

Teilrevision Zonenplan und Baureglement

Infolge Genehmigungsentscheid Nr. 62 vom 31.10.2023 zur Gesamtrevision und weiteren Begehren

Planungsbericht



Projekt-Nr. 6083. | Datum: 18.02.2026

Inhalt

1	Einleitung	3
1.1	Ausgangslage	3
2	Teilrevision Zonenplan	3
2.1	Bereinigung im Hochwasserprofil	3
2.2	Überlagernde Zonen	5
2.3	Weitere Anpassungen	5
3	Flächenbilanz	8
4	Mehrwertabgabe	9
5	Ergänzung Baureglement	9
5.1	Streichung Art. 5, Fussnote 4 bzw. Grenzabstände Art. 23, Abs. 5	9
5.2	Ergänzung Art. 9, Abs. 4	10
5.3	Ergänzung überlagernde Naturschutzzone im Gewässer (neu Art. 22)	11
5.4	Anpassung Grenzabstände (Art. 23)	11
5.5	Anpassung Gebäudeabstände (Art. 24)	11
5.6	Anpassung Gestaltungsvorschriften für die Dorfzone D, Art. 36	12
5.7	Ergänzung Gestaltungsvorschriften für die Ortsbild- und Umgebungsschutzzone OU, Art. 38	12
6	Fazit	13
7	Mitwirkung und Rechtsverfahren	14
7.1	Mitwirkung der Bevölkerung	14
7.2	Einsprachen und Einwände	14
7.3	Erlass durch Gemeindeversammlung und Gemeinderat	14
	Anhang und Beilagen	a
A.	Auszug Amtsblatt	a
B.	Auszug Protokoll Gemeindeversammlung	a

1 Einleitung

1.1 Ausgangslage

Mit Genehmigungsentscheid Nr. 62 des Departements für Bau und Umwelt DBU vom 31.10.2023 wurde die Gemeinde beauftragt, sämtliche Grundnutzungszonen entlang des Untersees anzupassen. Innerhalb des Hochwasserprofils des Bodensees bestehen einige Bau- Landschaftsschutz- und Naturschutzzonen, welche gemäss Entscheid dem Gewässer zuzuweisen sind. Dies betrifft auch Flächen, welche ausserhalb der Gemeindegrenze liegen. Weiter wurde im Baureglement eine Ergänzung von Art. 9, Abs. 4 verlangt.

Der Gemeinderat hat sich entschieden, die Anpassungen rasch zu vollziehen.

2 Teilrevision Zonenplan

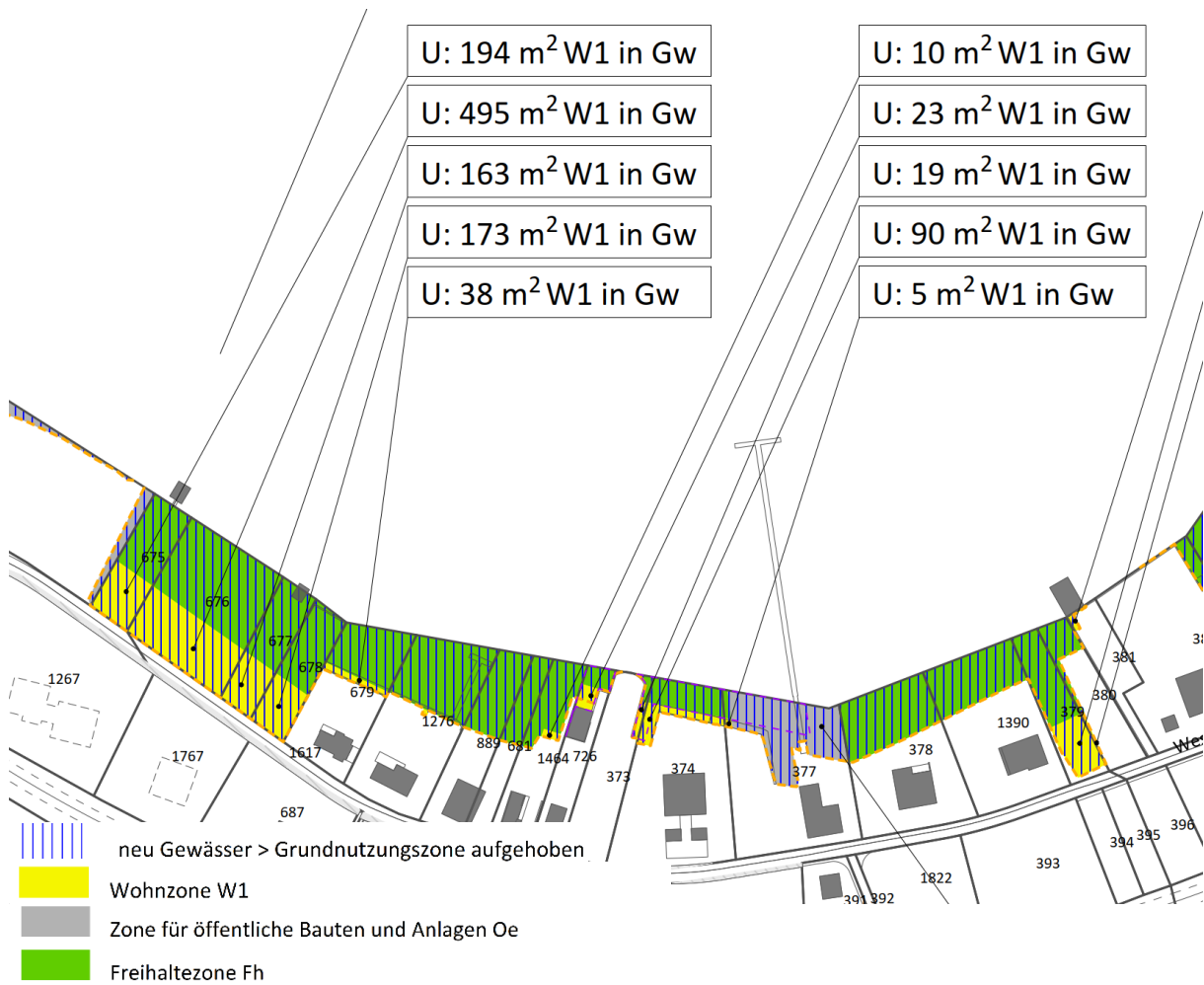
2.1 Bereinigung im Hochwasserprofil

Auszug aus der Genehmigung:

