

REGIERUNGSRAT DES KANTONS THURGAU



PROTOKOLL

Staatsarchiv Thurgau

Nr. 5'00'700

vom - 4. Dez. 1984

Nr. 2062

Gemeinde Ermatingen
Baureglement und Zonenplan,
Zonenplanausschnitte 1:1000 mit Gewässerabstandsbau-
linien für die Gebiete "Westerfeld", "Bügen" und "Ried";
Genehmigungsgesuch

1. Mit Schreiben vom 6. Februar 1984 ersucht der Gemeinderat Ermatingen um Genehmigung der vollständig überarbeiteten Ortsplanung, bestehend aus dem ~~revidierten~~ Baureglement, dem Zonenplan sowie von Zonenplanausschnitten mit Baulinien. Den Beilagen der Gemeinde ist zu entnehmen, dass beim Planaufgabe- und Beschlussverfahren den formellen Anforderungen des kantonalen Baugesetzes (BauG) entsprochen wurde. Aufgrund der Behandlung der Einsprachen waren insgesamt drei Auflagen nötig. Am 18. Januar 1984 verabschiedete die Gemeindeversammlung mit grossem Mehr das Baureglement sowie den Zonenplan 1:5000 mit Ausnahme von drei Gebieten, die aufgrund von Einzelanträgen ausgeklammert wurden. In einem spätern Verfahren - dazu waren noch zwei weitere Auflagen nötig - stimmte schliesslich die Gemeindeversammlung am 27. Juni 1984 den drei überarbeiteten Zonenplanergänzungen zu. Das entsprechende Genehmigungsgesuch reichte die Gemeinde am 3. Juli 1984 ein.

Damit kann der vollständige Zonenplan im Genehmigungsverfahren geprüft werden. Bei den drei Baulinienplänen im Uferbereich des Untersees wurde während der öffent-

lichen Auflage keine Gemeindeabstimmung verlangt. Dagegen gingen 13 Beschwerden gegen den Zonenplan beim Regierungsrat ein. Sie werden in separaten Beschlüssen behandelt.

2. Die Munizipalgemeinde Ermatingen, die seit Juni 1975 als Einheitsgemeinde die früheren Ortsgemeinden Triboltingen und Ermatingen zusammenfasst, beschloss im März 1976 den Kredit für die vollständige Revision der Ortsplanung. Die planerischen Grundlagen der beiden Ortsteile genügten nicht mehr, um eine zweckmässige Nutzung des Bodens und eine geordnete Besiedlung zu gewährleisten. Ermatingen besass einen Zonenplan sowie ein Baureglement aus dem Jahre 1965, Triboltingen nicht einmal einen Zonenplan, sondern nur ein generelles Kanalisationsprojekt (GKP) sowie ein Baureglement, beides aus dem Jahre 1973. Daher galt in beiden Gebieten der provisorische Schutzplan, der aufgrund des Bundesbeschlusses über dringliche Massnahmen der Raumplanung (BMR) vom 17. März 1972 erlassen wurde. Für die Ausarbeitung der neuen Planung wurde eine 15köpfige Planungskommission eingesetzt. Die Planung wurde von einem Sachbearbeiter des Amtes für Raumplanung begleitet und im Mai 1979 durch das Baudepartement vorgeprüft. Während der langjährigen Planungsarbeit wurden die kantonale und eidgenössische Gesetzgebung entscheidend geändert. Einerseits trat am 1. April 1979 das Baugesetz und andererseits am 1. Januar 1980 das eidgenössische Raumplanungsgesetz (RPG) in Kraft. Man wusste zwar, dass diese Gesetze in der Beratung waren und versuchte, die neue Ortsplanung darauf abzustimmen. Der Planungsablauf wurde aber trotzdem verzögert.

Im kantonalen Vorprüfungsbericht wurden grundsätzliche Vorbehalte gemacht; erst nach deren Bereinigung wurden die Unterlagen zur Ortsplanung anlässlich einer öffentlichen Orientierungsversammlung im März 1980

erläutert und anschliessend ausgestellt. Mit Beschluss vom 12. Januar 1981 leitete der Gemeinderat das Planauflageverfahren ein.

