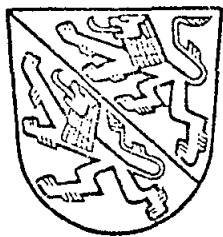


REGIERUNGSRAT DES KANTONS THURGAU



AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL

vom - 8. Okt. 1974

Nr. 2093

Baureglement, Zonenplan, Zonenrichtplan und Quartierplan "Stügenacker" der Gemeinde Bettwiesen

1. Mit Protokollauszug der Gemeindeversammlung vom 22. Mai 1974 ersucht die Ortsvorsteherschaft von Bettwiesen um Genehmigung der neuen Planungsinstrumente: Baureglement, Zonenplan, Zonenrichtplan, Perimeterordnung sowie Strassen- und Baulinienplan "Stügenacker". Auf die Perimeterordnung ist in diesem Genehmigungsverfahren nicht einzutreten; sie wird dem Strassen- und Baudepartement zur Antragstellung überwiesen. In formeller Hinsicht ist festzuhalten, dass das Baureglement allen interessierten Stimmbürgern und Grundeigentümern vor der öffentlichen Auflage der Pläne zur Einsicht zugestellt wurde. Baureglement, Zonenplan, Zonenrichtplan wurden vom 30. März bis 13. April 1974 öffentlich aufgelegt. Am 27. März 1974 fand eine Orientierungsversammlung statt, am 3. und 10. April stand ein Sachbearbeiter des Regionalplanungsamtes allen Interessierten zur Information und Aussprache zur Verfügung. Es wurden drei Einsprachen eingereicht, welche die Ortsbehörde zusammen mit dem beauftragten Planer bereinigen konnte. Beschwerden gegen den Gemeindebeschluss wurden keine eingereicht; in formeller Beziehung steht der Genehmigung nichts entgegen.
2. Im Rahmen des Genehmigungsverfahrens der neuen Planungsinstrumente kann auch die einzige Einsprache behandelt werden, die gegen den provisorischen Schutzplan in der Gemeinde Bettwiesen eingereicht wurde. Willi Goldinger, Bettwiesen, reichte am 30. April 1973 Einsprache gegen den Schutzplan ein; er ver-

langte als Eigentümer der Liegenschaft Nr. 223, dass sie nicht der Landwirtschaftszone, sondern dem Baugebiet zugewiesen werde. Da W. Goldinger zur Einsprache legitimiert ist und diese rechtzeitig einreichte, ist sie in diesem Genehmigungsverfahren zu behandeln.

3. Die Gemeinde Bettwiesen hat seit dem 6. Juni 1962 ein einfaches Baureglement, das am 18. Januar 1965 durch einen Zonenplan mit Strassenplan und Ergänzungen zum Baureglement vervollständigt wurde. Diese Planungsinstrumente erwiesen sich bisher als genügend; die Ueberprüfung und Umarbeitung sowie die Anpassung an neuere Erkenntnisse der Raumplanung wurde aber von der Ortsbehörde gewünscht. Das neue Baureglement trägt den Erkenntnissen Rechnung, dass das Baugebiet differenzierter genutzt und besser etappiert werden kann; ebenso ermöglicht es, den Anforderungen des Landschaftsschutzes besser Rechnung zu tragen. Das Baugebiet kann in definitive Bauzonen und Reservebauzonen aufgeteilt werden; darüber hinaus ist die Ausscheidung von Baugebiet im Richtplan möglich, damit man der Entwicklung auf längere Frist Rechnung tragen kann. Das Richtplangebiet darf erst dann zum Baugebiet geschlagen werden, wenn dieses zu 80 % baulich genutzt ist. Bis dahin gilt es baurechtlich als Landwirtschaftsgebiet. Neu eingeführt wurde die Ausnützungsziffer; die Vorschriften über die Messweise sind den neuen Erkenntnissen angepasst und wesentlich verfeinert. Die Zahl der Nutzungszonen wurde wesentlich erhöht. Das Gebiet des Dorfkerns ist unterteilt in die Dorfzone und die Wohn- und Gewerbezone, beide für zwei- bis dreigeschossige Bauten. Die Wohnzonen sind unterteilt in eine zwei- bis dreigeschossige Zone sowie eine Zone für Ein- und Zweifamilienhäuser. Eine Gewerbezone ist ausschliesslich für mässig störende Gewerbe- und Industriebetriebe bestimmt; Wohnungen dürfen nur für betrieblich an den Standort gebundenes Personal oder den Betriebsinhaber erstellt werden. Eine Zone für öffentliche Bauten und Anlagen sichert die Areale, welche für die Zwecke