Diejenigen Anteile der Bau-, Landschaftsschutz- und Naturschutzzonen, welche innerhalb des Hochwasserprofils bzw. im Oberflächengewässer (Untersee) liegen, werden nicht genehmigt. Sie sind Teil des öffentlichen Gewässers gemäss § 2 des Wassernutzungsgesetzes (WNG; RB 721.8). Bei stehenden Oberflächengewässern gilt die Uferlinie als Begrenzungslinie. Für deren Bestimmung wird zumeist der regelmässig wiederkehrende höchste Wasserstand herangezogen: Im Kanton Thurgau wird hierfür der Begriff 'Hochwasserprofil' verwendet. In § 16 der Verordnung zum Gesetz über den Wasserbau und den Schutz der gravitativen Naturgefahren (WBSNV; RB 721.11) wird festgehalten, dass die Breite des Gewässerraums für den Bodensee und den Untersee ab dem Hochwasserprofil gemessen wird. Da das öffentliche Wasser nach verwaltungsgerichtlicher Rechtsprechung kein Boden im Sinne von Art. 14 RPG darstellt, ist dort eine Zuweisung zu einer kommunalen Grundnutzungszone nicht möglich (vgl. Urteil VG.2021,148/E vom 2.3.2022). Nach § 3 Abs. 1 Ziff. 3 der Verordnung zum Wassernutzungsgesetz (WNV; RB 721.81) bedarf die räumliche Nutzung der Oberflächengewässer einer Konzession. Entsprechend sind die kommunalen Nutzungszonen auf das Hochwasserprofil abzustimmen und abzugrenzen. Von der Nichtgenehmigung betroffen sind zahlreiche Parzellen entlang des Seeufers. Da davon auch bedeutende Naturschutzgebiete betroffen sind, ist der grundeigentümergebundene Schutz alternativ sicherzustellen (z. B. überlagerte Naturschutzzone im Gewässer).

Der Gemeinderat hat entschieden die in der Genehmigung aufgeführten Anpassungen vorzunehmen. Grundlage bildet dabei das Hochwasserprofil des Kantons Thurgau, welches digital zur Verfügung steht. Die betroffenen Bauzonen können aufgrund der gesetzlichen Bestimmungen nicht baulich genutzt werden und die Zuweisung zum Gewässer ist daher zweckmässig. Die Änderungen sind im Differenzplan 1 : 5'000 dokumentiert. Effektiv wird damit die Bauzonenfläche wie folgt reduziert:

Reduktion Dorfzone D	108 m ²
Reduktion Wohnzone W1	1'701 m ²
Reduktion Zone für öffentliche Bauten und Anlagen Oe:	10'434 m ²
Reduktion Freihaltezone Fh	9'300 m ²
<u>Reduktion Strassen innerhalb Bauzone StriB:</u>	<u>201 m²</u>
Total Reduktion Bauzone:	21'744 m ²



Differenzplan Westerfeldstrasse. Farbige Flächen sind dem Gewässer zuzuweisen

Die Betroffenheit der Grundstücke am See ist unterschiedlich. Bei vielen Parzellen sind hauptsächlich die Freihaltezone und teilweise nur kleine Flächen der Wohn- oder Dorfzone von der Zuweisung zum Gewässer berührt. Einige Grundstücke sind aufgrund der Lage des Hochwasserprofils baulich nicht mehr nutzbar.



Differenzplan Westerfeldstrasse. Neue Bereiche, die zum Gewässer hinzukommen

2.2 Überlagernde Zonen

2.2.1 Ergänzung Naturschutzzonen im Gewässer

Auszug aus der Genehmigung:

Da vom Hochwasserprofil auch bedeutende Naturschutzgebiete betroffen sind, ist der grundeigentümerverbindliche Schutz alternativ sicherzustellen (z. B. überlagerte Naturschutzzone im Gewässer).

Ab Horn in östlicher Richtung sind von den Anpassungen aufgrund des Hochwasserprofils insbesondere Naturschutzzonen Ns und Landschaftsschutzzonen Ls betroffen. Die Flächen der Naturschutzzone Ns werden neu mit einer dem Gewässer überlagernden Naturschutzzone im Gewässer überlagert.