3. Zur Genehmigung eingereicht wurden Baureglement und Zonenplan. Es fehlt die in § 13 BauG geforderte Richtplanung. Den Akten der Gemeinde kann entnommen werden, dass für den Zonenplan die notwendigen Grundlagen beschafft wurden, insbesondere Inventare der Erschliessung, der schützenswerten Bauten und Ortsteile sowie der Hecken und Landschaftsteile. Auch wurden Richtpläne erstellt; im Verlaufe der Bearbeitung und nach der öffentlichen Bekanntmachung wurden sie jedoch nicht mehr bearbeitet und allgemein bekanntgemacht. Die Behörde verzichtete darauf, weil die ~~grossräumige Umfahrung mit Tunnels und Brücken stark~~ angefochten wurde.

Vor kurzem reichte die Gemeindebehörde dem Baudepartement jedoch einen Gesamtrichtplan zur Vorprüfung ein. Für die Genehmigung der Nutzungsplanung liegen daher mindestens in Umrissen die Planungsziele der Gemeindebehörde auf längere Frist vor. Sie werden, zusammen mit den im Entwurf vorliegenden - zurzeit vom Grossen Rat zu behandelnden - Teilrichtplänen sowie mit dem Entwurf des Kantonalen Richtplans im Genehmigungsverfahren berücksichtigt. Allerdings muss schon hier angemerkt werden, dass die Vorstellungen der Gemeinde über die Entwicklung des Siedlungsgebietes sich keineswegs mit den Vorstellungen der übergeordneten Planung decken.

4. Das Baureglement (BR) entspricht den Bedürfnissen der Gemeinde Ermatingen; es wurde aber auch auf die übergeordnete Gesetzgebung abgestimmt. Es ist gegliedert in die Abschnitte: Allgemeines, Planung und Realisierung, Zonen- und Bauvorschriften, Baubewil-

ligungsverfahren und Baukontrolle sowie Schlussbestimmungen. Bemerkenswert ist der Anhang, der es ermöglicht, die Querbezüge vom Baureglement zum Baugegesetz und der zugehörigen Verordnung (BauV) zu erkennen. Gesamthaft kann das neu geschaffene Baureglement als zweckmässig und praktisch bezeichnet werden. Zu den einzelnen Bestimmungen sind die nachfolgenden Erwägungen und Vorbehalte zu beachten:

Art. 6, 8 und 11

Vorsorglich ist darauf hinzuweisen, dass von der Behörde kein Arealüberbauungsplan verlangt werden kann. Der Arealüberbauungsplan kommt nur auf Initiative und mit Zustimmung der privaten Grundeigentümer zustande. Wenn die Voraussetzungen von § 32 BauG erfüllt sind, ist es der planenden Behörde unbenommen, einen Gestaltungsplan zu erlassen.

Art. 12 Abs. 4

Die Bewilligung von Hafengebäuden kann nicht über das Baureglement geregelt werden; dafür ist ausschliesslich der Regierungsrat zuständig.

Art. 19 Abs. 4

Wie schon im ersten und zweiten Vorprüfungsbericht gerügt, hat die Gemeinde keine Befugnisse, um über die Benutzung des Sees zu legislieren. Die Hoheit über den See steht ausschliesslich dem Kanton zu.

Art. 19 Abs. 4 kann daher nicht genehmigt werden. Er ist zu streichen.

Art. 24 Abs. 1

Der zweite Satz enthält eine unzulässige Relativierung der Erschliessungspflicht; er ist zu streichen.

Art. 25 Abs. 1

Vorsorglich ist nochmals festzuhalten, dass diese Vorschrift keinesfalls so verstanden werden darf, dass Private noch heute berechtigt sind, öffentliche Erschliessungsanlagen zu erstellen.

Art. 25 Abs. 3

Wie schon im 2. Vorprüfungsbericht gerügt, können Private nicht verpflichtet werden, die Erschliessungsanlagen unentgeltlich abzutreten. Der Begriff "unentgeltlich" kann nicht genehmigt werden.

