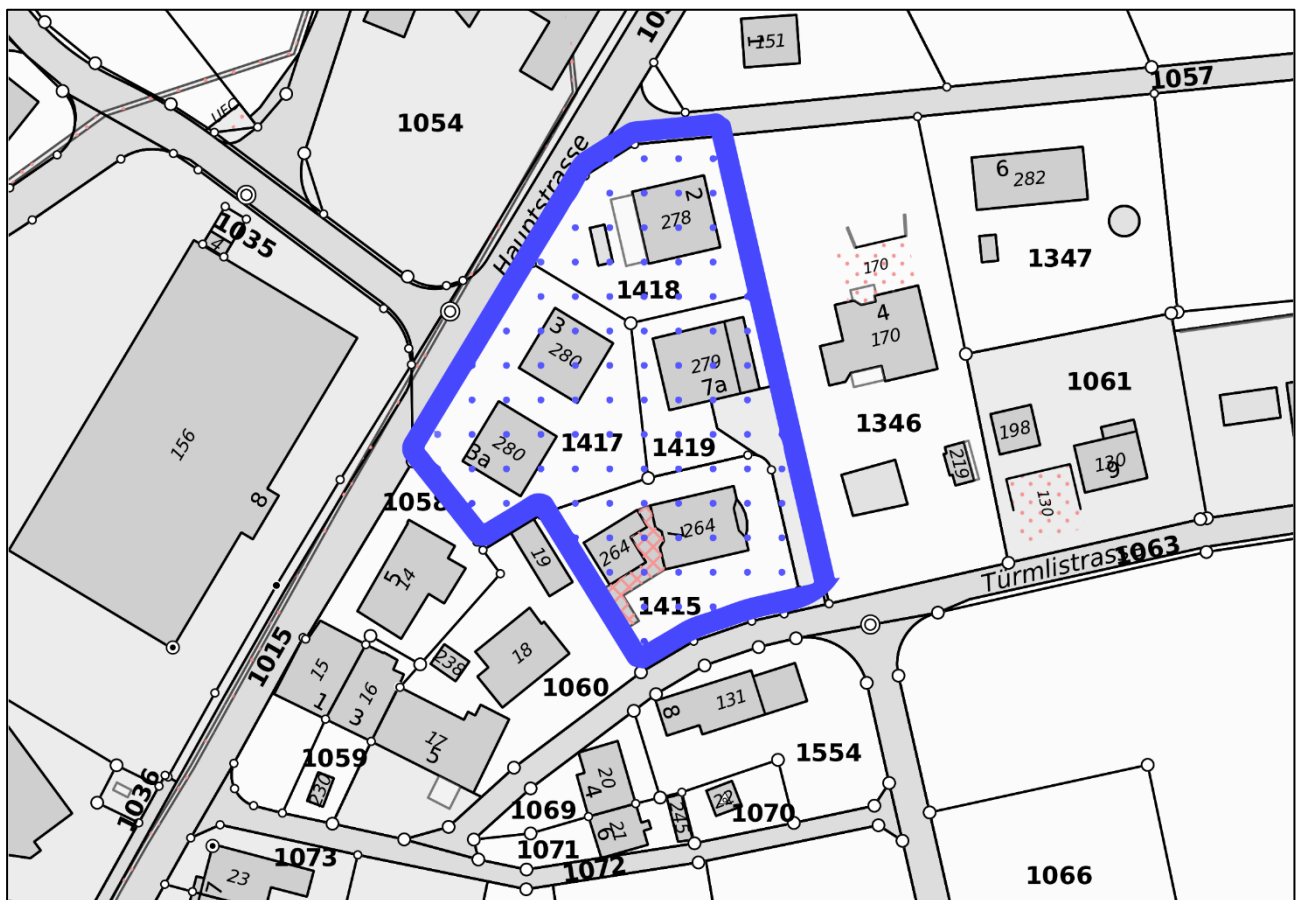


Gestaltungsplan Türmlistrasse

Aufhebung



Planungsbericht

nach Art. 47 der Raumplanungsverordnung (RPV)

Stand am 02.09.2024 (zur öffentlichen Mitwirkung)

Bearbeitung (Nr. 2704)



