

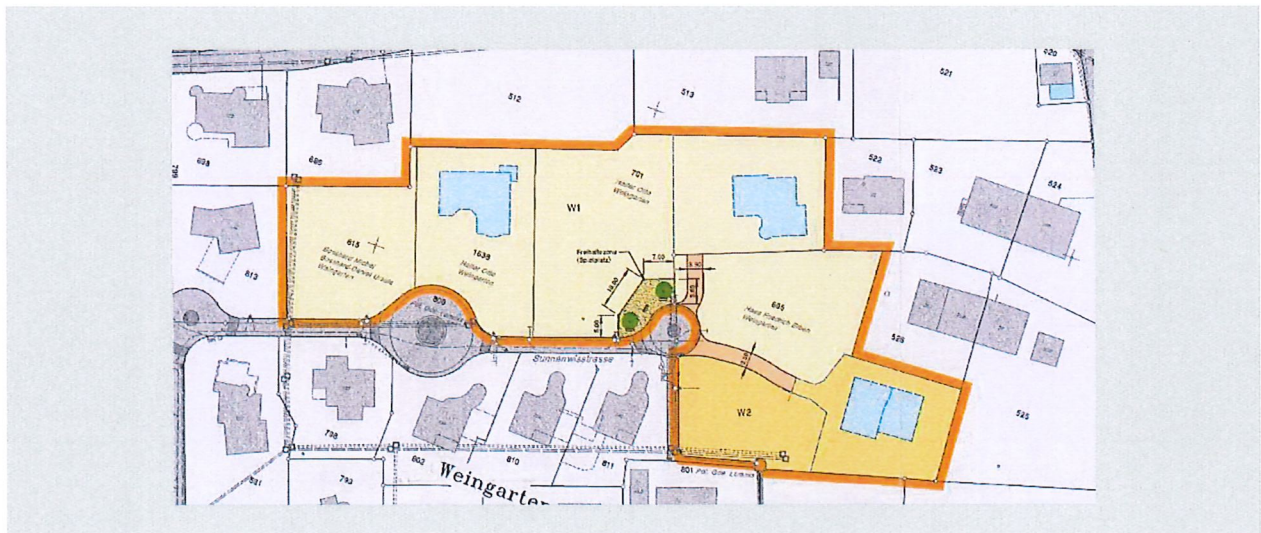


Aufhebung Gestaltungsplan 'Weingarten West'

DBU Nr. 77 vom 29.07.2004

Planungsbericht

Auflage



Projekt-Nr.6701.02 | Datum: 30.04.2026

Inhalt

1	Einleitung	3
1.1	Planungsauftrag	3
1.2	Ausgangslage	3
1.3	Verfahrensablauf	3
1.4	Rechtliche Grundlagen	3
2	Aufhebung Gestaltungsplan 'Weingarten West' (DBU Nr. 77 vom 29.07.2004)	4
3	Verfahren	5
3.1	Information und Mitwirkung	5
3.2	Öffentliche Auflage und Einsprachen	5
	Anhang	6
A.	Auszug aus dem Amtsblatt	6

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.

1.2 Ausgangslage

In der Gemeinde Lommis noch ein altrechtlicher Gestaltungsplan rechtskräftig:

- Weingarten West (DBU Nr. 77 vom 29.07.2004)

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

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.

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 vom 02.06.2025 bis 01.07.2025 zur Stellungnahme unterbreitet wurden. Während der Vernehmlassung wurden dem Gemeinderat einzelne Begehren und Anregungen hinsichtlich des Umgangs mit dem Quartierplatz zugestellt. Ein Vermittlungsversuch zwischen den unterschiedlichen Interessengruppen hat gezeigt, dass eine Einigung nicht möglich ist. Daher hat sich der Gemeinderat entschieden, das Verfahren zur Aufhebung des Gestaltungsplans fortzusetzen.

3.2 Öffentliche Auflage und Einsprachen

Der Gemeinderat hat die Aufhebung der Sondernutzungspläne am 11.03.2026 zur Auflage freigegeben. Die öffentliche Auflage der Aufhebung fand vom 29.05.2026 bis 17.06.2026 statt.

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

Anhang

A. Auszug aus dem Amtsblatt