



Referenz-Nr.: ARER-9X5BBE / ARE 15-0555

Kontakt: Bernard Capeder, Gebietsbetreuer Richt-/Nutzungsplanung, Stampfenbachstrasse 12, 8090 Zürich
Telefon +41 43 259 30 25, www.are.zh.ch

Kommunale Nutzungsplanung; Revision Bau- und Zonenordnung, Zonenplan und Kernzonenpläne Guntalingen und Waltalingen – Teilweise Nichtgenehmigung

Gemeinde Waltalingen

- Massgebende - Zonenplan 1:5000 vom 18. November 2014
Unterlagen - Zonenplan Waltalingen und Guntalingen 1:2500 vom 18. November 2014
- Kernzonenplan Waltalingen 1:1000 vom 18. November 2014
 - Kernzonenplan Guntalingen 1:1000 vom 18. November 2014
 - Bau- und Zonenordnung vom 18. November 2014 (synoptisch)
 - Bau- und Zonenordnung vom 18. November 2014
 - Erläuternder Bericht gemäss Art. 47 RPV vom 18. November 2014
 - Bericht zu den Einwendungen vom 18. November 2014

Sachverhalt

Festsetzung Die Gemeindeversammlung Waltalingen setzte mit Beschluss vom 26. August 2014 eine Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung fest. Gegen diesen Beschluss wurden gemäss Rechtskraftbescheinigung des Bezirksrats vom 19. Januar 2015, die durch das Amt für Raumentwicklung eingeholt wurde, keine Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 26. November 2014 sucht die Gemeinde Waltalingen um Genehmigung der Vorlage.

Anlass und Zielsetzung der Planung Mit der Revision der kommunalen Nutzungsplanung strebt die Gemeinde eine Aktualisierung und Ergänzung der Bau- und Zonenordnung und des Zonenplans aus dem Jahr 1995 an, um bisher aufgetretene Vollzugsschwierigkeiten in Zukunft zu vermeiden. Damit soll sie den aktuellen Bedürfnissen, den neuen Erkenntnissen und den rechtlichen Rahmenbedingungen angepasst werden. Als Grundlage für die künftige ortsbauliche Entwicklung erarbeitete die Gemeinde ein räumliches Entwicklungsleitbild für Waltalingen und Guntalingen.

Erwägungen

A. Formelle Prüfung

Die massgebenden Unterlagen sind vollständig.

B. Materielle Prüfung

Zusammenfassung der Vorlage	Mit der Revisionsvorlage werden die bau- und planungsrechtlichen Voraussetzungen für die künftige ortsbauliche Entwicklung von Waltalingen geschaffen. Mit gezielten Massnahmen soll das Wachstum qualitativ erfolgen. Dabei werden die inneren Reserven in den Kernzonen genutzt und eine massvolle Verdichtung in der Wohnzone ermöglicht.
Wesentliche Festlegungen und Vorschriften	Mit den neuen Kernzonenplänen wird das überkommunale Ortsbildinventar umgesetzt und die Qualitäten im öffentlichen Aussenraum sichergestellt. In einem Grundsatzartikel werden die erhöhten Einordnungsanforderungen geregelt. Für besonders gute Projekte, die durch eine Fachinstanz bestätigt wurde, kann von den Gestaltungsvorschriften abgewichen werden. Neue Hauptgebäude haben zwingend zwei Vollgeschosse aufzuweisen. Die Gebäudefassaden sind gemäss ihrer ursprünglichen Nutzungsstruktur zu gliedern. Die Wohnzonen werden in eine Wohnzone Wa und eine Wohnzone Wb differenziert, wobei für die Wohnzone Wb die bauliche Dichte durch Heraufsetzung der Gebäudehöhe und Zulassung eines ausgebauten Dachgeschosses erhöht wird. An die Dach- und Umgebungsgestaltung werden erhöhte Anforderungen gestellt.
Ergebnis der Vorprüfung	Den mit Vorprüfung des Amtes für Raumentwicklung vom 12. September 2013 gestellten Anträgen und Empfehlungen wurde mit Ausnahme von zwei nicht genehmigungsfähigen Änderungen weitgehend entsprochen.

Im Rahmen der Gemeindeversammlung vom 26. November 2014 zur Revision der kommunalen Nutzungsplanung wurden zwei Änderungsanträge angenommen, die aufgrund entgegenstehender übergeordneter Interessen des Ortsbildschutzes als nicht genehmigungsfähig beurteilt werden.

Einzonungen Gebiete Fenner in Waltalingen und Erschliessungen Chliwingerten und Schmidbüel in Guntalingen

Mit der Genehmigung des kantonalen Richtplans durch den Bundesrat können die Einzonungen der Gebiete Areal Fenner auf dem Grundstück Kat.-Nr. 3262 sowie die der Erschliessung dienenden Grundstücke Kat.-Nr. 3903 Chliwingerten und Kat.-Nrn. 3119 und 3120 Schmidbüel von der Landwirtschaftszone in die Kernzone genehmigt werden. Diese Anpassungen des Zonenplans stehen nicht mehr im Widerspruch zu den Übergangsbestimmungen gemäss Raumplanungsgesetz (RPG) und Raumplanungsverordnung (RPV) sowie den neuen Bestimmungen nach Art. 15 RPG.