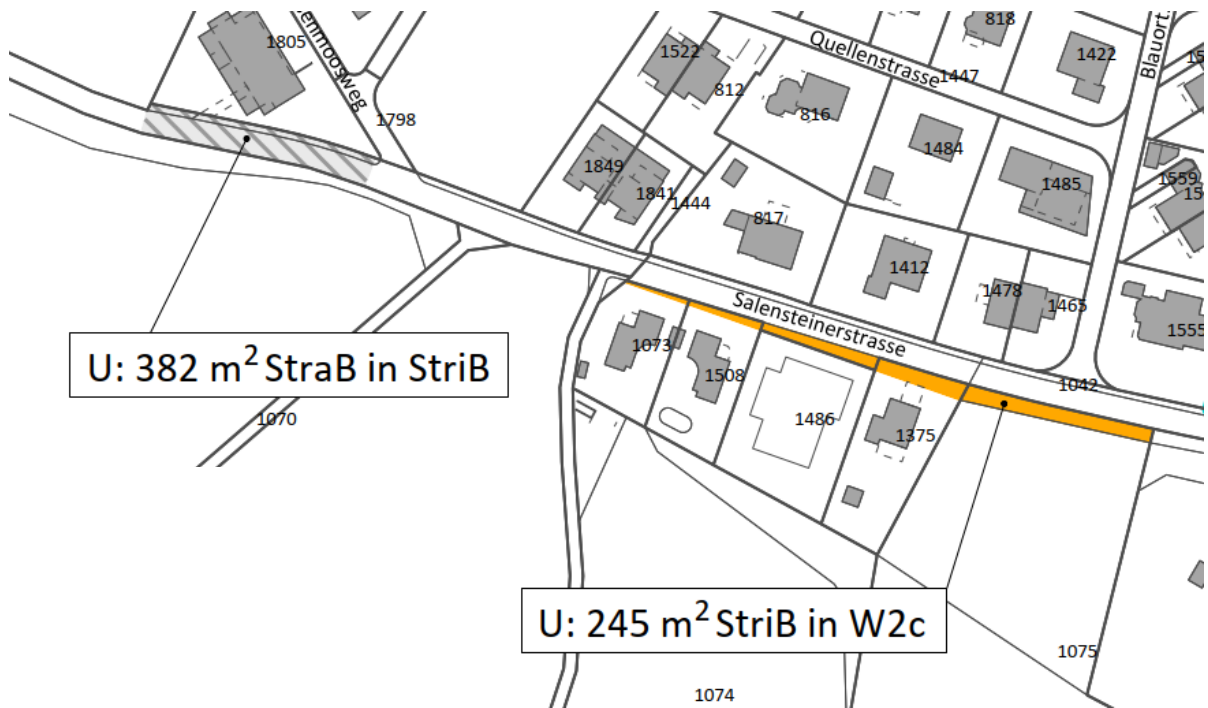


Umsetzung der Flächen Naturschutzzone im Gewässer NsG

2.3 Weitere Anpassungen

2.3.1 Salensteinerstrasse und Trottoir Salensteinerstrasse

Entlang der Salensteinerstrasse wurden verschiedene Grenzmutationen vorgenommen. Ein Streifen war bisher der Strasse zugewiesen und deshalb als Strassenfläche innerhalb der Bauzone im Zonenplan dargestellt. Die seit vielen Jahren bereits privat genutzten Flächen konnten nun weitgehend den anstossenden Grundeigentümern abgetreten werden, so dass die Flächen von der 'Strasse innerhalb der Bauzone' StriB der Wohnzone W2c zugewiesen werden können. In diesem Zusammenhang wird auch eine in der Genehmigung geforderte Korrektur der Strassenfläche südlich der Parz. Nr. 1805 umgesetzt. Die Trottoirfläche war ursprünglich der W2c zugewiesen. Infolge des Strassenausbaus mit Trottoir wurde sie der Strasse ausserhalb Bauzone (StraB) zugewiesen, was von der Genehmigungsinstanz als Fehler bezeichnet wurde. Daher soll die gesamte Strassenfläche ab Russenmoos bis zum Rand des Baugebiets als 'Strasse innerhalb Bauzone' (StriB) klassiert werden.

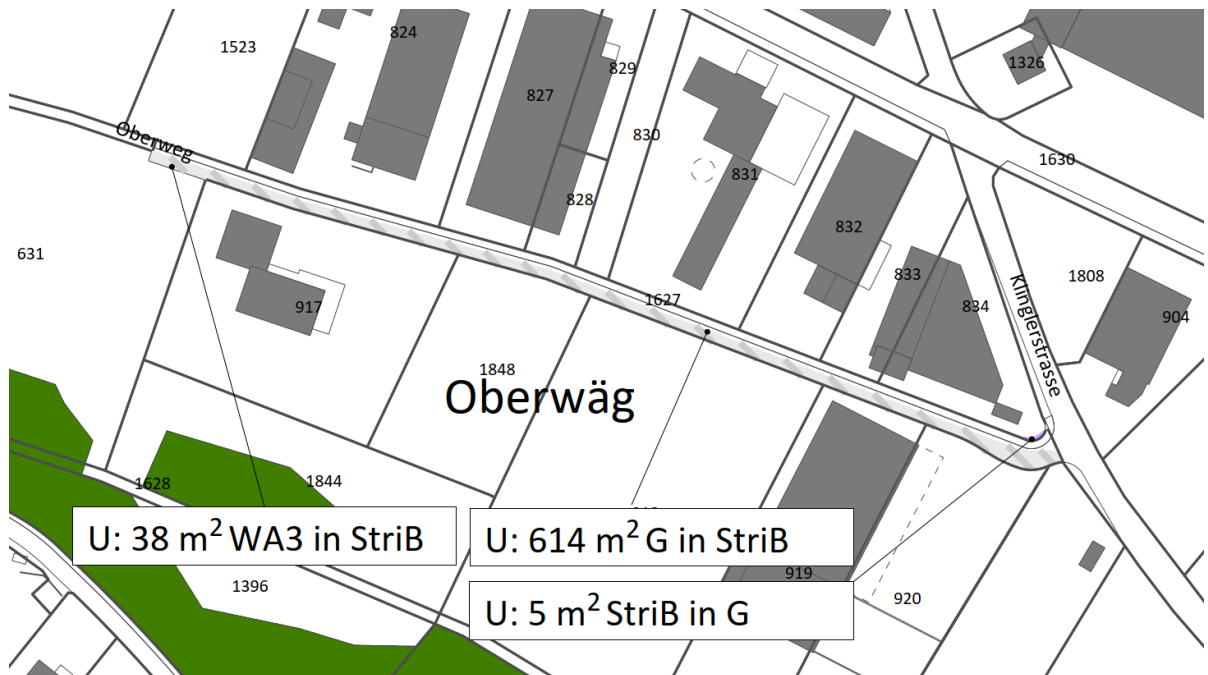


Zonenplanänderungen Salensteinerstrasse

Generell handelt es sich bei den Massnahmen lediglich um technische Anpassungen, damit entsprechende Flächenbilanzen gemäss kantonalem Richtplan nachgeführt werden können.

