



## DER REGIERUNGSRAT DES KANTONS THURGAU

Protokoll vom 1 8. Dez. 1990

Nr. 1701

~~Revidierte Ortsplanung und~~ Baulinienplan "Areal Schreinerei Hittingen"/OG Braunau/Genehmigung

1. Mit Schreiben vom 1. März 1990 ersucht die Ortsvorsteher-schaft Braunau um Genehmigung der revidierten Ortsplanung, bestehend aus Richtplan mit Bericht, Zonenplan, Baureglement, Perimeterreglement und gleichzeitig um Genehmigung des Baulinienplans "Areal Schreinerei Hittingen". Den Unterlagen liegt je ein Planungsbericht für die Ortsplanung und für den Baulinienplan bei. In formeller Hinsicht ist festzuhalten, dass die Auflage- bzw. Bekanntmachungs- und Beschlussesverfahren gemäss den Bestimmungen des kantonalen Baugesetzes durchgeführt wurden. Gegen den Gemeindebeschluss vom 21. Dezember 1989 betreffend Zonenplan, Baureglement und Perimeterreglement wurden beim Baudepartement fünf Rekurse eingereicht, die in separaten Verfahren behandelt werden. Für jene Teile der Planvorlage, die mit Beschwerde beim Verwaltungsgericht angefochten werden, steht die vorliegende Genehmigung unter dem Vorbehalt, dass der Entscheid des Verwaltungsgerichtes keine Korrekturen an der Ortsplanung nach sich zieht. Da sich die Vorinstanz in Sachen Rekurs E. Schönholzer bereiterklärte, eine partielle Einzonung der Parzelle 1882 (ca. 50 x 90 m) - östlich angrenzende Parzelle an die Wohn- und Gewerbezone WG 2 auf der Ostseite des Dorfes Braunau - nochmals zu überprüfen, wird das Genehmigungsverfahren für diesen Bereich für sechs Monate sistiert. Den Richtplan Siedlung/Landschaft/Verkehr beschloss die Ortskommission schon am 19. August 1988 und den Baulinienplan am 20. Juli 1989. In formeller Hinsicht steht der Genehmigung der revidierten Ortsplanung und des Baulinienplans nichts entgegen.
2. Die rechtskräftige Ortsplanung der Gemeinde Braunau datiert vom 14. September 1976. Eine umfassende Ueberprüfung drängte sich aus rechtlichen und planerischen Gründen auf, da sich seither die übergeordnete Planung und die übergeordneten Rechtsgrundlagen und die damit an eine Ortsplanung gestellten Anforderungen und Randbedingungen wesentlich geändert haben. In diesem Zusammenhang ist etwa auf den Kantonalen Richtplan, das Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG), das Bundesgesetz über den Umweltschutz (USG) und die dazugehörenden Verordnungen, das revidierte Bundesgesetz über den Natur- und Heimatschutz (NHG) sowie das kantonale Baugesetz (BauG) samt Verordnung (BauV) und

die Verordnung des Regierungsrates zur Einführung des RPG (RVV RPG) hinzuweisen. Im besondern hat die Gemeinde ihre Bedürfnisse und Vorstellungen - speziell im Zusammenhang mit der parallel laufenden Güterzusammenlegung - einer Prüfung unterzogen und neu definiert. Diesbezüglich ist auf den Planungsbericht hinzuweisen. Die Zielsetzungen decken sich mit den in der vorliegenden Situation anzuwendenden Planungsgrundsätzen und Zielen des RPG (Art. 1 und 3). Die Ortsplanung konkretisiert die Planungsziele im Zonenplan und im Baureglement ausgewogen und grundeigentümergebunden. Im übrigen enthält der Richtplan noch verschiedene wertvolle behördenanweisende Vorgaben. Insbesondere ist diesbezüglich auf die Festlegungen von "Zone für archäologische Funde, Einzelbaum/Naturobjekte und Quellgebiete" hinzuweisen. In Anbetracht der kulturhistorischen Bedeutung der Ruine Heitenau und der Wehranlage Burgwies wäre es angezeigt gewesen, eine entsprechende Zone (Zone für archäologische Funde) in den grundeigentümergebundenen Zonenplan aufzunehmen. Der Regierungsrat ersucht die Gemeindebehörde, dies nachzuholen.

