

**DER REGIERUNGSRAT DES KANTONS THURGAU**Protokoll vom **31. Aug. 1993**Nr. *1010***~~Revidierte Ortsplanung~~ / Baulinienplan «Buch» / OG Happerswil-Buch /
Teilweise Genehmigung**

1. Mit Schreiben vom 16. Juli 1992 ersucht das Ingenieurbüro IPG, Kreuzlingen, im Namen der Ortsvorsteherschaft Happerswil-Buch um Genehmigung der revidierten Ortsplanung. Mit Schreiben vom 16. Dezember 1992 ersucht die Ortsvorsteherschaft um Genehmigung des Baulinienplans «Buch». Aufgrund der Akten kann geschlossen werden, dass die Planungsinstrumente in formeller Hinsicht ordnungsgemäss erlassen wurden. Aus dieser Sicht steht einer Genehmigung der Vorlagen nichts entgegen.
2. Die zurzeit noch rechtskräftige Ortsplanung Happerswil-Buch wurde am 10. August 1976 mit Regierungsratsbeschluss Nr. 1583 genehmigt. Diese besteht aus einem kombinierten Zonen-/Richtplan sowie einem Baureglement. Die seither geänderten Verhältnisse wie die Inkraftsetzung neuer Gesetze und des kantonalen Richtplans sowie neue Gemeindevorstellungen verlangten eine Revision.
Im Planungsbericht ist festgehalten, dass politisch geplant sei, die Ortsgemeinden der Munizipalgemeinde Birwinken in einer Einheitsgemeinde zusammenzuschliessen. Die Entwicklung von Happerswil-Buch sei deshalb in Zukunft planerisch in einem grösseren Verbund und Raum zu beurteilen. Ferner wolle die Gemeinde grundsätzlich die bestehende Struktur beibehalten und weitgehend am Gewachsenen und Gegebenen festhalten. Unter Würdigung dieser Überlegungen ist der vorläufige Verzicht auf den Erlass eines Siedlungs-Richtplanes akzeptabel.
3. Gemäss dem informativen Planungsbericht waren bei der Revision der Ortsplanung insbesondere die Überprüfung der Zonenarten, die haushälterische Nutzung des Baulandes, die nutzungsmässige Durchmischung, die Aktivierung der Bausubstanz, der Schutz des Dorf- und des Landschaftsbildes sowie die Beibehaltung der ländlichen Strukturen zentrale Anliegen. Folgerichtig werden

im Ortsteil Happerswil die Ein- und Zweifamilienhauszonen sowie die Wohn- und Gewerbezone und im Ortsteil Buch das "Beschränkte Baugebiet" zugunsten der neu umschriebenen Dorfzonen aufgelöst. Der Umfang des Baugebiets wird gemäss den Angaben im Planungsbericht von 10,77 ha auf 11,85 ha erhöht; es erfüllt die Anforderungen von Art. 15 RPG. Gemäss Art. 26 RPV hätte die Ortsbehörde insbesondere darlegen müssen, welche Nutzungsreserven im weitgehend überbauten Gebiet bestehen und wie diese Reserven haushälterisch genutzt werden sollen. Die entsprechenden summarischen Hinweise im Kapitel 3.1 des Planungsberichtes sind ungenügend. Dieser Mangel kann indes verantwortet werden, weil das Baugebiet offensichtlich nicht überdimensioniert ist, auch wenn noch eine gewisse Nutzungsreserve in die Beurteilung einbezogen würde. Ferner werden keine Richtplangebiete ausgeschieden; mithin ist das Baugebiet und das Siedlungsgebiet deckungsgleich. Es wird darauf aufmerksam gemacht, dass das bisherige Siedlungsgebiet mit 17,13 ha eindeutig überdimensioniert war und gleichzeitig mit den fingerartig auf alle Seiten in die freie Landschaft vorstossenden Richtplangebieten eine Entwicklung signalisierte, die mit den erwähnten Zielen, aber auch mit den heute massgebenden planerischen Grundsätzen nicht zu vereinbaren wäre.

Im kantonalen Hinweisintenter alter Bauten und Ortsbilder im Kanton Thurgau (HIV) für die Ortsgemeinde Happerswil-Buch sind wertvolle Gebäude aufgeführt. In diesem Zusammenhang ist schon an dieser Stelle darauf aufmerksam zu machen, dass im Art. 13 Abs. 4 BauR fälschlicherweise das Inventar der schützenswerten Ortsbilder und Landschaften der Schweiz (ISOS) erwähnt ist, gemeint ist wohl das HIV. Im Gegensatz zum HIV enthält das ISOS nämlich keine Aussagen zu Einzelobjekten, sondern zu den räumlichen Ortsstrukturen. Das ISOS ist eine wertvolle Grundlage für die Ausscheidung von Ortsbildschutzzonen. Dagegen ist das HIV eine wertvolle Grundlage zur Erfassung bzw. Unterschutzstellung von erhaltenswerten Gebäuden. Beizufügen ist auch noch, dass diese Inventare für die Gemeinde keine direkten Rechtsfolgen entfalten. Dazu bedarf es den Erlass von Verfügungen oder Nutzungsplänen. Im Rahmen der vorliegenden Ortsplanungsrevision wurden die erhaltenswerten Kultur- und Naturobjekte nicht behandelt. Die erhaltenswerten Objekte sind in § 2 des thurgauischen Natur- und Heimatschutzgesetzes zusammengestellt. Dazu gehören etwa auch Hochstammobstgärten. Die Gemeinde wird ersucht, im Sinne von § 10 des vorgenannten Gesetzes für den Schutz und Pflege der erhaltenswerten Objekte zu sorgen. Gemäss Art. 13 Abs. 1 BauR bezweckt die Dorfzone lediglich den Erhalt des Dorfbildes, nicht aber auch den Schutz von erhaltenswerten Bauten. Diese Umschreibung umfasst nicht auch Einzelbauten. Sofern davon ausgegangen wird, dass der Auftrag gemäss § 10 umgehend an die Hand genommen wird, kann der Mangel verantwortet werden.

