



DER REGIERUNGSRAT DES KANTONS THURGAU

Protokoll vom 23. Jan. 1996

Nr. 58

Generell revidierte Ortsplanung / OG Arbon / Genehmigung

1. Mit Schreiben vom 12. Mai 1995 ersucht die Ortsverwaltung Arbon um Genehmigung der generell revidierten Ortsplanung. Der Aufforderung des Amtes für Raumplanung vom 17. Mai 1995 um Vervollständigung des Planungsberichtes wurde am 3. August 1995 entsprochen. Aufgrund der eingereichten Unterlagen kann geschlossen werden, dass die Planungsinstrumente ordnungsgemäss erlassen wurden. Gemäss Verfügung des Departements für Bau und Umwelt vom 20. Dezember 1995 wurde die Behandlung des Rekurses der Thurgauischen Lehrerpensionskasse bis zum Inkrafttreten des neuen kantonalen Planungs- und Baugesetzes und der dazugehörigen Verordnung sistiert. Mithin ist es angezeigt, das Genehmigungsverfahren betreffend der angefochtenen Baureglementsbestimmung (Art. 36 BauR) ebenfalls zu sistieren. Weitere Rekurse sind keine hängig. In formeller Hinsicht steht einer Genehmigung der Vorlagen nichts entgegen.
2. Die zur Zeit noch geltende Ortsplanung wurde in der ersten Hälfte der 70-er Jahre ausgearbeitet und vom Regierungsrat am 14. März 1977 mit Beschluss Nr. 494 genehmigt. Diese zwischenzeitlich mehrmals teilweise revidierte Ortsplanung setzt sich aus einem Baureglement, einem Zonenplan, einem Richtplan sowie Gestaltungsrichtlinien zur Erhaltung der Altstadt 1978 zusammen.
3. Eine umfassende Überarbeitung der Ortsplanung drängte sich aus rechtlichen und tatsächlichen Gründen auf, weil sich die Verhältnisse im Sinne von Art. 21 des Bundesgesetzes über die Raumplanung erheblich verändert haben. In diesem Zusammenhang sind etwa die neuen Bundesgesetze über den Umweltschutz (USG), über die Raumplanung (RPG, 1980) und über den Wald (WG, 1995), aber auch das kantonale Baugesetz (BauG, 1979), das kantonale Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Natur- und Heimat (NHG TG, 1994) und das kantonale Energiegesetz (EnG, 1988) sowie der kantonale Richtplan (KRP, 1986) zu erwähnen. Erwähnenswert ist auch der am

24. September 1993 in Betrieb genommene N1-Zubringer. Vor allem aber änderten auch Wertvorstellungen, Bedürfnisse und Anliegen der Gemeinde. Diesbezüglich wird insbesondere auf das in der Botschaft der Ortsverwaltung zur Revision der Ortsplanung vom 19. Januar 1995 enthaltene Kapitel "Warum eine Revision der geltenden Ortsplanung" verwiesen. Eine umfassende planerische Standortbestimmung mit nachfolgender Gesamtrevision war im Sinne von Art. 21 RPG unumgänglich.

