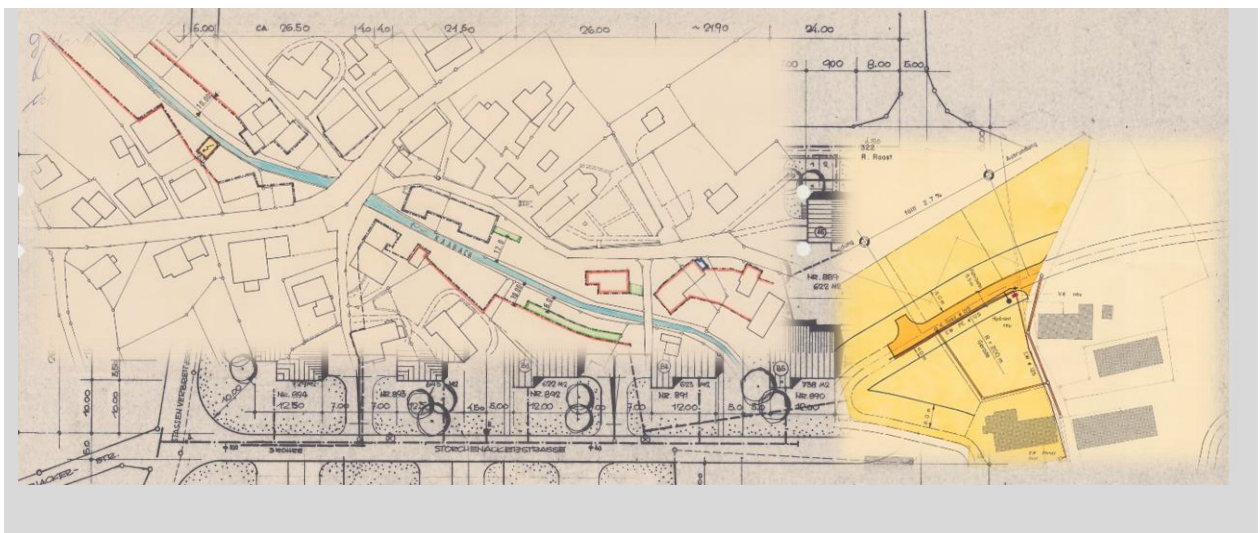




Aufhebung Sondernutzungspläne

Planungsbericht

Mitwirkung



Projekt-Nr.6701.02 | Datum: 08.05.2025

Inhalt

1	Einleitung	2
1.1	Planungsauftrag	2
1.2	Ausgangslage	2
1.3	Verfahrensablauf	3
1.4	Rechtliche Grundlagen	3
2	Beurteilung der aufzughenden Sondernutzungspläne	4
2.1	Aufhebung Baulinienplan 'Waldabstand' (RRB Nr. 1433 vom 13.06.1972)	4
2.2	Aufhebung Baulinienplan 'Im Dorfkern' (RRB Nr. 501 vom 31.03.1987)	5
2.3	Aufhebung Baulinienplan 'Kaabach' (RRB Nr. 200 vom 09.02.1988)	6
2.4	Aufhebung Baulinienplan 'Dorfstrasse West' (RRB Nr. 544 vom 14.04.1992)	7
2.5	Aufhebung Gestaltungsplan 'Storchenacker' (RRB Nr. 1457 vom 24.06.1975)	8
2.6	Aufhebung und Gestaltungsplan Banneggstrasse (RRB Nr. 945 vom 10.08.1993)	9
2.7	Aufhebung Gestaltungsplan 'Obstgarten' (DBU Nr. 70 vom 09.07.2004)	10
2.8	Aufhebung Gestaltungsplan 'Weingarten West' (DBU Nr. 77 vom 29.07.2004)	11
2.9	Aufhebung Quartierplan Parzelle 320 + 322 (RRB Nr. 291 vom 16.02.1982)	13
3	Verfahren	14
3.1	Information und Mitwirkung	14
3.2	Öffentliche Auflage und Einsprachen	14
	Anhang	15
A.	Auszug aus dem Amtsblatt	15
B.	Anpassungsbedarf im Oereb-Lex	15

1 Einleitung

1.1 Planungsauftrag

Gemäss den Übergangsbestimmungen § 122 Planungs- und Baugesetz (PBG) haben die Gemeinden ihre Sondernutzungspläne (Gestaltungs-, Quartierpläne und Baulinienpläne) innert 15 Jahren an die neuen Bestimmungen des PBG vom 01.01.2013 anzupassen. Unabhängig davon sind Sondernutzungspläne regelmässig auf die übergeordnete Gesetzgebung und die tatsächlichen Verhältnisse zu überprüfen. Hierbei geht es darum, bestehende Gestaltungspläne nach altem Recht an die neuen Gesetze bzw. Messweisen nach der interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) anzupassen. Dies kann entweder durch die Anpassung des Gestaltungsplans oder durch dessen Aufhebung geschehen.

Ebenfalls zu beachten sind die im Jahr 2011 neu erlassenen Bestimmungen des Gewässerschutzgesetzes (GSchG). Gemäss diesem werden die Kantone respektive die Gemeinden zur Ausweisung des Raumbedarfes oberirdischer Gewässer verpflichtet. Dies geschieht in einem eigenen Planverfahren, welches sich auf die § 5 Abs. 2-5 sowie die § 6 und 29-31 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) stützt. Der rechtlich festzusetzende Raumbedarf der oberirdischen Gewässer ist für die Gemeinde Lommis noch zu definieren. Der provisorische Raumbedarf kann bei der Überprüfung der Sondernutzungspläne bereits berücksichtigt werden.

