



DER REGIERUNGSRAT DES KANTONS THURGAU

Protokoll vom - 3. Juli 2001

Nr. 591

PG Uesslingen-Buch / Generell revidierte Ortsplanung

1. Mit Schreiben vom 12. März 2001 ersucht das Ingenieur-, Planungs- und Vermessungsbüro BHA, Frauenfeld, im Auftrag der Politischen Gemeinde Uesslingen-Buch um Genehmigung der generell revidierten Ortsplanung Uesslingen-Buch. Die Genehmigungsvorlage umfasst die folgenden Bestandteile: Zonenplan, Baureglement, Richtplan „Siedlung, Verkehr, Ver- und Entsorgung“, Richtplan „Natur und Landschaft“. Abgerundet wird diese Vorlage durch einen informativen Planungsbericht. Aufgrund der eingereichten Unterlagen kann geschlossen werden, dass die Verfahren in formeller Hinsicht ordnungsgemäss durchgeführt wurden. Der Ortsplanungsentwurf wurde vom Amt für Raumplanung mit Bericht vom 26. Januar 2000 vorgeprüft. Die beim Departement für Bau und Umwelt hängigen Rekurse gegen den Zonenplan werden in einem separaten Verfahren behandelt.
2. Zur Zeit haben die **Ortsplanungen der früheren Ortsgemeinden Uesslingen und Buch** noch Gültigkeit. Abgesehen von verschiedenen Teilrevisionen stammt die von Uesslingen aus dem Jahre 1975 und die von Buch aus dem Jahre 1984. Die Politische Gemeinde Uesslingen-Buch verfügt demgemäss über eine uneinheitliche Ortsplanung von unterschiedlicher Aktualität und Verbindlichkeit. Hinsichtlich Verbindlichkeit des Baugebietes im Bereich der früheren Ortsgemeinde Uesslingen ist die Nichtgenehmigung der Teilrevision der Ortsplanung 1994 von besonderer Bedeutung (RRB Nr. 1179 vom 14. November 1995).

Auf den 1. Januar 1995 schlossen sich die Ortsgemeinden Uesslingen und Buch zur **Politischen Gemeinde Uesslingen-Buch** zusammen. Hinzu kommen wesentliche neue Vorgaben der übergeordneten Gesetzgebung

und Planung. Die Politische Gemeinde Uesslingen-Buch hat mit der zur Genehmigung eingereichten Ortsplanung die im Sinne von Art. 21 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG; SR 700) zweifelsfrei notwendige **Gesamtüberarbeitung** ihrer Ortsplanung vorgenommen. Gleichzeitig mussten auch **Aufträge des Natur- und Heimatschutzgesetzes** (NGH TG; RB 450.1) erfüllt werden. Angesichts des informativen und aufschlussreichen Planungsberichts bedarf es nachfolgend nur weniger Erwägungen.

a. Siedlungsgebiet

Eine der zentralsten Aufgaben jeder Ortsplanung ist die sachgerechte Dimensionierung und Begrenzung des Siedlungsgebietes, des Baugebietes und der einzelnen Bauzonen. Dies ergibt sich aus dem für die Planung wohl wichtigsten Postulat nach haushälterischer Nutzung des Bodens. Bei der Dimensionierung ist auch die Funktion der Gemeinde gemäss kantonalem Richtplan eine wichtige Randbedingung. Auch hat die Gemeinde gemäss Art. 47 der Verordnung zum RPG die inneren Nutzungsreserven zu erfassen, und soweit wie möglich, als Beitrag zur haushälterischen Nutzung des Bodens zu aktivieren.

Nach Ziffer 1.1.3 des kantonalen Richtplans (KRP) ist die Politische Gemeinde Uesslingen-Buch ein **Dorf mit Weilern ohne zentrale Funktionen**. Damit ist der Auftrag verbunden, die Bauzonen auf eine zurückhaltende bauliche Entwicklung auszurichten und die Erneuerung der Dörfer von innen heraus vorzunehmen. Weiter ist der eigenständige Charakter und die Lebensfähigkeit von solchen Gemeinden zu erhalten und zu stärken.

Die **Bauzonen** wurden gemäss Planungsbericht im Vergleich mit den bisherigen um ca. 2.5 ha auf insgesamt 36.41 ha vergrössert, was zu einer theoretischen Einwohnerkapazität von 123% führt. Gemäss Angabe im Planungsbericht sind vom Baugebiet 6.46 ha nicht überbaut. Demgegenüber wurde im Richtplan das bisherige **zusätzliche Baugebiet** von 12.39 ha auf 3.87 ha reduziert. Das Siedlungsgebiet umfasst nun