Winzeler + Bühl | Raumplanung und Regionalentwicklung

Rheinweg 21 | 8200 Schaffhausen | Tel. 052 624 32 32 | info@regional-entwicklung.ch | www.regionalentwicklung.ch

Impressum

Auftraggeber

Gemeinderat Schlatt

Politische Gemeinde Schlatt TG

Mettschlatterstrasse 2

8252 Schlatt TG

Verfasser

Michael Kahler, Matthias Ott

Winzeler + Bühl

Rheinweg 21

8200 Schaffhausen

Bild Titelseite: Karte schwarz-weiss, mit AV und Gestaltungsplanperimeter (blau). Quelle:

www.map.geo.tg.ch, 25.08.2022

Inhalt

1	Anlass	4
2	Planerische Ausgangslage	4
2.1	Kommunaler Richtplan vom 04.03.2024.....	4
2.2	Zonenplan vom 04.03.2024	4
2.3	Gestaltungsplan Türmlistrasse von 2009	4
3	Aufhebungsbeschluss - Interessenabwägung	6
3.1	Der Gestaltungsplanzweck ist erfüllt	6
3.2	Keine negativen Folgen für den Bestand oder das Ortsbild	6
3.3	Schlussfolgerung	7
4	Verfahren	7
4.1	Vorprüfung	7
4.2	Mitwirkung Bevölkerung	7
4.3	Öffentliche Auflage	7
4.4	Erlass durch den Gemeinderat	7
4.5	Genehmigung und Inkraftsetzung.....	7
4.6	<i>Pendent: erfolgt später</i>	7
	Anhang 1 Gestaltungsplan Türmlistrasse	8

Häufig verwendete Abkürzungen:

ARE	Amt für Raumentwicklung TG
BauR	Baureglement Gemeinde Schlatt
DBU	Departement für Bau und Umwelt TG
IVHB	Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe und Messweisen
PBG	Planungs- und Baugesetz TG
PBV	Verordnung zum Planungs- und Baugesetz TG
RRB	Regierungsratsbeschluss
WBSNG	Gesetz über den Wasserbau und den Schutz vor gravitativen Naturgefahren TG

1 Anlass

Die Gemeinden im Kanton Thurgau müssen gestützt auf § 122 Abs. 1 PBG bis zum 31. Dezember 2027 bestehende Sondernutzungspläne an die neue Planungs- und Baugesetzgebung anpassen, sodass namentlich die Begriffe und Messweisen gemäss IVHB eingeführt werden. Zudem sind gestützt auf § 34 WBSNG die Gewässerräume der oberirdischen Fliessgewässer mittels Gewässer-raumlinien (Baulinien) zu sichern und allfällige Konflikte zu bestehenden Sondernutzungsplänen zu beseitigen. Diese Arbeiten werden parallel erledigt. Aus diesem Anlass werden sämtliche alten Sondernutzungspläne (Überbauungs-, Gestaltungs- und Baulinienpläne) überprüft und wo notwendig angepasst oder aufgehoben.

2 Planerische Ausgangslage

Die Kommunalplanung (Richtplan, Zonenplan und BauR) wurde vor wenigen Jahren gesamthaft revidiert. Die neuen Planungsinstrumente wurden durch den Gemeinderat per 04.03.2024 in Kraft gesetzt.

2.1 Kommunalen Richtplan vom 04.03.2024

Der kommunale Richtplan definiert für den Perimeter des Gestaltungsplans keine besonderen Massnahmen.

2.2 Zonenplan vom 04.03.2024

Der Gestaltungsplan befindet sich in der Dorfzone D2.

2.3 Gestaltungsplan Türmlistrasse von 2009

Der Gestaltungsplan Türmlistrasse wurde 2009 vom Regierungsrat genehmigt (RRB Nr. 5). Er regelt primär die Erschliessung und macht gewisse Vorgaben für Hauptbauten (Baubereiche / Geschos-sigkeit / Ausnützung).

Die Überbauung gemäss dem Gestaltungsplan wurde im Jahr 2019 realisiert (vgl. Titelbild).

