



DER REGIERUNGSRAT DES KANTONS THURGAU

Protokoll vom 10. Jan. 1989

Nr. 55

Revision des Baureglements und der Baulinienpläne Nrn. 1 - 6/7 / EG Kesswil / Genehmigungsgesuch

1. Mit Schreiben vom 18. März 1988 ersucht der Gemeinderat Kesswil um Genehmigung des revidierten Baureglements sowie der revidierten Baulinienpläne Nrn. 1 bis 6/7. Die formellen Anforderungen an die Revision sowohl des Reglements als auch der Baulinienpläne sind erfüllt. Das Baureglement wurde vom 24. Dezember 1987 bis 23. Januar 1988 öffentlich aufgelegt. Während dieser Frist gingen keine Einsprachen ein. Die abgeänderten Baulinienpläne Nrn. 1 bis 6/7 wurden während der gleichen Zeit wie das Baureglement öffentlich aufgelegt. Eine Gemeindeabstimmung wurde während dieser Frist nicht verlangt; es gingen jedoch drei Einsprachen ein, die der Gemeinderat abwies. Gegen diese Entscheide wurde nicht an das Baudepartement rekurriert. In formeller Hinsicht steht der Genehmigung des revidierten Baureglements und der Baulinienpläne Nrn. 1 bis 6/7 nichts entgegen.
2. Am 21. Januar 1985 genehmigte der Regierungsrat die generell überarbeitete Ortsplanung. Vom Baureglement konnten einige Bestimmungen nicht genehmigt werden. In der Folge hat sich die Planungskommission neu konstituiert, um die nötigen Anpassungen vorzubereiten. Danebst wurden auch noch einige nicht beanstandete Bestimmungen überprüft und abgeändert.

Ferner konnten auch noch die neuesten gesetzlichen Vorschriften, insbesondere die Verordnung des Regierungsrates vom Mai 1987 zum Baugesetz (BauV), die Vollziehungsverordnung des Regierungsrates zum Raumplanungsgesetz vom April 1987 (RRV RPG) und die Lärmschutzverordnung des Bundesrates vom Dezember 1986 (LSV) berücksichtigt werden. Die Revision des Baureglementes wurde sorgfältig vorbereitet. Die Hinweise der Vorprüfungen wurden praktisch vollständig übernommen. Zu den einzelnen Bestimmungen sind nur wenige Hinweise erforderlich.

- § 5 Abs. 2

Es ist festzuhalten, dass gemäss § 109 BauG der Ausnützungsbonus maximal 0.15 betragen darf. Obwohl diese Limite aufgrund der vorgesehenen Ausnützungsziffern nicht massgebend wird, ist es angezeigt, im Rahmen der definitiven Drucklegung des Baureglementes diese redaktionelle Anpassung an das übergeordnete Recht vorzunehmen.

- § 15 Abs. 2

Wie das Baudepartement in der Vorprüfung feststellte, sind die Bestimmungen der Landschaftsschutzzone dürftig. Insbesondere wurde nicht festgelegt, welche Naturobjekte geschützt sind. Die Baureglementsbestimmung ist diesbezüglich eine blosser Wiedergabe des in Art. 18 Abs. 1^{bis} NHG enthaltenen Auftrages. Beizufügen ist, dass dieser Artikel für das ganze Gemeindegebiet und nicht etwa nur für spezielle Schutzzonen gilt. Eine direkte Unterschutzstellung bewirkt er indessen nicht, auch nicht in bezug auf die in Abs. 1^{bis} besonders hervorgehobenen Kategorien. Es bedarf in jedem Falle des konkretisierenden Rechtsakts. Der Gemeinderat wird eingeladen, bei der nächsten sich bietenden Gelegenheit diesen Auftrag noch zu erfüllen.

- § 26

Diesbezüglich ist noch darauf hinzuweisen, dass gemäss § 97 Abs. 3 BauG der Bauherr eine angemessene Ablösesumme zu leisten hat, wenn er nicht in der Lage ist, die erforderlichen Kinderspielflächen anzulegen.

- § 29 Abs. 1

hat weitgehend nur noch programmatischen Charakter, weil die massgebenden Grenzwerte nun ausschliesslich durch das Bundesgesetz über den Umweltschutz (USG) und die zugehörigen Verordnungen festgelegt sind.

Insgesamt ist das ergänzte Baureglement zweckmässig; es kann auch in materieller Hinsicht genehmigt werden.

3. Bei der Genehmigung der Baulinienpläne Nrn. 1 bis 6/7 im Januar 1985 wurde die Gemeindebehörde ersucht, sie im Bereich des Dorfkerns zu überprüfen, um nicht nur die Erhaltung wertvoller Bauten, sondern auch eine sinnvolle Ergänzung der Bausubstanz zu ermöglichen. Im Beschluss wurde vor allem der Bereich zwischen "Bären" und Post erwähnt. Uebrigens wurden einige Baulinien nicht genehmigt. Beanstandet wurde ferner die schematische Festlegung der Baulinien entlang von Strassen, und in einigen Bereichen wurden aus verkehrstechnischer Sicht Korrekturen gewünscht.

