtlich der Darstellung der Richtplangebiete aufeinander abzustimmen.
2. Der von der Gemeindeversammlung Altnau am 27. November 1997 beschlossene Zonenplan und das Baureglement werden im Sinne der Erwägungen mit folgenden Ausnahmen, Ausklammerungen und Vorbehalten genehmigt:

- Art. 6, Art. 8 Fussnote 10, Art. 37 Abs. 1 und das Wort Möblierbarkeit in Art. 41 des Baureglementes werden nicht genehmigt.
 - Die Änderungen im Zonenplan und Baureglement im Bereich Naturschutzzonen, welche von der Gemeindeversammlung am 3. Juni 1998 beschlossen wurden, werden auf Antrag der Gemeinderates vom 24. Juni 1998 von der Genehmigung ausgeklammert.
 - Für jene Teile der Planung, die mit Rechtsmitteln angefochten sind, steht die Genehmigung unter dem Vorbehalt, dass allfällige Rechtsmittelentscheide keine Korrekturen in den fraglichen Bereichen nach sich ziehen.
3. Der Gemeinderat wird ersucht, innert Jahresfrist die Übersicht über den Stand der Erschliessung anzupassen und das Erschliessungsprogramm gemäss Art. 21 Abs. 2 RPG auszuarbeiten. Die Gemeinde wird ersucht, im Sinne der Erwägungen bei nächster Gelegenheit im Gebiet Seewiesen eine Zone für archäologische Funde auszuscheiden.
4. Mitteilung an:
- Gemeinderat Altnau, 8595 Altnau, unter Beilage von einem Dossier der revidierten Ortsplanung, je bestehend aus Richtplankarte und -text, Zonenplan und Baureglement, alle mit den erforderlichen Genehmigungs-, Hinweis- und Nichtgenehmigungsvermerken
 - Departement für Bau und Umwelt
 - Amt für Denkmalpflege
 - Tiefbauamt
 - Amt für Umwelt
 - Forstamt
 - KIGA, Arbeitsinspektorat
 - Landwirtschaftsamt
 - Meliorationsamt
 - Amt für Wirtschaft, Energie und Verkehr
 - Amt für Archäologie
 - DBU, Rechtsdienst
 - Amt für Raumplanung (3), unter Beilage von zwei Dossiers der revidierten Ortsplanung, je bestehend aus Richtplankarte und -text, Zonenplan und Baureglement, alle mit den erforderlichen Vermerken gemäss Gemeindeexemplar, sowie der Akten

Für richtige Ausfertigung

Der Staatsschreiber