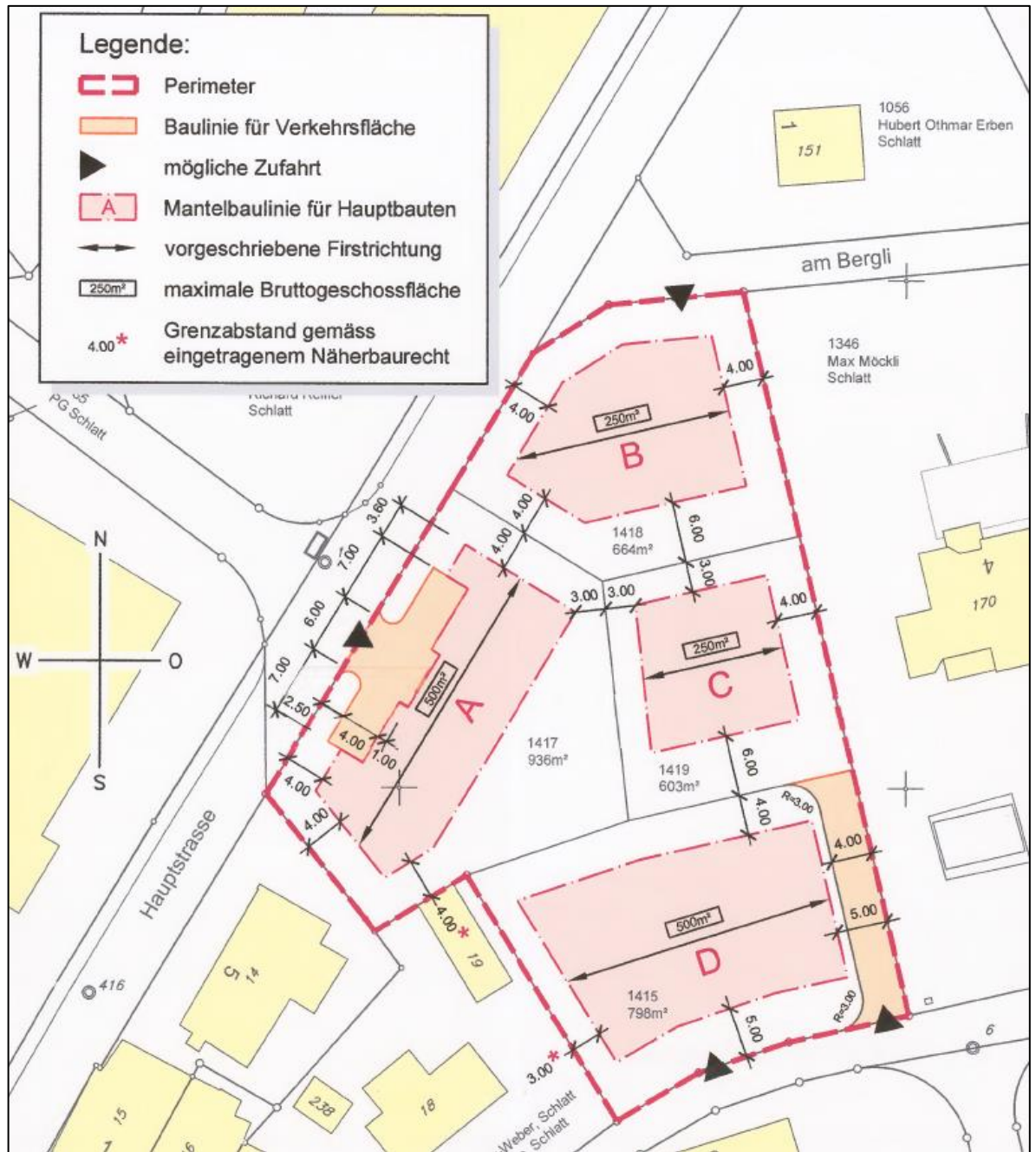


Abb. 1 Ausschnitt Gestaltungsplan Türmlistrasse von 2009. Quelle: www.map.geo.tg.ch, 25.08.2022.

