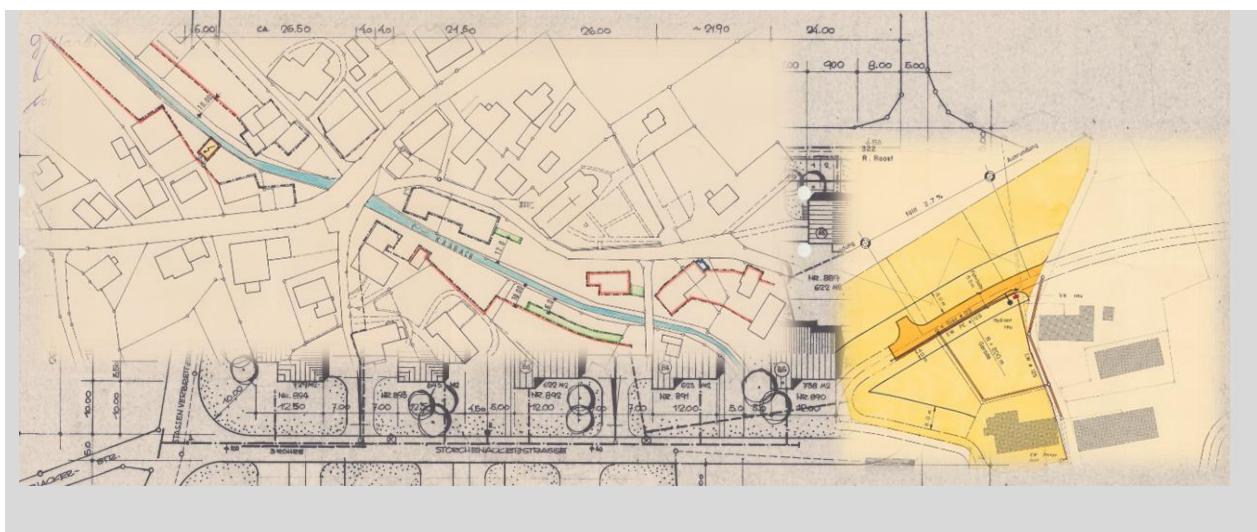




## **Aufhebung Sondernutzungspläne**

# Planungsbericht



Projekt-Nr.6701.02 | Datum: 15.01.2026

## Inhalt

<b>1</b>	<b>Einleitung</b>	<b>2</b>
1.1	Planungsauftrag	2
1.2	Ausgangslage	2
1.3	Verfahrensablauf	3
1.4	Rechtliche Grundlagen	3
<b>2</b>	<b>Beurteilung der aufzugebenden Sondernutzungspläne</b>	<b>4</b>
2.1	Aufhebung Baulinienplan 'Waldbabstand' (RRB Nr. 1433 vom 13.06.1972)	4
2.2	Aufhebung Baulinienplan 'Kaabach' (RRB Nr. 200 vom 09.02.1988)	5
2.3	Aufhebung Baulinienplan 'Dorfstrasse West' (RRB Nr. 544 vom 14.04.1992)	6
2.4	Aufhebung Gestaltungsplan 'Storchenacker' (RRB Nr. 1457 vom 24.06.1975)	7
2.5	Aufhebung und Gestaltungsplan Banneggstrasse (RRB Nr. 895 vom 10.08.1993)	8
2.6	Aufhebung Gestaltungsplan 'Obstgarten' (DBU Nr. 70 vom 09.07.2004)	9
2.7	Aufhebung Quartierplan Parzelle 320 + 322 (RRB Nr. 291 vom 16.02.1982)	10
<b>3</b>	<b>Verfahren</b>	<b>11</b>
3.1	Information und Mitwirkung	11
3.2	Öffentliche Auflage und Einsprachen	11
<b>Anhang</b>		<b>12</b>
<b>A.</b>	<b>Auszug aus dem Amtsblatt</b>	<b>12</b>
<b>B.</b>	<b>Anpassungsbedarf im Oereb-Lex</b>	<b>12</b>

## 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 aufzugebenden 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 Neubeurteilung durch das Forstamt vorgenommen wird.