Die politische Gemeinde Lommis beauftragt die bhateam ingenieure ag, alle Sondernutzungspläne zu überprüfen und in den erforderlichen Fällen das Verfahren zur Aufhebung oder Teiländerung der Pläne durchzuführen.

1.2 Ausgangslage

In der Gemeinde Lommis sind derzeit 9 Sondernutzungspläne rechtskräftig. Davon sind vier Baulinienpläne, vier Gestaltungspläne sowie ein Quartierplan:

Baulinienpläne

- Waldabstand Weingarten (RRB Nr. 1433 vom 13.06.1972)
- Im Dorfkern (RRB Nr. 501 vom 31.03.1987, Teilaufhebung DBU Nr. 40 vom 14.07.2000)
- Kaabach (RRB Nr. 200 vom 09.02.1988)
- Dorfstrasse West (RRB Nr. 544 vom 14.04.1992)

Gestaltungspläne

- Storchenacker (RRB Nr. 1457 vom 24.06.1975, Änderungen RRB Nr. 26 vom 04.01.1978, RRB Nr. 870 vom 08.05.1979 und RRB Nr. 1123 vom 18.06.1979)
- Banneggstrasse (RRB Nr. 895 vom 10.08.1993)
- Obstgarten (DBU Nr. 70 vom 09.07.2004)
- Weingarten West (DBU Nr. 77 vom 29.07.2004)

Quartierpläne

- Parzelle 320 und 322 (RRB Nr. 291 vom 16.02.1982)

1.3 **Verfahrensablauf**

Um eine widerspruchsfreie Rechtslage zu schaffen, werden die oben angeführten Sondernutzungspläne mit durchzuführenden Verfahren vollständig aufgehoben. Der Planungsbericht dient der Erläuterung und Information der Bevölkerung sowie der betroffenen Anwohner und Grundstückseigentümer.

Das Planungsverfahren für die Aufhebung oder Änderung der Sondernutzungspläne richtet sich nach § 29 PBG. Nach der öffentlichen Auflage von 20 Tagen sind die Aufhebungen durch den Gemeinderat zu beschliessen und anschliessend durch das Departement für Bau und Umwelt (DBU) zu genehmigen. Die Aufhebungen sind mit dem Ausserkraftsetzungsbeschluss durch den Gemeinderat rechtskräftig.

1.4 **Rechtliche Grundlagen**

Rechtlich sind folgende kantonale und kommunale Grundlagen zu berücksichtigen:

- Raumplanungsgesetz (RPG) vom 22. Juni 1979
- Planungs- und Baugesetz des Kanton Thurgau (PBG) vom 19.04.2017
- Verordnung des Regierungsrates zum Planungs- und Baugesetz Thurgau (PBV) vom 22.12.2020
- Gesetz über Strassen und Wege StrWG vom 01.07.2023
- Richtplan des Kantons Thurgau, Juni 2020
- Rechtsgültiger Zonenplan und Baureglement der Gemeinde Lommis vom 01.11.2019

2 Beurteilung der aufzughebenden Sondernutzungspläne

Folgend werden die Beurteilung und Erläuterung der aufzuhebenden Sondernutzungspläne aufgeführt.

2.1 Aufhebung Baulinienplan 'Waldabstand' (RRB Nr. 1433 vom 13.06.1972)

Der Baulinienplan 'Waldabstand' von 1972 umfasst mehrere Parzellen am nördlichen Rand von Weingarten entlang der Bauzonengrenze im Norden der Ortschaft Weingarten. Die Baulinien wurde zur Sicherung des Waldabstandes festgesetzt, um insbesondere einen Mindestabstand der entlang der Weinbergstrasse geplanten Einfamilienhäuser gegenüber dem Wald zu erreichen.



Abbildung 1: Baulinienplan 'Weingarten'



Abbildung 2: Orthofoto mit Baulinienplan 'Weingarten'

Heute ist das Gebiet vollständig bebaut. Die Waldabstandslinie liegt grösstenteils ausserhalb der Bauzone. Zudem wird der Waldabstand heute übergeordnet in § 75 PBG geregelt. Dieser wird von der statischen Waldgrenze gemessen und beträgt 25 m. Bestehenden Bauten haben Besitzstandsgarantie gemäss § 94 PBG. Bestehende Bauten dürfen zeitgemäss erneuert, umgebaut, erweitert und in ihrem Zweck geändert werden, soweit dadurch der Widerspruch zum geltenden Recht nicht wesentlich

verstärkt wird. Der Baulinienplan ist nicht mehr zweckmässig, da bei Neubauten im Waldabstand ohnehin eine Neu beurteilung durch das Forstamt vorgenommen wird.

→ Der Baulinienplan 'Waldabstand' (RRB Nr. 1433 vom 13.06.1972) wird aufgehoben.