4. Zur Genehmigung liegt nun ein umfassendes Planungswerk vor, das sich aus einem Zonenplan, einem Baureglement, einem Richtplan, einem Schutzplan der Natur- und Kulturobjekte samt dazugehörigem Beitragsreglement zusammensetzt. Abgerundet wird dieses überzeugende Werk mit einem aufschlussreichen und informativen Planungsbericht gemäss Art. 26 der Raumplanungsverordnung. Der Planungsbericht orientiert im Detail über den Planungsablauf und die eingesetzte Planungsorganisation, und er enthält die zum Verständnis der Vorlage notwendigen Informationen. Aufgrund des Planungsberichtes kann gefolgert werden, dass die Ortsverwaltung die Bevölkerung im Sinne von Art. 4 RPG vorbildlich in den Planungsprozess eingebunden hat. Des weiteren wurden eine Planungskommission und ein Planungsausschuss eingesetzt, in welchem ein Vertreter des Amtes für Raumplanung Mitglied war, wodurch auch die Verbindungen mit dem Kanton sichergestellt wurden. Schliesslich ist noch zu erwähnen, dass die Entwürfe vom Amt für Raumplanung vorgeprüft wurden.
5. Der bisherige **Richtplan** wurde insbesondere hinsichtlich Gliederung und Form im Hinblick auf seine Funktion als Führungs- und Koordinationsinstrument verbessert und in materieller Hinsicht erheblich verstärkt. Er behandelt die bisherigen Teilbereiche Nutzung, Schutz und Gestaltung, Verkehr umfassender sowie den Bereich Energie neu. Die kantonale Energiefachstelle hält in ihrer Stellungnahme fest, dass der Bereich Energie vorbildlich behandelt wurde.
Den technischen Daten zur Ortsplanung kann entnommen werden, dass das Siedlungsgebiet von 353,7 ha auf 308,9 ha reduziert wurde. Das Siedlungsgebiet setzt sich aus 268.6 ha Bauzonen und 40.3 ha zukünftigem Baugebiet zusammen. Das zukünftige Baugebiet verteilt sich auf die nachfolgenden zwei Bereiche. Mit demjenigen entlang der Gemeindegrenze Roggwil (ca. 30 ha) soll die langfristige Wohnbauentwicklung gedeckt werden. Das ca. 4.2 ha grosse zukünftige Baugebiet auf der altstadtnahen Strauss-Wiese ist für eine Zentrumsverweiterung reserviert. Im Planungsbericht wird darauf hingewiesen, dass mit der im Richtplan längerfristig geplanten Verlegung des Personenbahnhofs Richtung Altstadt hin auf dieser Wiese eine gut mit dem öffentlichen Verkehr verknüpfte Zentrumsüberbauung geschaf-

fen werden könne, die überdies einen gewissen Gegenpol zur weit vorangeschrittenen Zentrumserweiterung im Bereich der St. Gallerstrasse darstellen könne. Hinsichtlich des kantonalen Richtplans ist positiv zu vermerken, dass das grosse und zusammenhängende „Gebiet mit zu prüfender Nutzung“ in der Bleiche nun dem Nichtsiedlungsgebiet zugewiesen wurde.

Die theoretische Kapazität des Siedlungsgebietes (total 308.9 ha, davon nicht überbaut 86.3 ha) beträgt hinsichtlich den Einwohnern ca. 154 % und hinsichtlich den Flächen 139 %. Diese Kapazitäten erscheinen angemessen. Im Entwurf 1995 des überarbeiteten kantonalen Richtplans soll Arbon eines der fünf kantonalen Zentren werden.

Die Kapitel Verkehr, Schutz und Gestaltung wurden wesentlich ausgebaut. Im Kapitel Verkehr fällt besonders die vorgesehene Kernumfahrung auf, die in den Entwurf des überarbeiteten kantonalen Richtplans aufgenommen wurde.

Im Bereich Schutz ist etwa neben den bezeichneten erhaltenswerten Kultur- und Naturobjekten die im Areal Saurer Werk II vorgesehene Durchgrünung sowie die zur räumlichen Aufwertung vorgesehenen Strassenräume und der vorgesehene ökologische Ausgleich gemäss § 11 des Gesetzes zum Schutz und der Pflege der Natur und Heimat (NHG-TG) zu erwähnen. Die Behörde verpflichtet sich in Ziffer 3.11 des Richtplantextes, die entsprechenden Massnahmen zum ökologischen Ausgleich innert 5 Jahren nach Genehmigung des Richtplans zu treffen.

