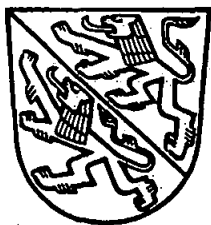


REGIERUNGSRAT DES KANTONS THURGAU



PROTOKOLL

KOPIE

vom - 7. April 1987

Staatsarchiv Thurgau

Nr. 3'00' 728

Nr. 548

Stadt Frauenfeld
Revision von Baureglement, Zonenplan und Richtplan
Siedlung/Landschaft, Genehmigungsgesuch

1. Mit Schreiben vom 13. August 1986 ersucht der Stadtrat von Frauenfeld um Genehmigung der revidierten Ortsplanung, bestehend aus Baureglement und Zonenplan.
In formeller Hinsicht ist festzuhalten, dass die erste öffentliche Auflage des Zonenplans und des Baureglements vom 9. April bis 8. Mai 1985 (Publikation im Amtsblatt Nr. 14) erfolgte. Aufgrund der insgesamt 103 Einsprachen erfolgten einige Aenderungen, die zu einer weiteren öffentlichen Auflage vom 9. Dezember 1985 bis 8. Januar 1986 (Publikation im Amtsblatt Nr. 49) führte. Sieben Einsprachen wurden zurückgezogen; über 96 Einsprachen entschied der Stadtrat. Der Gemeinderat verabschiedete die revidierte Ortsplanung am 19. März 1986. Die Stimmbürger der Stadt genehmigten Zonenplan und Baureglement an der Urnenabstimmung vom 8. Juni 1986 klar mit 1'698 Ja gegen 533 Nein. 20 Einspracheentscheide des Stadtrates wurden mit Rekursen beim Baudepartement angefochten. Sie werden in separaten Verfahren behandelt.

Mit Schreiben vom 25. Februar 1987 ersucht der Stadtrat um Genehmigung des "Richtplanes 1986 Siedlung und Landschaft". Die öffentliche Bekanntmachung des Richtplans erfolgte vom 10. November bis 9. Dezember 1986. Die drei Einwendungen beantwortete der Stadtrat mit Beschlüssen vom 25. Februar 1987.

2. Die zurzeit noch geltende Ortsplanung von Frauenfeld wurde in der ersten Hälfte der Sechzigerjahre ausgearbeitet. Sie wurde, nach Gutheissung durch die Stimmbürger im Oktober 1967, vom Regierungsrat am 12. Februar 1968 genehmigt. Der Zonenplan rechnete dabei mit einer starken Entwicklung, nicht zuletzt dadurch bedingt, dass die Stadt von 1950 an ein starkes Bevölkerungswachstum verzeichnete. Nach Kriegsende hatte man im ersten Zonenplan noch mit einer maximalen Zahl von 15'000 Einwohnern im Jahre 2000 gerechnet. Das war 1960 mit 14'702 Einwohnern schon fast erreicht. Die optimistischen Entwicklungsprognosen jener Zeit waren durchaus begründet, verzeichnete man doch im Jahrzehnt 1950 - 1960 eine Zuwachsrate von 33,3 % und von 1960 bis 1970 eine solche von 19,2 %.

Der Umschwung kam Mitte der Siebzigerjahre. Die wirtschaftliche Expansion wurde durch die Rezession gestoppt; der unbeschränkten Zuwanderung ausländischer Arbeitskräfte wurde politisch ein Riegel geschoben, und überdies kehrten viele in ihre Heimat zurück. Der Bevölkerungszuwachs im Jahrzehnt 1970 - 1980 betrug nur noch 5,9 % und pendelte sich in den folgenden Jahren auf rund 100 Einwohner pro Jahr ein: 1986 zählte man 19'355 Einwohner gegenüber 18'607 im Jahre 1980. Wesentliche Änderungen dieses Trends sind kaum zu erwarten, es sei denn, Frauenfeld gerate vermehrt in den Entwicklungssog der Agglomeration Zürich, was vor allem durch den Ausbau der öffentlichen Verkehrsmittel und das Baulandpreisgefälle sowie die landschaftlichen Qualitäten von Frauenfeld gefördert werden könnte. Vorderhand ist aber - nach Volkszählung 1980 - die Zahl der Zupendler noch erheblich grösser als jene der Wegpendler. Festzuhalten ist jedoch, dass die Bautätigkeit, vor allem der Wohnungsbau und insbesondere der Bau von Einfamilienhäusern,

im letzten Jahrzehnt weit rasanter verlief als es die Entwicklung der Einwohnerzahl erforderte. Das gesamtschweizerisch feststellbare Phänomen, dass die vom Einzelnen in Anspruch genommene Bruttogeschossfläche ständig steigt, lässt sich auch in Frauenfeld leicht nachweisen. Eine Umkehr oder zumindest Stagnation zeichnet sich noch nicht ab. Bei der Würdigung und Prüfung des Zonenplans ist das zu berücksichtigen.

Seit der Genehmigung der letzten Ortsplanung traten das kantonale Baugesetz (BauG) und das Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG) in Kraft. Das musste bei der Ueberarbeitung der Ortsplanung berücksichtigt werden. Während das kantonale Recht vor allem bei den Verfahrensvorschriften, Planungsinstrumenten und Begriffen eine Entlastung der kommunalen Vorschriften ermöglicht, wirkt sich das Bundesrecht wegen der Planungsgrundsätze eher indirekt aus. Schliesslich gilt es auch, den Kantonalen Richtplan (KRP) zu beachten, der im März 1986 vom Grossen Rat und im Oktober 1986 vom Bundesrat genehmigt wurde.

Bei der Ausarbeitung der neuen Planung wurde mit dem Amt für Raumplanung des Kantons und dem Rechtsdienst des Baudepartementes zusammengearbeitet, ebenso wurden Detailprobleme mit den weiteren zuständigen Amtsstellen des Kantons besprochen. Auf die Mitberichte der einzelnen Amtsstellen zur vorliegenden Ortsplanung wird, soweit erforderlich, in den Erwägungen eingetreten. Zum Baureglementsentwurf liegt ein schriftlicher Vorprüfungsbericht des Baudepartementes vor.

3. Die Revision der Ortsplanung wurde formell durch eine Motion ausgelöst, die der Gemeinderat auf Antrag des Stadtrates erheblich erklärte. Grundlage der

Planung bildete ~~ein~~ mit den Sachbearbeitern des Kantonalen Richtplans erarbeitetes Inventar der Bereiche Landschaft und Siedlung, aus dem ein kommunaler Richtplan "Landschaft und Siedlung" ausgearbeitet wurde. Dieser wurde vom 1. Dezember 1981 bis 15. Januar 1982 öffentlich bekanntgemacht. Es gingen gegen 100 Einwendungen ein, die vom beauftragten Planungsbüro und den Abteilungen Hochbau und Tiefbau der städtischen Verwaltung verarbeitet und einer Spezialkommission des Stadtrates zur Stellungnahme unterbreitet wurden.

Auf dieser Grundlage wurden hierauf der neue Zonenplan und die Nutzungs- und Bauvorschriften erarbeitet. Gleichzeitig entstand - weitgehend basierend auf der Systematik des 67er Reglements - ~~ein erster~~ Entwurf des Baureglements. Die erforderlichen Anpassungen an das kantonale Recht standen dabei im Vordergrund; daneben konnten aber auch die Erfahrungen aus der Anwendung des alten Baureglements eingebaut werden.

Das Vorziehen der Richtplanung, das schon in anderen Thurgauer Gemeinden mit Erfolg angewendet wurde, hat den Vorteil, dass grundsätzliche Ueberlegungen zur Nutzungsplanung im ganzen Gemeindegebiet von der Behörde im Sinne von Art. 4 RPG zur Diskussion gestellt und von der Bevölkerung mitgestaltet werden können, bevor sie im eigentlichen Nutzungsplan parzellenscharf präsentiert werden. Es ist nach einem solchen Einwendungsverfahren möglich, die Behördenvorschläge zu überprüfen und nötigenfalls zu ändern, anzupassen und zu ergänzen. Für Frauenfeld, dessen alte Planung sich im wesentlichen auf die Bauzonen beschränkt hatte, war darum der Richtplan Landschaft

von besonderer Bedeutung. Bei diesem Vorgehen ist jedoch nicht dieser "Arbeitsrichtplan" aus dem Jahre 1982, sondern der "Richtplan 1986 Siedlung und Landschaft" in die Genehmigung einzubeziehen.