Bevor auf die geänderten Pläne eingegangen wird, ist festzuhalten, dass die Erfahrungen der jüngsten Zeit eher dahin gehen, Baulinienpläne nicht mehr verbindlich für das ganze Baugebiet der Gemeinden auszuarbeiten. Dort, wo wertvolle Häuser erhalten werden müssen, nehmen die Baulinien zwar auf diese Rücksicht;

in den noch nicht überbauten Bereichen wird jedoch meist ein starrer Abstand von den Strassen vorgesehen, was in der Regel zu einer unerwünschten, schematischen Aufreihung der Häuser führt. Die Gestaltung der für ein Ortsbild wichtigen Freiräume wird meistens auch nicht berücksichtigt. Darum sind sehr oft mit solchen Plänen gute Einzellösungen, die eine Bereicherung des Ortsbildes ermöglichen würden, ausgeschlossen. Immer mehr zeigt es sich, dass Ortsgestaltungspläne auf der Stufe des Richtplans ein weit zweckmässigeres Instrument wären. Es gäbe dem Gemeinderat ein Mittel in die Hand, um Ueberbauungswünsche der Grundeigentümer mit den öffentlichen Interessen aufeinander abzustimmen und nachher aufgrund von konkreten Ueberbauungsvorschlägen für bestimmte Strassenzüge die Baulinien festzulegen. Dabei könnte dann auch die Gestaltung des Freiraums sinnvoll eingeschlossen werden.

Aus der Sicht der Ortsbildpflege (der Ortskern von Kesswil ist im Kantonalen Richtplan als besonders wertvoll eingestuft) bringen die neuen Pläne zwar einige Verbesserungen; sie vermögen jedoch aus den oben erwähnten Gründen noch immer nicht voll zu befriedigen. So wird beispielsweise für den Bereich zwischen Gemeindehaus und Post neu ein Baubereich vorgesehen (Plan Nr. 1). Ob damit aber für die Ergänzung des hier besonders empfindlichen Ortsbildes die beste Lösung gefunden wurde, ist keinesfalls sicher. Auf dem gleichen Plan wurden 1985 die Sonderbaulinien bei den Häusern Nrn. 42, 44, 46 an der Dozwilerstrasse und die Baulinie für das Haus Nr. 93 an der Seestrasse beanstandet. Die neuen Baulinien (Kombinierte Arkadenbaulinien mit Normalbaulinie) auf der Parzelle Nr. 7 mit dem Gebäude Nr. 42 lassen im Zusammenhang mit den Ortsbildschutzanliegen nach

wie vor Fragen offen. Fraglich ist überdies, ob mit dem blossen Weglassen der 1985 nicht genehmigten Sonderbaulinien bei den Gebäuden Nrn. 44 und 46 nun eine optimale Lösung am Dorfeingang vorliegt. Deshalb einigten sich die Gemeindebehörde (Gemeindevorstand Thurnheer) und das Amt für Raumplanung am 23. Dezember 1988 einvernehmlich, das Genehmigungsverfahren für die neuen Baulinien auf der Parzelle Nr. 7 zu sistieren. Richtig ist, dass beim Haus Nr. 93 an der Seestrasse im Dorfkern keine Spezialbaulinie vorgesehen wird, handelt es sich doch um einen als wertvoll klassierten Bau, der im Dorfbild nicht nur einen hohen Stellenwert hat, sondern auch als Einzelbau bedeutend ist. Das Tiefbauamt erhebt denn auch gegen die Baulinie in diesem Bereich keinen Einwand. Zu begrüßen ist es, dass fast durchwegs die grossen Abstände der Baulinien zur Sicherung des Raums für Erschliessungsstrassen reduziert wurden.

Insgesamt können - abgesehen von der obgenannten Sistierung im Baulinienplan Nr. 1 - die Änderungen der Baulinienpläne genehmigt werden. Die Gemeindebehörde wird jedoch ersucht, vor allem im Bereich der Dorfzone bei konkreten Baugesuchen, die den Plänen nicht entsprechen, mit dem Amt für Raumplanung und dem Amt für Denkmalpflege Kontakt aufzunehmen, damit abgeklärt werden kann, ob im Interesse der Ortsbildpflege eine Korrektur der Baulinie eine bessere Lösung ermöglicht.

Auf Antrag des Baudepartementes
beschliesst der Regierungsrat:

1. Das von der Gemeinde Kesswil am 25. Februar 1988 beschlossene teilrevidierte Baureglement wird genehmigt.
2. Die vom Gemeinderat Kesswil am 15. Dezember 1987 beschlossenen Anpassungen der Baulinienpläne Nr. 1 bis 6/7 werden im Sinne der Erwägungen genehmigt. Vom Baulinienplan Nr. 1 wird das Genehmigungsverfahren betr. neue Baulinien auf der Parzelle Nr. 7 sistiert.
3. Der Gemeinderat wird ersucht, dem Amt für Raumplanung von einem allfälligen definitiven Druck drei Baureglemente zuzustellen.
4. Mitteilung an:
 - Gemeinderat Kesswil, 8593 Kesswil, unter Beilage von drei Baureglementen und zwei Sätzen Baulinienplänen (Nrn. 1, 2, 3, 4, 5, 6/7) alle mit Genehmigungs- und Sistierungsvermerk
 - Baudepartement
 - Tiefbauamt
 - Amt für Umweltschutz und Wasserwirtschaft
 - Amt für Raumplanung unter Beilage von zwei Baureglementen und eines Baulinienplansatzes (Nrn. 1, 2, 3, 4, 5, 6/7) mit Genehmigungs- und Sistierungsvermerk

Für richtige Ausfertigung
DER STAATSSCHREIBER

