

REGIERUNGSRAT DES KANTONS THURGAU

PROTOKOLL

Staatsarchiv Thurgau

Nr. 3'00' 678



vom -4. Jan. 1983

KOPIE

Nr. 27

Gemeinde Bottighofen, Ortsplanung

Baureglement und Zonenplan, Richtplan, Baulinienpläne für das Seeufer sowie Beitrags- und Gebührenordnung

Beschwerde H. Allenspach, Bottighofen, vom 22. Februar 1982; Abweisung

Beschwerde Untere Mühle Bottighofen AG, Bottighofen, vertreten durch Rechtsanwältin Dr. S. Pfeiffer-Munz, Amriswil, vom 23. Februar 1982; teilweise Abweisung

1. Die Gemeinde Bottighofen hat die gesamte Ortsplanung aus dem Jahre 1970 überarbeitet; sie ersucht um Genehmigung der neuen Planungsinstrumente. In formeller Hinsicht ist festzuhalten, dass die Verfahren gemäss Baugesetz durchgeführt worden sind. Während einer ersten Auflage gingen 19 Einsprachen ein. In der Folge wurde ein zweites Auflageverfahren durchgeführt. Dabei gingen sieben Einsprachen ein. Zwei Einsprachen wurden teilweise gutgeheissen, die restlichen abgewiesen. Das Baureglement, der Zonenplan sowie die Beitrags- und Gebührenordnung wurden an der Gemeindeversammlung vom 11. Februar 1982 klar angenommen. Lediglich beim Zonenplan war eine Gegenstimme zu verzeichnen. Gegen den Entscheid der Gemeindeversammlung wurden beim Regierungsrat zwei Beschwerden anhängig gemacht. Sie sind in diesem Verfahren ebenfalls zu behandeln.
2. Die alte Ortsplanung von 1970, bestehend aus einem Baureglement und einem Zonenplan sowie einem Beitragsreglement, musste aus verschiedenen Gründen überarbeitet werden. Das Baureglement entsprach, vor allem in den Vor-

schriften über die Planungsmittel und die Erschliessung sowie in den Verfahrensvorschriften, nicht mehr dem kantonalen Recht. Eine Ueberprüfung und Etappierung der Bauzonen sowie eine differenzierte Ausscheidung der Zonen des Nichtbaugebietes nach den Vorschriften des übergeordneten Rechts, insbesondere der Planungsgrundsätze des Raumplanungsgesetzes, erwiesen sich ebenfalls als notwendig. Weiter war die Ortsplanung auf die veränderten Verhältnisse und die neuen Erkenntnisse auszurichten. Die überarbeitete Planung enthält nun auch einen Richtplan, in welchem die Planungsziele auf längere Sicht festgelegt sind.

3. Das Baureglement (BR) ist gesamthaft den Verhältnissen von Bottighofen angepasst und im besonderen auf die übergeordnete Gesetzgebung ausgerichtet. Gegliedert ist das BR in die Abschnitte: Allgemeine Bestimmungen, Ortsplanung, Erschliessung, Planungsverfahren, Zonenvorschriften, Bauvorschriften, Ausnahmen, Baubewilligungsverfahren sowie Vollzugs- und Schlussbestimmungen. Die Systematik des BR entspricht also im wesentlichen dem kantonalen Baugesetz (BauG). Viele Vorschriften des BauG sind ebenfalls in das BR integriert. Zu einzelnen Vorschriften sind die folgenden Bemerkungen anzubringen:

§ 5 Abs. 2: Die Regelung über den Ausnützungsbonus lässt ausser acht, dass das Baugesetz diesen nicht nur relativ (20 %), sondern auch absolut (0,15) begrenzt. Zwar kann dieser Maximalzuschlag nach der Zonenordnung nicht erreicht werden. Trotzdem wäre es im Hinblick auf eine mögliche spätere Aenderung der Ausnützungsziffern von Vorteil, die Regelung des Baugesetzes über den Ausnützungsbonus im Wortlaut wiederzugeben.

§ 11: Es ist vorsorglich festzuhalten, dass diese Vorschrift keinesfalls dahingehend verstanden werden darf, dass Private berechtigt sind, öffentliche Erschliessungsanlagen zu erstellen. Die §§ 17 und 54 BauG lassen in Verbindung mit Art. 19 Abs. 3 des Raumplanungsgesetzes ein solches Vorgehen nicht zu. Welche Erschliessungsanlagen öffentlich und deshalb durch die Gemeinde zu erstellen sind, ergibt sich vor allem aus der Planung der Gemeinde (z. B. Richtplan, Quartierplan). Erschliessungsanlagen dürfen durch Private somit nur dann erstellt werden, wenn die Gemeinde keine Erschliessungspflicht trifft. Hauszufahrten und Hausanschlüsse gelten als private Anlagen im Sinne des Baugesetzes.

§ 12 Abs. 2: Bei der Anwendung dieser Bestimmung ist zu beachten, dass nicht in jedem Fall streng zwischen Plänen und Vorschriften unterschieden werden kann; Pläne und Vorschriften sind in vielen Fällen eng miteinander verbunden. Ein Plan kann oft nur zusammen mit den zugehörigen Vorschriften Wirkungen entfalten. Wenn neue oder geänderte Bestimmungen (z. B. des BR) eine Änderung der Nutzungsart und Nutzungsintensität bewirken, sind auch diese Bestimmungen öffentlich aufzulegen.