### 3. Zonenplan, Richtplan:

Das Verhältnis Siedlungsgebiet/Nichtsiedlungsgebiet wurde geprüft und geändert. Gesamthaft betrachtet wurde die ursprüngliche Siedlungsfläche von 22,4 ha auf 17,58 ha reduziert, wobei das Baugebiet im Richtplan - auf Kosten des Zonenplanes - von 12,7 ha auf 3,49 ha schrumpfte. Die Einzonung des Weilers Hittingen in die definitive Dorfzone ist für diese Verlagerung der Richtplan- auf die Zonenplanfläche wesentlich verantwortlich. Durch die Reduktion des gesamten Siedlungsgebietes um ca. 4,4 ha (inkl. Anteil allfällige Zonenerweiterung Schönholzer) wird dem raumplanungszentralen Anliegen, mit dem unvermehrten Boden haushälterisch umzugehen, teilweise Rechnung getragen. Gesamthaft betrachtet ist jedoch - trotz der Reduktion des Siedlungsgebietes - ein beträchtlicher Anteil der Bauzonen nicht überbaut, sodass die effektive Kapazität für das Dorf Braunau im Vergleich mit ähnlichen Gemeinden im Kanton sehr hoch liegt, jedoch als akzeptabel bezeichnet werden kann.

Im weiteren waren auch Orts- und Landschaftsschutzanforderungen zu berücksichtigen. Die ausgeschiedenen Dorf-, Natur- und Landschaftsschutzzonen sind zusammen mit den generell abstrakten Nutzungsvorschriften sachgerechte nutzungsplanerische Beiträge. Überdies enthält der Richtplan weitere wertvolle behördenverbindliche Vorgaben. Der Schutz des intakten Landschafts- und Ortsbildes wird mit Art. 57 BauR - in Anlehnung an § 94 BauG - gewährleistet. Ferner sind mittels Eintrag im Zonenplan unter dem Titel

"Weitere allgemeinverbindliche Festlegungen" ein grosser Teil der Feldgehölze (Hecken) allgemeinverbindlich geschützt. Damit wird der in Art. 18 Abs. 1 bis NHG enthaltene Auftrag erfüllt.

Der LSV wurde mit der Bezeichnung der Empfindlichkeitsstufen (ES) im Baureglement (BauR) Rechnung getragen. Für die Neuerstellung des bestehenden Schiessstandes (mit Schützenstube) wurde mit Verfügung des Amtes für Raumplanung vom 30. Mai 1990 die Ausnahmegewilligung erteilt. Da gemäss Entwurf für einen kantonalen Teilrichtplan "Öffentliche Bauten und Anlagen" Bereich Schiessanlagen ein Teil des ausgeschiedenen kommunalen Richtplangebietes (am nordwestlichen Dorfrand) von dieser Schiessanlage mit Lärm belastet wird d.h. dementsprechend die gemäss LSV geforderten Werte nicht eingehalten werden könnten, wurde durch das Ingenieurbüro R. Müller, Küsnacht, ein Lärmgutachten erarbeitet. Die Untersuchung zeigte, dass mit verhältnismässig einfachen baulichen Massnahmen am Schiessstand die geforderten Werte eingehalten werden können. Für den im Richtplan bezeichneten Standort der landwirtschaftlichen Siedlung Krucker (ca. 300 m nordöstlich des Schiessstandes) wären erhöhte Lärmschutzmassnahmen erforderlich. Hinsichtlich baulicher Aspekte ist aber darauf hinzuweisen, dass auch ein vorgelagerter Baukörper wie z.B. die vorgesehene Schützenstube, die Hindernisfunktion d.h. die Einhaltung der geforderten Werte bewirken könnte. Die Erwähnung der Aussiedlung Krucker im Richtplan ist als Vororientierung zu verstehen. Die entsprechenden Auflagen müssen im Bewilligungsverfahren erfolgen.

#### 4. Perimeterreglement (PR):

Art. 1 PR ordnet die Pflicht der Grundeigentümer, Mehrwertbeiträge an die Kosten des Baus, Ausbaus und der Korrektur öffentlicher Erschliessungsanlagen zu entrichten. Nach der Formulierung von § 66 Abs. 1 BauG und der Praxis hierzu können Ausbau und Korrekturen lediglich bei Verkehrsanlagen beitragsauslösend sein. Bei den übrigen Erschliessungs- und Entsorgungsanlagen hat ausschliesslich der Neubau die Beitragspflicht der Grundeigentümer zur Folge. Art. 1 PR kann daher nur unter dem Vorbehalt der gesetzeskonformen Auslegung und Anwendung genehmigt werden. Die Bestimmung in § 5 PR, wonach Beiträge zwar im Zeitpunkt der Fertigstellung von Erschliessungsanlagen veranlagt, deren Fälligkeit aber bis zu Eintritt der Überbaubarkeit, einer Handänderung oder einer Umzonung hinausgeschoben wird, lässt sich mit dem übergeordneten kantonalen Recht nicht vereinbaren. Sie enthält eine Stundungsmöglichkeit, für welche der abschliessende § 65 BauG keinen Raum lässt. Zur Hauptsache beschlägt diese Regelung