Art. 28 Abs. 2

Diese Vorschrift darf nur im Rahmen von § 88 BauG angewendet werden, d.h. die Gemeinde hat einen Spielraum von max. 3 m.

Art. 34 Abs. 2, letzter Abschnitt

Diese weitgehende Kompetenzdelegation an den Gemeinderat kann nicht genehmigt werden, weil damit die gesetzlich vorgeschriebene Mitwirkungsmöglichkeit des Stimmbürgers beim Erlass solcher Normen ~~ausgeschaltet~~ wird. Rechtsverbindliche Gestaltungsvorschriften, die über das generelle Beeinträchtigungsverbot von § 94 BauG und die Zonenvorschriften des Baureglements hinausgehen, sind zwar zulässig, doch müssen solche Normen aus Gründen der Rechtssicherheit und Vorhersehbarkeit auf der Stufe des Baureglements erlassen werden. Dabei ist das entsprechende Erlass- und Genehmigungsverfahren (§§ 7, 12 BauG) massgebend.

Art. 48

Der Vollständigkeit halber sollte in der Klammer auf die §§ 113-127 BauG verwiesen werden. Der Verweis auf § 23 lit. 5 BauV stimmt nicht und ist daher zu streichen.

Weitere redaktionelle Bemerkungen, die vor der definitiven Drucklegung des Baureglements berücksichtigt werden müssen, sind in einem separaten Schreiben des Baudepartementes festgehalten und werden nach der Genehmigung von Zonenplan und Baureglement der Gemeinde mitgeteilt.

5. a) Der Zonenplan 1:5000 umfasst das ganze Gemeindegebiet mit einer Landfläche von 1064 ha. Die Ortsteile Ermatingen und Triboltingen weisen getrennte Bauzonen auf. Als Grundlage diente im Ortsteil Ermatingen der Zonenplan aus dem Jahre 1965 und in Triboltingen das GKP aus dem Jahre 1973. Die Baugebiete wurden bei der Revision in bezug auf die Grösse und die Erhältlichkeit untersucht. Die Nutzungszuweisungen wurden stärker differenziert. Gesamthaft wurden die Bauzonen nur unwesentlich verkleinert. Der von der Gemeinde beschlossene Zonenplan weist ein Baugebiet von 140 ha auf, was annähernd eine Verdoppelung der heutigen Einwohnerzahl ermöglicht. Bedenkt man, dass die Gemeinde nach langer Stagnation erst nach 1980 wieder leicht steigende Einwohnerzahlen aufweist, ~~so ist das ausgeschiedene Baugebiet reichlich bemessen.~~ Dem Planungsgrundsatz, dass mit dem Boden haushälterisch umgegangen werden soll, wird im Zonenplan nicht in allen Teilen entsprochen. Die Regional- und Kantonalplanung hat daher in ihrem Richtplanentwurf die Baugebiete von Ermatingen und Triboltingen im wesentlichen als Siedlungsgebiet aufgenommen.
- b) Die Baugebiete sind entsprechend der Baureife etappiert, was der Gemeinde ermöglicht, die Erschliessung kontrolliert zu steuern. In verschiedenen Ortsteilen - zu erwähnen sind vor allem die Gebiete Buweg, Keberli, Setzi oder Westerfeld - fehlen die Quartierplanungen. Es ist richtig, diese Gebiete in die zweite Etappe zu verweisen. Die definitiven Bauzonen, die noch nicht überbaut sind, ermöglichen Bauvolumen für rund 750 Einwohner. Dies ist eine sehr grosse Reserve, selbst wenn man die Erhältlichkeit und den ständig steigenden Bedarf an Wohnfläche berücksichtigt.