2.2 Aufhebung Baulinienplan 'Im Dorf kern' (RRB Nr. 501 vom 31.03.1987)

Der Baulinienplan 'Im Dorf kern' von 1987 umfasst den Dorf kern von Lommis. Mit DBU Nr. 40 vom 14.07.2000 wurden im südlichen Teil einige Baulinienteile aufgehoben. Generell umfährt die Baulinie bestehende Bauten und regelt ansonsten einen Abstand zur Strasse von 4 m.



Abbildung 3: Baulinienplan 'im Dorf kern'

Die Baulinien sichern den heutigen Bebauungsstand. Es handelt sich dabei aber nicht um eine Pflichtbaulinie. Bei der Haupt- und Matzingerstrasse handelt es sich um Kantonsstrassen, bei welchen der ordentliche Strassenabstand von 4 m im StrWG geregelt ist. Für bestehende Bauten besteht die Besitzstandsgarantie gemäss § 94 PBG. Für Neubauten können gestützt auf das Baureglement sowie § 92 PBG Ausnahmen zum Schutz des Ortsbildes und zur Siedlungserneuerung gewährt werden, wenn dies für das Ortsbild von Bedeutung ist.

→ Der Baulinienplan 'Im Dorf kern' (RRB Nr. 501 vom 31.03.1987) und die Teilaufhebung (DBU Nr. 40 vom 14.07.2000) werden aufgehoben.

2.3 Aufhebung Baulinienplan 'Kaabach' (RRB Nr. 200 vom 09.02.1988)

Der Baulinienplan 'Kaabach' von 1988 umfasst mehrere Parzellen entlang des durch das Siedlungsgebiet von Lommis führenden Kaabachs.



Abbildung 4: Baulinienplan 'Kaabach'

Der Baulinienplan wurde zur Sicherung der bestehenden Bauten sowie des Gewässerabstandes erstellt. Die Baulinien sichern unterschiedliche, an die bestehende Bebauung angepasste Gewässerabstände für Bauten und Anlagen. Ebenfalls aufgeführt sind die genehmigten Baulinien des Baulinienplan im Dorfkern von 1987.

Die Abstände von Bauten und Anlagen gegenüber Gewässern werden nach den Vorschriften der Gewässerschutzverordnung definiert (§ 76 PBG i.V.m § 34). Der Gewässerabstand wird mit Gewässerraumlinien gesichert. Die Ausscheidung der Gewässerraumlinien erfolgt im Gemeindegebiet von Lommis in einem separaten Verfahren. Es können nur in Ausnahmefällen Abweichungen dieser Gewässerraumlinien mit Baulinien festgesetzt werden. Aus diesen Gründen wird der Baulinienplan mit der Inkraftsetzung der Gewässerräume hinfällig und wird deshalb aufgehoben.

→ Der Baulinienplan 'Kaabach' (RRB Nr. 200 vom 09.02.1988) wird im Rahmen der Festlegung des Gewässerraums aufgehoben.

2.4 Aufhebung Baulinienplan 'Dorfstrasse West' (RRB Nr. 544 vom 14.04.1992)

Der im Jahr 1992 genehmigte Baulinienplan 'Dorfstrasse West' umfasst mehrere Parzellen entlang der Dorfstrasse von Weingarten. Es werden Baulinien festgelegt, welche bei den noch unbebauten Grundstücken einen Strassenabstand von 6.0 m im Norden und 4.0 m im Süden festlegen. Bei den bereits bebauten Parzellen wurden die Bauten von der Baulinie umfahren. Diese Bauten weisen stark reduzierte Strassenabstände auf.

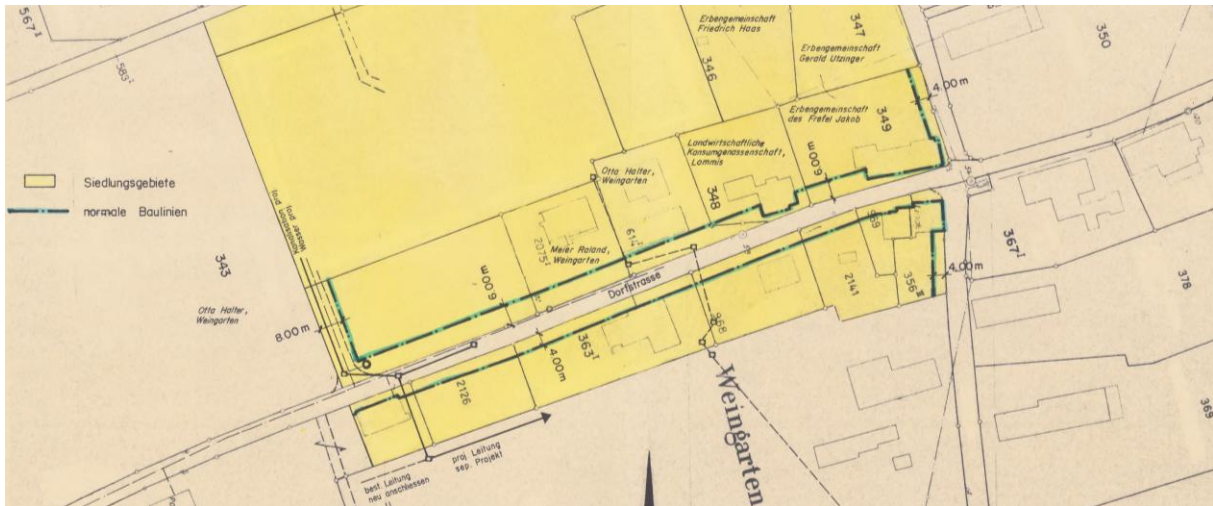


Abbildung 5: Ausschnitt Baulinienplan Dorfstrasse West



Abbildung 6: Orthofoto mit Baulinienplan 'Dorfstrasse West'