4. Grundsätzlich kann festgehalten werden, dass mit der revidierten Ortsplanung die folgenden Ziele erreicht wurden:

- Das ganze Gemeindegebiet ist in die Planung einbezogen, wesentliche Anliegen des Landschafts- und Naturschutzes konnten erfüllt werden.
- Im Interesse der Landwirtschaft wurden grosse Teile der ehemaligen Reservebauzonen, namentlich in den früheren Ortsgemeinden Herten und Huben, ausgezont; sie sind als Landwirtschaftszone bezeichnet, und die ~~bäuerlich geprägten Weiler~~ sind fast durchwegs vom Siedlungsgebiet getrennt.
- Innerhalb der Bauzonen wurden die Nutzungen stärker differenziert und vermehrt der bestehenden Bausubstanz angepasst; auf die "Industriezone im Wohngebiet" wird verzichtet.
- Die alten Ortskerne von Langdorf und Kurzdorf sind einer besonderen Zone zugewiesen.
- Für das Areal des Waffenplatzes wurden im Einverständnis mit den zuständigen Bundesstellen besondere Nutzungszonen geschaffen.
- Im Baureglement wird, um die haushälterische Nutzung des Baulandes zu unterstützen, neu die Möglichkeit der "Verdichteten Bauweise" eingeführt, dies anstelle einer undifferenzierten generellen Erhöhung der Ausnützung. In die gleiche Richtung zielen auch die Massnahmen zur Erhöhung des Ausnützungsgrades in Wohnzonen und Mischzonen, indem die Zahl der zulässigen Geschosse nur um höchstens ein Stockwerk unterschritten werden darf.
- Die Gebäudehöhe wird ausschliesslich in Metern festgelegt, weil die Messweise in Geschossen die Ausnützung vor allem von Dachgeschossen einschränkt.

- Vermehrte Aufmerksamkeit wurde neben dem Landschaftsschutz auch dem Ortsbildschutz zugewandt.

Auf Einzelheiten wird unter Ziff. 5 und 6 zurückgekommen.

5. Die Beratung des Baureglementes (BauR) nahm, da nach der Verabschiedung durch die Spezialkommission sowohl Stadtrat als auch Gemeinderat zwei Lesungen durchführen mussten, längere Zeit in Anspruch. Die bereits erwähnte Vorprüfung durch das Baudepartement erfolgte im Oktober 1983; seit dieser Zeit zeichneten sich in der Praxis des Regierungsrates und des Baudepartementes bei der Anwendung des Baugesetzes Änderungen ab, auf die im folgenden noch einzugehen ist. Schon jetzt ist darauf hinzuweisen, dass voraussichtlich noch in diesem Frühjahr eine revidierte Verordnung zum Baugesetz (BauV) in Kraft gesetzt wird, welche gewisse Auswirkungen auf das Baureglement haben wird. Empfehlenswert ist deshalb, mit der definitiven Drucklegung des Baureglementes solange zuzuwarten.

Art. 2 Abs. 3

§ 11 BauG verpflichtet die Exekutive, alle Pläne, also auch Arealüberbauungspläne, von Zeit zu Zeit zu überprüfen und nötigenfalls - unter Beachtung des Rechtssicherheitsprinzips - veränderten Verhältnissen anzupassen. Bei Festsetzung einer Frist von fünf Jahren ist es möglich, dass die rechtlichen oder tatsächlichen Verhältnisse unter Umständen schon früher eine Änderung erfordern. Es liegt im Interesse des Stadtrates, die ihm zustehende Pflicht - und Kompetenz - zur Überprüfung nicht durch eine solche Frist einzuschränken; der Absatz ist daher zu streichen.

Art. 5 Abs. 2

Die Zuständigkeit zur Umwandlung der Reservezone in die definitive Bauzone wird im Rahmen des kantonalen Rechtes zurzeit neu festgelegt, nachdem die Regelung der Reservebauzone im thurgauischen Recht vom Bundesgericht als bundesrechtswidrig qualifiziert wurde. Sofern diese neue kantonale Regelung rechtskräftig wird, ist sie als zwingendes kantonales Recht entsprechend ins Baureglement aufzunehmen. Dies gilt auch bezüglich Art. 41 BauR, da Zweck und Wirkung der Reservebauzone auf kantonaler Stufe ebenfalls neu umschrieben werden.

Art. 6 lit. b

Der Ausschluss des fakultativen Referendums beim Erlass des Gebührenreglements gemäss § 150 BauG, der Anschlussgebühren nach § 72 BauG und der Ersatzbeiträge für Abstellplätze nach § 98 Abs. 3 BauG erweckt Bedenken. Nach anerkannter Praxis des Bundesgerichtes müssen bei Abgaben ihre Voraussetzung, das Mass der Belastung und der Kreis der Abgabepflichtigen in einem formellen Gesetz (unter Einschluss des fakultativen Referendums) festgelegt werden (vgl. BGE 102 Ia 10). Dies ist bei den erwähnten Fällen nicht oder nur ungenügend der Fall. Der Gemeinde wird deshalb empfohlen, in Abweichung von Art. 6 lit. b BauR den Beschluss über die Gebührenreglemente dem fakultativen Referendum zu unterstellen.

Art. 9 und 10

Art. 9 beschreibt die öffentlichen und Art. 10 die privaten Erschliessungsanlagen.

Art. 10 ist insofern missverständlich, als der Schluss gezogen werden könnte, dass Private öffentliche Erschliessungsaufgaben übernehmen könnten. Es ist darauf hinzuweisen, dass das thurgauische Baugesetz (§ 54 BauG) dies nicht zulässt. Ausdrücklich sei

aber auch festgehalten, dass die in Art. 10 Abs. 1 erwähnten Werkleitungsanschlüsse und Hauszufahrten keine privaten Erschliessungsanlagen, sondern Teil der Umgebungsarbeiten eines Gebäudes sind (Systematik des Baukostenplanes BKP). Art. 10 Abs. 4 ist im vorgenannten Sinne missverständlich. Danach können private Erschliessungsanlagen unter gewissen Voraussetzungen in den Besitz der Munizipalgemeinde überführt werden. Das ist wohl insbesondere bei den erwähnten Hauszufahrten kaum je der Fall. Art. 10 gilt daher ausdrücklich nur für die erwähnten Werkleitungsanschlüsse und Hauszufahrten. Bei diesen handelt es sich um die in Art. 10 erwähnten privaten Erschliessungsanlagen.

Art. 16 Abs. 2

§ 87 BauG definiert die Gebäudehöhe als den in der Fassadenmitte gemessenen senkrechten Abstand zwischen dem Dachgesimse und dem tiefsten Punkt des massgeblichen Bodenniveaus (natürliches oder in zulässiger Weise gestaltetes Terrain). Die Frage der Messweise der Gebäudehöhe ist in dieser kantonalen Bestimmung eindeutig und abschliessend geregelt und lässt für abweichende Messweisen, wie sie das Baureglement mit der Niveaupunktmessung vorsieht, keinen Raum offen. Auf diesen Umstand wurde bereits im Vorprüfungsbericht vom 14. Oktober 1983 hingewiesen. Der kantonale Gesetzgeber wollte die Regelung der Messweise für das ganze Kantonsgebiet einheitlich ordnen. Am Rande wird darauf hingewiesen, dass die Vereinheitlichung von Begriffen, Planungsinstrumenten, Verfahren, Messweisen und dergleichen gerade ein Hauptanliegen der erheblich erklärten Motion zur Schaffung eines kantonalen Baugesetzes bildete. Unter mehreren möglichen Methoden wurde die in § 87 BauG in Verbindung mit § 9 BauV gewählt, die sich von der

zur Genehmigung unterbreiteten Messweise, welche auf den Niveaupunkt des Einzelhausgrundrisses abstellt, unterscheidet. In der Ebene führen beide Varianten zu gleichen Ergebnissen. Anders verhält es sich jedoch in Hanglagen. Hier führt die Niveaupunktmessung dazu, dass in der Regel niedrigere Gebäudehöhen erreicht werden als bei der Messmethode nach Baugesetz. Der entscheidende Tatbestand, der mit der Gebäudehöhenregelung in Hanglagen erfasst werden soll, ist die Erscheinung des Gebäudes auf der Talseite. Die kantonale Messmethode erweist sich hier als "Prinzip der ungünstigsten Seite", weil sich der tiefste Terrainpunkt auf der Talseite befindet. Die im Baureglement vorgesehene Niveaupunktmessung führt dazu, dass je nach Art des Bauprojektes bzw. der Anordnung der Gebäudegrundfläche in der gleichen Zone unterschiedliche maximale Gebäudehöhen bzw. Fassadenhöhen möglich sind, was nicht zuletzt auch dem Grundsatz der Rechtssicherheit widerspricht.