2.3.2 Oberweg

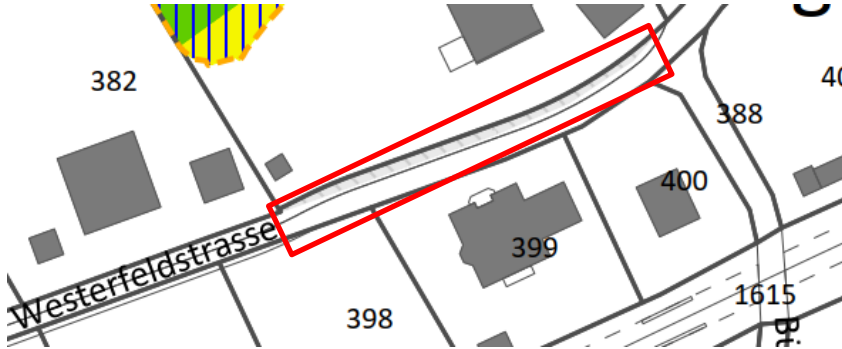
Auch am Oberweg hat ein Strassenausbau stattgefunden und die Strasse wurde neu parzelliert. 655 m² werden von der Wohn- und Arbeitszone WA3 und Gewerbezone G zur Strasse innerhalb Bauzone StriB verschoben. Im Bereich des Einlenkers kommen 5 m² von der Strassenfläche zur Gewerbezone G



Zonenplanänderungen Oberweg

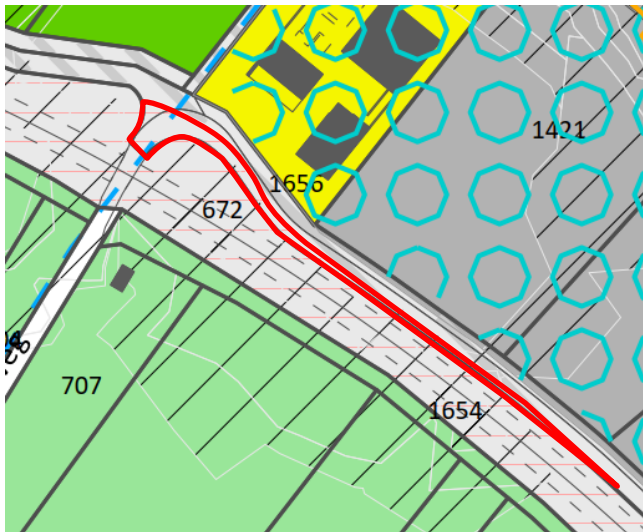
2.3.3 Westerfeldstrasse

Die Westerfeldstrasse wurde saniert und die Strassenparzelle teilweise angepasst. Damit der Zonenplan den tatsächlichen Verhältnissen entspricht, werden die Bauzonenflächen, welche in die Strassenparzelle ragen, den Flächen 'Strassen innerhalb Bauzone' zugewiesen.



Zonenplanänderung Westerfeldstrasse infolge Strassensanierung und Parzellierung

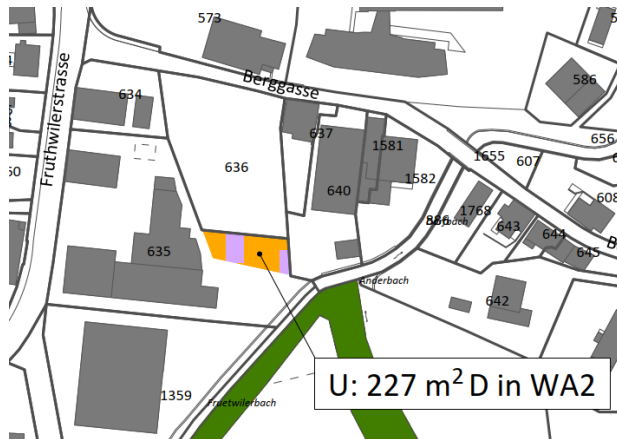
Mit dieser Zonenplanänderung infolge der Neu-Parzellierung der Westerfeldstrasse werden 746 m² von der Bauzone (W1, W2b und Oe) zur Strasse innerhalb Bauzone (StriB) verlagert. 15 m² werden wiederum von Strasse innerhalb Bauzone (StriB) zur Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (Oe) zugeschlagen. Im Bereich des Boschenwegs kommt eine bisher dem Bahnareal ausserhalb Baugebiet (in Abbildung unten rot markiert) zugewiesene Fläche von 134 m² zur Strassenfläche (Parz. 1656).



Zonenplan Westerfeldstrasse vom 31.10.2023 (Genehmigung)

2.3.4 Oberdorf

Eine Fläche von 227 m² des Grundstücks Parz. Nr. 636 konnte durch die Grundeigentümer der Parzelle Nr. 635 im Jahr 2024 erworben werden. Der Grundstücksteil wird für die Betriebserweiterung der Holzbau Ilg benötigt. Da für die planungsrechtliche Sicherheit eine einheitliche Zone zweckmässig ist, stimmt der Gemeinderat einer ausserordentlichen Bereinigung des Zonenplans zu.



Geringfügige Zonenplananpassung Parz. 635

2.3.5 Aufhebung Gestaltungsplanpflicht

Die Gestaltungsplanpflicht in den Gebieten Seevruqa und Oberstadgasse werden aufgehoben. Die Gestaltungsplangebiete sind weitgehend umgesetzt, überbaut und erschlossen. Es bestehen rechtskräftige Gestaltungspläne, welche aufgrund der Übergangsfristen § 122 PBG überprüft werden müssen.