Heute sind sämtliche Grundstücke bebaut und die Baulinien wurden grossmehrheitlich eingehalten. Die Dorfstrasse ist als verkehrsberuhigte Strasse ausgebaut, weist horizontale Versätze und ein Trottoir auf. Die ordentlichen Strassenabstände gemäss dem StrWG sind ausreichend. Für die bestehenden Bauten, die den ordentlichen Strassenabstand unterschreiten, besteht die Besitzstandsgarantie gemäss § 94 PBG.

→ Der Baulinienplan 'Dorfstrasse West' (RRB Nr. 544 vom 14.04.1992) wird aufgehoben.

2.5 Aufhebung Gestaltungsplan 'Storchenacker' (RRB Nr. 1457 vom 24.06.1975)

Der Ersterlass vom 26.06.1975 wurde mit Änderungen RRB Nr. 26 vom 04.01.1978, RRB Nr. 870 vom 08.05.1979 und RRB Nr. 1123 vom 18.06.1979 mehrfach angepasst. Das Gestaltungsplangebiet Überbauung 'Storchenacker' umfasst die 14 Parzellen Die Überbauung liegt in der Wohnzone W2.

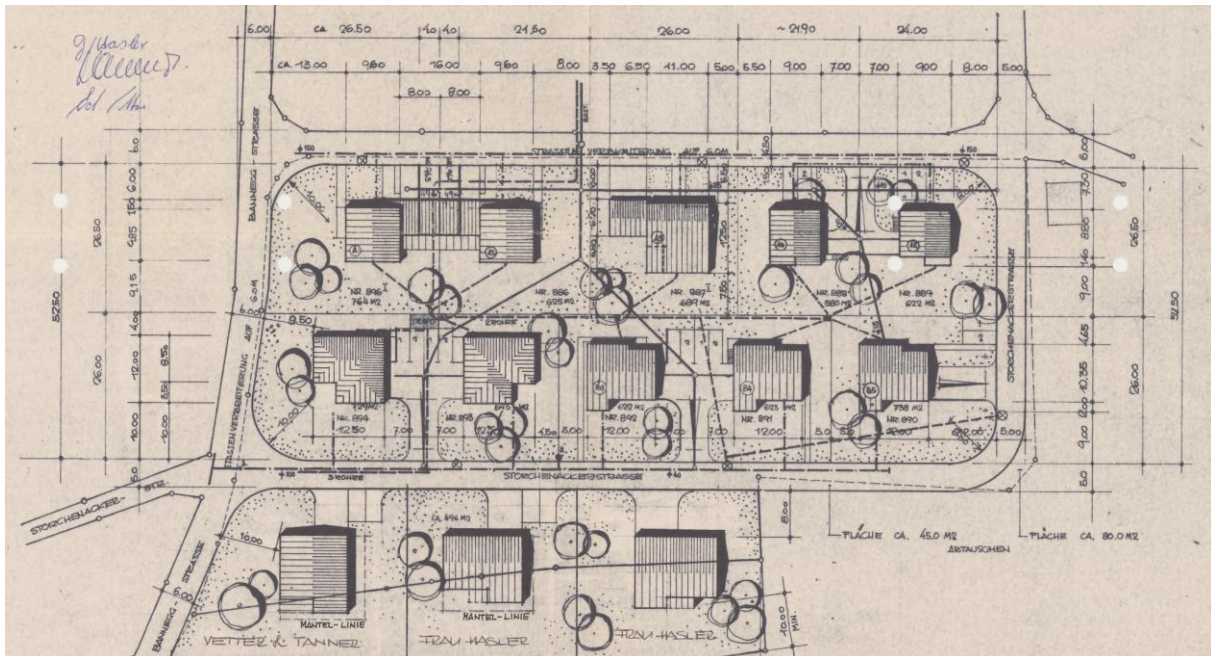


Abbildung 7: Gestaltungsplan Überbauung Storchenacker, 1975

Der Gestaltungsplan bezweckt die bauliche Einordnung der Gebäude und Anlagen ins Gelände sowie die Erschliessung der geplanten Überbauung. Der Gestaltungsplan zeigt den Bebauungsvorschlag mit Parzellierung und Parkierung der jeweiligen Parzelle. Weiter wird die Erschliessung mit den Werkleitungen aufgeführt.