Die im Baureglement vorgesehene Niveaupunktmessung widerspricht somit der kantonal zwingend vorgeschriebenen Messweise gemäss § 87 BauG und kann aus diesem Grund nicht genehmigt werden. Ebenfalls nicht genehmigt wird die Bestimmung des oberen Messpunktes bei Bauten mit über 45° geneigten Dächern, weil damit gegen § 9 BauV verstossen wird, der eine abschliessende Definition des oberen Messpunktes vornimmt. Art. 16 Abs. 2 BauR ist daher zu streichen.

Anstelle der von der Gemeinde beschlossenen Regelung tritt automatisch die Messweise nach § 87 BauG in Verbindung mit § 9 BauV. Da die Festlegung der Gebäudehöhen in Metern in den Zonenvorschriften im Hinblick auf die hier nicht genehmigte Niveaupunktmethode vorgenommen wurde, steht es der Gemeinde selbstverständlich frei, die Gebäudehöhen neu festzulegen.

Es besteht auch die Möglichkeit, spezielle Zonenvorschriften für Hanglagen zu erlassen, indem beispielsweise je nach Hanglage ein Mehr an Gebäudehöhe vorgesehen wird. Möglich ist auch eine generelle Erhöhung der Gebäudehöhen, da deren Festlegung Sache der Gemeinde ist.

Gemäss § 78 Abs. 1 BauG ordnen die Gemeinden im Baureglement die Grenzabstände von Bauten. Ausdrücklich wird deshalb darauf hingewiesen, dass die in Art. 16 Abs. 2 BauR verwendete Gebäudehöhe als Grundlage zur Berechnung des Grenzabstandes (Art. 13 BauR) beibehalten werden kann. Zur Vermeidung von Missverständnissen sollte in Art. 13 und 16 jedoch - im Rahmen der definitiven Drucklegung im Sinne einer redaktionellen Massnahme - ein entsprechender Vermerk angebracht werden.

Art. 18 Abs. 2 lit. g

Der Behörde wird empfohlen, die Rechte und Pflichten am gemeinschaftlichen Eigentum im Einzelfall durch ein entsprechendes im Grundbuch anzumerkendes Reglement klar zu regeln.

Art. 20, 21

Diese Artikel stammen aus dem alten Baureglement. Der Bauboom in den Sechzigerjahren erforderte eine entsprechende Regelung. Im Baugesetz wäre eine so detaillierte Regelung, die auf städtische Verhältnisse zugeschnitten ist, wenig sinnvoll gewesen; man wählte die Lösung, dass Bauten ausserhalb der Industriezone, welche die nach Regelbauweise zulässige Höhe um mehr als drei Meter überschreiten, nur im Rahmen eines Gestaltungsplanes bewilligt werden dürfen (§ 88 BauG). Es erscheint sinnvoll, diese Regelung auch im neuen Baureglement aufzunehmen, weil sie in bezug auf die erforderlichen Grenz- und Gebäudeabstände klare Verhältnisse schafft. Die Methode, bei Hochhäusern den Schattenwurf am mittleren Sommer-

und Wintertag zu berechnen und daraus die erforderlichen Grenz- und Gebäudeabstände zu ermitteln, wird vom Regierungsrat im Genehmigungsverfahren von Sonderbauordnungen immer angewendet. Die üblichen Abstandsregeln ergeben erfahrungsgemäss lediglich für regelkonforme Gebäudehöhen akzeptable Abstände. Weil aufgrund der Zonenvorschriften und des Baugesetzes höhere Häuser und Hochhäuser ohnehin nur bewilligt werden können, wenn ein Gestaltungs- oder Arealüberbauungsplan vorliegt, das Baugesetz also nicht unterlaufen werden kann, dienen beide Baureglementsartikel vor allem den Bauherren und Grundeigentümern, die höhere Häuser oder Hochhäuser planen. Ferner trägt diese Regelung auch zum berechtigten Schutz des Nachbarn vor Schattenwurf und Lichtentzug bei.

Art. 22 Abs. 2 und 3

§ 14 BauV legt abschliessend und zwingend fest, was als anrechenbare Bruttogeschossfläche zu gelten hat. Für abweichende oder präzisierende Regelungen der Gemeinden besteht kein Raum. Es fehlt den Gemeinden die Kompetenz, den Katalog der anrechenbaren und nicht anrechenbaren Räume zu erweitern. Es kommt hinzu, dass die im Baureglement verwendeten Nutzungskriterien auch in sachlicher Hinsicht nicht in allen Fällen zu befriedigen vermögen. Art. 22 Abs. 2 und 3 können nicht genehmigt werden, da die Gemeinde hier auf einem Gebiet legiferiert, das dem kantonalen Gesetzgeber allein zusteht. In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass im Rahmen der BauV-Revision die Anrechenbarkeit neu geregelt wird.

Art. 23

Der Begriff "Uebrige Zonen" sollte durch den Begriff "Zonen des Nichtbaugebietes" ersetzt werden (redaktionelle Änderung Baureglement und Zonenplanlegende). Das sogenannte Restdenken, das sich im Begriff "Uebrige Gebiete" widerspiegelt und sich nur mit den Bauzonen intensiv auseinandersetzt, ist heute überholt.

Art. 24 Abs. 3

Die Erhaltung und Schaffung von Wohnraum in der Altstadtzone ist ein begrüssenswertes Anliegen, das durchaus im öffentlichen Interesse liegt. § 22 Abs. 2 BauG stellt hierfür auch die gesetzliche Grundlage zur Verfügung und ermächtigt die Gemeinden, entsprechende Vorschriften zu erlassen. Solche Vorschriften müssen jedoch dem Gebot der Verlässlichkeit und Voraussehbarkeit des Rechtes entsprechen. Art. 24 Abs. 3 hält aber lediglich fest, dass der Stadtrat bei geeigneten Objekten Auflagen zur Erhaltung und Schaffung von Wohnraum erlassen kann. Der Grundeigentümer hätte somit sehr weitgehende Eigentumseingriffe zu gewärtigen, die er nur schwer voraussehen könnte, da völlig unklar ist, ~~was geeignete Objekte sind~~ und in welchem Umfang der Wohnanteil verlangt würde. Im Interesse der Rechtssicherheit und Vorhersehbarkeit staatlicher Massnahmen könnte deshalb beispielsweise in einem Spezialnutzungsplan festgelegt werden, wo welcher Wohnanteil verlangt wird. Gegen solche Massnahmen könnte sich der Grundeigentümer auf dem Rechtsmittelweg zur Wehr setzen. Die fragliche Bestimmung verschafft dem Grundeigentümer nicht genügend Klarheit. Art. 24 Abs. 3 BauR stellt deshalb keine genügende Rechtsgrundlage für Eingriffe in das Grundeigentum dar. Art. 24 Abs. 3 BauR ist vielmehr nur eine Wiedergabe der kantonalen Ermächtigungsnorm (§ 22 Abs. 2 BauG). Sollte die darin geäusserte Absicht zur Wohnraumerhaltung wirklich in die Tat umgesetzt werden, müsste im entsprechenden Verfahren ein spezieller Wohnanteilplan oder eine klare Baureglementsbestimmung erlassen werden.

Art. 28

Fraglich erscheint, ob die städtebaulich erwünschte Durchmischung erreicht werden kann, wenn der Bonus

nicht von einem minimalen Anteil an Wohnungen abhängig gemacht wird.