von Gemeinde und Schule notwendig sind. Von wesentlicher Bedeutung ist die Landschafts- und Gewässerschutzzone; sie dient der dauernden Freihaltung von Arealen, die der ortsbaulichen Gliederung, der Schaffung von Grünflächen, dem Schutze des Trinkwassers sowie des Orts- und Landschaftsbildes dienen. Grundsätzlich gilt ein dauerndes Bauverbot; es dürfen jedoch Bauten erstellt werden, welche der Öffentlichkeit und der Nutzung sowie der Pflege der Areale dienen. Bestehenden Bauten und Anlagen ist der Bestand sowie der Unterhalt gewährleistet, sofern sie den Vorschriften des Gewässerschutzes entsprechen. Landwirtschaftlichen Betrieben ist zusätzlich die angemessene Erweiterung gestattet. Die Art der landwirtschaftlichen Nutzung wird durch die Zonenvorschrift nicht berührt. Unzulässig ist im Landschaftsschutzgebiet auf jeden Fall die Errichtung von Abbaubetrieben und die Ausscheidung von Baugebiet. Abbaubetriebe sind nur zulässig, wenn sie den Vorschriften der Abbauzone, die ebenfalls in das Baureglement aufgenommen wurden, entsprechen. Von den allgemeinen Bauvorschriften ist die Bestimmung über den Waldabstand noch von Bedeutung; alle Bauten haben von Waldrändern einen Grenzabstand von 25 Metern einzuhalten. Das Baureglement ist im übrigen zweckmässig; es kann genehmigt werden.

4. Das im Zonenplan ausgeschiedene Baugebiet entspricht im Umfang weitgehend dem alten Zonenplan. Der wesentliche Unterschied besteht in der Festlegung der Nutzungen. Die zum Teil viergeschossigen Bauzonen sind verschwunden. Die Dorfkernzone umfasst den alten Bestand längs der Staatsstrasse. Sie bildet zusammen mit der Mischzone und der Zone für öffentliche Bauten (Schulhausareal) einen Kern, der hufeisenförmig die Industriezone umschliesst. Die Wohnzonen sind im Osten und im Norden an den Dorfkern angelehnt; ihre Abgrenzung richtet sich nach der bestehenden Ueberbauung. Sehr grosszügig wurden die Landschaftsschutzzonen ausgeschieden. Der

markante Hang südwestlich des Schlosses und der Lauf des Kaabaches können freigehalten werden. Ebenso wird die markante Landschaftsgliederung durch die Waldzungen im Osten des Dorfes geschützt.

Im Richtplan wird eine auf weiteste Sicht genügende Erweiterungsmöglichkeit des Baugebietes vorgesehen. Das Industriegebiet kann westlich der Mittel-Thurgau-Bahn vergrössert werden. Weitere Wohngebiete lassen sich im Norden und Osten erschliessen.

Auf der Grundlage von Zonenplan und Zonenrichtplan ist die Kanalisationsplanung zu überarbeiten; dabei soll das Einzugsgebiet des generellen Kanalisationsprojektes demjenigen des Zonenplans, jenes des Richt-GKP dem Zonenrichtplan entsprechen.

5. Die Einsprache von Willi Goldinger bezieht sich, folgt man dem Wortlaut des Schreibens, auf die Parzelle Nr. 223 an der Eichstrasse. Diese teilt das Grundstück; ein grösserer Teil liegt nordöstlich der Strasse, er misst 540 m², während ein kleinerer Teil südwestlich 380 m² umfasst. Beide Teilstücke sind nach Auffassung des Beschwerdeführers landwirtschaftlich nicht mehr nutzbar, können aber überbaut werden. Er macht geltend, dass an der gleichen Erschliessungsstrasse noch weiter vom Dorf entfernt bereits Bauten bestehen und erklärt, dass es falsch wäre, lediglich ein dazwischenliegendes Grundstück aus der baulichen Nutzung herauszunehmen.

Vorerst ist festzuhalten, dass im provisorischen Schutzplan im Bereich Eichstrasse der alte Zonenplan vollumfänglich übernommen wurde. Die vom Einsprecher genannten Grundstücke oberhalb seiner Parzelle waren daher auch in diesem Plan im Landwirtschaftsgebiet eingeschlossen. Im neuen Zonenplan hat die Gemeinde, nach Abklärung aller Umstände, die Parzelle in das Siedlungsgebiet einbezogen soweit das über-

haupt möglich ist. Nach neuer Bezeichnung gehören dem Einsprecher die beiden Parzellen 1263 und 1254. Die grössere davon, nämlich die Nr. 1254, liegt zwischen Strasse und Waldrand. Ihre Tiefe beträgt zwischen 25 und 30 Meter; sie ist daher wegen des Waldabstandes überhaupt nicht überbaubar. Die kleinere Parzelle 1263 wurde im Richtplangebiet eingebezogen, ist also auf weitere Sicht als Siedlungsgebiet vorgesehen. Dem Begehren des Einsprechers wurde damit in der Ortsplanung bestmöglich Rechnung getragen. Die Einsprache muss daher, so weit sie sich auf die Parzelle 1254 bezieht, abgewiesen werden, während sie für die Parzelle 1263 gegenstandslos ist.