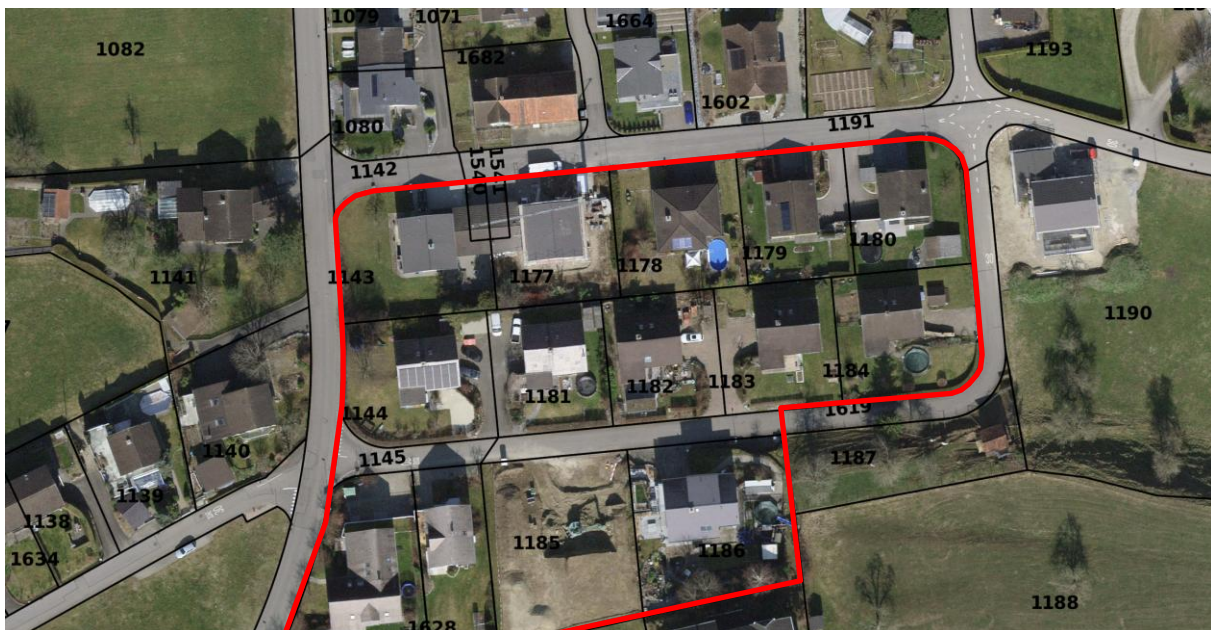


Abbildung 8: Orthofoto mit Gestaltungsplangebiet

Die Überbauung ist vollständig realisiert und die Erschliessung ist abgeschlossen. Der Gestaltungsplan beinhaltet keine Bestimmungen, die zu erhalten wären und deshalb eine Überarbeitung erfordern.

Eine Überarbeitung des sehr alten Gestaltungsplans wäre darum nicht verhältnismässig und nicht mehr zweckmässig.

→ Der Gestaltungsplan 'Storchenacker' (RRB Nr. 1457 vom 24.06.1975) mit den Änderungen (RRB Nr. 26 vom 04.01.1978, RRB Nr. 870 vom 08.05.1979 und RRB Nr. 1123 vom 18.06.1979) wird aufgehoben.

2.6 Aufhebung und Gestaltungsplan Banneggstrasse (RRB Nr. 945 vom 10.08.1993)

Der Gestaltungsplan Banneggstrasse von 1993 ersetzte den Arealüberbauungsplan Bannegg von 1973, revidiert 1979. Der Arealüberbauungsplan ist zwar immer noch im Oereb-Lex aufgeschaltet, jedoch mit dem Gestaltungsplan von 1993 ausser Kraft gesetzt worden.



2.7 Aufhebung Gestaltungsplan 'Obstgarten' (DBU Nr. 70 vom 09.07.2004)

Mit Entscheid DBU Nr. 70 vom 09.07.2004 wurde der ursprüngliche Gestaltungsplan RRB Nr. 972 vom 05.06.1988 aufgehoben. Der Perimeter liegt in der Dorfzone von Weingarten. Der Gestaltungsplan bezweckt die haushälterische Nutzung des Bodens sowie eine architektonisch gute, auf das empfindliche Ortsbild abgestimmte Überbauung. Die Bestimmungen beschränken sich auf die Gebäudedimensionierung (Gebäudehöhe und Ausnützungsziffer) sowie Gestaltungsvorschriften nach Baureglement.