Art. 29 Abs. 4

Die Bestimmung, dass der Ausbau des Untergeschosses zulässig ist, ist unklar, da das Baureglement die Gebäudehöhe nicht mit Geschossezahlen, sondern in Metermassen festlegt. Somit ist ein anrechenbarer Ausbau der Untergeschosse bei Einhaltung der zulässigen Ausnützungsziffern und der wohnhygienischen Anforderungen selbstverständlich zulässig.

Art. 32

Bei der "Wohnzone mit Umgebungs- und Baumschutz WS" handelt es sich um eine Erhaltungszone für die bestehenden Gebäude und Bäume. Zulässig sind im Umfange von Art. 32 Abs. 4 lediglich Ersatzbauten. ~~Uebrige Neubauten~~ sind hingegen nach dem Wortlaut der Vorschrift ausgeschlossen.

Art. 33, 34

Gemäss thurgauischer Praxis kann in Industrie- und Gewerbezonon auf die Festlegung einer Ausnützungsziffer verzichtet werden, da sich diese - beispielsweise wegen der im Vergleich zu Wohnbauten oftmals viel höheren Geschosse - als unpraktikabel erwiesen hat. Hingegen hat sich die Festlegung einer Baumassenziffer bewährt. Dessen ungeachtet sollte aber die Baudichte, welche erst durch das Zusammenwirken verschiedener Regelungen wie Gebäudehöhe und -länge, Grenz- und Gebäudeabstände sowie Ausnützungs- bzw. Baumassenziffer fixiert ist, nicht freigegeben werden. Höchst- und Mindestmasse werden nicht zuletzt auch zum Schutz des Quartier- und Ortsbildes (Ortsansichten und -aufsichten), aber auch wegen kleinklimatischer Gründe erlassen.

Aufgrund der vorliegenden Regelungen in der Industriezone könnte zum Beispiel parallel zur Gemeindegrenze

Felben ein durchgehend verlaufender, 20 m hoher Gebäuderiegel erstellt werden. Analoge Situationen sind auch im Bereich der Industriezone "Mühlwiesen/Isenschmitten" zonenrechtlich möglich. Auch wären in der Gewerbezone am östlichen Stadteingang - abgesehen von vereinzelt Unterbrechungen durch Strassen und Gebäudezufahrten - durchgehende 13,5 m hohe Gebäudekomplexe möglich.

Nicht zu verkennen ist allerdings die Tatsache, dass die betrieblichen Bedürfnisse von Gewerbe und Industrie je nach der Art der Fabrikation unterschiedlich sein können, so dass nicht eine derart starre Gebäudelängenregelung - wie sie etwa in Wohnzonen richtigerweise anzutreffen ist - gewählt werden sollte. In ausreichendem Masse flexibel gehaltene Regelungen sind jedoch möglich. Ferner können auch in Industrie- und Gewerbezone Sonderbauordnungen erlassen werden, mit welchen unter gewissen Voraussetzungen die Regelbauweise abgeändert werden kann.

Die Industriezone "Mühlwiesen/Isenschmitten" ist auf der Westseite - abgesehen vom schmalen Freihaltezonestreifen - von einer reinen Wohnzone, auf der Südseite direkt von einer reinen Wohnzone und auf der Ostseite von einer mit einer Freihaltezone gefassten Forstzone begrenzt. Unter Berücksichtigung dieser speziell empfindlichen Umgebung ist hier eine Beschränkung der Gebäudelänge in Metermassen unumgänglich. Zur Grenzabstandsregelung ist allgemein zu bemerken, dass ein sachlich richtiger Grenzabstand immer nur mit Kenntnis der Gebäudelänge und -höhe festgelegt werden kann. Art. 34 Abs. 3, 2. Satz erweckt diesbezüglich Bedenken, weil danach Bauten in Industriezonen gegenüber angrenzenden Zonen einen gemäss in dieser Zone geltenden Grenzabstand einhalten müssen. Das hat zur Folge, dass Industriebauten - ungeachtet ihrer Länge - umso näher an die Grenze heranrücken können, je niedriger der verlangte Grenzab-

stand in der benachbarten Zone ist. Damit werden die privaten Interessen der Bewohner in den schwächeren Zonen und die erwähnten öffentlichen Interessen verletzt. Zwar sieht Art. 34 Abs. 5 vor, dass in den Randgebieten der Industriezone Auflagen zum Schutze angrenzender Wohn- sowie Wohn- und Gewerbe-zonen gemacht werden können. Mit dieser Vorschrift können jedoch die geltenden Zonenvorschriften nicht entscheidend eingeschränkt, sondern lediglich gewisse Mängel eines Bauprojektes behoben werden. Die für gegenüber anderen Zonen getroffene Grenzabstandsregelung in der Industriezone ist unzweckmässig und kann demzufolge nicht genehmigt werden. Die Gemeinde wird eingeladen, für die Industriezone eine sachgerechte Grenzabstandsregelung zur Genehmigung einzureichen. Die Grenzabstandsregelung in der Zone für Gewerbe und Kleinindustrie vermag hingegen schon mit Streichung des 2. Satzes in Art. 33 Abs. 3 BauR zu genügen.

Der Gemeinde wird empfohlen, für beide Zonen im Baureglement die maximal zulässige Gebäudelänge zu fixieren und dem Regierungsrat zur Genehmigung vorzulegen. Obwohl der Genehmigung der Industrie- und Gewerbezone ohne Baulängenbeschränkung nichts im Wege steht, wird im Sinne einer Randbemerkung darauf hingewiesen, dass der Regierungsrat die diesbezügliche Praxis zurzeit überprüft.

Art. 35, 36

Es stellt eine Privilegierung der öffentlichen Bauherren dar und verletzt die Rechts- und Erwartungssicherheit der Nachbarn, wenn in den "Zonen für öffentliche Bauten" die Baudichte nicht festgelegt ist. Die Gemeinde wird eingeladen, die Bestimmung mit einer maximalen Gebäudelänge zu ergänzen. Ebenso sind die Grenzabstände für die "Zone für öffentliche Bauten" autonom festzulegen; es ist - wie in Art. 33 und 34 dargelegt - unzweckmässig, einfach auf die Grenzabstände der benachbarten Zone zu verweisen, da beispielsweise im Falle von

benachbarten Ein- und Zweifamilienhauszonen für die ungleich grösseren möglichen Bauvolumen in der öffentlichen Zone zu kleine Grenzabstände resultieren würden. Analog verhält es sich für die in der Zone für öffentliche Anlagen getroffene Grenzabstandsregelung.

Art. 41

Sobald die im Entwurf vorliegende revidierte Verordnung zur Einführung des Bundesgesetzes über die Raumplanung in Kraft gesetzt ist, muss der von der Gemeinde beschlossene Abs. 1 durch die entsprechende Bestimmung der vorgenannten Verordnung ersetzt werden, damit der neu formulierte Zweck der Reservebauzone, die Erschliessungsetappierung, klar zum Ausdruck kommt. ~~Es handelt sich dabei um zwingendes kantonales Recht,~~ das ohne Gemeindeabstimmung in das Baureglement übernommen werden kann (s. Bemerkung zu Art. 5). Die Abs. 2 und 3 können belassen werden.

Art. 42 Abs. 4

Gemäss § 126 lit. h BauG sind Terrainveränderungen im Landwirtschaftsgebiet nicht bewilligungspflichtig. Das nach dem Baugesetz in Kraft getretene Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG) hat in Art. 22 einen bundesrechtlichen Begriff der Bauten und Anlagen geschaffen, die einer Bewilligungspflicht unterstehen. Dazu gehören auch erhebliche Geländeänderungen unabhängig von der Zone, wo sie geplant sind. Die Bewilligungspflicht gilt also stets, wenn erhebliche Geländeänderungen in Frage stehen, und nicht nur dann, wenn sie die Intensität eines Abbaubetriebes oder Ablagerungsplatzes annehmen.