§ 13 Abs. 5: Die Unterlassung, in der Zone H die Gebäudehöhe zu regeln, verstösst gegen das Baugesetz. Nach § 86 BauG sind die Gemeinden zur Ordnung der Höhe von Bauten und Anlagen verpflichtet. Dies gilt allgemein, also auch für Zonen nach § 22 BauG. Diese Vorschrift ermächtigt die Gemeinden nur zum Erlass "besonderer Vorschriften", nicht aber zum Verzicht darauf. Der Verweis auf eine Gestaltungs- oder Arealüberbauungsplanpflicht kann keine besondere Vorschrift im Sinne von § 22 BauG

sein, da der Erlass solcher Pläne nötigenfalls auch ohne einen solchen Hinweis möglich ist. Auch wenn bereits ein Gestaltungsplan besteht, ist die Ordnung der Regelbauweise notwendig, da sonst bei dessen Aufhebung der Grundeigentümer über die Nutzung seines Grundstückes im unklaren ist. Die Gemeinde hat deshalb für eine entsprechende Ergänzung bzw. Anpassung von § 13 Abs. 5 und § 14 Abs. 6 zu sorgen.

§ 21 Abs. 3: Bei den Gewässerabständen ist zu beachten, dass bei eingedolten Bächen die Abstände sinngemäss einzuhalten sind.

§ 27 Abs. 4: Beiträge im Sinne dieser Vorschrift können nur gestützt auf spezielle Abgabebestimmungen gefordert werden. Diese Bestimmungen müssen insbesondere über die Höhe der Abgaben Auskunft geben.

§ 28 Abs. 3: Diese Bestimmung entspricht nicht ganz dem Baugesetz. § 105 BauG spricht nicht von unvollendeten Bauten. § 28 Abs. 3 BR geht somit weiter als das Baugesetz, was unzulässig ist, da das Baugesetz hier eine abschliessende Regelung enthält. Der Ausdruck "Unvollendete Bauten" ist daher zu streichen.

§ 32: Als Titel für diese Bestimmung wäre "Neue Bauten und Anlagen" zweckmässiger. So würde klar hervorgehoben, worauf sich der Obertitel "Ausnahmen" bezieht.

4. Wesentliche Merkmale des neuen Zonenplans sind die Vergrösserung des Baugebietes und dessen Etappierung sowie die differenzierte Zonenausscheidung in Nichtbaugebiet.

a) Die Gemeinde Bottighofen hatte in den beiden vergangenen Jahrzehnten eine beträchtliche Bevölkerungszunahme aufzuweisen.

1941:	538 Einwohner			
1950:	572 Einwohner	Veränderung	41/50:	6,3 %
1960:	572 Einwohner	Veränderung	50/60:	0 %
1970:	788 Einwohner	Veränderung	60/70:	37,8 %
1975:	1007 Einwohner			
1980:	997 Einwohner	Veränderung	70/80:	26,5 %

Der Zonenplan von 1970 wies ein Baugebiet von 62,5 ha auf. Neu sind nun 72,9 ha dem Baugebiet zugewiesen, wobei die Ausnutzungsziffern grundsätzlich beibehalten werden. Die Kapazität des Baugebietes wird mit 220 % angegeben. Die Grösse des Baugebietes ~~ist somit auch~~ für eine Gemeinde mit beachtlicher Bevölkerungszunahme an der obersten Grenze. Dies zeigt auch ein weiterer Vergleich: 35,9 ha des Baugebietes sind überbaut, also können noch 37 ha überbaut werden.

- b) Bei den definitiven Zonen sind vor allem die neuen Abgrenzungen der Dorfzone und der Kernzone zu beachten. Die Dorfzone umfasst nun praktisch alle älteren schützenswerten Ortsteile. Die Kernzone befindet sich in einem zentralen und noch weitgehend unüberbauten Gebiet. Dieses Areal ist für ein künftiges Zentrum geeignet, wobei auch die relativ hohe Ausnutzung von 0,6 gerechtfertigt ist.

In den Gebieten Frauenzelg und Höhgass wurden Einzonungen vorgenommen, die nun als Reservezonen ausgeschieden sind. Dies ist zweckmässig, da sie zuerst noch erschlossen werden müssen. Durch das zusätzliche Baugebiet im Bereich Frauenzelg ist auch in der Gemeinde Bottighofen eine massvolle gewerbliche Entwicklung möglich.

c) Besondere Probleme bietet die Zonenausscheidung zwischen der Eisenbahn und dem See. Gemäss Art. 3 Abs. 2 Raumplanungsgesetz (RPG) ist die Landschaft zu schonen. Insbesondere sollen Siedlungen, Bauten und Anlagen sich in die Landschaft einordnen, See- und Flussufer freigehalten und öffentlicher Zugang und Begehung erleichtert werden, naturnahe Landschaften und Erholungsräume erhalten bleiben. Das Areal östlich der Badeanlage bis zur Gemeindegrenze war bisher der Seeanstosszone mit einer Ausnützungsziffer von 0,1 zugeordnet, wobei das Baureglement generell für eingeschossige An- und Nebenbauten ohne Wohn-, Schlaf- oder Arbeitsräume eine zusätzliche Ausnützung von 0,05 vorsah. Neu ist der fragliche Bereich der Wohnzone am See (WS) zugewiesen. Die Ausnützungsziffer beträgt 0,15 und ist entsprechend der Verordnung zum Baugesetz (BauV) umschrieben. Gemäss § 14 BauV werden alle dem Wohnen und dem Gewerbe nicht dienenden Flächen nicht zur anrechenbaren Bruttogeschossfläche gerechnet. Daher bringt die neue Ausnützungsziffer ungefähr eine Erhöhung der baulichen Möglichkeiten um 50 Prozent. Das fragliche Areal ist teilweise überbaut und der Bauzonencharakter des Gebietes kann nicht mehr rückgängig gemacht werden, hingegen sollte in diesem landschaftlich empfindlichen Uferbereich eine Erhöhung der Ausnützungsziffer nicht hingenommen werden. Der Regierungsrat hat in den vergangenen Jahren in den zentrumsfernen Lagen am Ufer grundsätzlich nur Ausnützungsziffern von höchstens 0,1 genehmigt (z. B. Romanshorn, Güttingen, Eschenz). Bei der Vorprüfung der Ortsplanung Bottighofen war auch für die WS eine Ausnützungsziffer von 0,1 vorgesehen. Deshalb gab sie im Vorprüfungsverfahren auch zu keinen Bemerkungen Anlass. Unter diesen Umständen ist die Ausnützungsziffer der WS nicht zu genehmigen.