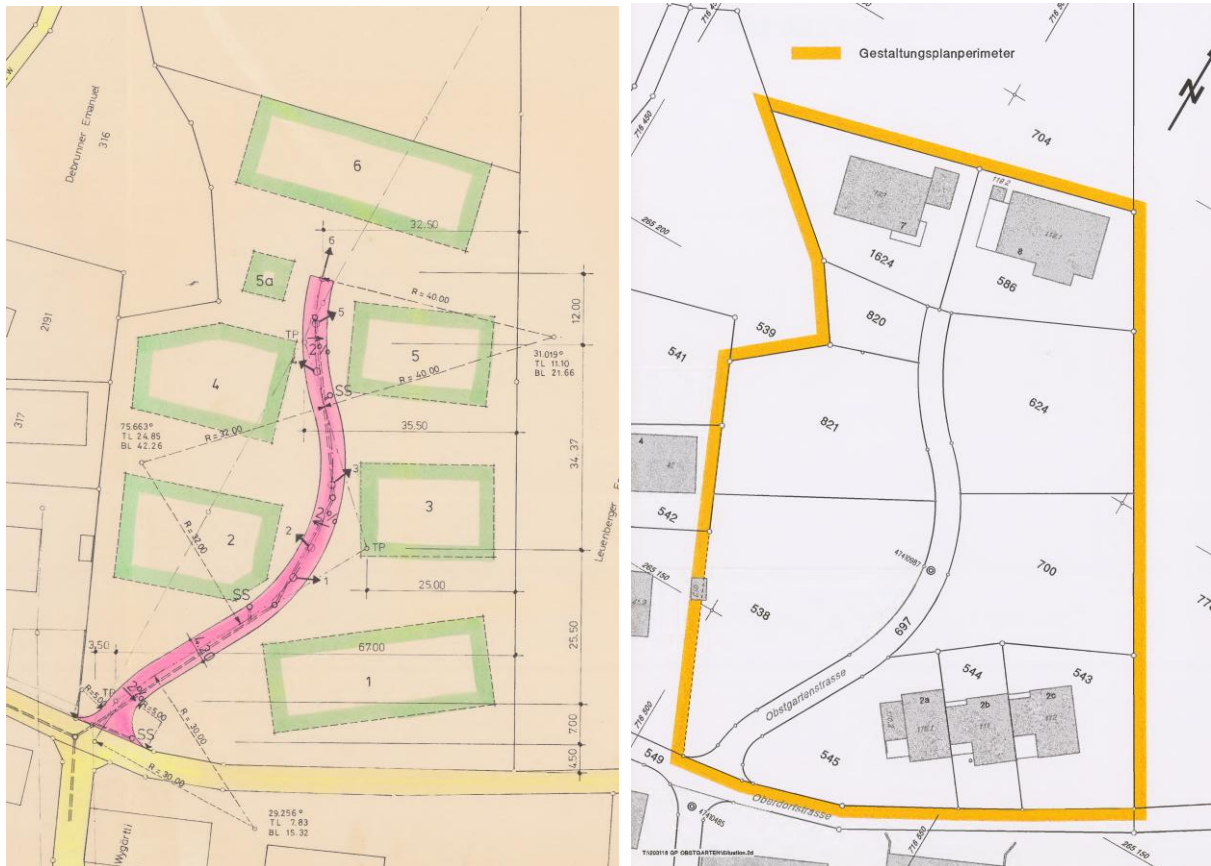


Abbildung 10: Gestaltungsplan 1988 (aufgehoben) und Gestaltungsplan 2004

Der Gestaltungsplan von 2004 wurde gegenüber der ursprünglichen Version von 1988 auf das Minimum reduziert. Das Gebiet ist bis auf eine Parzelle bebaut. Für die letzte Parzelle besteht eine rechts-gültige Baubewilligung. Der Gestaltungsplan regelt keine erhöhten Anforderungen, welche das Bau-reglement nicht auch abdeckt und weist somit keinen Zweck mehr auf.

→ Der Gestaltungsplan 'Obstgarten' (DBU Nr. 70 vom 09.07.2004) wird aufgehoben.

2.8 Aufhebung Gestaltungsplan 'Weingarten West' (DBU Nr. 77 vom 29.07.2004)

Das Gestaltungsplangebiet 'Weingarten West' umfasst die Parzellen Nrn. 815, 1638, 701, 1646, 1647, 823, 1645, 805 und 824. Es liegt, bis auf einen geringen Teilbereich im Osten des Gebiets gänzlich in der Wohnzone W2.



Abbildung 11: Gestaltungsplan 'Weingarten West'

Der Gestaltungsplan bezweckt die gestalterisch optimale Zuordnung der Neubauten zur östlichen Dorfzone und die Erschliessung der hinterlegenden Parzellen. Weiter beinhaltet er das Ziel des haushalterischen Umgangs mit dem Boden. Die Neubauten sollen sich durch die Vorschriften in das Quartier integrieren. Abschliessend strebt er eine angemessene Freiraumgestaltung an.