Ferner ist noch anzumerken, dass das generelle Kanalisationsprojekt (GKP) im Sinne eines generellen Entwässerungsplanes (GEP gem. VSA) innert eines Jahres durch Überarbeitung dem Zonenplan anzupassen ist.

Das **Baureglement** wiederholt in extensiver Weise übergeordnetes Recht, was insbesondere im Hinblick auf die anstehende Baugesetzrevision aber auch die Transparenz wenig vorteilhaft erscheint. Verschiedene übergeordnete Bestimmungen sind nur unvollständig zitiert. Zu den einzelnen Artikeln sind Bemerkungen anzubringen:

Art. 10 Abs. 1 zweiter Satz:

Hier sollte es wohl ... Quartierplan- oder Gestaltungsplangebietes ... heissen.

Art. 12 Tabelle der Überbauungsmasse:

Den Gemeinden stehen gemäss § 86 BauG zur Regelung der Gebäudehöhen zwei Varianten zur Verfügung. Entweder sind diese nach der Zahl von Geschossen, oder mit Metermassen zu ordnen. Die Messweise der Gebäudehöhe ist in der Baugesetzverordnung indessen abschliessend geregelt.

Soweit es sich nicht um Wohnbauten handelt, sind in der Landwirtschaftszone sowie in der Gewerbezone die Gebäudehöhen im Sinne von § 86 BauG nicht rechtsgenüglich geregelt, weil es sich bei den Firsthöhen von 12,0 m um eine blossе Gestaltungsvorschrift handelt. Die Gemeinde ist aufzufordern, die Gebäudehöhen im vorgenannten Sinne zu ordnen und diese dem Regierungsrat zur Genehmigung einzureichen. Es ist nicht auszuschliessen, dass für die übrigen Gebäude in der Gewerbe- und Landwirtschaftszone mit einem Grenzabstand von 5,00 m die Forderung von § 78 Abs. 5 BauG nicht erfüllt wird, weil nämlich Gebäudehöhen und Grenzabstände in einer engen Wechselwirkung zueinander stehen. Die Gemeinde hat deshalb zu beachten, dass gemäss § 78 Abs. 5 1. Satz BauG keine Grenzabstände vorgesehen werden können, die kleiner als die halbe Höhe der gemäss BauR maximal zulässigen Gebäudehöhe sind, es sei denn, dass sie besondere Gründe für einen geringeren Abstand geltend machen kann (vgl. § 78 Abs. 5 2. Satz BauG). Aufgrund dieses Hinweises ist es angezeigt, die Genehmigung der Grenzabstände in der Gewerbezone und ausser für Wohnbauten auch in der Landwirtschaftszone zu sistieren.

Die Fussnote 4 würde korrekt lauten:

«Gilt nur gegenüber Gebäuden mit lärmempfindlichen Nutzungen». Dies könnte im Rahmen der definitiven Drucklegung verbessert werden (redaktionelle Verbesserung).

Art. 14 Abs. 3:

Es ist zu beachten, dass gemäss § 82 Abs. 3 BauG der Gebäudeabstand minde-

stens gleich der Summe der vorgeschriebenen Grenzabstände sein muss. Des weitern gilt gemäss § 82 Abs. 4 BauG bei Bauten auf dem gleichen Grundstück ein Abstand, wie er sich bei einer zwischenliegenden Grenze ergäbe. Arealintern erscheint eine Reduktion des Gebäudeabstandes gestützt auf § 20 BauG jedoch ohnehin zulässig. Im Sinne einer redaktionellen Änderung ist der Begriff arealintern einzufügen.

Art. 14 Abs. 4:

In der revidierten Ortsplanung gibt es keine Wohnzone W 2 mehr.

Art. 24 Abs. 3:

Es ist darauf hinzuweisen, dass in jedem Falle § 8 Abs. 2 BauV massgebend ist. Somit wird der Abstand gegenüber Bächen und Kanälen ab Hochwasserlinie gemessen, wenn diese über der Oberkante der Böschung liegt.