Art. 44 Abs. 2

Da diese Zone auf Grund von Abs. 1 unterschiedliche Funktionen hat, erscheint es nicht unzweckmässig, dass man neben Pflanzgärten auch einfache Spielwiesen

und Rastplätze - ohne Bauten und Anlagen - zulässt. Sobald die Ausstattung den Standard eines Sportplatzes bzw. einer Anlage oder Baute im Sinne des RPG erreicht, ist sie nur im Rahmen einer Ausnahmegewilligung nach Art. 24 RPG möglich.

Art. 46

Soweit die Waffenplatzzone Bauten und Anlagen zulässt, die den Zwecken des Eidg. Waffenplatzes dienen, hat sie rein deklaratorische Bedeutung, da gemäss Art. 164 Abs. 3 des eidgenössischen Militärorganisationsgesetzes Militäranlagen nicht dem kommunalen Zonenrecht unterstehen. Anders verhält es sich, wenn mit dieser Zone zugleich Bauten und Anlagen als zulässig erklärt werden, die den auf der Grossen Allmend stattfindenden sportlichen Veranstaltungen dienen. Damit werden in einer Zone des Nichtsiedlungsgebietes bauliche Nutzungen zugelassen, die nicht mit einer bodenerhaltenden Nutzung (vorab der Landwirtschaft) verbunden sind. Damit wird eine Zonenzwischenform geschaffen, mit der die grundlegende Trennung zwischen Siedlungsgebiet und Nichtsiedlungsgebiet unterlaufen wird. Der vorliegende Zonenbeschrieb verstösst gegen das übergeordnete Recht, weil damit die Schranken der Zonenausscheidung, wie sie in den Art. 15 - 17 RPG aufgestellt sind, missachtet werden. Zudem fehlt es im kantonalen Recht an der erforderlichen gesetzlichen Grundlage. Art. 46 Abs. 2 kann somit nicht genehmigt werden, was allerdings nur insoweit praktische Auswirkungen hat, als Bauten für die sportlichen Veranstaltungen (in erster Linie Pferderennbahn) in Frage stehen. Es besteht die Möglichkeit, entweder für den engeren Bereich, wo Bauten für die Pferdesportanlässe notwendig sind, eine öffentliche Zone (Siedlungsgebiet) auszuscheiden. Ansonsten unterstehen die Bauten und Anlagen der

Bewilligungspflicht nach Art. 24 RPG; Ausnahmen sind möglich für Bauten und Anlagen, die einen Standort ausserhalb der Bauzonen erfordern und denen keine überwiegenden Interessen entgegenstehen.

Art. 51 bis 54

Die noch zu erlassenden Spezialpläne "Kulturobjekte" und "Naturobjekte" sind zweckmässige Instrumente. Die Gemeinde macht hier Gebrauch von ihrer Autonomie, da der kantonale Gesetzgeber auf diesem Gebiet noch nicht legiferierte. Es liegt aber zurzeit ein verwaltungsinthener Entwurf für ein kantonales "Gesetz zum Schutze und zur Pflege der Natur und Heimat" vor. Möglicherweise werden nach einem allfälligen Inkrafttreten gewisse Anpassungen des kommunalen Rechts erforderlich. Es ist darauf hinzuweisen, dass die Spezialnutzungspläne "Kulturobjekte" und "Naturobjekte" vom Regierungsrat genehmigt werden müssen. Sie unterliegen, weil für die Grundeigentümer verbindlich, auch dem Rechtsschutzverfahren.

Art. 70 lit. c Abs. 3

Entscheidend ist nicht allein das von der Strasse her sichtbare Dachbild, sondern auch die Dachlandschaft, wie sie sich für den Betrachter ausserhalb der Ortschaft präsentiert. Insofern geht § 94 BauG, der auch den Schutz des Ortsbildes als Ganzes beabsichtigt, dieser Bestimmung vor.

6. Auf den Zonenplan wurde in den vorhergehenden Abschnitten schon verschiedentlich hingewiesen. Generell ist nochmals festzuhalten, dass der neue Zonenplan im Gegensatz zum Zonenplan 1968, der teilweise Richtplanaussagen enthielt, weit stärker darauf zielt, die gewachsenen Strukturen zu erhalten. Kennzeichnend sind hiefür die Ergänzung der Altstadtzone mit den Vorstadtzonen, die Schaffung der Kernzonen Kurzdorf

und Langdorf sowie der Dorfzonen für die landwirtschaftlich geprägten Weiler ausserhalb des Siedlungskerns. Auch die Wohnzone mit Umgebungs- und Baumschutz WS verfolgt das gleiche Ziel, ebenso die überlagerte Zone für Ortsbildpflege. Innerhalb der Wohnzonen wurde weit stärker differenziert. Nach wie vor gibt es die W2, W3 und W4; in der WE wird aber noch unterschieden mit Ausnützungen von 0,25, 0,30 und 0,35. Es wurden dabei die bestehenden Ueberbauungen, die einen geschlossenen Charakter aufweisen, in Einheiten zusammengefasst. Im weitem wurde darauf geachtet, dass die grösseren unüberbauten Areale, die sich für "Verdichtete Bauweise" eignen (Algisser, Rütenen, Neuhof, Huben), zur Zone W2 gehören.

In bezug auf den Lärmschutz gibt es längs der Autobahn N7 keine Probleme; mit Ausnahme einer einzigen Parzelle, die jedoch stark erhöht liegt, grenzen keine Wohnzonen an diese Hochleistungsstrasse. Problematischer ist die Situation entlang den Hauptverkehrsstrassen. Oestlich des Stadtkerns sind an der Zürcherstrasse zwar weitgehend Zonen angeordnet, die dem Gewerbe dienen oder mindestens gewerbliche Nutzung zulassen. Im westlichen Teil ist die Zürcherstrasse jedoch stark von Gebäuden gesäumt. Wohl schuf man hier neu als Puffer eine Mischzone; bis jedoch die Wohnnutzung durch Nutzungen ersetzt ist, die weniger lärmempfindlich sind, wird es längere Zeit dauern. Grundlage dieser teilweisen Zonenänderungen war ein Planentwurf der Empfindlichkeitsstufen nach der damals im Entwurf vorliegenden Lärmschutzverordnung (LSV) zum Bundesgesetz über den Umweltschutz (USG). Die Stadt wird in diesem Zusammenhang eingeladen, die definitiven Empfindlichkeitsstufen im Sinne von Art. 44 LSV den Nutzungszonen zuzuordnen, bilden sie doch beispielsweise die unabdingbare Grundlage

für die Beurteilung der Baugesuche gemäss Art. 22 USG. Das auf den ersten Blick direkte Aufeinanderstossen von Wohnzonen und Industriezonen ist zumindest in lärmschutzmässiger Hinsicht aufgrund der vorgenannten Gesetze kein Problem mehr, weil Zonengrenzen immer auch Empfindlichkeitsstufengrenzen sind. Dies bewirkt, dass die aus Industriezonen in Wohnzonen noch feststellbaren Lärmemissionen das geltende Immissionsmass der Wohnzone (Empfindlichkeitsstufe II) nicht überschreiten dürfen. Vorbehalten bleiben abweichende Zuordnungen gemäss Art. 43 Abs. 2. Dieser Mechanismus führt indirekt zu Emissionsbegrenzungen für die Industriezone.

Einige Spezialzonen sind besonders zu erwähnen, so die Spezialzone Plättli-Zoo, die ~~massgeschneidert~~ für den dort bestehenden Betrieb geschaffen wurde; sollte dieser einmal aufgehoben werden, so drängt sich eine Zonenänderung auf. Eine weitere Spezialzone wurde für Familiengärten geschaffen. Es sind ihr Areale zugeteilt, die von der Stadt dauernd für diesen besonderen Zweck bereitgestellt wurden und auf denen es möglich ist, die notwendigen Behelfsbauten zu erstellen. Schliesslich wurde auch für den schon lange bestehenden Campingplatz Aumühle eine Spezialzone geschaffen.

Eine wesentliche Reduktion der Bauzonen erfolgte vor allem in den Ortsteilen Huben, Herten und Neuhausen, wo die im Sinne des RPG zu grossen Reservebauzonen zu Gunsten der Landwirtschaft aufgehoben wurden.