Umzonung Kernzone I in Kernzone II im Gebiet Chloster in Guntalingen

Das Gebiet Chloster als Bestandteil des historischen Ortsbildes von Guntalingen ist sowohl im Bundesinventar der schutzwürdigen Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS) als auch im Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung aufgeführt. Gemäss Art. 6 Abs. 1 des Bundesgesetzes über den Natur- und Heimatschutz (NHG) wird mit der entsprechenden Inventaraufnahme dargetan, dass das Ortsbild in besonderem Mass ungeschmälert zu erhalten ist, jedenfalls unter Einbezug von Wiederherstellungs- oder angemessener Ersatzvornahmen die grösstmögliche Schonung verdient. Schutzziel ist, die Siedlungsanlage, das Bebauungsmuster und die strukturierenden Freiräume des Ortsbildes in ihrer vielfältigen Eigenart zu erhalten. Die Umsetzung erfolgt mittels Kernzone und Kernzonenplan, welche die Erhaltung der

typischen Merkmale der Siedlungsstruktur gewährleistet, insbesondere die ortsbaulich wichtigen, prägenden oder strukturbildenden Gebäude bezeichnet.

Mit der an der Gemeindeversammlung angenommenen Umzonung des Gebiets Chloster von der Kernzone I in der Kernzone II wird dem wichtigen Schutzziel nicht genügend Rechnung getragen. Die Kernzone I bezweckt in erster Linie die Erhaltung und Erneuerung der Ortskerne von Waltalingen und Guntalingen in ihrer räumlichen und baulichen Struktur und nicht wie in der Kernzone II die Einordnung von Neubauten (vgl. Art. 3 BZO).

Mit dem Verzicht auf den Kernzonenplan für das Gebiet Chloster in Guntalingen ist die Umsetzung der Schutzziele, insbesondere durch das Bezeichnen der ortsbaulich wichtigen und prägenden Bauten, nicht mehr sichergestellt. Die Umzonung des Gebiets Chloster in Guntalingen von der Kernzone I in die Kernzone II ist deshalb nicht genehmigungsfähig. Der Kernzonenplan für das Gebiet Chloster in Guntalingen wird deshalb erneut der Gemeindeversammlung zur Genehmigung zu unterbreiten sein.

Art. 11 Abs. 2 BZO betreffend Kreuzfirste

Gemäss Art. 11 Abs. 1 BZO der Revisionsvorlage sollen als neue Bestimmung Kreuzfirste nicht zugelassen werden. Begründet wird diese Regelung insbesondere damit, dass sie in den historischen Ortskernen von Waltalingen kaum anzutreffen und ortsuntypisch sind (vgl. Erläuternder Bericht gemäss Art. 47 RPV, S. 32).

Gemäss dem an der Gemeindeversammlung angenommenen Antrag sollen Kreuzfirste (Quergiebel) gemäss Art. 11 Abs. 2 BZO auf beiden Fassadenseiten zugelassen werden, sofern sie mindestens 1.0 m tiefer als der First liegen. Damit wird ein ortsfremdes Element der Dachgestaltung – ohne einzelfallweise Überprüfung der Ortsbildverträglichkeit – generell gestattet. Die Dachlandschaft der historischen Ortskerne ist geprägt durch ruhige Dachflächen mit prägenden Firstrichtungen. Die Zulassung von beidseitigen Quergiebeln würde die Einheit des geschlossenen Daches erheblich beeinträchtigen. Damit wäre die gute Gesamtwirkung der Bauten gemäss Art. 4 BZO für sich und im Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung nicht mehr gewährleistet. Art. 11 Abs. 2 BZO ist deshalb nicht genehmigungsfähig.

Art. 26 BZO betreffend Gestaltung angrenzend an Kernzonen

Für Wohnzonen, auch wenn sie unmittelbar an Kernzonen grenzen, können keine erhöhten Einordnungs- und Gestaltungsvorschriften festgelegt werden, welche über die in § 238 Abs. 1 PBG geforderte befriedigende Einordnung hinausgehen. Bei Kernzonen handelt es sich nicht um Schutzzonen, auf welche Bauvorhaben ausserhalb der Kernzone im Sinne von § 238 Abs. 2 PBG Rücksicht zu nehmen haben. Anderes gilt nur, wenn konkrete Schutzobjekte am Rande der Kernzone liegen (vgl. VB.2008.286, Erw. 6.3.2). Die Bestimmungen betreffend die Gestaltung angrenzend an Kernzonen gemäss Art. 26 BZO sind deshalb nicht genehmigungsfähig.