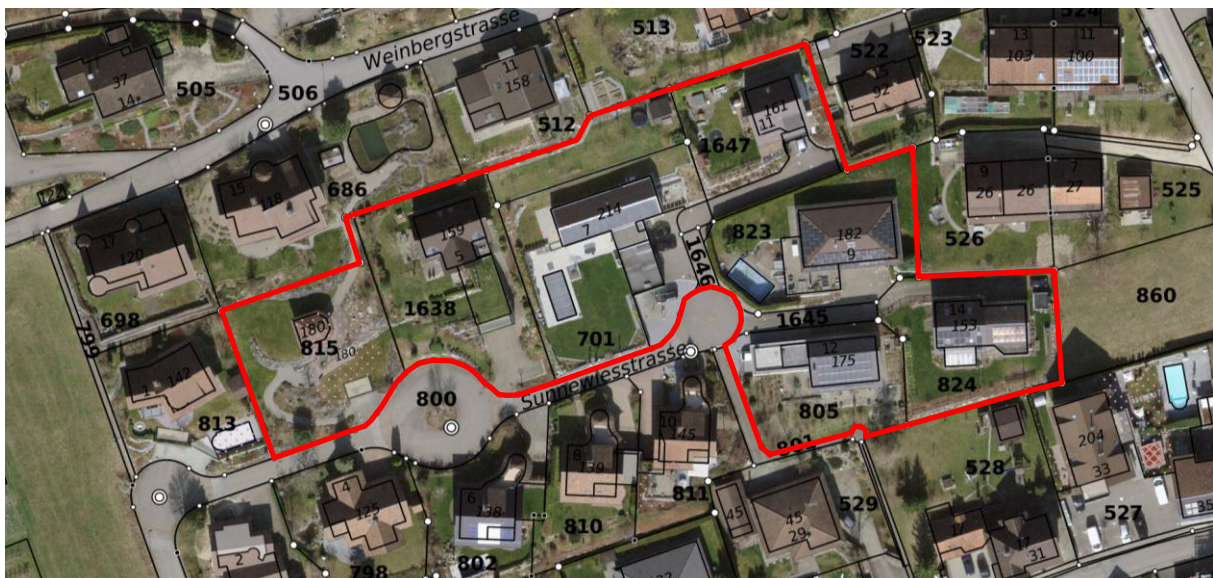


Abbildung 12: Orthofoto mit Gestaltungsplangebiet

Der Gestaltungsplan ist heute vollständig überbaut und die Erschliessung der einzelnen hinterlegenden Parzellen (interne Zufahrten) ist abgeschlossen. Bis auf den geplanten Umgebungsplatz ist das Gebiet gemäss dem Gestaltungsplan realisiert worden. Mit der Revision des Baureglements 2023 wurden die Zonenvorschriften überarbeitet. Neu ist im Baureglement keine Wohnzone W1 mehr vorgesehen. Dadurch fällt bei einer Überarbeitung des Gestaltungsplans der ausgeschiedene Bereich mit den

Vorschriften der W1 Zone weg. Im Sinne der inneren Entwicklung und dem haushälterischen Umgang mit dem Boden ist in Zukunft eine auf die Umgebung abgestimmte, leicht erhöhte Nutzungsdichte erwünscht. Der Begegnungsplatz wurde bis heute nicht gemäss Art. 10 der SBV realisiert. Es wurde keine einzelne Parzelle für den Platz ausgeschieden, die der Gemeinde hätte abgetreten werden müssen. Die nachträgliche Erhältlichkeit einer separaten Parzelle wird aufgrund juristischer Abklärungen als sehr gering eingeschätzt. Der Bereich liegt auf privatem Grundstück. Heute besteht in diesem Bereich ein Platzbereich mit einem Baum. Der Nutzen des geplanten Platzes ist in diesem Quartier nicht mehr gegeben. Der Freiraum innerhalb des EFH-Quartier konzentriert sich auf die privaten Aussenräume bzw. die Strassenflächen.

Die Aufhebung des Gestaltungsplan hat Auswirkungen auf zukünftige Bebauungsvorhaben. Das gesamte Gebiet liegt neu in der Wohnzone W2. Mit der Aufhebung wird der im Gestaltungsplan als Wohnzone W1 ausgeschiedene Bereich aufgehoben. Aufgrund dessen wird eine höhere Ausnutzung und Bauweise gemäss der Zonenvorschriften möglich, was aus Sicht der Gemeinde erwünscht ist. (Bei einer Revision des Gestaltungsplans würde ebenfalls eine höhere Ausnutzung möglich, aufgrund der Aufhebung des Zonentyps Wohnzone W1). Die Überbauungs- und Gestaltungsvorschriften richten sich nach den Vorschriften der W2-Zone gemäss Baureglement. Mit der Aufhebung des Gestaltungsplans wird der Begegnungsplatz gem. Art. 10 SBV obsolet. Der Gestaltungsplan hat seinen Zweck grossmehrheitlich erfüllt.

→ Der Gestaltungsplan 'Weingarten West' (DBU Nr. 77 vom 29.07.2004) wird aufgehoben.

2.9 Aufhebung Quartierplan Parzelle 320 + 322 (RRB Nr. 291 vom 16.02.1982)

Das Gebiet des Quartierplans Parzelle 320 und 322 umfasst die heutigen Parzellen Nrn. 518, 822 und 756. Der Quartierplan liegt in der Dorfzone D3 und der Landschaftsschutzzone (Nichtbaugebiet).

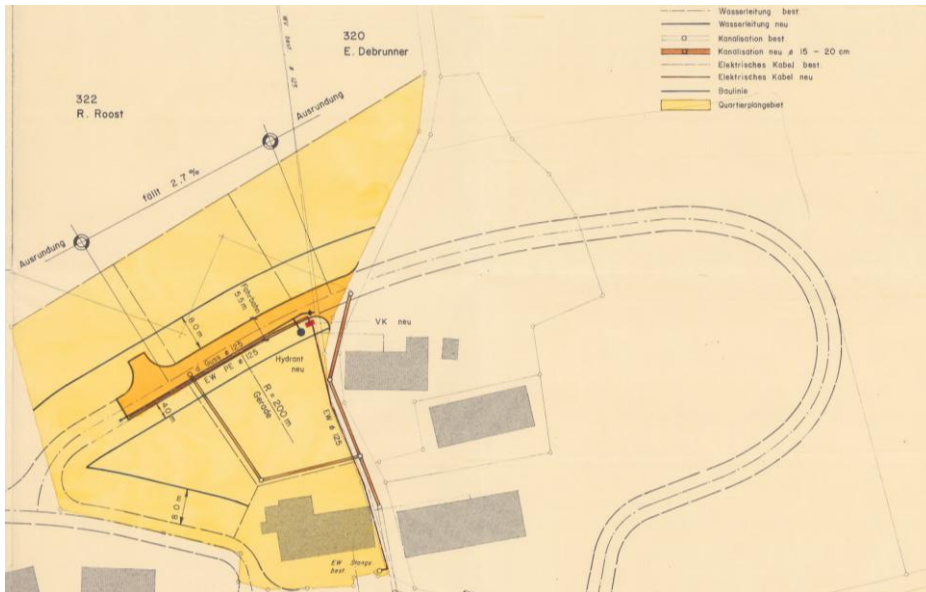


Abbildung 13: Quartierplan Parzelle 320 und 322

Der Quartierplan bezweckt die Erschliessung des Planungsgebiets inklusive des Anschlusses der Werkleitungen. Der Plan sieht eine Erschliessung mit Wendehammer vor.