Die Zone der öffentlichen Anlagen umfasst beispielsweise das gesamte Friedhofgelände, das Schützenhaus des Schiessplatzes Schollenholz und einige weitere kleinere Areale sowie einen Teil des Sportplatzgebietes. Sie soll ermöglichen, dass ein Teil des Landes der öffentlichen Hand nicht mit Hochbauten überbaut wird.

Ausgedehnt wurden die Bauzonen dagegen im nordwestlichen Bereich, wo sich, angelehnt an die Autobahn und die Weststrasse, das Gelände für Industrie und Gewerbe anbietet. Generell ist zu bemerken, dass durch die Ausscheidung der Industrie- und Gewerbebezonen in ausreichendem Masse der Vorgabe der Kantonalplanung - Frauenfeld ist als Industriestandort von kantonaler Bedeutung bezeichnet - entsprochen wurde. Neu sind die ausgedehnten Zonen für militärische Bauten und Anlagen nördlich der Autobahn. Das Industriegebiet für die Firma Sigg wurde neu abgegrenzt; Ausdehnungsmöglichkeiten bestehen nun auf der linken Seite der Murg. Die Flussschleife rechts der Murg ist neu Freihaltegebiet, weil einerseits Gründe des Landschafts- und des Ortsbildschutzes dafür sprechen, andererseits hier eine zweckmässige Erschliessung erschwert wäre, weil sie von der Aumühle her auf dem linken Murgufer vorgesehen ist. Im Murggraben wurden die bestehenden alten Bauten im Lüdem und in der unteren, mittleren und oberen Murkart sinnvollerweise nun kleinen, eng begrenzten Bauzonen zugewiesen. Nicht alle Weiler rings um die Stadt sind Bauzonen zugeschlagen. Es gehören all jene zur Landwirtschaftszone, die heute noch rein landwirtschaftlich sind. (Oberherten, Ober- und Untergriesen) oder die man abwassertechnisch nur mit unverhältnismässigen Kosten erschliessen könnte (Hueb). Die Ortsansichten von Osterhalden, Unterherten, Oberherten, Obholz, Bühl und Aumühle dürfen nicht durch Bauten und Anlagen beeinträchtigt werden. Gemäss Art. 50 BauR sind hier die Lage, Stellung und Gestalt von Bauten und Anlagen besonders sorgfältig zu projektieren und auszuführen. Es handelt sich dabei um abstrakte Umgebungsschutzperimeter.

Seit die Bundesbahnen wegen des Leistungsauftrags verpflichtet sind, das nicht für den eigentlichen Bahnbetrieb notwendige Gelände kommerziell zu nutzen, stellt sich bei allen Ortsplanungen die Frage, wie das Bahnareal eingezont werden soll.

In Frauenfeld bahnen sich seit dem Beschluss der Gemeinde über die Zuweisung des Bahnhofareals zwischen Geleiseanlage und Bahnhofstrasse zur Zone für öffentliche Bauten erhebliche Änderungen an. Im Rahmen der Gesamtplanung Bahnhofgebiet wird zurzeit eine Umzonung des fraglichen Areals in eine Zone mit privater Nutzungsmöglichkeit geprüft. Die für diese Planung eingesetzte Behördendelegation hat am 26. Februar 1987 entsprechenden Anträgen bereits zugestimmt. Grundsatzentscheide über die künftige Gestaltung des Bahnhofareals dürften wohl in absehbarer Zeit gefällt werden. Aufgrund dieser Sachlage wird die Zuweisung des Bahnhofareals zur öffentlichen Zone im Einverständnis mit der SBB und dem Stadtrat von der Genehmigung ausgeklammert.

Schon der alte Zonenplan hatte Freihaltezonen enthalten, die "der Abgrenzung einzelner Quartiere und Zonen, dem Schutz von Waldrändern, Bach- und Flussläufen dienen." Im weiteren waren sie aber auch dazu bestimmt, zur Erholung nötige Grünflächen, Spazierwege und Aussichtspunkte freizuhalten. Diese Definition wurde vom neuen Baureglement weitgehend übernommen und in dem Sinne ergänzt, dass auch wichtige Geländeterrassen, Waldwiesen und Naturobjekte, besonders Hecken, Gehölze und Findlinge, dieser Zone zugewiesen werden. Sie erfasst daher Areale mitten in den Bauzonen, sie begleitet Bach- und Flussläufe, die das Siedlungsgebiet gliedern, sie enthält Erholungsgebiete am Stadtrand und für den Landschaftsschutz bedeutungsvolle Geländeteile im Landwirtschaftsgebiet. Daraus ergibt sich, dass bei der Zulassung von Anlagen - wie Ruhebänke, Papierkörbe, einfache Spielwiesen - von Fall

zu Fall auf den besonderen Zweck und die Lage der Freihaltezone Rücksicht zu nehmen ist.

Aehnlich dem Kurzdorf ist auch im Langdorf die ursprüngliche Siedlungsstruktur gut erhalten. So wurden zweckmässigerweise ihre besonders schützenswerten Teile des Kurz- und des Langdorfes Schutzzonen zugewiesen. Gemäss Art. 26 BauR bezwecken die "Kernzonen Kurzdorf und Langdorf" den Schutz der baulichen Struktur dieser Dorfkerne. Im 1. Absatz dieser Bestimmung ist festgehalten, dass darunter die Grösse und Form der Bauten samt Dachform sowie deren Stellung zu Nachbarbauten, Strassen, Plätzen und Freiräumen fallen. Dazu gehören auch die Vorgärten. Neben Wohnungen sind mässig störende Betriebe gestattet. Mit dieser Nutzungsmöglichkeit wird in planerischer Hinsicht die Voraussetzung für eine sinnvolle, dorfbelebende Durchmischung geschaffen. Die an die Kernzone angrenzenden, nicht mehr in gleich hoher Masse schützenswerten Dorfteile wie die der Kernzone zugewiesenen Teile sind indessen mit einer Ortsbildschutzpflegezone überlagert. Gemäss Art. 48 BauR dienen diese insbesondere der speziellen Rücksichtnahme des schützenswerten Ortsbildes vom Langdorf. Trotzdem ist die Zuweisung des südlich der Breitenstrasse und zwischen der Erchinger- sowie der Kehlhofstrasse liegenden Bereiches zur Zone für Gewerbe und Kleinindustrie unverständlich. Dieses Gebiet ist strukturell zweifelsohne Teil des im vorgenannten Sinne dargelegten besonders schützenswerten Dorfteils. Zusammenfassend ergibt sich, dass die Zuweisung dieses Gebietes zur Zone für Gewerbe und Kleinindustrie unzweckmässig ist und nicht genehmigt werden kann. Im übrigen wird auf den Rekursentscheid Hero verwiesen.

Das Gebiet Mühlewiesen zwischen Eisenwerkstrasse und Autobahn ist für Gewerbe und Industriebetriebe unterschiedlicher Nutzungsintensität vorgesehen.

Im südlichen Teil, der im Hinblick auf die direkt angrenzenden schwächeren Zonen eine besonders exponierte Stellung einnimmt, wurde eine Zone für Gewerbe und Kleinindustrie ausgeschieden, während der grössere nördliche Teil weiterhin in der Industriezone verbleibt. Diese Zonenausscheidung ist grundsätzlich zweckmässig; zu beanstanden ist lediglich die Zuordnung im Grenzbereich der Industriezone und der Zone für Gewerbe und Kleinindustrie auf Parzelle Nr. 399. Gemäss Ausbauplan der SIA ist hier eine Erweiterung des bestehenden Hochregallagers vorgesehen, die nur in der Industriezone zonenkonform realisiert werden kann. Nach der von der Gemeinde beschlossenen Zonenzuweisung käme ein kleiner Teil dieses Erweiterungsbaus in die Zone für Gewerbe und Kleinindustrie zu liegen. Aufgrund der gewichtigen privaten Interessen, denen keine gleichwertigen öffentlichen Interessen entgegenstehen, kann die in Frage stehende Fläche, die der Zone für Gewerbe und Kleinindustrie zugewiesen ist, nicht genehmigt werden. Im übrigen wird auf den Rekursentscheid SIA gegen Munizipalgemeinde Frauenfeld verwiesen.