Art. 36 Abs. 2:

Diese Reglementsbestimmung gibt § 108 Abs. 2 BauG unzutreffend wieder. Eine Erweiterung von rechtswidrigen bestehenden Bauten und Anlagen ist aufgrund dieser abschliessenden Regelung durch das Baugesetz ausdrücklich auf "zonenfremde Betriebe" beschränkt. Der Anwendungsbereich kann somit nicht - wie im vorliegenden Artikel - auf zonenfremde Bauten jeglicher Art ausgeweitet werden. Bei der redaktionellen Bereinigung des BauR ist das Wort "Bauten" durch "Betriebe" zu ersetzen.

Art. 41 Abs. 4:

Auch hier wurde das zwingende kantonale Recht nur sinngemäss wiedergegeben. Massgebend ist in jedem Falle § 138 BauG.

Art. 42 Abs. 3:

Von § 141 Abs. 2 BauG wird nur der letzte Satz wiedergegeben. Da dieser Paragraph ohnehin abschliessend gilt, sollte der Klarheit halber korrekt zitiert werden. Auch hier ist eine redaktionelle Anpassung möglich.

Art. 43 Abs. 2:

Zu beachten ist, dass die Einstellungsanordnung gemäss § 144 Abs. 1 BauG sofort vollstreckbar ist. Dieser Satz ging bei der Zitierung vergessen.

Anhang Seite 24; Mehrlängenzuschlag:

Das Metermass im Anhang ist auf jenes in Art. 23 Abs. 4 abzustimmen, nämlich 20 statt 18 m.

4. Die revidierte Ortsplanung - bestehend aus Zonenplan und Baureglement - ist insgesamt eine zweckmässige Grundlage für die Nutzung des Bodens und für die geordnete Besiedlung. Die Gemeinde wird indes eingeladen, dem Schutz der Natur- und Kulturobjekte noch die nötige Beachtung zu schenken sowie in der Landwirtschaftszone die Gebäudehöhe rechtsgenüglich zu ordnen und das Baureglement redaktionell zu bereinigen.
5. Im Ortsteil Buch wird ein bis anhin kanalisiertes Bächlein wieder geöffnet und verlegt. Zur Sicherung dieses Bächleins wird mit dem **Baulinienplan «Buch»** der Gewässerabstand, im östlichen Bereich gleichzeitig der Gehölzabstand und entlang den Gemeindestrassen der Strassenabstand festgesetzt.
Entsprechend der Absprache zwischen den betroffenen Grundeigentümern, der Ortsbehörde und dem Amt für Umweltschutz und Wasserwirtschaft wurde im Rahmen der Beurteilung des Baulinienplans vereinbart, dass zu Lasten der Grundstücke der Parzellen Nrn. 236 und 239 im Grundbuch der ausgearbeitete Dienstbarkeitsvertrag einzutragen ist. Baubewilligungen dürfen gestützt auf diesen Baulinienplan erst ab jenem Zeitpunkt bewilligt werden.
Im verwaltungsinternen Vernehmlassungsverfahren haben die interessierten Amtsstellen keine weiteren Vorbehalte angebracht.

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

1. Der von der Gemeindeversammlung Happerswil-Buch am 24. April 1992 beschlossene Zonenplan und das Baureglement werden im Sinne der Erwägungen und vorbehältlich von Ziffer 2 dieses Beschlusses genehmigt.
2. Die Gemeinde Happerswil-Buch wird ersucht, im Sinne der Erwägungen für die Landwirtschaftszone und die Gewerbezone die Gebäudehöhe rechtsgenüglich zu regeln. Die Genehmigung der Grenzabstände in der Gewerbezone und ausser für Wohnbauten auch in der Landwirtschaftszone (Art. 12 BauR, Tabelle der Höchst- und Mindestmasse) wird im Sinne der Erwägungen sistiert.
3. Der von der Ortsbehörde am 13. November 1992 beschlossene Baulinienplan «Buch» wird - vorbehältlich dem Eintrag des Dienstbarkeitsvertrages - genehmigt. Bis zu jenem Zeitpunkt können keine Baubewilligungen erteilt werden.
4. Der mit Beschluss Nr. 1583 vom 10. August 1976 genehmigte Richtplan der Ortsgemeinde Happerswil-Buch wird ausser Kraft gesetzt.

5. Mitteilung an:

- Ortsvorsteherschaft Happerswil-Buch, 8585 Happerswil-Buch, unter Beilage von zwei Dossiers der revidierten Ortsplanung, bestehend aus Zonenplan und Baureglement und einem Baulinienplan «Buch» mit den erforderlichen Genehmigungs-, Hinweis- und Sistierungsvermerken
- Departement für Bau und Umwelt
- Amt für Archäologie
- Amt für Denkmalpflege
- Amt für Umweltschutz und Wasserwirtschaft
- Kantonsforstamt
- Landwirtschaftsamt
- Meliorationsamt
- Tiefbauamt
- Amt für Raumplanung (3), unter Beilage von zwei Dossiers der revidierten Ortsplanung, bestehend aus Zonenplan und Baureglement und einem Baulinienplan «Buch» mit den erforderlichen Genehmigungs-, Hinweis- und Sistierungsvermerken sowie der übrigen Akten

Für richtige Ausfertigung
Der Staatsschreiber