6. Die Baugebietsabgrenzung im neuen **Zonenplan** hält sich im wesentlichen an diejenige im alten Zonenplan. Mit den neuen Nutzungszonen werden naheliegenderweise die tatsächlichen bestehenden Bebauungsstrukturen respektiert. Ziel der Revision war es indessen vielmehr, mit einem aufeinander abgestimmten Massnahmenbündel zentrale Postulate der Raumplanung wie die haushälterische Nutzung des Bodens, die innere Verdichtung und die gemischte Nutzung sowie qualitative Verbesserungen zu erfüllen. So wurden zum Beispiel die Dichteziffern tendenziell erhöht und die Grundlagen für die sogenannte verdichtete Bauweise (Art. 28 Baureglement) sowie die innere Verdichtung (Art. 29 Baureglement) geschaffen. Die Dichteziffern in den W-m und W-h Zonen liegen mit 0.70 bzw. 0.80 wohl an der oberen Grenze. Ferner sind funktionell wichtige oder empfindliche Baugebiete im Zonenplan der Gestaltungsplanpflicht unterstellt. Mit den erweiterten und entsprechend formulierten Wohn- und Gewerbezone wird ferner die aus verschiedenen planerischen Überlegungen sinnvolle Nutzungsdurchmischung angestrebt. Die Altstadt verbleibt in der neuformulierten Altstadtzone. Zu ihrem Schutz werden diese mit einer Ortsbildschutzzone (Os 2) und die Bauzonen in der Umgebung der Altstadt mit einer Umgebungsschutzzone (Us)

überlagert. Diese neuen Zonenüberlagerungen sind im Schutzplan enthalten. Mit den total 40.2 ha Industrie- und Gewerbeazonen werden im Sinne von Art. 1 Abs. 2 lit. b RPG hinreichende räumliche Voraussetzungen für die Wirtschaft geschaffen.

Die Nutzungszonen scheinen sachgerecht gewählt, abgegrenzt und formuliert.

Im Zonenplan sind in Übereinstimmung mit dem Waldgesetz die Abgrenzungen des Waldes von den Bauazonen eingetragen. Massgebend sind im Detail die speziellen Waldfeststellungspläne, die vom Departement für Bau und Umwelt am 26. Mai 1994 zur Auflage freigegeben wurden. Insbesondere zur Freihaltung und zur Sicherung des öffentlichen Zugangs bzw. Begehung des Bodenseeufers sind Erholungs- und Grünazonen E ausgeschieden. Das Seemoosriet ist wie bis anhin einer Naturschutzzone zugewiesen.

Den technischen Daten der Ortsplanung ist zu entnehmen, dass das Baugebiet von bisher 305,2 ha auf 268,6 ha reduziert wurde. Vom neuen Baugebiet werden 46 ha als unüberbaut eingestuft, davon entfallen auf reine Wohnazonen 19.4 ha, auf Gewerbe- und Industrieazonen 14 ha, auf Wohn- und Gewerbeazonen 8.4 ha und 4.2 ha auf die übrigen Zonen. Die Verteilung scheint ausgewogen. Die theoretische Einwohnerkapazität des Baugebietes beträgt 122 %, die theoretische Flächenkapazität 120 %. Die Kapazität des Baugebietes ist angemessen.

Die flächigen Schutzelemente wie Landschaften und Ortsbilder sind im Schutzplan und nicht im Zonenplan eingetragen, dies ist der Übersicht und Transparenz eher abträglich. Dieser Hinweis gilt auch für die obengenannten Zonenüberlagerungen. Aufgrund der Einfärbung sind verschiedene Nutzungszonen nur mit Schwierigkeiten voneinander zu unterscheiden. Dies betrifft vor allem die Erholungs- und Grünzone, die Schrebergarten-, die Freihalte- und die Naturschutz- sowie die Forstazonen. Aus Gründen der Rechtssicherheit und der Transparenz ist anzuregen, diesen darstellerischen Mangel im Rahmen des Druckes des Zonenplans zu beheben.