Im Bereich der Badeanlage war bereits bisher eine öffentliche Zone ausgeschieden. Sie wird nun gegen den Stichbach hin erweitert. Diese Massnahme entspricht den bereits erwähnten Planungsgrundsätzen des Raumplanungsgesetzes sowie den Zielen der Raumordnungspolitik des Regierungsrates, in welchen das Bodenseeufer als Erholungsgebiet bezeichnet und die vermehrte Zugänglichkeit der Öffentlichkeit zum Seeufer stipuliert wird.

Südlich dieser neuen öffentlichen Zone wurde eine Reserve-Wohnzone WS festgelegt. ~~Aufgrund der Planungsgrundsätze~~ wäre eine Auszonung dieses Areal zu prüfen. Die Beibehaltung des Baugebietes ist aus verschiedenen Gründen vertretbar. Die Ausnützungsziffer wird durch die neue Ortsplanung wesentlich gesenkt, und zudem besteht eine Gestaltungs- bzw. Arealüberbauungsplanpflicht, so dass auch auf die Lage künftiger Bauten Einfluss genommen werden kann. Wie bereits erwähnt, ist im Bereich des unmittelbaren Seeufers eine öffentliche Zone ausgeschieden, und im Osten befindet sich ebenfalls eine Bauzone, welche noch weiter vom Zentrum entfernt liegt.

Hingegen ist die WS im westlichen Gemeindegebiet zu beanstanden. Es handelt sich um einen unüberbauten Uferabschnitt, welcher heute auch in der Verlängerung auf Kreuzlinger Gemeindegebiet landwirtschaftlich genutzt wird. Ein Flurweg führt durch das Areal von Bottighofen nach Kreuzlingen. Der landschaftliche Wert dieses Uferabschnittes ist zweifellos gegeben, und eine Ueberbauung ist angesichts der übergeordneten Gesetzgebung (RPG, BauG) unerwünscht. Eine Bauzone von Gemeindegrenze zu Gemeindegrenze im Uferbe-

reich widerspricht klar den Bestrebungen zum Schutz der wertvollen Uferlandschaften. Die Gemeinde Kreuzlingen hat in einer Stellungnahme im Rahmen der Vorprüfung ebenfalls festgestellt, dass aus ihrer Sicht das Areal zwischen Bahn und See im Grenzgebiet freigehalten werden sollte. Für die Beibehaltung des Baugebietes sprechen auch keine siedlungsplanerischen Argumente. Wie bereits festgestellt wurde, genügt die Grösse des restlichen Baugebietes vollauf. Mit Blick auf die Entwicklung des Dorfes ist eine Ueberbauung dieses abseits gelegenen Gebietes unerwünscht. Zudem fehlen sämtliche Erschliessungsanlagen. Aus den dargelegten Gründen ist diese WS unzweckmässig und daher nicht zu genehmigen. Die Gemeinde wird aufgefordert, im Sinne der Erwägungen das entsprechende Planungsverfahren einzuleiten. Bis eine rechtskräftige Zonierung besteht, dürfen daher in diesem Areal keine Bauten und Anlagen bewilligt werden.

- d) Entsprechend den heutigen Anforderungen wurde auch die Landwirtschaftszone ausgeschieden. Damit wird den Interessen der Landwirtschaft vermehrt Rechnung getragen. Womöglich wurden grössere zusammenhängende Gebiete dieser Zone zugewiesen. Gemäss Baureglement sind in der Landwirtschaftszone Tierzucht- und Mastbetriebe sowie Treibhäuser nur erlaubt, sofern sie im Zusammenhang mit der Bodenbewirtschaftung stehen. Zulässige Bauten sind bestmöglich in die Landschaft einzupassen. Dadurch kann verhindert werden, dass grössere bodenunabhängige Pflanzen- und Tierproduktionsbetriebe erstellt werden. Bei den Schutzgebieten ist vor allem die Landschaftsschutzzone entlang des Stichbaches zu erwähnen. Der Stichbach mit seinen Ufergehölzen gliedert das Baugebiet von Bottighofen. Die Freihaltung verschiedener Flächen längs des Bachlaufes ist daher sehr zu begrüßen.

e) Bei den überlagerten Zonen ist auf den Legenden zu den Plänen der Begriff "Ortsbildschutz" verwendet. Im Baureglement hingegen ist von "Objektschutz" die Rede. Da neue Grundstücke mit schützenswerten Einzelbauten bezeichnet sind, ist auch in den Plänen der Begriff "Objektschutz" zu verwenden.

5. Die Ortsplanung enthält auch einen Richtplan mit Erläuterungen. Als Festsetzung sind zwei Erweiterungen des Baugebietes in den Bereichen "Moosfeld" und "Meienbol" vorgesehen. Sie umfassen eine Fläche von 5,85 ha. Aufgrund der hohen Kapazität des Baugebietes im Zonenplan dürften diese Flächen erst sehr langfristig benötigt werden. Eine Einzonung sollte auch nur zurückhaltend erfolgen, da es sich um wertvolles Kulturland handelt. Das Areal für öffentliche Bauten und Anlagen im Gebiet "Refugium" ist für eine neue Schiessanlage vorgesehen. Sie soll die bestehende Anlage "Dietenwis - Höhgasse" ersetzen. Die ausgeschiedene Fläche ist als Vororientierung im Sinne von Art. 4 Abs. 2 lit. b der Verordnung zum RPG eingestuft. Vororientierungen zeigen, welche raumwirksamen Tätigkeiten sich noch nicht in dem für die Abstimmung erforderlichen Mass umschreiben lassen, aber erhebliche Auswirkungen auf die Nutzung des Bodens haben können. Die Behörden sind verpflichtet, einander zu informieren, wenn an der Sachlage etwas ändert. Mit der Bezeichnung als Gebiet für öffentliche Bauten und Anlagen soll die Möglichkeit der Erstellung eines Schiessplatzes offen gehalten werden. Hingegen sind damit noch keine Entscheide für Einzelmassnahmen wie Bacheindeckung, Rodung, Geländeänderung in die Wege geleitet. Die Abklärungen hiefür haben in den entsprechenden Verfahren zu erfolgen.

