

REGIERUNGSRAT DES KANTONS THURGAU



PROTOKOLL

vom 31. März 1987

Nr. 501

Gemeinde Lommis
Dorfzone mit Gestaltungsvorschriften und Anpassung Bau-
reglement, Baulinien im Dorfkern, Genehmigungsgesuch

A: Die Ortsvorsteherschaft Lommis ersucht mit Schreiben vom 22. Dezember 1986 um die Genehmigung der neu eingeführten Dorfzone mit Gestaltungsvorschriften, der notwendigen Anpassungen im Baureglement und des Baulinienplans Dorfkern.

Die öffentliche Auflage der beiden Planungen erfolgte vom 11. November bis 12. Dezember 1985. Die Publikation erschien im Amtsblatt Nr. 45. Gegen den Baulinienplan gingen mehrere Einsprachen ein. Diesen wurde teilweise entsprochen und folglich die Auflage in der Zeit vom 17. Januar bis 17. Februar 1986 wiederholt (Publikation Amtsblatt Nr. 2). In dieser Zeit gingen nochmals Einsprachen bei der Ortsbehörde ein. Diese konnten alle erledigt werden; vom Rekursrecht wurde kein Gebrauch gemacht, so dass die Behörde den Baulinienplan beschliessen konnte.

Die Zonenplanänderung wurde der Gemeindeversammlung vom 21. April 1986 unterbreitet und vom Stimmbürger gutgeheissen. Gegen das Abstimmungsverfahren wurde beim Bezirksrat Münchwilen Rekurs erhoben. Die Klage wurde nach erstinstanzlicher Ablehnung als Beschwerde an das Verwaltungsgericht weitergezogen. Dieses erklärte mit Entscheid vom 29. Oktober 1986 das Ergebnis der Ortsgemeindeversammlung als gültig: In formeller Hinsicht steht nun der Genehmigung nichts mehr im Wege.

B. Die bestehende Ortsplanung von Lommis (Auflage im Jahre 1980) enthält keine qualifizierten Vorschriften zum Schutze des alten Dorfkerns. Obwohl die Planung gesamthaft nicht mehr den heutigen Verhältnissen angepasst ist - durch die Güterzusammenlegung haben die meisten Grundstücksgrenzen geändert -, hat sich die Behörde entschieden, die Revision in zwei Schritten vorzunehmen. Aufgrund einiger dringender Bauvorhaben im Dorfzentrum, drängte sich die getrennte Lösung auf, denn die neuen Grundbuchpläne fehlen noch, und einer neuen Ortsplanung sollten zweckmässigerweise die heute geltenden Eigentumsverhältnisse zugrunde gelegt werden. Die Ortsbehörde versichert aber in ihrem Genehmigungsgesuch, dass sie diese Revision an die Hand nehmen werde, sobald die nachgeführten Plangrundlagen zur Verfügung stehen.

C. Die vorliegende Zonenplanänderung sieht daher die Umwandlung der bestehenden Wohn-Gewerbezone WG 2 mit teilweise überlagertem Ortsbildschutzperimeter in eine Dorfzone D 3 vor. Im Bereich der katholischen Kirche (Oeffentliche Zone und Wohnzone W 2) wird der Umgebungsschutzperimeter weiterhin beibehalten. Zusätzlich wurde im gleichen Zuge ein Teil der Gewerbezone im Bereich der Firma Vetter AG in die Wohn-Gewerbezone umgewandelt. Dadurch entsteht ein sanfterer Uebergang von der Dorfzone bzw. Wohnzone W 3 zur hinterliegenden Gewerbezone. Mit dem gewählten Vorgehen stand keine neue Abgrenzung zur Diskussion. Dadurch verbleiben verschiedene Bauten weiterhin in zwei Zonentypen. Im Rahmen der angesprochenen Gesamtrevision sollten diese Mängel behoben werden.