7. Gemäss Art. 53 des Baureglementes (BauR) hat die Ortsverwaltung einen Plan zum Schutz und zur Pflege der erhaltenswerten Kultur- und Naturobjekte zu erlassen. Dieser allgemeinverbindliche **Schutzplan** ergänzt den behördenverbindlichen Richtplan, in welchem weitere schutzwürdige Objekte bezeichnet sind. Die im Schutzplan bezeichneten Natur- und Kulturobjekte sind gemäss Art. 54, 55 BauR grundsätzlich zu erhalten. Der konkrete Schutzzumfang der Kulturobjekte wird aufgrund vertiefter Untersuchungen durch Vereinbarung mit dem Grundeigentümer oder mittels Verfügung durch die Ortsverwaltung festgelegt. Diese Schutzstrategie ist flexibel und zweckmässig, weil damit insbesondere notwendige Beurteilungsspielräume geschaffen werden. Die im Richtplan bezeichneten Bau-

ten sind gemäss Ziffer 3.3 Richtplantext nach Möglichkeit zu erhalten. Die Ortsverwaltung entscheidet über deren Schutzwürdigkeit bei konkreten Änderungsvorhaben im Einzelfall. Der Schutzplan wird durch das **Beitragsreglement an die Natur- und Kulturobjekte** ergänzt, welches die Voraussetzungen und Höhe von Gemeindebeiträgen an den Unterhalt von Natur und Kulturobjekten sowie die fachgerechte Erhaltung, Pflege und Restaurierung von Kulturobjekten und das Gesuchsverfahren regelt. Dem Schutz und der Pflege der erhaltenswerten Objekte wird im Sinne des kantonalen Gesetzes zum Schutz und zur Pflege der Natur und der Heimat sachgerecht und überzeugend Rechnung getragen.

8. Inhaltlich beschränkt sich das neue **Baureglement (BauR)** auf die Regelung des nach dem Baugesetz obligatorischen und fakultativen Inhalt. Mit andern Worten wurde zweckmässigerweise auf die Wiedergabe von Bestimmungen des übergeordneten Rechtes, die den jeweils beschriebenen Sachverhalt abschliessend ordnen, verzichtet. Das Baureglement beschränkt sich auf das Notwendige und ist damit übersichtlich und dank dem Schlagwortverzeichnis trotzdem benutzerfreundlich. Anzumerken ist indessen, dass aufgrund des voraussichtlich am 1. April 1996 in Kraft tretenden kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) samt dazugehöriger Verordnung einzelne redaktionelle Anpassungen insbesondere im Schlagwortverzeichnis und den Skizzen zu den Bauvorschriften notwendig werden. Zu einzelnen Bestimmungen des Baureglementes sind Bemerkungen anzubringen:
 - Art. 49 ist für alle Bau- und Nichtbauzonen anwendbar. § 112 BauG ermächtigt die Gemeinden lediglich, für die Bauzonen vom Flurgesetz abweichende Bestimmungen über Grabungen, Aufschüttungen, Einfriedungen und Pflanzungen zu erlassen. § 84 des neuen Planungs- und Baugesetzes (PBG) enthält diese Einschränkung auf die Bauzonen nicht mehr, weshalb einer Genehmigung von Art. 49 BauR nichts entgegensteht.
 - Gemäss Art. 26 sind für die Gewerbe- und die Industriezonen die Grenzabstände und Gebäudehöhen- aber entgegen dem Wortlaut in Fussnote 10 zum Art. 26 BauR - die Gebäudelänge nicht geordnet. Ferner sind auch keine Dichteziffern (z.B. Baummassenziffern gemäss § 16 BauV) festgelegt. Im Hinblick auf die Rechts- und Erwartungssicherheit sowie auf eine hinreichende gesetzliche Regelung der Baudichte überzeugt die getroffene Regelbauweise nicht. Auf diesen Mangel wurde im Rahmen der Vorprüfung vom 10. Dezember 1993 aufmerksam gemacht. Angesichts der zum Teil heiklen Lage der fraglichen Zonen kommt der Gebäudelängen-Regelung eine wichtige Ordnungsfunktion zu. Mit einer entsprechenden Regelung hätte den spezifischen Anforderungen der Industrie und des Gewerbes ent-