2.3.6 Technische Korrekturen

Im Zonenplan 2023 wurde das Wasserbecken auf Parzelle Nr. 641 (Hard) irrtümlicherweise als Gewässer definiert. Es handelt sich dabei aber nicht um ein öffentliches Gewässer, sondern als Bestandteil der Gartenanlage. Ebenfalls wurde bei den Parzellen 726 und 673 am See infolge einer falschen Darstellung geringe Teile der Bauzone als Gewässer bezeichnet, was im Rahmen der Anpassungen aufgrund der Hochwasserlinie korrigiert wird.

3 Flächenbilanz

Durch die verschiedenen Massnahmen am Zonenplan wird das Baugebiet (Bauzone) um 2.2 ha reduziert. Allein die Anpassung der Bauzone entlang des Untersees reduziert die Bauzone um 2.17 ha.

Zonenart	Reduktion	Erweiterung	Bilanz
Wohn-/Misch-/Zentrumszonen WMZ	-2'161 m ²	245 m ²	-2'143 m ²
Gewerbezone G	-614m ²	5 m ²	-609 m ²
Öffentliche Zonen Oe	-10'866 m ²	15 m ²	-10'851 m ²
Freihaltezone Fh	-9'300 m ²	- m ²	-9'300 m ²
Strassenflächen	-466 m ²	2'115 m ²	1'649 m ²
Landschaftsschutzzone Ls	-1'976 m ²	-	-1'976 m ²

4 Mehrwertabgabe

Die Einzonungen E4 und E5 sind theoretisch Mehrwertabgabepflichtig, da es sich um eine Zuweisung von Nichtbauzone zu Bauzone handelt. Die Einzonungen betreffen jedoch Strassenflächen der Politischen Gemeinde und ein Mehrwert fällt deshalb ausser Betracht.

Nr.	Parz. Nr.	Fläche	Zone bisher	Zone neu
E4	1656	134 m ²	Bahnareal ausserh. Bauzone BaB	Strasse innerhalb Bauzone StriB
E5	1650	382 m ²	Strasse ausserh. Bauzone StraB	Strasse innerhalb Bauzone StriB

5 Ergänzung Baureglement

Damit die Nutzungspläne (wozu auch das Baureglement gehört) ihre Funktion erfüllen können, müssen die privaten und öffentlichen Interessen berücksichtigt werden.

Die Verbindlichkeit von Nutzungsplänen entsteht erst mit dem Inkrafttreten des Nutzungsplans (Tanquerel Thierry, in: Heinz Aemisegger et. al (Hrsg.), Praxiskommentar RPG: Nutzungsplanung, Art. 21 N. 27). Hinzu kommt weiter, dass gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung offensichtliche Planungsfehler jederzeit behoben werden können und auch sind geringfügige nachträgliche Erweiterungen zulässig, sofern dadurch die bestehende Nutzungsplanung lediglich in untergeordneten Punkten ergänzt wird (TVR 2021 Nr. 16).

Seit der Genehmigung wurden konkrete Anwendungsfälle gestützt auf das revidierte Baureglement überprüft und festgestellt, dass gewisse Bestimmungen einerseits nicht praktikabel sind, andererseits wiederum bereits nicht mehr den aktuellen Verhältnissen und Bedürfnissen entsprechen. Dies betrifft aber lediglich untergeordnete Punkte. Diese Faktoren wurden bei der Erstellung der bisherigen Nutzungsplanung, welche bis anhin noch nicht in Kraft gesetzt wurde, somit nicht berücksichtigt. Es liegen somit veränderte Verhältnisse vor.

Vor diesem Hintergrund drängen sich folgende Ergänzungen im Baureglement auf:

5.1 Streichung Art. 5, Fussnote 4 bzw. Grenzabstände Art. 23, Abs. 5

Bei Bauten mit Attikageschoss ist der Grenzabstand zu denjenigen Fassadenfluchten um 2 m zu erhöhen, bei denen das Attikageschoss nicht auf der ganzen Länge um mindestens das Mass ihrer Höhe zurückversetzt ist.

Die Einführung eines erweiterten Grenzabstandes für Bauten mit Attikageschossen wurde an konkreten Beispielen überprüft. Es zeigt sich, dass die Baugrundstücke nicht mehr über eine übermässige Grösse verfügen und daher ein erweiterter Grenzabstand von 2 m zu starken Einschränkungen führen kann. Bei vielen bestehenden Bauten kann nachträglich kein Attikageschoss mehr ergänzt werden, weil die bestehende Baute den neuen Grenzabstand (+2 m) nicht einhalten könnten. In der Folge müssten Attikageschosse so angelegt werden, dass architektonisch und ortsbaulich unbefriedigende Situationen entstehen.

Die Problematik besteht jedoch nicht nur bei bestehenden Bauten, sondern auch bei Neubauten. Insbesondere in Hanglage gibt es in Triboltingen und Ermatingen viele längliche Grundstücke, welche zum See ausgerichtet sind. Bei schmalen Grundstücken ist eine Verbreiterung des Grenzabstandes seitlich von zusätzlich je 2 m (Total 4 m) von immenser Bedeutung. Die Bebaubarkeit der Grundstücke und die Gestaltung der Liegenschaften würden eingeschränkt werden. Die Betroffenheit ist in allen Bauzonen erkennbar, am meisten betroffen sind kleine oder schmale Grundstücke. Die Bestimmung wurde deshalb unter mangelnder Berücksichtigung der konkreten Verhältnisse in Ermatingen erarbeitet (was den Zielen der Ortsplanung widerspricht).