Zum Verkehrsnetz ist festzuhalten, dass sämtliche Sammel- und Erschliessungsstrassen an die bestehende Hauptverkehrsstrasse angeschlossen sind. Eine Entlastungsmöglichkeit der Hauptverkehrsstrasse ist nicht vorgesehen. Beim weiteren Ausbau des Strassennetzes ist darauf zu achten, dass wenigstens für kurzfristige Umleitungen geeignete Strassen zur Verfügung stehen. Auf eine bessere Verbindung vom Schwerpunkt des heutigen Wohngebietes zur Strasse nach Oberhofen wurde ebenfalls verzichtet. Im Zusammenhang mit dem übergeordneten Strassenbau könnte diese Verbindung an Bedeutung zunehmen. Es wäre daher sinnvoll, langfristig gewisse Ausbaumöglichkeiten offen zu halten. Speziell zu erwähnen ist das Wanderwegnetz. Es wurde ein dichtes und attraktives Fusswegnetz festgelegt, das sowohl im Baugebiet wie im Landschaftsgebiet alle wichtigen Verbindungen berücksichtigt.

6. Am 22. Februar 1982 erhob H. Allenspach, Bottighofen, Beschwerde gegen den Gemeindeversammlungsbeschluss betreffend Zonenplan. Er beantragt sinngemäss die Nichtgenehmigung der Zonenzuweisung seiner Parzellen Nrn. 333 und 479. Zur Begründung macht er geltend, anlässlich des Erlasses des früheren Zonenplans sei ihm zugesichert worden, das Land nördlich der Bahnlinie werde gleich gewertet und gleich belastet. Jedoch sei nachträglich die Parzelle Schlösslitzelg der W 2 zugeteilt worden, worauf auf dieser auch eine niedrigere Kanalisationsgebühr als er selbst für sein Grundstück bezahlen müsse erhoben worden sei. Es gehe ihm um absolute Rechtsgleichheit. Die vorgesehene Rückzonung des westlichen - gemeint ist des östlichen - Teils der Parzelle Nr. 479 sei nicht gerechtfertigt. Bei der seinerzeitigen Güterzusammenlegung und der damit verbundenen Baulandumlegung sei ihm diese

Parzelle mit der Einteilung W 3 entsprechend der höchsten Werteinstufung aufgrund seines Landeinwurfes zugeteilt worden. Andererseits sei dem Bedarf nach W 2 in der Gemeinde bereits Rechnung getragen. Abgesehen davon sei der an die Kern- und an die Schulzone angrenzende Teil ohnehin noch zu erschliessen, wobei dannzumal immer noch abgeklärt werden könne, nach welcher Art von Bauland Nachfrage bestehe. Für den Grundeigentümer bzw. Bauherrn bringe die für dieses Grundstück geltende Pflicht zum Erlass eines Gestaltungs- bzw. Arealüberbauungsplans mit den damit verbundenen willkürlichen Sonderbestimmungen und Vorschriften mehr Nachteile als Vorteile. Eine solche Pflicht sei ausschliesslich auf heute noch unerschlossenes Baugebiet zu beschränken.

Die Ortskommission beantragt die Abweisung der Beschwerde. Hinsichtlich der Parzelle Nr. 333 verweist sie auf ihr Ziel, nördlich der SBB-Linie eine sehr lockere Ueberbauung vorzusehen. Dabei sei von sekundärer Bedeutung, ob ein Grundstück an den See anstosse oder nicht. Die Erschliessungsbeiträge stützten sich auf das Perimeterreglement von 1970. Die Unterteilung der Parzelle Nr. 479 in W 2 und W 3 sei keineswegs ein Problem der Nachfrage, sondern vielmehr ein gestalterisches. Die Parzelle Nr. 479 liege am Rande des Baugebietes. Von Osten nach Westen Richtung Kern sollten in der Höhe gestaffelte Bauten erstellt werden, weshalb die Zonenzuteilung der Parzelle Nr. 479 zweckmässig sei. Die Erschliessung des grösseren Teils der Parzelle, welcher noch nicht erschlossen sei, müsse im Zusammenhang mit dem westlichen Teil erfolgen, weshalb ein Verkehrslinien- und ein Gestaltungsplan über das gesamte Gebiet erlassen werden müsste.

Da die Voraussetzungen hinsichtlich Legitimation, Zuständigkeit und Frist vorliegend erfüllt sind, ist auf die Beschwerde einzutreten.

Grundeigentümerverbindliche planerische Massnahmen setzen als Eingriffe in die Eigentumsgarantie voraus, dass sie im öffentlichen Interesse liegen, verhältnismässig sind und nicht gegen das Gebot der Rechtssicherheit verstossen (BGE 104 Ia 126). Die Parzelle Nr. 333 des Beschwerdeführers stösst nicht direkt an den See an. Auch hier ist jedoch die Bahnlinie das einzige Element, das die Landschaft strukturiert, weshalb, wie auch bei der Behandlung der vergleichbar gelegenen Parzelle Nr. 328 ausgeführt, diese Parzelle noch im Uferbereich liegt. Auch sie ist deshalb im Sinne der Planungsgrundsätze des Raumplanungsgesetzes durch eine erhöhte Schutzbedürftigkeit gekennzeichnet. Da sie jedoch mit einem Wohnhaus überbaut ist und auch an überbautes Gebiet angrenzt, schiene eine Auszonung unverhältnismässig. Jedoch ist im Hinblick auf den Landschaftsschutz eine Zuweisung zu einer Zone mit niedriger Ausnützung angezeigt. Im übrigen gelten für die Nachbarparzelle Nr. 328 dieselben Zonenvorschriften mit dem Unterschied, dass es sich hier um die Reservezone handelt. Für die Zonenzuteilung darf die ehemalige Perimeterbelastung nicht massgebend sein, jedenfalls geht im vorliegenden Fall das öffentliche Interesse am Schutz des Seeufers den geltend gemachten privaten Interessen vor.