3 Aufhebungsbeschluss - Interessenabwägung

Folgende Gründe sprechen aus Sicht des Gemeinderates für die Aufhebung des Gestaltungsplans:

3.1 Der Gestaltungsplanzweck ist erfüllt

Der Zweck des Gestaltungsplans Türmlistrasse ist in den SBV wie folgt beschrieben:

«Der Gestaltungsplan bezweckt eine architektonisch gute, auf die bauliche und landschaftliche Umgebung abgestimmte Überbauung bei einer rationellen Erschliessung und haushälterischen Nutzung des Bodens.»

Das Gebiet wurde 2019 vollständig erschlossen und bebaut (vgl. Titelbild). Sämtliche Neubauten halten sich an die (wenigen) Gestaltungsplanvorschriften.

3.2 Keine negativen Folgen für den Bestand oder das Ortsbild

Mit der Aufhebung des Gestaltungsplans sind keine negativen Folgen für den Bestand zu erwarten. Die Neubauten werden jahrzehntelang bestehen bleiben. Sie sind so angeordnet, dass die Grenzabstände nach BauR (8 m auf der Hauptwohnseite / 4 m auf den übrigen Seiten) und der Strassenabstand (4 m gegenüber Kantonsstrasse) mehrheitlich eingehalten sind. Bei den folgenden Liegenschaften werden die im Gestaltungsplan festgelegten Grenzabstände nach BauR unterschritten:

- Parz. Nr. 1415: Kleiner Grenzabstand der Garage nach Westen bei 3.0 m. Da die Garage grösser ist als eine Kleinbaute (über 40 m²), beträgt der Grenzabstand nach BauR 4.0 m.
- Parz. Nr. 1417: Grosser Grenzabstand der Hauptbauten nach Südost bei 3.5 bis 14.5 m aufgrund der Parzellenform (nach BauR min. 8.0 m)
- Parz. Nr. 1419: Kleiner Grenzabstand der Hauptbaute nach Westen und Norden bei 3.0 m (nach BauR min. 4.0 m) sowie Grenzabstand des Zufahrtsweges zur Parz. Nr. 1415 bei 0.0 m (nach BauR min. 0.5 m)

Diese Bauten und Anlagen sind durch die Besitzstandgarantie nach § 94 PBG bis an ihr «Lebensende» umfassend geschützt:

§ 94 PBG: Bauten und Anlagen in der Bauzone

1 Bestehende, rechtmässig erstellte Bauten und Anlagen in Bauzonen, die den geltenden Vorschriften oder Plänen nicht entsprechen, dürfen zeitgemäss erneuert, umgebaut, erweitert oder in ihrem Zweck geändert werden, soweit dadurch der Widerspruch zum geltenden Recht nicht wesentlich verstärkt wird.

2 Unfreiwillig zerstörte Bauten dürfen im Rahmen von Abs. 1 wieder aufgebaut werden.

3 Diese Bauten und Anlagen sind bei Änderungen den geltenden Vorschriften, soweit möglich, sinnvoll und zumutbar, anzupassen.

Im Übrigen sind im Gestaltungsplan – mit Ausnahme der zulässigen Ausnützung – keine wesentlichen Abweichungen von den Höchst- und Mindestmassen oder den Gestaltungsvorgaben nach BauR festgelegt. Eine Aufhebung des Gestaltungsplans hat diesbezüglich somit keine wesentlichen negativen Folgen für den Bestand oder das Ortsbild.

Betreffend Ausnützung ist festzuhalten, dass in der Dorfzone D2 keine Geschossflächenziffer gilt. Die Aufhebung des Gestaltungsplans ermöglicht somit (theoretisch) eine bessere Ausnützung. Allerdings sind die Parzellen klein und von Neubauten besetzt, weshalb auch diesbezüglich keine Auswirkungen zu erwarten sind; jedenfalls hat es keinen Platz mehr für zusätzliche Hauptbauten.

3.3 Schlussfolgerung

Mit der Aufhebung des Gestaltungsplans erfolgt eine Entschlackung der Sondernutzungspläne der Gemeinde, ohne dass dies wesentliche Folgen für den Bestand oder das Ortsbild hätte.