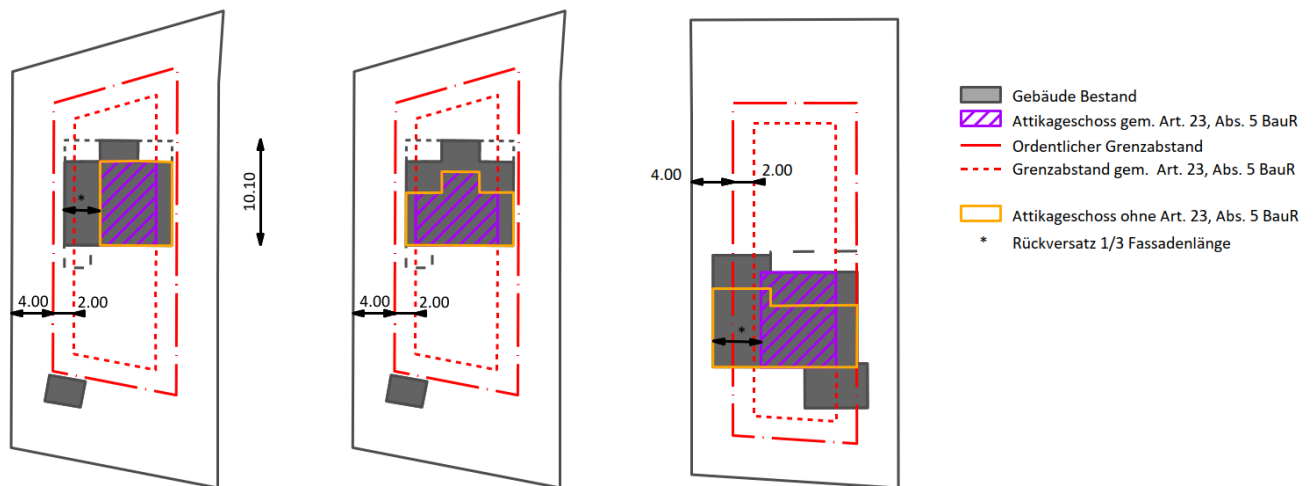


Abbildung: Auswirkung von Art. 23, Abs. 5 BauR

Aus fachlicher Sicht erweist sich die Bestimmung vor diesem Hintergrund als kaum umsetzbar. Darüber hinaus gewichtet sie den Aussichtsschutz höher als die raumplanerisch gewollte haushälterische Nutzung des Bodens und die Förderung der Verdichtung der bestehenden Bauzone. Die Bestimmung widerspricht damit den raumplanerischen Grundsätzen. Dies umso mehr, als dass sich die Wohnmangel-lage in den letzten Jahren seit der Gemeindeversammlung weiter verschärft hat.

Art. 5 Mastabelle

Fussnote 4: **gestrichen**

Bei Bauten mit Attikageschoss ist der Grenzabstand zu denjenigen Fassadenfluchten um 2 m zu erhöhen, bei denen das Attikageschoss nicht auf der ganzen Länge um mindestens das Mass ihrer Höhe zurückversetzt ist.

Art. 23 Grenzabstände Bauten, Anlagen, Terrainveränderungen

Absatz 5: **gestrichen**

Bei Bauten mit Attikageschoss ist der Grenzabstand zu denjenigen Fassadenfluchten um 2 m zu erhöhen, bei denen das Attikageschoss nicht auf der ganzen Länge um mindestens das Mass ihrer Höhe zurückversetzt ist.

5.2 Ergänzung Art. 9, Abs. 4

Genehmigungsvermerk: Die Bestimmung unter Art. 9 Abs. 4 BauR ist mindestens mit folgender Festlegung zu ergänzen: Die Gemeindebehörde holt in diesen Fällen eine Fachbeurteilung ein.

Der Gemeinderat ergänzt den Baureglementsartikel um den empfohlenen Zusatz. Die Gemeinde Ermatingen verfügt über eine Baukommission mit externen Fachleuten. Der Zusatz entspricht bereits gelebter Praxis und kann somit in das Baureglement aufgenommen werden.

5.3 Ergänzung überlagernde Naturschutzzone im Gewässer (neu Art. 22)

Die überlagernden Naturschutzzonen im Gewässer sind neu. Da es sich dabei um eine überlagernde Zone handelt, ist ein neuer Artikel im Baureglement aufzunehmen.

Art. 22 Naturschutzzone im Gewässer NsG

¹ Die Naturschutzzonen in Gewässern dienen dem Schutz seltener und gefährdeter Pflanzen und Tiere im Uferbereich und in den Gewässern.

² In den Naturschutzzonen in Gewässern:

1. sind die natürlichen Ufer zu belassen. Ufervegetation darf weder gerodet, noch überschüttet oder auf andere Weise zum Absterben gebracht werden;
2. sind invasive Neophyten zu bekämpfen, insbesondere ist deren Ausbreitung zu verhindern;
3. sind die Ufer gemäss dem Gesetz über den Wasserbau und den Schutz vor gravitativen Naturgefahren (RB 721.1) zu pflegen oder wiederherzustellen, so dass ein guter Zustand der Ufer erhalten bleibt;
4. sind Ablagerungen, Deponierungen und Abwassereinleitungen nicht gestattet;
5. ist die reguläre Fischereinutzung erlaubt.

³ Das Ausbringen von Pflanzen und Tieren ist verboten. Der Besitz mit Fischen und Krebsen benötigt die Zustimmung der Jagd- und Fischereiverwaltung.

⁴ Eingriffe im Hochwasserprofil und im Gewässer bedürfen einer Bewilligung des Amtes für Umwelt.

⁵ Weitergehende Vorschriften, namentlich betreffend Eingriffe, Unterhalt und Pflege aufgrund der Bundesgesetzgebung zur Ufervegetation und zu den Gewässern sowie von übergeordneten Bestimmungen sind vorbehalten.

5.4 Anpassung Grenzabstände (Art. 23)

Mit der Anpassung der Verordnung zum Planungs- und Baugesetz PBV per 01.06.2024 wurden die Abstände für Luft/Wasser-Wärmepumpen neu geregelt (§31, Abs. 1bis PBV). Art. 23 Baureglement wird vor diesem Hintergrund zwecks des besseren Verständnisses für die Bürger wie folgt geändert:

Art. 23 Grenzabstände Bauten, Anlagen, Terrainveränderungen

¹ ...