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

## 2.2 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 3: 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.

## 2.3 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.

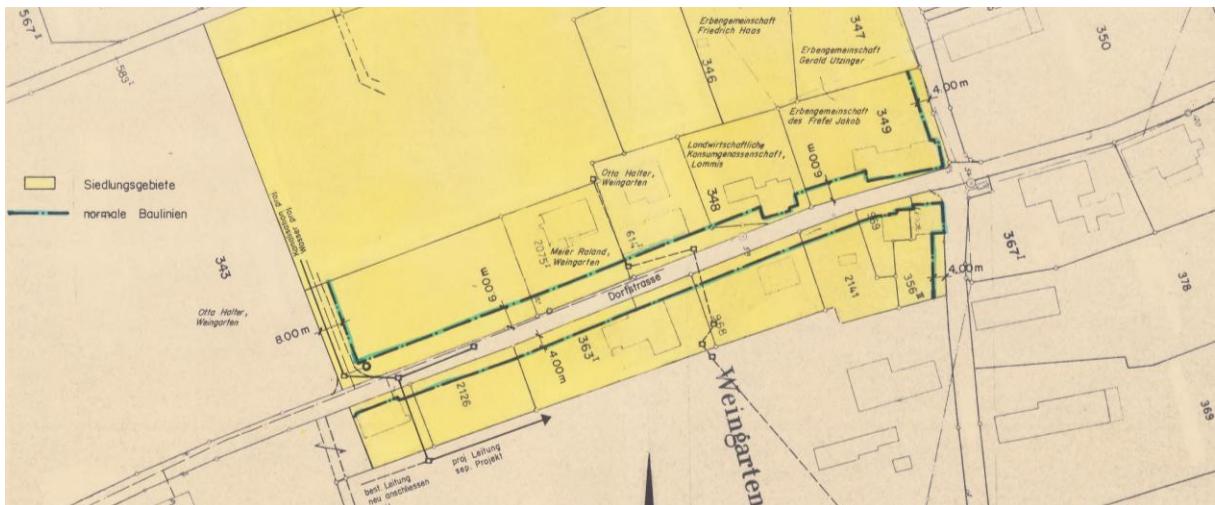


Abbildung 4: Ausschnitt Baulinienplan Dorfstrasse West



Abbildung 5: 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.

## 2.4 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.

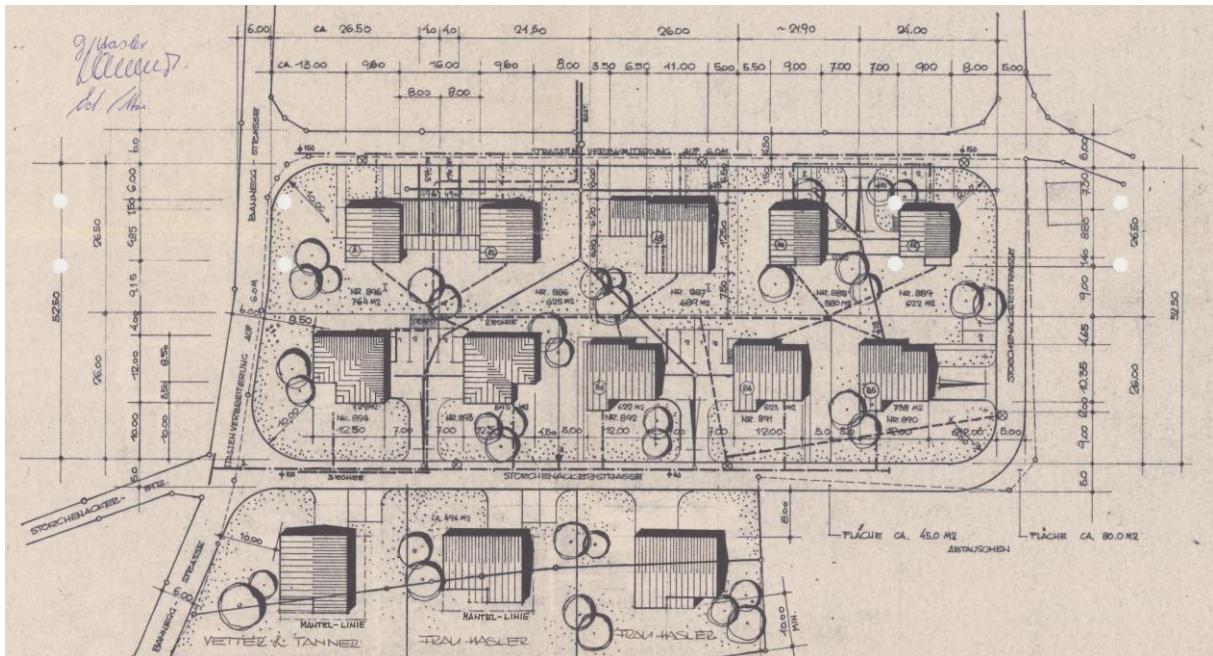


Abbildung 6: Gestaltungplan Überbauung Storchenacker, 1975

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.