Nach dem früheren Zonenplan war die Parzelle Nr. 479 als Ganzes der W 3 zugeteilt. Es scheint jedoch planerisch richtiger, am Rande des Dorfes - und dieses Prinzip wurde mit der vorliegenden Planung konsequent verwirklicht - eine Zone mit niedrigerer Geschosshöhe vorzusehen und die höhergeschossige Zone im Zentrum anzuordnen, zumal

dieses Dorf harmonisch abgegrenzt von der nicht überbauten Umgebung ist. Abgesehen davon braucht die für dieses Areal vorgesehene Pflicht, einen Gestaltungs- bzw. Arealüberbauungsplan auszuarbeiten, nicht unbedingt eine Einschränkung für die Grundeigentümer zu beinhalten. Zwar muss die Gestaltung der Bauten im einzelnen von der Gemeinde genehmigt werden, jedoch sind - immer unter der Bedingung, dass sich baulich gegenüber der Regelbauweise Vorteile ergeben - Abweichungen von den Vorschriften möglich. Die neue Zonierung beinhaltet auch keinen Verstoß gegen den Grundsatz der Rechtssicherheit, denn die bisherige Zonenordnung wurde vom Regierungsrat im Jahre 1970 genehmigt und die allgemeine Entwicklung ist seither in anderer Weise verlaufen als man beim Erlass des ehemaligen Zonenplans glaubte voraussehen zu können. Das private Interesse ist gegenüber dem dargelegten öffentlichen Interesse als geringer zu veranschlagen. Der herabgezonte Teil der Parzelle ist noch nicht überbaut, auch ist die Parzelle in diesem Bereich noch nicht erschlossen.

Die Beschwerde ist deshalb abzuweisen.

7. Am 23. Februar 1982 erhob die Untere Mühle Bottighofen AG, vertreten durch Rechtsanwältin Dr. S. Pfeiffer-Munz, Amriswil, Beschwerde gegen den Gemeindeversammlungsbeschluss betreffend Zonenplan. Beantragt wird, der südliche Bereich der Parzelle Nr. 328 "Schlösslitzelg" sei in der zweigeschossigen Wohnzone W 2 zu belassen, eventuell mit der Auflage, dass die Ueberbauung nur im Rahmen eines Gestaltungsplans erfolgen könne. Der südlich der Bahnlinie und zwischen Seestrasse und Mühlekanal gelegene Teil der Parzelle Nr. 74 sei der Landwirtschaftszone zuzuweisen. Die westliche Abgrenzung der Gewerbezone auf Parzelle Nr. 346 sei dem beiliegenden Plan ent-

sprechend zu ziehen. Die nördliche Grenze der Gewerbezone auf dieser Parzelle sei durchgehend auf 30 m Abstand vom See zu belassen. Der östliche Teil der Parzelle Nr. 344 sei im bisherigen Umfang in der Gewerbezone zu belassen. Zur Begründung wird einerseits geltend gemacht, die Parzelle Nr. 328 grenze westlich an die Gewerbe- und die Hochhauszone, südlich an die Industriezone, östlich und teilweise auch nördlich an die öffentliche Zone an, was ihre Zuweisung zur Zone WS als widersinnig erscheinen lasse. Ueberdies sei ein Gebiet entweder so schützenswert, dass dort jede Bebauung ausgeschlossen werden sollte oder aber es müsse im Interesse einer möglichst gerechten Verteilung auch einem möglichst grossen Kreis von Personen die Möglichkeit eröffnet werden, sich dort ein Grundstück zu erwerben. Da die für die Zone WS vorgesehene Ausnutzungsziffer so gering sei, könnten dort aber nur wenige Leute bauen, denn die pro Hausparzelle notwendige Grundstücksgrösse hänge ja direkt ab von der zulässigen Ausnutzungsziffer. Eine an sich erwünschte gefällige und lockerere Ueberbauung sei zudem nicht nur in der vorgesehenen Zone möglich. Die gesetzlichen Abstandsvorschriften bildeten noch keinen Grund dafür, die Schutzzone auf der Parzelle Nr. 74 entlang des Mühlekanals bis zur Strasse hin zu verbreitern. Umsomehr Anlass dazu, die Parzelle als Ganzes der Landwirtschaftszone zuzuweisen, gebe die Tatsache, dass auf dem Streifen zwischen Strasse und Kanal nicht etwa eine besondere Vegetation entlang des Kanals bestehe. Hinsichtlich der Parzelle Nr. 344 wird geltend gemacht, es gehe nicht an, die Mühle in ihren Entwicklungsmöglichkeiten in fast bedrohlichen Ausmassen einzuschränken, nur um rein vorsorglich Parkraum für künftige öffentliche Anlagen in der Nähe zu reservieren, die angesichts der leeren Staats-

kassen möglicherweise überhaupt nicht realisiert würden. Bei der hinsichtlich der Parzelle Nr. 346 vorgesehenen Lösung der Gemeinde würde der Garten unsinnigerweise zweigeteilt. Auch werde niemand ein Landhaus, wie es in eine WS-Zone passe, auf den Teil der Parzelle stellen, der praktisch in einem Loch hinter der Mühle liege. Eine sachliche Begründung für die Ausweitung der Seeufer-schutzzone auf Parzelle Nr. 346 über die vorgeschriebene 30 m-Grenze hinaus bestünde nicht. Die von der Gemeinde angeführten Gründe des Landschaftsschutzes seien nicht stichhaltig, reiche doch die Gewerbezone an einer bestimmten Stelle bis 30 m an den See und befinde sich dem fraglichen Landstreifen direkt gegenüber sogar eine Hochhauszone.