Die Landwirtschaftszone, die im alten Zonenplan noch nicht enthalten war, umfasst nun die "grünen Lungen" der Stadt im Südosten und Nordwesten. In quantitativer Hinsicht erfolgt somit auch die im Sinne des RPG notwendige Kulturlandsicherung. Ihr eingegliedert sind, ebenfalls neu, die Rebberge, je zwei im Lüdem und im Mühletöbeli.

Die Naturschutzgebiete entsprechen den Vorgaben im Kantonalen Richtplan. Das grösste zusammenhängende Schutzgebiet liegt im östlichen Teil der grossen Allmend; es ist seit langem durch Servitute gesichert. Neu sind die Schutzgebiete Niederwiesen östlich des Tegelbächs, der Weiher Unter-Griesen und der Quellsumpf unterhalb des Försterhauses Huben. Für den Kiesweiher im Gebiet "Chasparäcker" beschloss

die Stadt teilweise ein Naturschutzgebiet und - im westlichen Teil - eine Freihaltezone. Weil früher Kies ausgebeutet wurde, besteht noch immer eine Verfügung des Baudepartementes, wonach das Areal aufzufüllen sei. Tatsächlich ist die Gefahr nicht zu verkennen, dass dieser grosse Baggerweiher als wilde Deponie benutzt wird, was sich sehr nachteilig für die benachbarte Grundwasserfassung auswirken könnte. Im vorliegenden Fall ist allërdings festzuhalten, dass er schon seit Jahrzehnten von der Bevölkerung der Stadt als Badeweiher benutzt wird. Ebenso wäre die Schaffung eines Biotops im östlichen Teil - in Abstimmung mit dem Kantonalen Richtplan, der diesen Teil als Naturschutzgebiet bezeichnet - angezeigt. Es erscheint deshalb richtig, die Genehmigung so lange zurückzustellen, bis allseits geklärt ist, wie das Biotop gesichert und wie der westliche Teil als Badeweiher benutzt werden kann, ohne dass Gefahr für das Grundwasser besteht. Das erforderliche Gutachten ist von der Stadt bereits in Auftrag gegeben worden.

Im alten Zonenplan ist im Sinne von Art. 48 BauR der Juchweiher der Industrie-Reservebauzone zugewiesen. Diese Zonenzuweisung wurde beibehalten. Im Rahmen der Verordnung des Regierungsrates vom 6. Februar 1973 zum Bundesbeschluss vom 17. März 1972 über dringliche Massnahmen auf dem Gebiet der Raumplanung vom 6. Februar 1972 wurde dieser und seine Umgebung einem provisorischen Naturschutzgebiet zugewiesen. Danach waren in diesem Gebiet Bauten und Anlagen nicht zulässig, die dem Schutzzweck widersprechen. Die bisherige Nutzungsart war gewährleistet, soweit hierdurch die besondere Struktur des Gebietes nicht verändert oder beeinträchtigt wurde. Ferner bedurften Baubewilligungen in provisorischen Schutzgebieten zu ihrer Rechtsgültigkeit der Zustimmung des Strassen- und Baudepartementes. Die provisorischen Schutzgebiete

galten längstens bis zum 31. Dezember 1984 (§ 10 RRV RPG vom 8. Juni 1982). Im Kantonalen Richtplan wurde der Weiher und seine Umgebung als Gebiet mit zu überprüfender Nutzung bezeichnet. Damit wird wohl die vorgenannte Schutzabsicht für den weiteren Planungsprozess ausgedrückt. Die grundsätzliche Schutzwürdigkeit des Gebietes ergibt sich weiter aus neuen Rechtsnormen. In diesem Zusammenhang ist vor allem auf den ohne kantonales Recht direkt anwendbaren Planungsgrundsatz (Art. 3 Abs. 2 lit. d RPG) hinzuweisen, der die Erhaltung naturnaher Landschaften und Erholungslandschaften verlangt. Im Falle des Juchweiher ist insbesondere Art. 1 Abs. 2 lit. b RPG zu beachten, der verlangt, für die Wirtschaft die räumlichen Voraussetzungen zu schaffen. Die in Art. 3 RPG enthaltenen Grundsätze sind untereinander allerdings nicht widerspruchsfrei und bedingen im Anwendungsfall eine Abwägung. Dabei gilt es speziell zu beachten, dass Frauenfeld im Kantonalen Richtplan - im Sinne einer Ausgangslage - als Industrie- und Gewerbegebiet von übergeordneter Bedeutung eingestuft ist. Dem trägt die Ortsplanung indessen gesamthaft beurteilt mit den grosszügig ausgeschiedenen Industriezonen und Zonen für Gewerbe und Kleinindustrie in Verbindung mit den gleichermassen grosszügig formulierten Nutzungsvorschriften gebührend Rechnung. Die obgenannte Nutzungsüberprüfung der Gemeinde fiel zugunsten der Beibehaltung der Reserve-Industriezone aus. Aufgrund von Art. 18 Abs. 1^{bis} und 1^{ter} des mit dem Bundesgesetz über den Umweltschutz vom 7. Oktober 1983 (in Kraft gesetzt auf den 1. Januar 1985) geänderten Bundesgesetz über den Natur- und Heimatschutz vom 1. Juli 1966 (NHG) sind Uferbereiche, Riedgebiete und Moore, seltene Waldgesellschaften, Hecken, Feldgehölze, Trockenrasen und weitere Standorte, die eine ausgleichende Funktion im Nutzungshaushalt

erfüllen oder besonders günstige Voraussetzungen für Lebensgemeinschaften aufweisen, indessen besonders zu schützen. Lässt sich nach Art. 18 Abs. 1^{ter} NHG eine Beeinträchtigung schutzwürdiger Lebensräume - wie der Juchweiher - durch technische Eingriffe unter Abwägung aller Interessen nicht vermeiden, so hat der Verursacher für besondere Massnahmen zu deren bestmöglichem Schutz; für Wiederherstellung oder ansonst für angemessenen Ersatz zu sorgen. Mit der Zuweisung des Gebietes zur Bauzone bzw. deren allfälligen Ueberbauung ist die vorgenannte Ersatzpflicht verbunden. In diesem Sinne wird die Genehmigung der Industriezone im Bereich des Juchweihers bis zum eindeutigen Nachweis eines Ersatzes sistiert.

7. Wie bereits vorne erwähnt, wurde zur Vorbereitung der Revision der Ortsplanung ein sogenannter Arbeitsrichtplan "Siedlung und Landschaft" erstellt und öffentlich bekanntgemacht. Dieses Vorgehen ist auch im Sinne von Art. 4 RPG als zweckmässig zu bezeichnen. Die räumlichen Dispositionen des Richtplans flossen in der Folge weitestgehend in das Baureglement und den Zonenplan ein. Nachdem der Zonenplan und das Baureglement an der Urnenabstimmung vom 8. Juni 1986 angenommen wurden, wurden - in der Terminologie der Richtplanung - sehr viele Richtplanelemente zur sogenannten Ausgangslage. Bei diesem Vorgehen wäre es unzweckmässig, den Arbeitsrichtplan 1982 in das Genehmigungsverfahren einzubeziehen. Der Richtplan musste daher aufgrund des vorliegenden neuen Zonenplans und der Bau- und Nutzungsvorschriften aktualisiert werden. Dies erfolgte mit dem "Richtplan 1986 Siedlung und Landschaft". Der Richtplan stellt die Ausgangslage dar. Eigentlicher Richtplaninhalt bilden lediglich Festsetzungen und Zwischenergebnisse bezüglich zukünftiger Baugebiete und zweier