Im Baureglement wurde die Dorfzone mit zugehörigen Gestaltungsvorschriften neu eingeführt. Die gewählten

Bestimmungen erlauben es nun, die Bauten im Ortskern im Sinne einer aktiven Ortsbildpflege zu erneuern. Insbesondere wurde den vorhandenen Bauformen und Massstäblichkeiten grosse Beachtung geschenkt. Die weiteren Anpassungen im Baureglement umfassen die Erhöhung der Ausnützungsziffern in den Wohnzonen W 2 von bisher 0.30 auf 0.40 und in der W 3 von bisher 0.40 auf 0.60 sowie die Umbenennung der Wohnzone W 1 in eine Einfamilienhauszone WE. Zudem wurden die Umgebungs- und Terraingestaltungsvorschriften verschärft.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass diese Massnahmen zur besseren Pflege des Ortsbildes zweckmässig sind. Aus planerischer Sicht steht der Genehmigung nichts entgegen.

- D. Verschiedene Bauten im alten Dorfkern von Lommis halten die gesetzlichen Strassen- bzw. Gewässerabstände nicht ein. Mit dem Baulinienplan Dorfkern soll nun die Erhaltung der charakteristischen Stellungen der Bauten, vor allem entlang der Hauptstrasse, erreicht werden. Zudem soll die Ueberbaubarkeit der Grundstücke inmitten des Dorfes, namentlich entlang des Kaabaches, verbessert werden. Die Baulinien werden im Regelfall entlang den Hausfluchten geführt. Im Bereich der engsten Stellen sind die vorspringenden Gebäudeteile durch Sonderbaulinien bezeichnet. Sollten sie zerstört oder freiwillig abgebrochen werden, so müsste der Neubau auf die ordentliche Baulinie zurückweichen. Für die im Plan als "wertvoll" bzw. in der "Gesamtform erhaltenswert" bezeichneten Bauten scheint diese Einschränkung eher unverständlich, sollte doch das typische Strassenbild auch dann erhalten bleiben, wenn einzelne dieser Bauten ersetzt werden müssten. Die Behörde ist deshalb angehalten, im Rahmen

der bereits erwähnten Ortsplanungsüberarbeitung die Baulinien in dieser Hinsicht nochmals zu überprüfen. Ebenso sollte die Baulinienführung im nördlichen Bereich der Einmündung Stettfurterstrasse nach erfolgter Sanierung im Hinblick auf die Dorfgestaltung nochmals studiert werden; die Schliessung der optischen Lücke wäre für das Ortsbild von grosser Bedeutung.

Dem Baulinienplan kann unter Berücksichtigung dieser denkmalpflegerischen Vorbehalte ebenfalls zugestimmt werden. Der Genehmigung steht demzufolge auch nichts entgegen.

Auf Antrag des Baudepartements
beschliesst der Regierungsrat:

1. Die von der Behörde beschlossene Aenderung des Zonenplans im Bereich des Dorfkerns von Lommis und die entsprechende Anpassung des Baureglements werden im Sinne der Erwägungen genehmigt.
2. Der von der Behörde beschlossene Baulinienplan Dorfkern Lommis wird im Sinne der Erwägungen genehmigt.
3. Die Behörde wird ersucht, die Ueberarbeitung der gesamten Ortsplanung in Angriff zu nehmen, sobald die nachgeführten Planunterlagen zur Verfügung stehen.
4. Mitteilung an:
 - Ortsvorsteherschaft Lommis, 9506 Lommis, unter Beilage von je zwei Plänen "Baulinien im Dorfkern" und "Zonenplanänderung mit Gestaltungsvorschriften", je mit Genehmigungsvermerk
 - Baudepartement

- Amt für Denkmalpflege
- Tiefbauamt
- Amt für Raumplanung unter Beilage eines Planes
"Baulinien im Dorfkern" und zwei Plänen "Zonen-
planänderung mit Gestaltungsvorschriften", je mit
Genehmigungsvermerk sowie der übrigen Akten

Für richtige Ausfertigung
DER STAATSSCHREIBER



Maurer