6. Gleichzeitig mit dem Zonenplan und dem Zonenrichtplan wurde auch ein Strassen- und Baulinienplan "Stägenacker" öffentlich aufgelegt. Er umfasst das Baugebiet am Ostende des Dorfes, das oberhalb der Staatsstrasse liegt. Alle bestehenden Liegenschaften längs dieser Staatsstrasse sind von dort her erschlossen; teilweise sind die Zufahrten ausserordentlich unübersichtlich. Durch diesen Strassen- und Baulinienplan wird eine rückwärtige Erschliessung sämtlicher Liegenschaften an der Staatsstrasse auf weite Sicht ermöglicht, ebenso kann das gesamte Baugebiet, zusammen mit der Kirchstrasse, einwandfrei erschlossen werden. Es entstehen durchwegs zweckmässige Bautiefen; die Einmündungen in die Staatsstrasse werden auf ein Minimum reduziert. Ferner sind durchwegs für die Fussgänger einwandfreie und sichere Wege geschaffen worden. Das neue Erschliessungskonzept kann auch vom Kanton aus begrüsst werden, da es eine wesentliche Verbesserung der heutigen Situation ermöglicht. Die Erschliessungsstrassen sind durch Baulinien gesichert; der Baulinienabstand beträgt bei der Stägenackerstrasse durchwegs 20 Meter, was als genügend taxiert werden kann. Ebenso sind die Fussgängerwege von der Kirchstrasse zur Staatsstrasse und von der Stägenackerstrasse zur Staatsstrasse durch Baulinien

gesichert. Nicht mit Baulinien gesichert sind die internen Erschliessungen; die Ortsbehörde ist daher gehalten, je nach Parzellierung bei der Erteilung der Baubewilligung die notwendigen internen Erschliessungen vorzuschreiben. Nach Erstellung der Stägenackerstrasse können bei einem Ausbau der Staatsstrasse die heute sehr gefährlichen Ausfahrten saniert und durch eine rückwärtige Erschliessung im Laufe der Zeit ersetzt werden. Durch die Genehmigung des Strassen- und Baulinienplans werden die im Plan enthaltenen Baulinien rechtskräftig; die Strassenlinien und die Fusswege werden nicht in der im Plan enthaltenen Form genehmigt, sondern nur in bezug auf den Ausbaustandard, weil nach den Vorschriften des Strassengesetzes das Projekt für den Strassenausbau ohnehin noch einmal öffentlich aufgelegt werden muss.

Der als Bestandteil des Quartierplans eingereichte Niveau-
linienplan weist Steigungsverhältnisse auf, die zweckmässig
sind; er kann daher in die Genehmigung einbezogen werden.

D e r R e g i e r u n g s r a t b e s c h l i e s s t :

1. Baureglement, Zonenplan und Zonenrichtplan der Gemeinde Bettwiesen werden im Sinne der Erwägungen genehmigt.
2. Die Perimeterordnung wird dem Strassen- und Baudepartement zur Prüfung und Antragstellung überwiesen.
3. Die weitere Erschliessungsplanung ist auf den Zonenplan und den Zonenrichtplan auszurichten; insbesondere ist das generelle Kanalisationsprojekt dem Zonenplan anzupassen.

4. Die Einsprache von Willi Goldinger, Bettwiesen, gegen den provisorischen Schutzplan wird abgewiesen, soweit sie sich auf die Parzelle 1245 bezieht; in bezug auf die Parzelle 1263 wird sie als gegenstandslos erklärt. Kosten werden keine erhoben.
5. Der Strassen- und Baulinienplan "Stägenacker" wird im Sinne der Erwägungen genehmigt.
6. Der Eidg. Delegierte für Raumplanung wird ersucht, die im Zonenplan ausgeschiedenen Schutzgebiete als neuen Schutzplan anzuerkennen.
7. Mitteilung an:
 - Ortsvorsteherschaft Bettwiesen, 9553 Bettwiesen unter Beilage von 2 Baureglementen, 2 Zonenplänen, zwei Zonenrichtplänen und eines Strassen- und Baulinienplans "Stägenacker", alle mit Genehmigungsvermerk
 - Willi Goldinger, 9553 Bettwiesen
 - Eidg. Delegierter für Raumplanung Bahnhofplatz 10, 3011 Bern
 - Grundbuchamt des Kreises Lommis, 9545 Wängi
 - Bezirksamt Münchwilen, 9542 Münchwilen
 - Kant. Zentralstelle für landw. Betriebsberatung, 8570 Weinfelden
 - Meliorationsamt
 - Kantonsforstamt (2-fach)
 - Strassen- und Baudepartement
 - Tiefbauamt unter Beilage eines Strassen- und Baulinienplans "Stägenacker" mit Genehmigungsvermerk

- Amt für Umweltschutz + Wasserwirtschaft
- Regionalplanungsamt (2-fach)
unter Beilage eines Baureglements, Zonen-
plans, Zonenrichtplans und Strassen- und
Baulinienplans "Stägenacker", alle mit
Genehmigungsvermerk, sowie der Akten

Für richtige Ausfertigung
DER STAATSSCHREIBER:

i. V. Der Adjunkt



M. Müller