Nutzungskonflikte. Im Textteil (Seite 3) wird darauf hingewiesen, dass sich der Verkehrsrichtplan in Revision befinde. Ebenso werde das Generelle Kanalisationsprojekt (GKP) überarbeitet. Für das Generelle Wasserversorgungsprojekt (GWP) liege eine revidierte Fassung vor. Bezüglich des Bereiches "Landschaft" wird auf Seite 6 unter der Rubrik "Zwischenergebnisse" auf nicht gelöste Probleme im Bereich Landschaft hingewiesen. Im Kapitel "Weiterführende Aufgaben" (Seite 9) sind die wichtigsten Aufgaben der nächsten Zukunft beschrieben. Zu erwähnen sind etwa die Fragen im Zusammenhang mit dem Bahnhofareal, der Parkhausplanung, die Spezialpläne "Kulturobjekte" und "Naturobjekte" gemäss Art. 51, 52 sowie 54 BauR sowie allfällige Schutzverfügungen für Kultur- und Naturobjekte. Im Bereich Verkehr ist es primär der erwähnte Verkehrsrichtplan aber auch der Erlass des Abstellplatzreglementes und des Parkierungsreglementes gemäss § 98 BauG. Ferner im Bereich der öffentlichen Bauten und Anlagen das Erstellen eines Programms, in Zusammenarbeit mit allen öffentlichen Körperschaften der Munizipalgemeinde und in Koordination mit Bezirk und Kanton. Zusammenfassend ist darauf hinzuweisen, dass erst mit Vorliegen einer Richtplanung, die insbesondere die vorgenannten Aspekte behandelt, § 13 BauG erfüllt ist und eine ~~vollständige~~ Ortsplanung im Sinne des Baugesetzes vorliegt. Nach dem RPG-Verständnis kann der Richtplan neben allseits koordinierten Festsetzungen eben auch offene Fragen und Konflikte enthalten. Es handelt sich bei den Richtplänen nicht um sogenannte finale Planungsinstrumente. Der Stadtrat wird daher ersucht, baldmöglichst den vorliegenden Richtplan Siedlung und Landschaft mit einem Richtplan Verkehr, Versorgung, öffentliche Bauten und Anlagen zur Genehmigung einzureichen. Empfehlenswert ist, die Vorlagen dem Baudepartement zur Vorprüfung einzureichen.

8. Die Ortsplanung genügt den Anforderungen des Kantonalen Richtplans nicht nur in bezug auf die Abgrenzung der Siedlungsgebiete, sondern auch für Landschafts-schutz-, Naturschutz- und Ortsbildschutzgebiete. Vorbehalten bleiben jedoch noch die erwähnten Spezialpläne Kultur- und Naturobjekte sowie die Richtplanung.

Insgesamt ist die revidierte Ortsplanung Frauenfeld zweckmässig; sie kann mit wenigen Vorbehalten genehmigt werden.

Auf Antrag des Baudepartementes
beschliesst der Regierungsrat:

1. Die revidierte Ortsplanung der Stadt Frauenfeld, bestehend aus Baureglement, Zonenplan und Richtplan 1986 Siedlung und Landschaft, wird im Sinne der Erwägungen mit nachfolgenden Ausnahmen genehmigt.
2. Im Baureglement werden die folgenden Bestimmungen nicht genehmigt:
 - Art. 2 Abs. 3 (Geltungsdauer Arealüberbauungspläne)
 - Art. 16 Abs. 2 (Messweise Gebäudehöhe)
 - Art. 22 Abs. 2, 3 (Definition Ausnützungsziffer)
 - Art. 33 Abs. 3, zweiter Satz
 - Art. 34 Abs. 3, zweiter Satz
 - Art. 35 Abs. 2 und Art. 36 Abs. 3 je der Satzteil "gegenüber privaten Grundstücken... einzuhalten"
 - Art. 46 Abs. 2 (Bauten und Anlagen zu Sportzwecken)
3. Im Baureglement sind für die Zone für öffentliche Bauten, die Zone für öffentliche Anlagen sowie die Industriezone im Sinne der Erwägungen zweckmässige Grenzabstände festzulegen. Insbesondere auch gegenüber Zonen, in welchen Wohnungen zum Nutzungszweck gehören.
4. Im Baureglement sind für die Industriezone "Mühlwiesen/Isenschmitten" im Sinne der Erwägungen und unter Würdigung der besonderen Lage insbesondere

im Hinblick auf die angrenzenden Wohnzonen und Freihaltezonen Gebäudelängen festzulegen.

5. Der Gemeinde wird im Sinne der Erwägungen empfohlen, im Baureglement für die übrigen "Industriezone" sowie die "Zone für Gewerbe und Kleinindustrie" und die "Öffentlichen Zonen für Bauten" die Gebäudelängen festzulegen.
6. Gestützt auf die Erwägungen im Genehmigungsbeschluss bzw. die entsprechenden Rekursentscheide in Sachen SIA und Hero gegen Munizipalgemeinde Frauenfeld werden die folgenden Zonenzuweisungen nicht genehmigt:
 - a) die Zuweisung der Parzelle Nr. 399 im Gebiet Mühlewiesen zur Zone für Gewerbe und Kleinindustrie, soweit damit der Bereich der geplanten Erweiterung des Hochregallagers der SIA erfasst wird.
 - b) Die Zuweisung des Gebietes südlich der Breitenstrasse - zwischen Erchinger- und Kehlhofstrasse - zur Zone für Gewerbe und Kleinindustrie.
7. Folgende Zonenzuweisungen werden von der Genehmigung vorläufig ausgeklammert, bis die dagegen eingereichten Rekurse vom Baudepartement behandelt sind:
 - a) Parzelle Nr. 165 "Chasparäcker", Zuweisung zur Freihalte- und Naturschutzzone (Rekurs Hugelshofer AG)
 - b) Parzelle Nr. 1571 "Im Alexander", Zuweisung zur Reserve-Industriezone (Rekurs W. Dietiker)
 - c) Parzellen Nrn. 927 und 1010 an der Schaffhauserstrasse, Zuweisung zur Reservezone für Gewerbe und Kleinindustrie (Rekurs Keller, Stämpfli-Keller, Keller); Parzellen Nrn. 1368, 1369, 1371 und 1372 Langdorf, Zuweisung zur Reservewohnzone (Rekurs Dr. Braun); die Beurteilung der dagegen eingereichten Rekurse hat nach Massgabe der neuen Reservezonenregelung zu erfolgen, die demnächst in Kraft tritt.

8. Die Genehmigung der Industriezone bezüglich der Parzellen Nrn. 1546, 1547 sowie der sich auf Parzelle Nr. 1534 befindende Teil des Weihers inkl. des Ufergehölzes wird im Sinne der Erwägungen sistiert.
9. Die Genehmigung der öffentlichen Zone für Bauten im Areal SBB zwischen Geleiseanlage und Bahnhofstrasse wird sistiert.
10. Der Stadtrat wird ersucht, die für die Ortsplanung erforderlichen Richtpläne im Sinne von § 13 BauG und der Erwägungen raschmöglichst nachzureichen.
11. Dem Stadtrat wird empfohlen, die Empfindlichkeitsstufen gemäss Art. 43 f LSV baldmöglichst festzulegen und zur Genehmigung einzureichen.
12. Der Stadtrat wird ersucht, dem Baudepartement zuhanden des Amtes für Raumplanung fünf im Sinne der Erwägungen und des Genehmigungsdispositives überarbeitete Baureglemente zuzustellen.
13. Das Baudepartement wird beauftragt, von Nichtgenehmigungen betroffene Grundeigentümer darüber in Kenntnis zu setzen.
14. Mitteilung an:
 - Stadtrat Frauenfeld, 8500 Frauenfeld, unter Beilage von
 - 2 Zonenplänen M 1:5000
 - 1 Zonenplan M 1:10'000
 - 4 Baureglementen
 - 2 Richtplänen 1986 Siedlung und Landschaft
 - 2 Richtplantexten
 - alles mit Genehmigungs-, Sistierungs- und Nichtgenehmigungsvermerken gemäss Dispositiv
 - Grundbuchamt Frauenfeld, 8500 Frauenfeld
 - Baudepartement
 - Tiefbauamt
 - Amt für Denkmalpflege

- Amt für Umweltschutz und Wasserwirtschaft
- Meliorationsamt
- Landwirtschaftsamt
- Kantonsforstamt
- Amt für Raumplanung (4) unter Beilage von
 - 2 Zonenplänen M 1: 5'000
 - 2 Zonenplänen M 1:10'000
 - 3 Baureglementen
 - 2 Richtplänen 1986 Siedlung und Landschaft
 - 2 Richtplantexten

alles mit Genehmigungs-, Sistierungs- und Nichtgenehmigungsvermerk gemäss Dispositiv sowie der übrigen Akten

Für richtige Ausfertigung
DER STAATSSCHREIBER



Maurer