Abbildung 14: Orthofoto mit Quartierplangebiet

Das Erschliessungsvorhaben wurde bis heute nicht umgesetzt. Da heute der Grösste Teil des Gebietes ausserhalb der Bauzone liegt, besteht keine Erschliessungsbedarf mehr.

→ Der Quartierplan Parzelle 320 und 322 (RRB Nr. 291 vom 16.02.1982) wird aufgehoben.

3 Verfahren

3.1 Information und Mitwirkung

Gestützt auf § 9 des Planungs- und Baugesetzes PBG informieren die Planungsbehörden die Bevölkerung und die Direktbetroffenen sachgerecht und rechtzeitig. Diesem Auftrag wurde nachgekommen, indem die Entwürfe der Planung den Betroffenen am ____ zur Stellungnahme unterbreitet wurden. Während der Vernehmlassung vom ____ bis ____ wurden dem Gemeinderat ____ Begehren und Anregungen zugestellt.

3.2 Öffentliche Auflage und Einsprachen

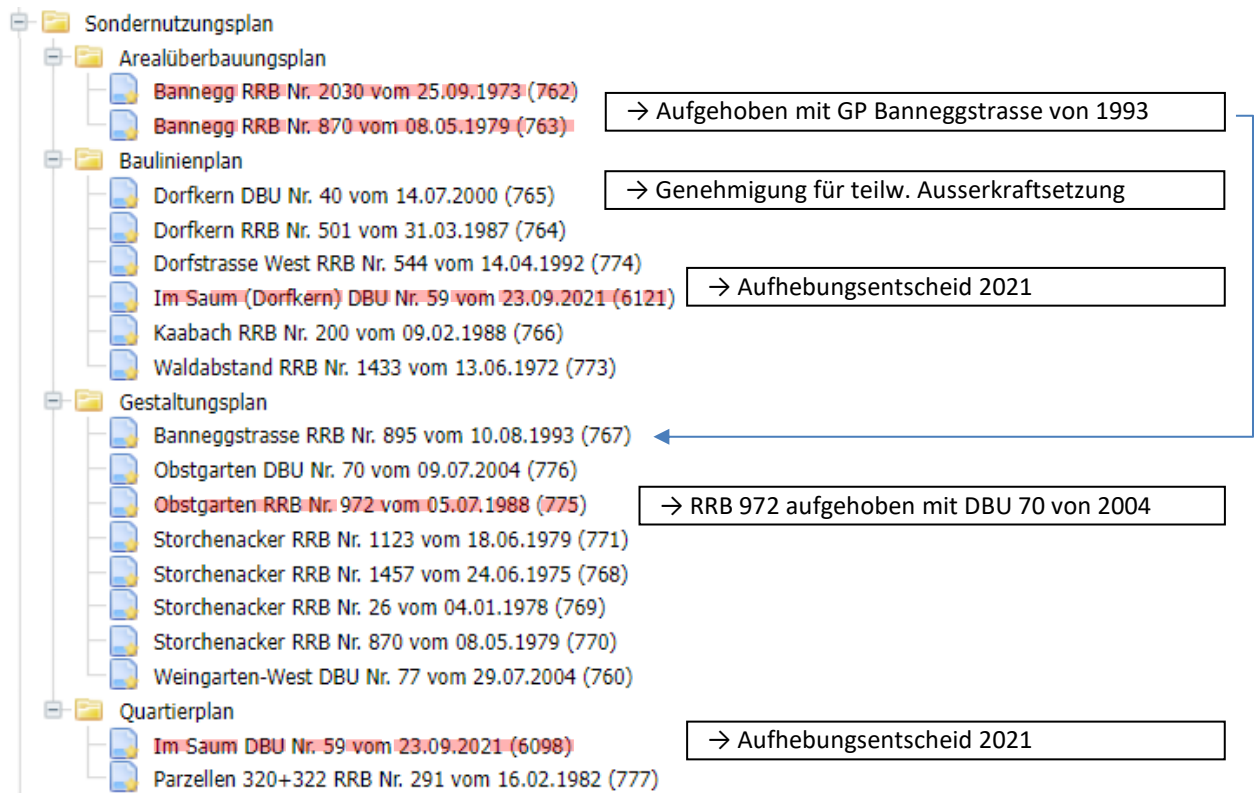
Der Gemeinderat hat die Aufhebung der Sondernutzungspläne am ____ zur Auflage freigegeben. Die öffentliche Auflage der Aufhebung fand vom ____ bis ____ statt.

Während der Auflage sind ____ Einsprachen gegen die Aufhebung der Sondernutzungspläne bei der Gemeinde Lommis eingegangen.

Anhang

A. Auszug aus dem Amtsblatt

B. Anpassungsbedarf im Oereb-Lex



Die nicht markierten Pläne werden mit diesem Verfahren aufgehoben.