c) Die Anzahl und die Anordnung der Bauzonen erscheinen zweckmässig. Für die alten Ortskerne von Triboltingen, Ermatingen und Staad wurde eine Dorfkernzone als Mischzone ausgeschieden. Zudem ist im Zonenplan eine Ortsbildpflegezone überlagert, in welcher in bezug auf die Einpassung von Um- und Neubauten strenge Anforderungen gestellt werden. Um eine bessere architektonische und städtebauliche Gestaltung zu erzielen, kann der Gemeinderat für Teile der Ortsbildpflegezone Gestaltungspläne erlassen. Im Weiteren sind schützenswerte Einzelobjekte im Plan bezeichnet. Deren Schutz wird in Art. 21 BR umschrieben: Umbauten und Renovationen an diesen Bauten sind mit dem Amt für Denkmalpflege zu besprechen und sachgerecht durchzuführen. Gesamthaft kann festgestellt werden, dass die Pflege des Ortsbildes gut geregelt ist.

d) Die übrigen Baugebiete sind entsprechend ihrer heutigen Nutzung eingezont. In den bevorzugten Hanglagen ist für die Wohnzone E2 eine spezielle Regelung vorgesehen, um einerseits bessere Besonnung zu garantieren und andererseits die Einpassung in das Orts- und Landschaftsbild zu gewährleisten. Im Ortsteil Ermatingen sind grosse Gebiete der Industrie wie auch der Wohn- und Gewerbezone zugeteilt. Bedenkt man, dass die Erwerbsquote über dem thurgauischen Durchschnitt liegt, so sind die grossen Flächen durchaus gerechtfertigt.

Für das Ausbildungszentrum Wolfsberg, erstellt auf Grund eines Gestaltungsplans, wurde eine Spezialzone im Sinne von § 22 lit. d BauG für besondere Zwecke geschaffen. Erhebliche bauliche Eingriffe, insbesondere Neu- und Anbauten, können nur bei Abänderung des bestehenden rechtsgültigen Gestaltungsplanes vom 10. Oktober 1972 realisiert werden.

e) Die Einheitsgemeinde Ermatingen liegt in einer Landschaft von nationaler Bedeutung (BLN 1411). Die besondere Schönheit dieser Landschaft verpflichtet die Gemeinde zu einer besonders sorgfältigen Planung der Bebauung und zum Schutz der wertvollen Landschaftsteile. Besonders gilt das für den Bereich zwischen Ried und Espen, wo sich eine ausgedehnte Ufervegetation ausbreitet. Der BMR von 1972 wies den gesamten Ufersaum der Schutzzone zu. Mit dem eidg. Natur- und Heimatschutzgesetz (NHG), dessen Verschärfung im Umweltschutzgesetz und in den Grundsätzen des Raumplanungsgesetzes, wurden wichtige Akzente zum Schutze der Ufer gesetzt. Nicht zuletzt muss auch der § 24^{bis} Kantonsverfassung beachtet werden, der verlangt, dass der Staat sich für die Erhaltung der natürlichen See- und Flusslandschaft am Bodensee, Untersee und Rhein einsetzt.

Oestlich von Staad ist die Zonenausscheidung vorbildlich, denn zwischen der Eisenbahn und dem See sind die Grundstücke mehrheitlich der Naturschutzzone zugewiesen. Zum Badeplatz Triboltingen ist aber zu vermerken, dass nicht die im Zonenplan bezeichnete Fläche den Umfang dieser Erholungszone bestimmt; vielmehr ist die Ufervegetation massgebend, welche gemäss der übergeordneten Gesetzgebung geschützt ist. Der Badeplatz kann lediglich in seinem heutigen Umfang beibehalten werden.

Westlich von Staad ist die Zonierung problematisch, denn es wird nicht nur der heutige Zustand erhalten, sondern der Zonenplan ermöglicht weitere Bauten am See. Das steht im Gegensatz zu den bisherigen Bemühungen von Gemeinde und Kanton, die mit grossem