sprochen werden können. Mit Würdigung des Umstandes, dass die Gemeinde für besonders heikle Industriezonen (z.B. Landquart, IVECO) über rechtskräftige Gestaltungspläne verfügt bzw. aufgrund der im Zonenplan der Gestaltungsplanpflicht unterstellten Industriezonen (z.B. Saurer Werk I) verfügen wird, kann die fehlende Regelung der Baudichte (Gebäudelänge bzw. Baumassenziffer) verantwortet werden. Schliesslich wird die Gemeinde im Rahmen der Drucklegung des Baureglementes eingeladen, für die schwer verständlich umschriebene Mehrlängenregelung gemäss Art. 35 Abs. 2 BauR im Anhang eine Skizze vorzusehen.

9. Im Rahmen der verwaltungsinternen Vernehmlassung wurden keine Vorbehalte angemeldet. Dem Industrie- und Gewerbeinspektorat erscheint die in Art. 51 Abs. 3 BauR gewählte Immissionsdefinition unpräzis und wenig auf die bestehende lokale Situation abgestimmt. Insbesondere sei nicht klar, was unter "üblichen Arbeitszeiten" zu verstehen bzw. welche Branche für die Üblichkeit massgeblich sei.
10. Mit der zur Genehmigung vorliegenden generell revidierten Ortsplanung wird die bestehende sachgerecht weiterentwickelt und ausgebaut. Insbesondere wird der Forderung einer geordneten Besiedlung und zweckmässigen Nutzung mit den ausgewogen und gut aufeinander abgestimmten Nutzungszonen sowie den getroffenen Massnahmen zum Schutze des Ortsbildes und der Landschaft sowie der Natur- und Kulturobjekte aber auch dem Postulat des haushälterischen Umgangs mit dem Boden und der besseren Nutzung der Baubsubstanz gebührende Beachtung geschenkt. Des weiteren scheint die neue Ortsplanung eine gute Grundlage zu sein, um die von der übergeordneten Planung vorgesehenen Funktionen eines kantonalen Zentrums erfüllen zu können.

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

1. Die von den Stimmberechtigten am 12. März 1995 erlassene generell revidierte Ortsplanung der Stadt Arbon, bestehend aus Baureglement, Zonenplan und Schutzplan wird genehmigt.
2. Der von der Ortsverwaltung Arbon am 27. September 1994 beschlossene Richtplan wird im Sinne der Erwägungen genehmigt.
3. Das von der Ortsverwaltung Arbon am 9. Mai 1994/17. November 1994 beschlossene Beitragsreglement an Natur- und Kulturobjekte wird im Sinne der Erwägungen genehmigt.
4. Mitteilung an:
 - Ortsverwaltung Arbon, 9320 Arbon, unter Beilage von drei Ortsplanungsdossiers (Zonenplan, Richtplan, Baureglement, Schutzplan, Beitragsreglement an Natur- und Kulturobjekte); je mit Genehmigungsvermerken auf allen Bestandteilen sowie Sinstierungsvermerk zum Art. 36 BauR
 - Departement für Bau und Umwelt
 - Grundbuchamt Arbon
 - Landwirtschaftsamt
 - Industrie- und Gewerbeinspektorat
 - Meliorationsamt
 - Amt für Archäologie
 - Amt für Denkmalpflege
 - Tiefbauamt
 - Kantonsforstamt
 - Amt für Umweltschutz und Wasserwirtschaft
 - Amt für Wirtschaft, Energie und Verkehr
 - Amt für Raumplanung (3), unter Beilage von 2 Ortsplanungsdossiers mit Vermerken gemäss Gemeindeexemplaren, 6 Waldfeststellungspläne 1:500 mit Eintrag des Genehmigungsdatums der revidierten Ortsplanung sowie der übrigen Akten

Für richtige Ausfertigung
Der Staatsschreiber