4 Verfahren

4.1 Vorprüfung

Zur Aufhebung des Arealüberbauungsplanes äusserte sich das ARE im Vorprüfungsbericht vom 29.02.2024 konkret wie folgt:

«Der Gestaltungsplan Türmlistrasse wurde mit DBU-Entscheid Nr. 5 vom 19.01.2009 genehmigt. Der Gestaltungsplan bezweckt eine „architektonisch gute, auf die bauliche und landschaftliche Umgebung abgestimmte Überbauung bei einer rationellen Erschliessung und haushälterischen Nutzung des Bodens“. Dazu regelt der Gestaltungsplan die Erschliessung, die Baudichte, die Grenzabstände und die generelle Ausrichtung der Bauten. Das Gebiet wurde 2019 vollständig erschlossen und den Bestimmungen entsprechend bebaut.

In der rechtsgültigen Rahmennutzungsplanung gibt es für die Dorfzone keine festgelegte Nutzungsziffer mehr. Zudem bestehen für die Dorfzone zusätzliche Einpassungsvorschriften. Damit sind die wesentlichen Elemente des Gestaltungsplans bereits über die Rahmennutzungsplanung ausreichend gesichert.

Aus kantonaler Sicht kann der Aufhebung des Gestaltungsplans Türmlistrasse zugestimmt werden.»

Berücksichtigung der Vorprüfung

Keine Anpassungen notwendig.

4.2 Mitwirkung Bevölkerung

Aktueller Stand: Öffentliche Mitwirkung/Vernehmlassung vom 13.09. bis 13.11.2024 mit öffentlichem Informationsanlass am 02.10.2024 ab 19.30 Uhr im Gemeindehaus. Das Ergebnis der Mitwirkung wird später ergänzt.

4.3 Öffentliche Auflage

Pendent: erfolgt später

4.4 Erlass durch den Gemeinderat


Pendent: erfolgt später

4.5 Genehmigung und Inkraftsetzung

4.6 *Pendent: erfolgt später*

Anhang 1 Gestaltungsplan Türmlistrasse

[Unmassstäbliche Verkleinerungen]

 OEREB04857
 Kanton Thurgau
 Politische Gemeinde Schlatt

Gestaltungsplan
Türmlistrasse

Plan 1
Bebauung und
Verkehrerschliessung

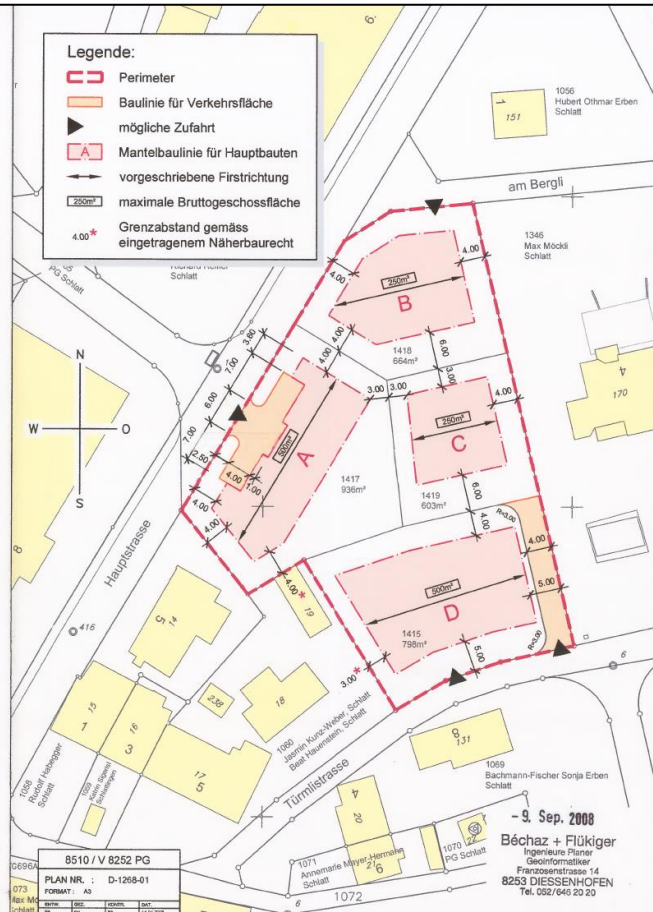
Portzone P2
 A 100
 B 270
 C 150
 D 100
 1170