40.28 ha. Daraus resultiert eine theoretische Einwohnerkapazität von 140% (Planungsbericht, Anhang 4). In den vorgenannten Werten sind indessen die mit ca. 195 Einwohnern veranschlagten inneren Nutzungsreserven nicht enthalten. Zentrales Anliegen der erwähnten Siedlungsentwicklung nach innen ist es - sofern dies ohne Verlust der Wohnqualität, des Ortsbildes und der Siedlung möglich ist - das Verdichtungspotential und die Nutzungsreserven im Siedlungsinnern auszuschöpfen (Art. 31 Abs. 3 und 47 RPV). Damit können bedeutende Beiträge zum sparsamen Umgang mit dem unvermehrbaaren Boden geleistet werden, weil weniger freies Kulturland eingezont werden muss. Haushälterische Nutzung des Bodens ist ein raumplanerisches Hauptanliegen und verlangt vorweg einen sparsamen Verbrauch von Flächen. Gemäss Anhang 4 des Planungsberichts vertritt die Gemeinde die Auffassung, dass die erwähnten Nutzungsreserven von ca. 195 Einwohnern in Scheunen, Remisen oder Dachausbauten nicht aktiviert werden können. Generell zeigt die Erfahrung tatsächlich, dass theoretische Nutzungsreserven aus verschiedensten Gründen nur teilweise ausgeschöpft werden können bzw. aus planerischen Gründen auch sollen. Indes überrascht die absolute Aussage der Gemeinde, dass die erkannten Nutzungsreserven generell nicht aktiviert werden können. In Übereinstimmung mit der im Rahmen der Vorprüfung abgegebenen Einstufung, beurteilt auch die Gemeinde mit Blick auf die theoretischen Einwohnerkapazitäten das Siedlungsgebiet als zu hoch (vgl. Ziffer 16.1, Planungsbericht). Den in der vorgenannten Ziffer im Zusammenhang mit den Baugebietsflächen enthaltenen Relativierungen der theoretischen Kapazitäten ist eine gewisse Berechtigung nicht abzusprechen.

Insgesamt beurteilt erfüllen das Baugebiet und das Richtplangebiet die Anforderungen der übergeordneten Gesetzgebung (namentlich Art. 15 RPG, § 10 PBG) und diejenigen der übergeordneten Planung (KRP, Ziffern 1.1.3, 2.3).

b. Nutzungszonen

Dem Übersichtsplan zu den Zonenplanänderungen ist zu entnehmen, dass praktisch ausschliesslich im Ortsteil Uesslingen Nutzungszonen geändert werden. Dies überrascht nicht, weist doch vornehmlich die Ortsplanung der früheren Ortsgemeinde Uesslingen erhebliche planerische Defizite auf. Im **Zonenplan** werden das Baugebiet und das Nichtbaugebiet konsequent voneinander getrennt. Zudem sind sachgerechte Nutzungszonen gewählt und diese planerisch korrekt abgegrenzt. Besonders erwähnenswert sind die neu konzipierten Landschaftsschutz-, Dorf- und Weilerzonen. Zu Recht wurde der Behandlung der Baugruppen im Nichtbaugebiet ein besonderer Stellenwert beigemessen. Jene Baugruppen, die die Voraussetzungen zur Zuweisung zu besonderen Bauzonen (Art. 18 RPG i. V. mit Art. 33 der Verordnung über die Raumplanung RPV, Ziffer 1.7 KRP) erfüllen, wurden sachgerecht begrenzten Weilerzonen zugeteilt. Die Thematik wurde planerisch einwandfrei gelöst. Wie bereits im Rahmen der Vorprüfung darauf hingewiesen, ist die Weilerzone Vorderhorben jedoch ein Grenzfall. Die Gemeinde vertritt in Ziffer 16.4 des Planungsberichts die Meinung, dass die Kriterien für diese Weilerzone knapp erfüllt seien.

Das Forstamt hat im Rahmen der Ortsplanungsrevision eine das gesamte Gemeindegebiet betreffende Abgrenzung zwischen Wald und Bauzonen gemäss Art. 10 und 13 des Bundesgesetzes über den Wald durchgeführt. Dabei zeigte sich, dass der Wald nirgends direkt an Baugebiet grenzt. Die öffentliche Auflage des entsprechenden Planes ist am 12. Juli 2000 ohne Einsprachen abgelaufen. Somit ist die Waldfeststellung rechtskräftig. Inskünftig in die Bauzonen einwachsende Bestockungen gelten nicht als Wald im Rechtssinn und unterstehen demzufolge nicht der Waldgesetzgebung.

c. Nutzungs- und Bauvorschriften

Das **Baureglement** enthält im Sinne von § 12 PBG die notwendigen Regelungen. Die gewählte Form eines **Minibaureglementes** wird vom

Regierungsrat speziell begrüsst. Solche Reglemente überzeugen durch ihre Übersichtlichkeit, konsequente Systematik und formellen Vorteile. Im verwaltungsinternen Vernehmlassungsverfahren wurden aufgrund der generellen Überprüfung keine grundsätzlichen Vorbehalte angemeldet.