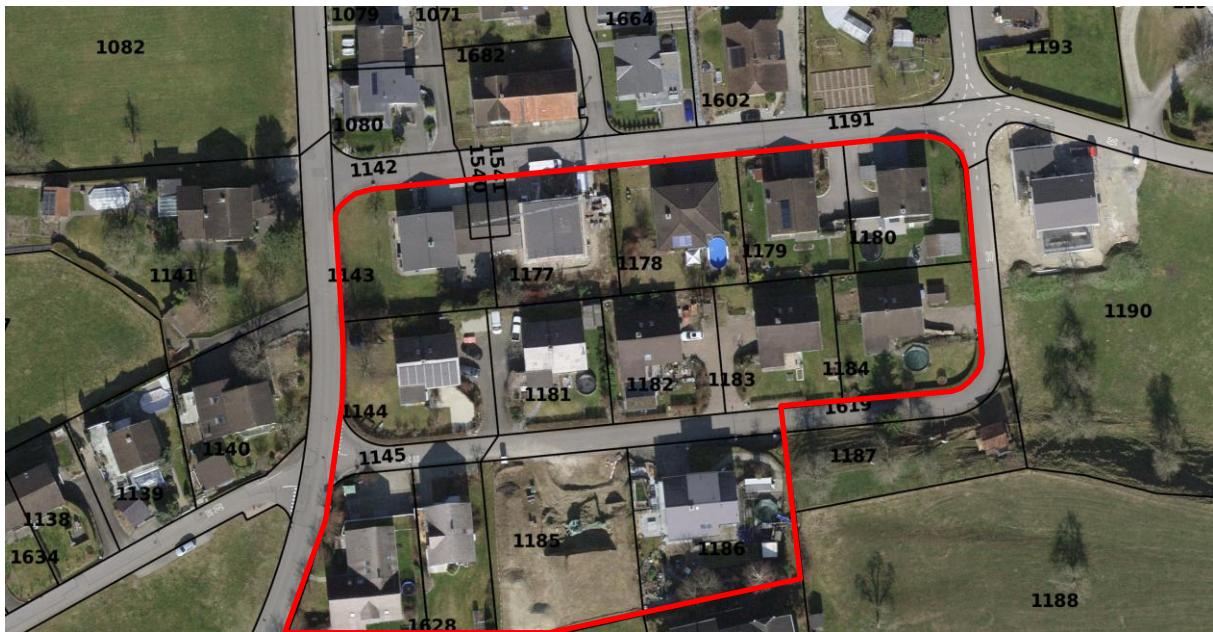


Abbildung 7: Orthofoto mit Gestaltungsplangebiet

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.

## 2.5 Aufhebung und Gestaltungsplan Banneggstrasse (RRB Nr. 895 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.



Abbildung 8: Gestaltungsplan Banneggstrasse 1993 und aktuelle Bebauung

Mit der Revision des Zonenplans und Baureglements 2023 wurden infolge der Umzonung von der W1 zur W2 für das Gebiet neue Rahmenbedingungen geschaffen. Gegenüber den Vorschriften des Gestaltungsplans bestehen neu geringfügig bessere Nutzungsmöglichkeiten. Eine bessere Nutzung des Quartiers wird aufgrund der Aufzonierung des Gebietes auch angestrebt. Neubauten auf den noch unbebauten Parzellen werden dabei keine wesentliche Veränderung der ortsbaulichen Situation auslösen. An der Beibehaltung des über 30-jährigen Gestaltungsplans besteht kein öffentliches Interesse mehr.

→ Der Gestaltungsplan 'Banneggstrasse' (RRB Nr. 895 vom 10.08.1993) wird aufgehoben.

## 2.6 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 bezieht 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.