 AT 0.45 offen
 0.5 belüftet

 Fläche 3009 m²
 ⇒ 0.5 >> 1170 m²
 ⇒ 0.45 >> 1380 m²

 A A_T = 0.42
 B A_T = 0.38
 C A_T = 0.41
 D A_T = 0.42

Masstab 1 : 500

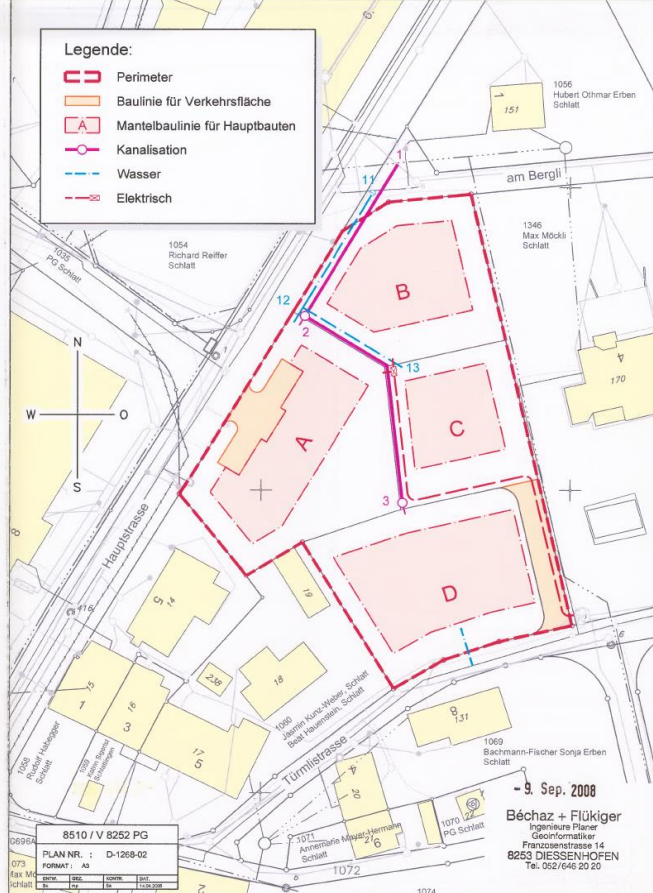


 OEREB04857
 Kanton Thurgau
 Politische Gemeinde Schlatt

Gestaltungsplan
Türmlistrasse

Plan 2
Werkleitungserschliessung

Masstab 1 : 500



EXEMPLAR ARP TG

Politische Gemeinde Schlatt TG



Gestaltungsplan „Türmlistrasse“, Mett-Oberschlatt

Öffentliche Auflage vom 04.08.2008 bis 23.08.2008

Vom Gemeinderat beschlossen am 18.07.2008

Der Gemeindeammann:  K. Engel

Der Gemeindegemeinschreiber:  W. Tiraboschi

Vom Departement für Bau und Umwelt ^{TEILWEISE} genehmigt am 18.01.2008
mit Entscheid Nr. 5

KANTON THURGAU
DEPARTEMENT
FÜR BAU UND UMWELT
8500 FRAUENFELD

Wer durch diesen Gestaltungsplan berührt ist und ein schutzwürdiges Interesse hat, kann während der Auflagefrist beim Gemeinderat, 8252 Schlatt, schriftlich und begründet Einsprache erheben.

Bearbeitung:
M. Béchaz, Béchaz und Flükiger, Diessenhofen; K. Winzeler, Gloor + Winzeler, Rheinklingen
D-1268

Politische Gemeinde Schlatt TG: Gestaltungsplan „Türmlistrasse“ 30.06.2008 2

Ingress

Der Gemeinderat Schlatt erlässt, gestützt auf §§ 18-21 und 24 PBG, den Gestaltungsplan „Türmlistrasse“.

Sonderbauvorschriften

1. Allgemeine Bestimmungen

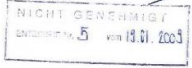

Art. 1 Zweck
Der Gestaltungsplan bezweckt eine architektonisch gute, auf die bauliche und landschaftliche Umgebung abgestimmte Überbauung bei einer rationalen Erschliessung und haushälterischen Nutzung des Bodens.