² Für Anlagen wie Schwimmbäder, Schwimmteiche, ~~und~~ Biotope, Erdsonden sowie wärmetechnische Anlagen-beträgt der Grenzabstand mindestens 3.0 m. Für Luft/Wasser-Wärmepumpen gilt § 31 Abs. 1^{bis} PBV.

5.5 Anpassung Gebäudeabstände (Art. 24)

Die Gebäudeabstände müssen mindestens 6.0 m betragen. Bei einer weiteren Reduktion der Gebäudeabstände darf die addierte Gebäudelänge inklusive der reduzierten Gebäudeabstände der betroffenen Bauten die maximale Gebäudelänge gemäss Masstabelle nicht überschreiten.

Die Bestimmung der Gebäudeabstände führt insbesondere in bereits bebauten Gebieten zu ungleichen Rahmenbedingungen. Die Ergänzung oder Erweiterung eines Gebäudes kann je nach nachbarschaftlicher Situation stark eingeschränkt werden. Die Möglichkeiten beruhen mehr auf Zufall als auf einer ortsbaulich oder architektonisch bewussten Setzung von Anbauten. Auch diese Bestimmung wurde deshalb unter mangelnder Berücksichtigung der konkreten Verhältnisse in Ermatingen erarbeitet (was den Zielen der Ortsplanung widerspricht). Aus den Erfahrungen der letzten Jahre hat sich klar gezeigt, dass die Anwendung der Brandschutzrichtlinien ein taugliches Mittel ist, die relevanten Gebäudeabstände zu ermitteln. Im Weiteren hat sich gezeigt, dass die Bestimmung in Bezug auf die Art

der Gebäude (z.B. Kleinbaute, Hauptbaute usw.) unklar formuliert wurde. Auf die Bestimmung soll deshalb ganz verzichtet werden. Gestützt auf § 30 PBV ist die Gemeinde frei eine Bestimmung zum Gebäudeabstand zu formulieren. Regelt sie nichts, ist der Gebäudeabstand gewahrt, sofern die Brand-schutzrichtlinien der Vereinigung kantonaler Feuerversicherer (VKF) eingehalten sind.

Art. 24 Gebäudeabstände

~~Die Gebäudeabstände müssen mindestens 6.0 m betragen. Bei einer weiteren Reduktion der Gebäudeabstände darf die addierte Gebäudelänge inklusive der reduzierten Gebäudeabstände der betroffenen Bauten die maximale Gebäudelänge gemäss Masstabelle nicht überschreiten.~~

5.6 Anpassung Gestaltungsvorschriften für die Dorfzone D, Art. 36

In der Beurteilung von Baugesuchen zeigt sich, dass die Art der Dachaufbauten um den Begriff Ochsenaugen ergänzt werden soll. Damit wird das Reglement dahingehend konkretisiert, als dass dieses an die ohnehin bereits bestehende Praxis angepasst wird. Ergänzend soll der Grundsatz, dass sich Dachaufbauten und Dachflächenfenster harmonisch in das Gesamtbild des Daches einzufügen haben explizit formuliert sein, womit es sich lediglich um eine Konkretisierung (und nicht eine inhaltliche Änderung) handelt. Bei der immer stärkeren Nutzung der Dachgeschosse ist bezüglich einer qualitätsvollen Dachlandschaft besondere Sorgfalt erforderlich:

Art. 36 Dachgestaltung Dorfzone D

1 ...

2 ...

³ Dachaufbauten sind **in der Regel** als Giebellukarnen, Schleppgauben, oder **Ochsenaugen** auszubilden und dürfen in der Regel $\frac{1}{4}$, mehrere zusammen gesamthaft $\frac{1}{2}$ des zugehörigen Fassadenabschnitts nicht überschreiten. Zwischen Dachaufbau und First muss in der Regel mindestens ein Abstand von 1.0 m eingehalten werden.

4 ...

5 ...

⁶ **Dachaufbauten und Dachflächenfenster sind sorgfältig in das Gesamtbild des Daches einzufügen.**

⁶ ⁷ ...

5.7 Ergänzung Gestaltungsvorschriften für die Ortsbild- und Umgebungsschutzzone OU, Art. 38

Die Ortsbild- und Umgebungsschutzzone OU ist eine überlagernde Zone. Meist betrifft es die Dorfzone, die in besonders ortsbaulich wichtigen Gebieten zusätzliche Gestaltungsvorschriften bedarf. Damit besser verständlich wird, dass zu den Bestimmungen der Grundnutzungszone kumulativ auch die der Ortsbild- und Umgebungsschutzzone gelten, wird einerseits der Titel ergänzt und nur unter der Dorfzone aufgeführte Absätze wiederholt. Mit dieser rein redaktionellen Anpassung sollte die Wirkung für Planende besser erkennbar sein.

Art. 38 Dachgestaltung Ortsbild- und Umgebungsschutzzone OU

1 ...

2 ...

³ Dachaufbauten sind **in der Regel** als Giebellukarnen, Schleppgauben oder Ochsenaugen auszubilden. Dachaufbauten und Dachflächenfenster dürfen in der Regel $\frac{1}{4}$, mehrere zusammen gesamthaft $\frac{1}{2}$ des zugehörigen Fassadenabschnitts nicht überschreiten. Die Erscheinungshöhe der Dachaufbauten darf in der Regel 1.40 m nicht überschreiten. Zwischen Dachaufbau und First muss in der Regel mindestens ein Abstand von 1.0 m eingehalten werden.

⁴ **Dacheinschnitte sind nicht zugelassen.**

⁴ ⁵ ...

⁶ Dachaufbauten und Dachflächenfenster sind sorgfältig in das Gesamtbild des Daches einzufügen.

⁷ Bei Neubauten sind Kehlgeschosse (2. Dachgeschoss) über die Giebelfassade zu belichten.