Aufwand verschiedene Uferparzellen erwerben, um den raumplanerischen Forderungen gerecht zu werden. Bedauerlicherweise mussten bei Landkäufen Zugeständnisse an Verkäufer gemacht werden. Es würde nicht verstanden, wenn man diese Zusicherungen nicht einhielte. Das hat aber andererseits Weiterungen zur Folge; aus Gründen der Rechtsgleichheit muss den Grundeigentümern, die in einer ähnlichen Lage sind, auch die Möglichkeit eingeräumt werden, ihre noch nicht überbauten Parzellen in gleicher Weise zu nutzen. Das ergibt eine Bauzone am See, die den Grundsätzen der Raumplanung widerspricht, denn das Ufer ist nicht zugänglich, und der Uferstreifen (insbesondere die teilweise vorhandene Ufervegetation) wird dadurch beeinträchtigt. Optisch hält sich die Beeinträchtigung in Grenzen, weil die Ausnützung, die von der Gemeinde zugestanden wird, eine dichte Ueberbauung verunmöglicht. Die neue Bauzone ist noch nicht erschlossen; vor allem fehlt die Kanalisation. Daher ist die Zuweisung als Reservebauzone gerechtfertigt. Der kantonale Richtplan und der Teilrichtplan Landschaft und Siedlung werden im Bereich Westerfeld der genehmigten Einzönung angepasst.

- f) Besondere Probleme bietet die Zonenausscheidung im Bereich der Seeuferparzelle Nr. 1 an der unteren Seestrasse. Auf dem Zonenplan ist ersichtlich, dass bei den Seeuferparzellen westlich von "Staad" die Bauzonenflächen reduziert und lediglich in Ausnahmefällen im Umfang des alten Zonenplanes belassen werden. Anders verhält es sich bei der Parzelle Nr. 1, wo eine zusätzliche Einzönung vorgesehen ist. Im alten Zonenplan ist nur ein

geringer Teil der Grundstücksfläche der Wohnzone zugewiesen, während der weitaus grössere Teil der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen zugeordnet ist. Gemäss Art. 17.1 des alten Baureglementes der Gemeinde Ermatingen bezweckt diese Zone die dauernde Freihaltung einzelner Areale aus Gründen der Ortsgestaltung, des Natur- und Heimatschutzes und zum Schutze von Grundwasservorkommen sowie die vorsorgliche Reservierung für öffentliche Bauten und Anlagen. Systematisch ist diese Zone unter den Oberbegriff "Grünzone und Bauverbotszone" eingeordnet. Die Bauzonengrenze wurde damals so gewählt, dass die aus der Sicht der Denkmalpflege bedeutende Villa von L. Sauter voll zur Geltung kommt; das herrschaftliche Haus ist aus überregionaler Sicht schützenswert.

Im neuen Zonenplan sollen ca. 600 m² der südöstlichen Parzellenhälfte, die gemäss altem Zonenplan zur öffentlichen Zone gehören, neu der zweigeschossigen Einfamilienhauszone zugewiesen werden. Im Zonenplanentwurf, der zur kantonalen Vorprüfung eingereicht wurde, war diese Einzonung nicht vorgesehen. Im Zusammenhang mit der Vorprüfung des Arealüberbauungsplanes "Staadgarten" hat das Baudepartement mit Schreiben vom 22. Dezember 1982 klar festgehalten, dass der vorgesehenen Einzonung auf der Parzelle Nr. 1 aus raumplanerischer Sicht nicht entsprochen werden könne, weil sie allen Bestrebungen zuwiderlaufe, das Seeufer freizuhalten.

Mit der Zuweisung des fraglichen Parzellenteils zur Zone für öffentliche Anlagen im Jahre 1963, als der alte Zonenplan beschlossen wurde, hat die Gemeinde die Absicht kundgetan, dieses Areal