Die Gemeindebehörde beantragt die Abweisung der Beschwerde. Hinsichtlich der Zuweisung der Parzelle Nr. 328 zur WS wird geltend gemacht, nur auf diese Weise könne der nötige freie Raum geschaffen und gleichzeitig eine der Landschaft angemessene Bauweise erreicht werden. Die angefochtene Zuweisung eines Teils der Parzelle Nr. 74 zur Landschaftsschutzzone sei im Hinblick auf die Aufwertung und den Schutz des dortigen Bachlaufes und des Mühlekanals erfolgt. Sie habe deshalb einen Teil der Parzelle Nr. 344 der öffentlichen Zone zugewiesen, weil im Hinblick auf die im Bereich Schlösslitzelg geplanten Ueberbauungen und öffentlichen Anlagen - insbesondere den Kleinhafen - zusätzliche Parkierungsmöglichkeiten geschaffen werden müssten. Hinsichtlich der gewählten Zonenzuteilung der Parzelle Nr. 346 macht die Gemeinde geltend, eine wesentliche Expansion des Gewerbebetriebes auf dieser Parzelle sei aus landschaftlichen Gründen nicht erstrebenswert. Hinsichtlich der nördlichen Abgrenzung der Gewerbezone auf Parzelle Nr. 346 macht

die Gemeinde geltend, die Nutzung werde nicht erhöht durch Einzonung des Landes über die Baulinie hinaus, denn die Bestimmungen des Baureglementes über die Gewerbezone sähen keine Ausnützungsziffer vor.

Da die Voraussetzungen hinsichtlich Legitimation, Zuständigkeit und Frist vorliegend erfüllt sind, ist auf die Beschwerde einzutreten.

Grundeigentümergehörige planerische Massnahmen setzen als Eingriff in die Eigentumsgarantie voraus, dass sie im öffentlichen Interesse liegen, verhältnismässig sind und nicht gegen das Gebot der Rechtssicherheit verstossen (BGE 104 Ia 126).

Hinsichtlich der Parzelle Nr. 328 ist zunächst klarzustellen, dass sie von der Gewerbezone durch ein immerhin ungefähr 10 m breites Bahntrasse und von der durch die Beschwerdeführerin fälschlicherweise als Hochhauszone bezeichneten Hotelzone durch einen Bachlauf getrennt ist. An die Industriezone grenzt sie überhaupt nicht an. Die Parzelle ist zudem so gross und die Zonen, die teilweise gar nicht unmittelbar an die Parzelle angrenzen, unterscheiden sich hinsichtlich der hierfür geltenden Bestimmungen - insbesondere über zulässige Abmessungen und Immissionen - nicht so sehr von den für die Zone WS geltenden, dass die Zuweisung der Parzelle Nr. 328 zur WS-Zone im Hinblick auf diejenige ihrer Umgebung unzweckmässig wäre.

Im vorliegenden Fall bildet die Parzelle Nr. 328 zusammen mit der direkt an den See anstossenden Parzelle Nr. 329 eine landschaftliche Einheit. Weder eine Veränderung des Terrains noch Landschaftselemente wie beispielsweise eine Reihe Bäume oder ein besonders markanter Einzelbaum oder eine Hecke, allenfalls ein Bachlauf, bilden ein trennendes Element. Als solches tritt einzig die Bahnlinie

Schaffhausen - Rorschach in Erscheinung, welche in einiger Distanz vom Ufer diesem entlang verläuft. Somit ist auch die Parzelle Nr. 328 noch Teil des Ufers (EJPD/BRP, Erläuterungen RPG, N 14 zu Art. 17). Ueber die Ufer unter anderem von Seen bestimmt Art. 3 Abs. 2 lit. c RPG, dass sie freigehalten und öffentlicher Zugang und Begehung erleichtert werden sollen. Die dem Grundstück der Beschwerdeführerin vorgeschobene Parzelle soll der Zone für öffentliche Anlagen zugeordnet werden. Sie wird bereits heute im Sinne ihrer zonenmässigen Zweckbestimmung genutzt, nämlich als Umgebung einer Badeanstalt. Dieses Gelände ist frei zugänglich über einen der Parzelle-Nr. 328 entlang führenden Weg. Der Zugang zum Ufer für die Öffentlichkeit im Bereich dieser Parzelle ist somit bereits heute gewährleistet. Dies ist einer der Zwecke der Bestimmung von Art. 3 Abs. 2 lit. c RPG. Der andere zielt darauf ab, das Ufer in seiner landschaftlichen Eigenart zu erhalten. Die nähere Umgebung der Parzelle Nr. 328 ist bereits überbaut, es handelt sich dabei somit nicht um eine unberührte, völlig intakte Landschaft. Es kann deshalb verantwortet werden, die Parzelle dem Baugebiet zuzuweisen. Jedoch ist die Umgebung nur locker überbaut; dieser Struktur hat sich auch die Zonenzuteilung der Parzelle Nr. 328 anzupassen, vor allem, indem sie einer Zone mit niedriger Ausnützung zugeteilt wird. Selbst wenn, wie dies die Beschwerdeführerin sinngemäss vorschlägt, eine höhere Ausnützungsziffer festgelegt würde, wäre die Eigentümerin dieser Parzelle keineswegs verpflichtet, die grosse Parzelle aufzuteilen und an verschiedene Interessenten zu verkaufen, abgesehen davon, dass es auch dann immer noch nur einem sehr begrenzten Kreis möglich wäre, eine solche Parzelle zur Ueberbauung zu erwerben, weshalb das zweifellos vorhandene öffentliche Interesse