6 Fazit

Die Massnahmen am Zonenplan wurden der Gemeinde Ermatingen mit der Genehmigung der Gesamtrevision der Ortsplanung auferlegt. Der Gemeinderat muss diesen Auflagen nachkommen, ohne grosse Spielräume zu haben. Aufgrund der rechtlichen Lage sieht sich der Gemeinderat verpflichtet, die erforderlichen Korrekturen vorzunehmen. Mit den Bereinigungen am Zonenplan werden die gemäss Genehmigungsentscheid Nr. 62 des Departements für Bau und Umwelt DBU vom 31.10.2023 vollumfänglich erfüllt. Die weiteren Anpassungen sind weitgehend von untergeordneter Bedeutung.

Die Änderungen am Baureglement sind einerseits zwingende Ergänzungen aufgrund der Zonenplananpassung, andererseits aber auch notwendige Anpassungen, damit diese in der Praxis auch umgesetzt werden können (zumal bisher von falschen Parametern ausgegangen wurde). Das neue Baureglement wurde mit DBU-Entscheid Nr. 62 vom 31.10.2023 genehmigt, aufgrund hängiger Rekursverfahren bis dato noch nicht in Kraft gesetzt. Trotzdem wurde das neue Baureglement im Rechtsverfahren bereits getestet bzw. konsultiert. Es hat sich herausgestellt, dass die Bestimmungen zu Grenz- und Gebäudeabständen (Art. 23 und 24) in der Praxis kaum umsetzbar sein werden, da sie erhebliche Abhängigkeiten und Ungleichheiten nach sich ziehen. Besonders bei komplexen Parzellenformen (z.B. längliche Parzellen zum See) oder bestehenden Bauten erweist sich die Verknüpfung zwischen der Lage des Attikageschosses und dem Grenzabstand als kaum praktikabel. Kleinere Parzellen oder bestehende Bauten sind wesentlich benachteiligt, was dem Grundsatz der haushälterischen Nutzung des Bodens widerspricht und so auch nicht beabsichtigt war. Vielmehr wurde bis anhin den örtlichen Verhältnissen zu wenig Beachtung geschenkt.

Gemäss Ausführungen in der Vorprüfung wünschen die kantonalen Fachstellen Ausführungen zur Planbeständigkeit, insbesondere zu Art. 23 und 24. Der Gemeinderat ist überzeugt, dass trotz erst kürzlich erfolgter Genehmigung des Baureglements eine Änderung zwingend ist und die Voraussetzungen hierfür erfüllt sind. Eine Inkraftsetzung des Baureglements konnte aufgrund laufender Rechtsverfahren sowie den zwingenden Änderungsaufträgen noch nicht erfolgen. Dieser Zeitpunkt wäre aber überhaupt erst relevant für eine allfällige Verbindlichkeit des Reglements. Da das Baureglement noch nicht anwendbar ist, erachtet der Gemeinderat die Planbeständigkeit als ungeordnet. Vielmehr bestehen erhebliche private und öffentliche Interessen daran, die bereits heute voraussehbaren, den Grundsätzen der Raumplanung widersprechenden und nicht gewollten Einschränkungen der Bebaubarkeit zum heutigen Zeitpunkt zu korrigieren. Dem Gemeinderat ist bewusst, dass eine klare und offene Kommunikation dazu erforderlich ist, denn die streitbaren Bestimmungen wurden in einem langwierigen, aufwendigen und von Einzelinteressen getriebenen Prozess 'kreiert'. Es bestehen aber seit Genehmigung des Baureglements erhebliche Zweifel an der Umsetzbarkeit von Art. 5 Fussnote 4, Art. 23 Abs. 5 und Art. 24. Der Gemeinderat ist überzeugt, dass mit den entsprechenden Korrekturen und Ergänzungen in diesen ungeordneten Punkten das Baureglement einen rechtskonformen Stand erreicht, welche den übergeordneten gesetzlichen Bestimmungen entspricht und den örtlichen Gegebenheiten Rechnung trägt.

7 Mitwirkung und Rechtsverfahren

7.1 Mitwirkung der Bevölkerung

Sowohl nach Art. 4 RPG als auch nach § 8 PBG haben die Gemeindebehörden dafür zu sorgen, dass die Bevölkerung sachgerecht über Stand, Ablauf, Ziele und Mittel von Planungen informiert wird und ihr auch Gelegenheit gegeben wird, in geeigneter Art und Weise an der Planung mitzuwirken. Dieser Gesetzesbestimmung wurde wie folgt nachgekommen:

- Information und Orientierung der direktbetroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer mittels Zustellung der Unterlagen und Möglichkeit zur Vernehmlassung.
- Orientierungen in den Geschäftsmitteilungen
-

7.2 Einsprachen und Einwände

7.2.1 Auflagen und Bekanntmachung

An der Sitzung vom __ hat der Gemeinderat die Teilrevision Zonenplan und Baureglement beschlossen.

Die öffentliche Auflage des Zonenplans und des Baureglements erfolgte vom __ bis ____ (Auszug Amtsblatt im Anhang).

7.2.2 Einsprachen und Einwände zur Ortsplanungsrevision

Während der öffentlichen Auflage wurden __ Einsprachen zur Teilrevision Zonenplan und Baureglement eingereicht. Der Gemeinderat hat über die Einsprachen am __ entschieden.

7.3 Erlass durch Gemeindeversammlung und Gemeinderat

7.3.1 Erlass des Baureglements und des Zonenplans

Am __ sind das neue Baureglement sowie der revidierte Zonenplan den Stimmbürgern der Politischen Gemeinde Ermatingen zur Abstimmung unterbreitet worden. Die Gemeindeversammlung stimmte der Teilrevision Zonenplan und Baureglement zu (Protokoll siehe Anhang).

Anhang und Beilagen

A. Auszug Amtsblatt

Amtsblatt Nr. _ vom ____

B. Auszug Protokoll Gemeindeversammlung