im Interesse der Öffentlichkeit freizuhalten. Nachdem in der Zwischenzeit die rechtlichen Grundlagen für die Freihaltung der Seeufer auf eidgenössischer (RPG) und kantonaler Ebene (Gesetz über die öffentliche Zugänglichkeit der Ufer, RB 721.3) bedeutend ausgebaut wurden, besteht heute kein Grund, von dieser Haltung abzuweichen. Gemäss Art. 3 Abs. 2 lit. c RPG haben die mit Planungsaufgaben betrauten Behörden darauf zu achten, dass Seeufer freigehalten und öffentlicher Zugang und Begehung erleichtert werden. Diese Bestimmung verbietet es, weitere Bauzonen ohne zwingenden Grund an die Ufer zu legen (vgl. EJPD/BRP, Erläuterungen RPG, N 34 zu Art. 3). Die vorliegende planerische Massnahme verstösst klar gegen diesen Grundsatz, weil sie zu einem Verlust an öffentlicher Zone im Bereich der Parzelle Nr. 1 führt. Dies rechtfertigt sich umso weniger, wenn man das zunehmende Bedürfnis der Einwohner und Gäste von Ermatingen nach Erholungsanlagen am See in Betracht zieht und mit der beschränkten Kapazität der bestehenden öffentlichen Parkanlage auf der Nachbarparzelle Nr. 2 vergleicht. Diesem Umstand hat die Gemeinde Rechnung getragen, als sie die Parzelle Nr. 4, die nach altem Zonenplan in der Wohnzone liegt, neu der Zone für öffentliche Anlagen zugewiesen hat, um Reserven für Grünanlagen am See zu schaffen. Es gibt keinen sachlichen Grund, im Falle der Parzelle Nr. 1 andere Massstäbe anzulegen und sogar eine zusätzliche Einzonung vorzunehmen.

Aus den dargelegten Gründen ist die zusätzliche Einzonung im Bereich der Parzelle Nr. 1 unzweckmässig und ungerechtfertigt und kann deshalb nicht genehmigt werden. Die Gemeinde wird aufgefordert, bei Gelegenheit über die Zonenzuweisung der Parzel-

le neu Beschluss zu fassen und sie im Sinne der Erwägungen der Zone für öffentliche Anlagen oder einer Schutzzone zuzuweisen.

- g) Bei der Revision der Ortsplanung wurde das Nichtbaugebiet umfassend bearbeitet. Entsprechend den heutigen Anforderungen wurde eine Landwirtschaftszone ausgeschieden, um dem Auftrag des Gesetzes und den Anliegen der Landwirtschaft auf Schutz ihrer Produktionsflächen zu entsprechen. Zusätzlich wurde an landschaftlich empfindlichen Stellen eine "Landwirtschaftszone mit besonderen Vorschriften" ausgeschieden. In dieser Zone will man die landschaftliche Schönheit und Eigenart möglichst bewahren. Die herkömmliche Bewirtschaftung ist gewährleistet, hingegen sind bodenunabhängige Landwirtschaftsbetriebe untersagt. ~~Man will verhindern, dass die zu schützenden Gebiete mit Treibhäusern, Mastbetrieben und Silos überstellt werden.~~

Die Interessen der Forstwirtschaft werden nach Auffassung des kantonalen Forstamtes gewahrt. Es bemerkt jedoch, dass die grösseren Waldwiesen in der Käsrüti zwischen der Staatsstrasse nach Engwilen und dem Kleinwieshau in die Landwirtschaftszone mit besonderen Vorschriften gehören würden. Diesem Begehren kann die Gemeindebehörde in der Richtplanung noch entsprechen. Die im Zonenplan eingezeichneten Grundwasserschutzzonen haben informativen Charakter. Der eigentliche Schutz muss gemäss eidgenössischem Gewässerschutzgesetz an die Hand genommen werden.

- h) In bezug auf den Verkehr macht der Zonenplan keine konkreten Aussagen; diese gehören in den Richtplan. Weil die Umfahrung höchst umstritten ist, bleibt der Durchgangsverkehr weiterhin auf

der Hauptstrasse. Im Hinblick auf das Umweltschutzgesetz (USG) muss festgestellt werden, dass der Verkehrslärm bei der Zonenausscheidung zu wenig beachtet wurde. Aus planerischer Sicht sind die Wohnzonen entlang der stark befahrenen Durchgangsstrasse Kreuzlingen-Stein a.R. problematisch. Für die Beurteilung des Verkehrslärms sieht dieses Gesetz drei Grenzwertstufen vor. Artikel 22 Abs. 1 USG führt aus, dass Baubewilligungen in lärmbelasteten Gebieten für neue Gebäude, die dem längeren Aufenthalt von Personen dienen, nur erteilt werden dürfen, wenn die Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden. Absatz 2 besagt: "Sind die Immissionsgrenzwerte überschritten, so werden Baubewilligungen für Neubauten, die dem längeren Aufenthalt von Personen dienen, nur erteilt, wenn die notwendigen zusätzlichen Schallschutzmassnahmen getroffen und die Räume zweckmässig angeordnet werden." Das kann zur Folge haben, dass im Baubewilligungsverfahren zusätzliche Auflagen gemacht werden müssen. Das können entsprechende technische Vorkehrungen an Gebäuden, verbunden mit angepassten Grundrissen und andere aktive Schallschutzmassnahmen (z.B. Dreifachverglasung), sein.