am Schutz der Landschaft dem angeblichen öffentlichen Interesse an einer breiten Streuung von überbaubarem Grundeigentum im Bereich des Seeufers eindeutig vorgeht. Es mag zutreffen, dass eine gefällige und lockere Ueberbauung nicht nur bei der Zuteilung zur Zone WS möglich ist, aber bei einer andern Zonenzuweisung mit weniger restriktiven Zonenvorschriften ist dies dem Belieben des Grundeigentümers anheimgestellt. Auch gilt zu beachten, dass ein baupflichtiger Grundeigentümer sich auf den Bonus für einen Gestaltungsplan berufen wird, wodurch die zonengemässe Ausnutzung abermals erhöht würde, was aber dem Ziel, nur eine lockere Bebauung zuzulassen, widersprechen würde. Dass die Parzelle dem Reservebaugebiet zugewiesen wird, ist zweckmässig, ist sie doch nicht vollkommen erschlossen.

Die Beschwerde ist nach dem Gesagten in diesem Punkt abzuweisen.

Im Bereich der Parzelle Nr. 346 erstreckt sich das Ufer ebenfalls bis zum Trasse der Bahnlinie Schaffhausen - Rorschach. Sie befindet sich ausserhalb des Siedlungsgebietes und ist deshalb landschaftlich besonders exponiert. Im Hinblick auf die im Raumplanungsgesetz enthaltenen Grundsätze für Seeufer und in Anbetracht der konkreten Situation wird, wie bereits ausgeführt, deren teilweise Zuteilung zum Baugebiet (Zone WS) nicht genehmigt. Es wird ersucht, bei dieser Gelegenheit zu überprüfen, ob aufgrund dieser neuen Situation die Grenze der Gewerbezone auf der Parzelle Nr. 346 abzuändern ist. Eine Erweiterung der Gewerbezone gegen Westen gemäss Antrag der Beschwerdeführerin wäre durchaus denkbar. Selbstverständlich hat die Gemeindebehörde die Abänderungen des Zonenplans nochmals aufzulegen unter Einräumung der Einsprachemöglichkeit. Auf die Beschwerde ist deshalb insofern nicht einzutreten. Eine Reduktion des der Gewerbezone vorgelagerten Teils der Landschafts-

schutzzone widerspräche klar den bereits erwähnten Planungsgrundsätzen des Raumplanungsgesetzes, weshalb die Beschwerde in diesem Punkt abzuweisen ist.

Das Vorliegen des erforderlichen öffentlichen Interesses für die Ausscheidung einer Zone für öffentliche Bauten und Anlagen - die Beschwerdeführerin ficht diese im Bereich der Parzelle Nr. 344 an - ist auch dann anzunehmen, wenn das betreffende Land vom Gemeinwesen erst in Zukunft gebraucht wird, allerdings unter der Bedingung, dass das künftige Bedürfnis vom Gemeinwesen möglichst genau angegeben wird und dass dessen Eintritt mit einiger Sicherheit zu erwarten ist (102 Ia 369 f. E. 3). Die Gemeindebehörde macht geltend, für die im Bereich ~~Schlössli~~ geplanten Ueberbauungen und öffentlichen Anlagen, insbesondere den Kleinhafen, seien in der Nähe Parkierungsmöglichkeiten vorzusehen. Jedoch ist einerseits noch völlig offen, ob dieser Kleinhafen je realisiert werden kann, andererseits tut die Gemeindebehörde nicht dar, welche andern öffentlichen Anlagen geplant sind. Die Bereitstellung von Parkplätzen für die geplanten privaten Ueberbauungen ist nicht Aufgabe der Gemeinde. Das erforderliche öffentliche Interesse für die Ausscheidung einer öffentlichen Zone ist in diesem Bereich somit nicht gegeben, weshalb die Beschwerde insofern gutzuheissen und die Zuweisung eines Teils der Parzelle Nr. 344 zur öffentlichen Zone nicht zu genehmigen ist.

Der Teil der Parzelle Nr. 74, der der Landschaftsschutzzone zugewiesen werden soll, wird gebildet durch den Landstreifen zwischen Gemeindestrasse und Mühlekanal. Gemäss Art. 17 Abs. 1 lit. a RPG sind Ufer von Bächen, Flüssen und Seen durch die Kantone einer Schutzzone zuzuweisen, oder diese haben andere geeignete Massnahmen vorzusehen. Unter der Bezeichnung Ufer ist jene Fläche

zu verstehen, die soweit ins Landesinnere reicht, wie Gewässer und angrenzender Landstreifen eine landschaftliche Einheit bilden. Die westlich des Kanals durchführende Gemeindestrasse stellt das erste Strukturelement in der Umgebung des Kanals dar. Die Schutzbedürftigkeit dieses Teils der Parzelle ergibt sich somit direkt in Anwendung der Grundsätze des Raumplanungsgesetzes. Das öffentliche Interesse an der angefochtenen Zonenzuweisung ist somit erstellt. Wie die Beschwerdeführerin selbst ausführt, ist dieser Parzellenteil nicht überbaubar; die Landwirtschaftszone unterscheidet sich jedoch von der Landschaftsschutzzone nur hinsichtlich der Art der zugelassenen Bauten, nicht aber hinsichtlich der Bewirtschaftung. Es ist deshalb nicht ersichtlich, welches Interesse die Beschwerdeführerin an einer Zuweisung dieses Parzellenteils zur Landwirtschaftszone hat; jedenfalls geht das dargestellte öffentliche Interesse vor, weshalb die Beschwerde in diesem Punkt abzuweisen ist.