die beitragspflichtige Erfassung von Reservebauzonen. Diese gehören definitionsgemäss zum Baugebiet. Mit der ganzen und aber auch teilweisen Erschliessung von Reservebauzonen entsteht somit der beitragsauslösende Sondervorteil. Ferner ist die weit verbreitete Meinung zu korrigieren, im Zuge der Erschliessung von Baugebiet miterschlossenes Landwirtschaftsgebiet (meist als Richtplangebiet ausgeschieden) könne bei einer späteren Umzonung zu Beiträgen herangezogen werden. Massgebend für die Beurteilung der Beitragspflicht und damit für den Miteinbezug in die Perimeterfläche ist der Sondervorteil, der einem Grundstück im Zeitpunkt der Erstellung einer Erschliessungsanlage erwächst. Wenn eine Verkehrsanlage durch Landwirtschaftsgebiet gebaut wird, hat dies bei einer späteren Einzonung einen planerischen Mehrwert zur Folge. Dieser kann indes wegen einer fehlenden kantonalrechtlichen Grundlage nicht allein aufgrund eines kommunalen Rechtssatzes abgeschöpft werden. Diese Bestimmung kann daher nicht genehmigt werden. Gemäss § 8 (Belastung der einzelnen Grundeigentümer) Abs. 4 PR kann in besonderen Fällen (z.B. erhöhte Ausnützung) die Gemeindebehörde den Faktor - vgl. § 8 Abs. 2 PR, für alle Bauzonenarten = 1) - angemessen erhöhen, bzw. reduzieren. Diese Bestimmung beinhaltet eine ungenügende Erwartungssicherheit für den Benützer des Perimeterreglementes, weil sich der Einzelne bzgl. den zu erwartenden Kosten möglichst genau ins Bild setzen können muss. In diesem Sinne ist diese Bestimmung zu ungenau und kann demzufolge nicht genehmigt werden.

##### 5. Baureglement (BauR):

In Art. 25 Abs. 2 BauR ist der Verweis auf Art. 172 falsch; es müsste Art. 12 BauR heissen. In Art. 29 Fussnote 2 wird auf Art. 554 BauR verwiesen; richtig wäre Art. 55 Abs. 4 BauR. Auch in Art. 31 Abs. 1 muss der Hinweis auf Art. 70 korrigiert werden; der richtige Art. heisst Art. 66 BauR. Als Letztes wird noch in Art. 71 Abs. 1 lit. d) auf der S. 25 oben auf die SIA-Empfehlung Nr. 180/1 hingewiesen; die richtige Bezeichnung für diese SIA-Empfehlung heisst 380/1. Im Rahmen der definitiven Drucklegung können alle diese Mängel redaktionell behoben werden. Zum Baureglement sind keine weiteren Hinweise anzubringen; es ist zweckmässig und gut auf das übergeordnete Recht abgestimmt. Das Amt für Umweltschutz und Wasserwirtschaft weist darauf hin, dass das generelle Kanalisationsprojekt (GKP) mit dem Kanalisationsrichtplan (KRP) innert eines Jahres der neuen Ortsplanung anzupassen sind. Dabei sind die umliegenden Sanierungsgebiete miteinzubeziehen. In technischer Hinsicht sind die modernen Erkenntnisse der Abwasser- und Kanalisationstechnik wie Retention, Versickerung, Fremdwasser-

sersanierung, neue Förderverfahren, Hydraulik etc. anzuwenden. In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass die Gewässerabstände auch für eingedolte Gewässer (vgl. entsprechende Angaben im Zonenplan) gelten.