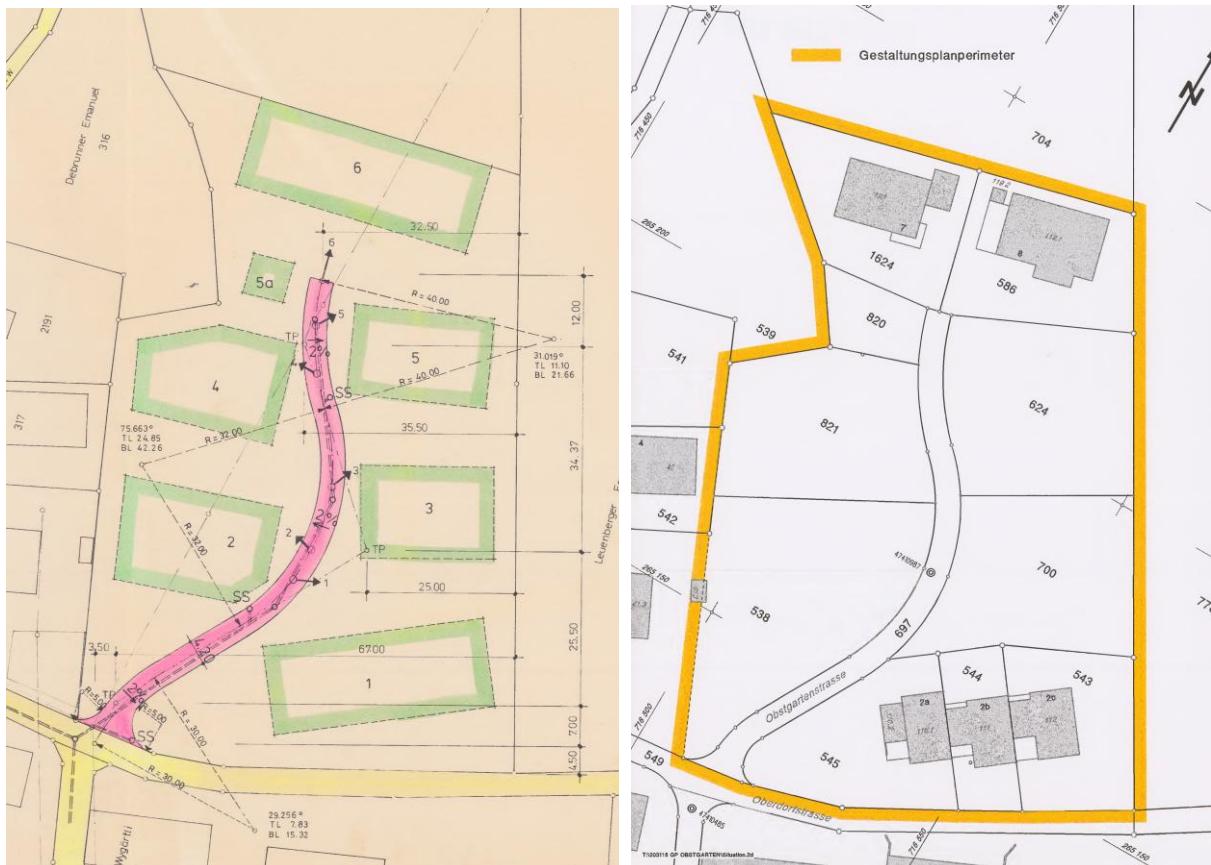


Abbildung 9: Gestaltungsplan 1988 (aufgehoben) und Gestaltungsplan 2004

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.