d. Richtplanung

Die Richtplanung besteht aus den **Teilrichtplänen „Siedlung, Verkehr, Ver- und Entsorgung“** und **„Natur und Landschaft“**. Im Zusammenhang mit dem **Teilrichtplan „Siedlung, Verkehr, Ver- und Entsorgung“** ist die aus landschaftlicher und ortsbaulicher Hinsicht begrüssenswerte Reduktion des grossen und zusammenhängenden Siedlungsgebietes im Bereich des Südhanges von Iselisberg besonders positiv zu vermerken. Der Reduktionsbereich ist im kantonalen Richtplan als Gebiet mit zu prüfender Nutzung eingestuft. Damit ist die Option verbunden, dieses dem Nichtsiedlungsgebiet zuzuweisen. Gemäss Planungsbericht ist die Streichung des vorgenannten Siedlungsgebietes auch mit dem Schiesslärm begründet. In den Ortsteilen Uesslingen und Buch sind zukünftige Baugebiete bezeichnet. Zudem enthält der kommunale Richtplan noch verschiedene weitere Massnahmen wie solche zur Verkehrsberuhigung, zur Erschliessung oder zur Anlage von neuen Hecken und zum Umgang mit den Gebäuden der Eistufung „Gesamtform erhaltenswert“. Das Erschliessungsprogramm gemäss Art. 19 RPG ist im Richtplan (Ziffer 8) und der nachgeführte Stand der Erschliessung gemäss Art. 31 RPG im Planungsbericht enthalten. Als kleiner Mangel ist zu erwähnen, dass im **Teilrichtplan „Natur und Landschaft“** nicht die klare Gliederung und Strukturierung des Teilrichtplans „Siedlung, Verkehr, Ver- und Entsorgung“ gewählt wurde. Damit wird indessen der insgesamt überzeugende Eindruck der Richtplanung nicht geschmälert.

Ein wichtiges Ziel des Gewässerschutzes ist die langfristige Sicherung einer einwandfreien Trinkwasserversorgung. Hiezu sind alle im öffentli-

chen Interesse liegenden Grund- und Quellwasserfassungen mit Schutzzonen nach dem Gewässerschutzgesetz zu schützen. Deshalb sollte auch für die Quelle südlich von Iselisberg im Richtplan eine Schutzzone eingetragen werden. In dieser Angelegenheit ist mit dem Amt für Umwelt Kontakt aufzunehmen.

e. Umsetzung Natur- und Heimatschutzgesetz

Im Zonenplan sind für **erhaltenswerte flächige Schutzobjekte** entsprechende Zonen ausgeschieden (Landschaftsschutz-, Naturschutz-, Dorf- und Weilerzone sowie Zone archäologischer Funde). Ferner sind **erhaltenswerte punktförmige und lineare Natur- und Kulturobjekte** im Zonenplan bezeichnet. Im Zusammenhang mit den Naturobjekten hat die Gemeinde von einem spezialisierten Büro ein umfassendes Naturinventar erstellen lassen. Weiter enthält der **Richtplan** entsprechende Massnahmen wie Standorte neuer Hecken und die erwähnte Bezeichnung von Bauten der Kategorie „Gesamtform erhaltenswert“. Das Amt für Denkmalpflege stellt fest, dass die erhaltenswerten Kulturobjekte umfassend im Zonenplan vorhanden und mit Art. 4.5.2 des Baureglementes geschützt sind. Den konkreten Schutzzumfang legt der Gemeinderat indessen nach dieser Bestimmung im Bedarfsfall unter Beizug von Fachleuten im Rahmen von Einzelverfügungen fest.

f. Gesamtbeurteilung

Die zur Genehmigung eingereichten Vorlagen sind das Ergebnis einer umfassenden und sorgfältigen Arbeit. Die Ortsplanungsinstrumente basieren auf sachgerechten Zielen, die zudem überzeugend umgesetzt sind. Mit der neuen Ortsplanung erhält die Politische Gemeinde Uesslingen-Buch eine gute raumplanerische Ordnung. Ferner sind die Anforderungen des NHG TG erfüllt. Im Sinne von § 33 PBG ist die revidierte Ortsplanung rechtmässig und die Anforderungen des NHG TG sind gleichzeitig erfüllt.

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

1. Die von der Gemeindeversammlung Uesslingen-Buch am 15. Januar 2001 erlassene Ortsplanung, bestehend aus Zonenplan und Baureglement, wird genehmigt. Die Genehmigung steht unter dem Vorbehalt, dass Rechtsmittelentscheide keine Korrekturen zur Folge haben.
2. Die vom Gemeinderat Uesslingen-Buch am 29. Mai 2000 beschlossene Richtplanung wird genehmigt.
3. Mitteilung an:
 - Gemeinderat Uesslingen-Buch, 8533 Uesslingen, unter Beilage von je drei Zonenplänen, Baureglementen, Richtplänen, alle mit Genehmigungsvermerken (chargé)
 - Departement für Bau und Umwelt
 - Grundbuchamt Uesslingen
 - Amt für Denkmalpflege
 - Forstamt, unter Beilage von vier Waldfeststellungsplänen, mit Genehmigungsdaten des vorliegenden Beschlusses.
 - Landwirtschaftsamt
 - Amt für Archäologie
 - Amt für Umwelt
 - Tiefbauamt
 - Amt für Raumplanung, unter Beilage von je zwei Zonenplänen, Baureglementen, Richtplänen alle mit Genehmigungsvermerken gemäss Gemeindeexemplaren sowie der übrigen Akten.



Für richtige Ausfertigung

Der Staatsschreiber