Das Amt für Umweltschutz und Wasserwirtschaft stellt fest, dass die generelle Kanalisationsplanung mit der neuen Ortsplanung nicht übereinstimmt; die Gemeindebehörde wird daher ersucht, die erforderliche Anpassung innerhalb eines Jahres an die Hand zu nehmen.

6. Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass die neue Nutzungsplanung der Einheitsgemeinde Ermatingen insgesamt nicht als unzweckmässig erscheint. Das Baureglement und der Zonenplan genügen der heutigen

Gesetzgebung. Die beiden Planungsinstrumente können daher grundsätzlich genehmigt werden. Die provisorischen Schutzpläne (BMR) der Ortsteile Triboltlingen und Ermatingen können ausser Kraft gesetzt werden.

7. Als Ergänzung zur Ortsplanung werden drei Zonenplanausschnitte 1:1000 für die Gebiete "Ried", "Bügen" und "Westerfeld" eingereicht, wobei nebst der detaillierten Zonenausscheidung auch Baulinien entlang des Sees ausgeschieden worden sind. Die Pläne sind sowohl aus planerischer als auch wasserbautechnischer Sicht vertretbar; daher können sie genehmigt werden.

Im Auftrag des Baudepartementes

beschliesst der Regierungsrat:

1. Zonenplan 1:5000 und Baureglement werden im Sinne der Erwägungen unter Vorbehalt der ~~nächsten~~ Ausnahmen genehmigt.
 - Im Baureglement sind folgende Streichungen vorzunehmen: Art. 19 Abs. 4; Art. 24 Abs. 1, zweiter Satz; Art. 25 Abs. 3, das Wort "unentgeltlich" sowie Art. 34 Abs. 2, letzter Abschnitt.
 - Im Zonenplan wird die Erweiterung der Bauzone im Bereich der Parzelle Nr. 1 nicht genehmigt.
2. Die provisorischen Schutzgebiete der Gemeinde Ermatingen werden ausser Kraft gesetzt.
3. Die Baulinienpläne 1:1000 für die Gebiete "Westerfeld", "Bügen" und "Ried" werden genehmigt.
4. Die Gemeindebehörde wird ersucht, dem Baudepartement drei Exemplare des bereinigten Baureglementes sowie allenfalls des gedruckten Zonenplanes zuzustellen.

5. Mitteilung an:

- Gemeinderat Ermatingen, Rathaus, 8272 Ermatingen, unter Beilage zweier Zonenpläne, zweier Baureglements sowie der Baulinienpläne "Westerfeld", "Bügen" und "Ried", je im Doppel mit Genehmigungsvermerk
- Herrn Louis Sauter, Untere Seestrasse 247, 8272 Ermatingen
- Planungsbüro Theo Stierli AG, Büchnerstr. 26, Postfach, 8033 Zürich
- Grundbuchamt Ermatingen, 8272 Ermatingen
- Baudepartement (2)
- Forstamt
- Tiefbauamt
- Amt für Umweltschutz und Wasserwirtschaft
- Amt für Denkmalpflege
- Amt für Raumplanung (2) unter Beilage eines Baureglements, Zonenplanes sowie der Baulinienpläne "Westerfeld", "Bügen" und "Ried", alles mit Genehmigungsvermerk, sowie der Akten

Für richtige Ausfertigung

DER STAATSSCHREIBER



A handwritten signature in cursive script, appearing to read "Maurer".