## 2.7 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).

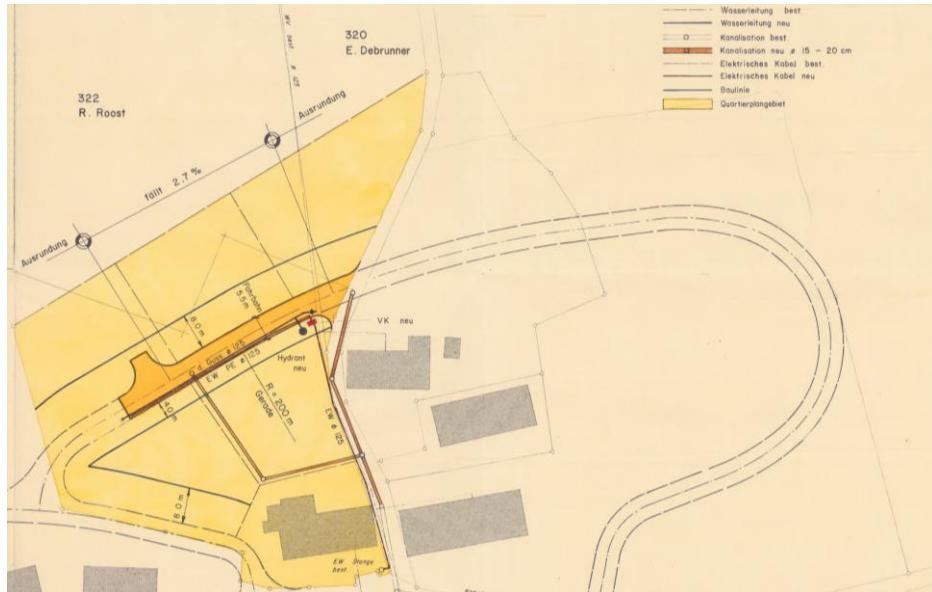


Abbildung 10: Quartierplan Parzelle 320 und 322

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



Abbildung 11: 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 zur Stellungnahme unterbreitet wurden. Während der Vernehmlassung vom 02.06.2025 bis 01.07.2025 wurden dem Gemeinderat einzelne Begehren und Anregungen zugestellt. Betroffen war insbesondere der Gestaltungsplan 'Weingarten West'. Die Behandlung dieses Plans wird daher verschoben.

### 3.2 Öffentliche Auflage und Einsprachen

Der Gemeinderat hat die Aufhebung folgender Sondernutzungspläne am 15.01.2026 zur Auflage freigegeben. Die öffentliche Auflage der Aufhebung fand vom 06.02.2026 bis 25.02.2026 statt.

#### Baulinienpläne

- Waldabstand Weingarten (RRB Nr. 1433 vom 13.06.1972)
- 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)

#### Quartierpläne

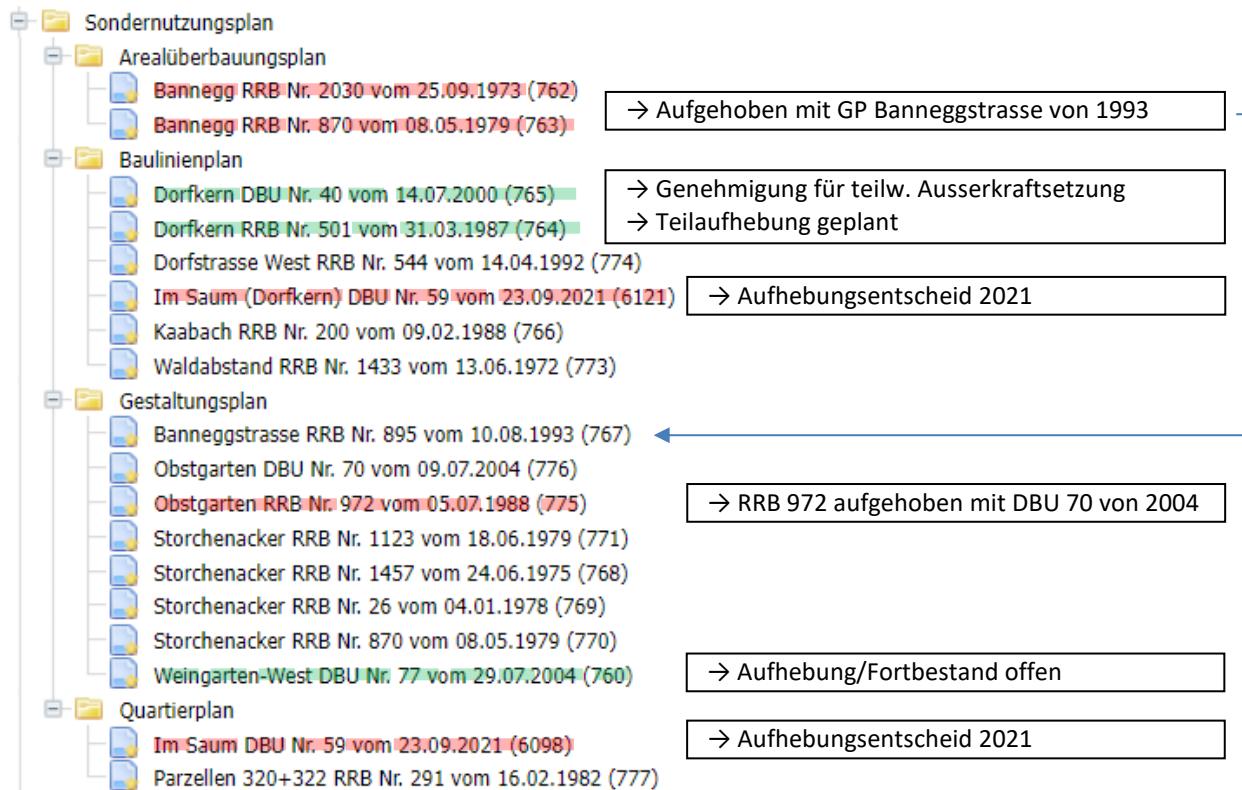
- Parzelle 320 und 322 (RRB Nr. 291 vom 16.02.1982)

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.