6. Die revidierte Ortsplanung - bestehend aus Zonenplan, Baureglement und Richtplan - ist eine überzeugende Grundlage für die zweckmässige Nutzung des Bodens und die geordnete Besiedlung. Insbesondere wurde der Kulturlandsicherung, den Siedlungsaspekten sowie dem Ortsbild- und dem Landschaftsschutz der notwendige Stellenwert beigemessen. Ebenso sind die Anforderungen der übergeordneten Gesetzgebung und Planung erfüllt. Der Kantonale Richtplan wird an die neue Ortsplanung angepasst. Der Genehmigung der Ortsplanung steht somit - mit Ausnahme des vorerwähnten Bereiches auf der Parzelle Nr. 1882 und der Vorbehalte im Perimeterreglement - auch in materieller Hinsicht nichts entgegen.
7. Der Baulinienplan "Areal Schreinerei Hittingen" im Weiler Hittingen wurde durch fehlende Erweiterungsmöglichkeiten der bestehenden Betriebs- und Fabrikationsräume der Firma Hugentobler und Bühler ausgelöst. Mit den vorgeschlagenen Baulinien wird ermöglicht, dass die Nutzung der bestehenden Gebäude weiterhin gewährleistet bleibt. Zudem wird die Möglichkeit einer innerbetrieblichen Verbindung der bestehenden Betriebsgebäude mit einem künftigen Betriebsgebäude auf dem nordöstlichen Teil der Parzelle geschaffen. Mit einer Baulinie für Kleinbauten werden die Voraussetzungen geschaffen, Bauten für das Parkieren von Fahrzeugen vorzusehen. Im Detail orientiert der den Akten beiliegende Planungsbericht. Im verwaltungsinternen Vernehmlassungsverfahren haben die interessierten Amtsstellen - insbesondere auch bzgl. dem Gewässerabstand - keine Vorbehalte angebracht. Der Baulinienplan "Areal Schreinerei Hittingen" ist zweckmässig; einer Genehmigung steht somit auch in materieller Hinsicht nichts entgegen.

Auf Antrag des Baudepartementes  
beschliesst der Regierungsrat:

1. Der von der Ortsgemeinde Braunau am 21. Dezember 1989 beschlossene Zonenplan und das Baureglement werden - unter Ausklammerung des in Ziffer 6 erwähnten Gebietes - genehmigt.

2. Der von der Ortsbehörde am 19. August 1988 beschlossene Richtplan wird - unter Ausklammerung des in Ziffer 6 erwähnten Gebietes - zusammen mit dem Bericht zum Richtplan genehmigt.
3. Das von der Ortsgemeinde Braunau am 21. Dezember 1989 beschlossene Perimeterreglement wird - mit Ausnahme der §§ 5 und 8 Abs. 4 - genehmigt.
4. Das Baureglement ist - im Sinne der Erwägungen unter Kapitel 5 - redaktionell an das übergeordnete Recht anzupassen. Nach der Bereinigung sind dem Amt für Raumplanung drei überarbeitete Baureglemente zur Verfügung zu stellen.
5. Der von der Ortsbehörde Braunau am 20. Juli 1989 beschlossene Baulinienplan "Areal Schreinerei Hittingen" wird genehmigt.
6. Das Genehmigungsverfahren betreffend Zonen- und Richtplan für den Bereich von ca. 50 x 90 m der Parzelle Nr. 1882 entlang der Hauptstrasse wird im Sinne der Erwägungen für sechs Monate sistiert.
7. Der Zonenplan wird vorbehältlich allfälliger Änderungen als Folge von Entscheiden der Rechtsmittelinstanzen genehmigt.
8. Mitteilung an:
  - Ortsvorsteherschaft Braunau, 9502 Braunau, unter Beilage je eines Zonenplans, Richtplans, Berichtes zum Richtplan, Baureglementes, Perimeterreglementes und eines Baulinienplans "Areal Schreinerei Hittingen", alle mit Genehmigungs-, Sistierungs- und Nichtgenehmigungsvermerk gemäss Dispositiv, sowie je eines Planungsberichtes (Ortsplanung und Baulinienplan) ohne Genehmigungsvermerk
  - Baudepartement
  - Kantonsforstamt
  - Meliorationsamt
  - Amt für Denkmalpflege
  - Tiefbauamt
  - Amt für Umweltschutz und Wasserwirtschaft
  - Amt für Raumplanung (3) unter Beilage von je zwei Zonen-, Richt- und Baulinienplänen und je zwei Berichten zum Richt- und Baulinienplan, sowie zwei Baureglementen und Perimeterreglementen, alle mit Genehmigungs-, Sistierungs- und Nichtgenehmigungsvermerk gemäss Dispositiv, sowie je eines Planungsberichtes (Ortsplanung und Baulinienplan) ohne Genehmigungsvermerk und der Akten



Für richtige Ausfertigung

DER STAATSSCHREIBER

*Klauser*