8. Als Ergänzung zur Ortsplanung wurden zwei Baulinienpläne eingereicht. Sie enthalten Baulinien und sogenannte nicht rechtsverbindliche Gestaltungselemente. Der Baulinienplan West erübrigt sich, weil die Zonierung als Baugebiet grösstenteils nicht genehmigt werden kann (siehe Erwägungen unter Abschnitt 4 c) und zudem ist mit einer Aenderung der Gewerbezone zu rechnen (siehe Erwägungen unter Abschnitt 7). Es sollte geprüft werden, ob in einem künftigen Baulinienplan nicht auf beiden Seiten der bestehenden Staatsstrasse Baulinien zu ziehen sind. Beim Baulinienplan Ost wurde bereits darauf hingewiesen, dass auf Baulinien im Bereich der Parzelle 328 (Schlösslitzelg) verzichtet werden soll, weil für dieses Areal eine Gestaltungs- oder Arealüber-

bauungsplanpflicht postuliert wird. Die Baulinien sind in den vorgesehenen Verfahren festzulegen. Sie können dabei auf die Ueberbauung ausgerichtet werden. Ebenfalls wurde im Vorprüfungsbericht ausgesagt, dass die Baulinien in diesem Uferbereich mehr nach gestalterischen als nach technischen Gesichtspunkten festgelegt werden sollten, was nicht berücksichtigt wurde. Bei verschiedenen Parzellen, die weit über 100 Meter tief sind, wird der im Baugesetz geforderte Uferabstand von 30 Metern unterschritten. § 84 Abs. 2 BauG lässt die Möglichkeit offen, dass die Gemeinden aus besonderen Gründen durch Baulinien andere Abstände vorsehen können. ~~Im vorliegenden Fall~~ können zumindest in den unüberbauten Bereichen keine besonderen Gründe geltend gemacht werden. Die Baulinienpläne sind daher unzweckmässig und nicht zu genehmigen.

9. Wie bereits erwähnt, liegt der Ortsplanung eine Beitrags- und Gebührenordnung bei. Sie beschränkt sich auf die Bestimmung der festen Ansätze für Beiträge sowie die Umschreibung der Voraussetzungen, der Berechnungsfaktoren und der Fälligkeit der Anschlussgebühren. Allerdings enthält das Reglement keine Betriebs- und Unterhaltsgebühren für die Kanalisation und die Werkleitungen. Diese Gebühren können auch in separaten Reglementen oder in den entsprechenden Tarifen geregelt werden. Zu weiteren Bemerkungen gibt die Beitrags- und Gebührenordnung keinen Anlass, so dass sie ohne weiteres genehmigt werden kann.
10. Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass die neue Ortsplanung der Gemeinde Bottighofen gesamthaft als zweckmässig bezeichnet werden kann. Das Baureglement, der Zonenplan und der Richtplan genügen der heutigen Gesetzgebung und entsprechen der übergeordneten Planung mit Aus-

nahme des westlichen Uferbereichs. Die erwähnten Planungsinstrumente können daher grundsätzlich genehmigt werden. Mit der Genehmigung der Ortsplanung können die provisorischen Schutzgebiete aufgehoben werden.

Die Stellungnahmen der interessierten Amtsstellen wurden in den Erwägungen berücksichtigt. Festzuhalten ist lediglich noch der Hinweis des Amtes für Umweltschutz und Wasserwirtschaft, dass eine Anpassung des generellen Kanalisationsprojektes an die neue Ortsplanung erforderlich ist.

Der Regierungsrat beschliesst:

1. Baureglement, Zonenplan und Richtplan werden im Sinne der Erwägungen mit den nachstehenden Vorbehalten genehmigt.
 - a) Im Baureglement wird in § 28 Abs. 3 der Ausdruck "Unvollendete Bauten" gestrichen. Die §§ 13 Abs. 5 und 14 Abs. 6 sind im Sinne der Erwägungen zu ergänzen bzw. anzupassen.
 - b) Die Erhöhung der Ausnützungsziffer in der Wohnzone am See wird nicht genehmigt.
 - c) Die Zonenzuweisung der Parzelle Nr. 346 wird mit Ausnahme der Gewerbezone nicht genehmigt.
 - d) Die Zuweisung eines Teils der Parzelle Nr. 344 zur öffentlichen Zone wird nicht genehmigt.
2.
 - a) Die Beschwerde von H. Allenspach, Bottighofen, wird abgewiesen.
 - b) Die Beschwerde der Unteren Mühle Bottighofen AG, Bottighofen, wird bezüglich der Zuweisung eines Teils der Parzelle Nr. 344 zur öffentlichen Zone gutgeheissen. Im übrigen wird sie abgewiesen, soweit darauf eingetreten wird.
3. Die Baulinienpläne werden nicht genehmigt.
4. Die Beitrags- und Gebührenordnung wird genehmigt.

5. Die provisorischen Schutzgebiete werden ausser Kraft gesetzt.

6. Mitteilung an:

- Ortsgemeinde Bottighofen, 8598 Bottighofen, unter Beilage von zwei Dossiers (Baureglemente, Beitrags- und Gebührenordnungen, Zonenpläne sowie Richtpläne mit Genehmigungsvermerk)
- Herrn H. Allenspach, Seeweg, 8598 Bottighofen (chargé mit Rückschein)
- Frau Rechtsanwältin Dr. S. Pfeiffer-Munz, Kirchstr. 36, 8580 Amriswil (chargé mit Rückschein)
- Ingenieurbüro W. Keller, Hauptstr. 84, 8280 Kreuzlingen
- Grundbuchamt Kreuzlingen, 8280 Kreuzlingen
- Baudepartement (3) mit Beschwerdeakten
- Kantonsforstamt
- Amt für Denkmalpflege
- Tiefbauamt
- Amt für Umweltschutz und Wasserwirtschaft
- Amt für Raumplanung (2) unter Beilage eines Dossiers (Baureglement, Beitrags- und Gebührenordnung, Zonenplan sowie Richtplan mit Genehmigungsvermerk) sowie der übrigen Akten



Für richtige Ausfertigung
DER STAATSSCHREIBER

mi

Expediert: - 6. Jan. 1983