Hinweis zu Art. 20 BZO betreffend zulässige Nutzungen in Wohnzonen

Die Definition, welche Betriebe als nicht störend, mässig störend oder stark störend gelten, stützt sich auf die allgemeine Rechtsprechung. Der Gemeinde steht diesbezüglich keine Regelungskompetenz zu. Eine beispielhafte Umschreibung ist zwar zulässig, sofern sie dem Bundesrecht nicht widerspricht. Es ist jedoch nach wie vor im Bewilligungsver-

fahren im Einzelfall zu klären, ob der Betrieb nur nicht störende Auswirkungen hat. Damit hat die vorgesehene Ergänzung der Bau- und Zonenordnung keine verändernde Wirkung.

Hinweis zu Art. 30 Abs. 2 BZO betreffend Energiegewinnung

Nachdem am 1. Mai 2014 die neuen bundesrechtlichen Bestimmungen zu den Solaranlagen gemäss Art. 18a RPG sowie Art. 32a und 32b RPV in Kraft getreten sind (vgl. dazu Kreisschreiben Baudirektion vom 30. April 2014), ist noch nicht abschliessend klar, in welchem Rahmen in den Bau- und Zonenordnungen Regelungen zur Gestaltung von Solaranlagen für bestimmte Bauzonen festgesetzt werden können.

Die Baudirektion vertritt die Rechtsauffassung, dass in Schutzzonen gestützt auf Art. 32a Abs. 2 RPV und Art. 18a Abs. 2 Bst. b RPG Bestimmungen zu Form, Materialität und Konstruktionsweise von Solaranlagen zulässig sind, welche über die Anforderungen gemäss Art. 32a Abs. 1 Bst. a-d RPV hinausgehen, insofern sie verhältnismässig sind und die Nutzung der Sonnenenergie nicht stärker einschränken.

C. Ergebnis

Die Vorlage erweist sich im Ergebnis – vorbehältlich der nicht genehmigungsfähigen Inhalte – als rechtmässig, zweckmässig und angemessen (§ 5 Abs. 1 PBG). Gemäss § 5 Abs. 3 PBG ist der teilweise Nichtgenehmigungsentscheid von der Gemeinde zusammen mit dem geprüften Akt zu veröffentlichen und aufzulegen.

Mit Schreiben vom 27. Februar 2015 nahm der Gemeinderat Waltalingen im Rahmen des Anhörungsverfahrens zu den einzelnen Punkten der teilweisen Nichtgenehmigung Stellung. Er hat gegen die nicht genehmigungsfähigen Inhalte keine Einwände bzw. findet sich mit der Nichtgenehmigung von Art. 26 BZO ab. Er teilt grundsätzlich die Auffassung des Amtes für Raumentwicklung. Die Hinweise zu einzelnen Artikeln der BZO nimmt der Gemeinderat zur Kenntnis.

Die Baudirektion verfügt:

- I. Die Revision der kommunalen Nutzungsplanung, die die Gemeindeversammlung Waltalingen mit Beschluss vom 26. August 2014 festgesetzt hat, wird vorbehältlich Dispositiv II genehmigt.
- II. Nicht genehmigt werden
 - a) die Umzonung des Gebiets Chloster in Guntalingen von der Kernzone I in die Kernzone II
 - b) die Bestimmungen gemäss Art. 11 Abs. 2 BZO, wonach Kreuzfirste (Quergiebel) auf beiden Fassadenseiten zulässig sind und mindestens 1.0 m tiefer als der First liegen müssen
 - c) die Bestimmungen gemäss Art. 26 BZO betreffend die Gestaltung angrenzend an Kernzonen

III. Die Gemeinde Waltalingen wird eingeladen

- den Kernzonenplan für das Gebiet Chloster in Guntalingen erneut der Gemeindeversammlung zur Genehmigung zu unterbreiten
- Dispositiv I - II sowie den kommunalen Beschluss samt Rechtsmittelbelehrung zu veröffentlichen
- diese Verfügung zusammen mit der geprüften Planung aufzulegen
- nach Rechtskraft die Inkraftsetzung zu veröffentlichen und diese dem Verwaltungsgericht, dem Baurekursgericht sowie dem Amt für Raumentwicklung mit Beleg der Publikation mitzuteilen
- nach Inkrafttreten die Änderungen in der amtlichen Vermessung nachführen zu lassen

IV. Mitteilung an

- Gemeinde Waltalingen (unter Beilage von zwei Dossiers)
- Verwaltungsgericht (unter Beilage von einem Dossier)
- Baurekursgericht (unter Beilage von zwei Dossiers)
- Amt für Raumentwicklung (unter Beilage von zwei Dossiers)
- BS + Partner, Landstrasse 51, Postfach, 8450 Waltalingen (Nachführungsstelle)

Baudirektion

U. Müller