Art. 2 Inhalt
Der Gestaltungsplan besteht aus folgenden Teilen:
- Plan Nr. 1
- Plan Nr. 2

Art. 3 Geltungsbereich, Verbindlichkeit
1 Der Gestaltungsplan gilt für das in Plan 1 umgrenzte Gebiet.
2 Wo gegenüber der Regelbauweise keine abweichenden Regelungen getroffen werden, gelten die Bestimmungen des Baureglements der Politischen Gemeinde Schlatt.

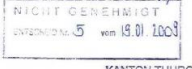
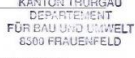
2. Erschliessung

Art. 4 Verkehrserschliessung
1 Soweit notwendig, ist die zulässige Lage von Hauszufahrten in Plan 1 schematisch festgelegt. Entlang der Türmlistrasse sind Hauszufahrten auf der ganzen Anstosslänge zulässig.
2 Die Baulinien für Verkehrsflächen umschliessen diejenigen Bereiche, welche für die Zu- und Wegfahrt benötigt werden. Diese sind dafür freizuhalten und dürfen nicht überbaut werden.
3 Fuss- und Fahrwegrecht für Baubereich D: Der Parzelle 1415 wird ein Fuss- und Fahrwegrecht zu Lasten der Parzelle 1419 gemäss ZGB 741 eingeräumt. Die Erstellungskosten gehen zu Lasten der Parzelle 1419, die Unterhaltskosten werden gemäss effektivem Gebrauch verteilt.

Politische Gemeinde Schlatt TG: Gestaltungsplan „Türmlistrasse“ 30.06.2008 3

Art. 5 Werkerschliessung, Kanalisation, Wasser, Elektrisch
1 Die Werkerschliessung für Kanalisation, Wasser und Elektrisch erfolgt gemäss den Vorgaben in Plan 2. Die gemeinsamen Werkleitungen sind durch die Grundeigentümer gemäss der durch die Gemeinde genehmigten Detailplanung zu erstellen.
2 Die Erstellungskosten der Werkleitungen Abwasser und Elektrisch werden anteilig zur zugeleiteten Bruttogeschossfläche verrechnet. Dasselbe gilt für die Wassererschliessung der Baubereiche A, B und C. Der Baubereich D wird von der Wasserleitung Türmlistrasse erschlossen.
3 Die Unterhaltskosten der Werkleitungen werden wie folgt aufgeteilt:
Abwasser – Teil 1-2: Baubereich A und D je 1/3 Anteil, B und C je 1/6 Anteil.
Abwasser – Teil 2-3: Baubereich C 1/3 Anteil, D 2/3 Anteil.
Wasser – Teil 11-12: Baubereich A 1/2 Anteil, B und C je 1/4 Anteil.
Wasser – Teil 12-13: Baubereich C 1/1 Anteil.
Elektrisch: VK - VK Wird von Gemeindegewerk unterhalten.

3. Bebauung, Ausnutzung

Art. 6 Hauptbauten
1 Hauptbauten sind innerhalb der in Plan 1 bezeichneten Mantelbaulinien A bis D zulässig.
2 Die Ausnutzungsziffer wird durch die in Plan 1 für die Mantelbaulinien A bis D festgelegten, maximal zulässigen Bruttogeschossflächen ersetzt.
2 Die Firsttrichtung ist gemäss der Bezeichnung in Plan 1 parallel zum Hang anzuordnen.
3 Zur Einordnung in das Orts- und Strassenbild haben Hauptbauten im Baubereich A mindestens 2 Vollgeschosse aufzuweisen. Zulässig sind ein Hauptbau oder zwei mit einem eingeschossigen Zwischenbau verbundene Hauptbauten. Dabei ist die Mantelbaulinie durch diese Baukörper zu mindestens 70% auszufüllen.
4 Werden innerhalb der Mantelbaulinie D zwei freistehende Hauptbauten realisiert, beträgt deren Gebäudeabstand mindestens 5.00m. Die der Mantelbaulinie D zugewiesene, maximal zulässige Bruttogeschossfläche ist in diesem Fall hälftig aufzuteilen.

Art. 7 Nebenbauten
Soweit nur das Gestaltungsplangebiet betroffen ist, dürfen Kleinbauten bis an die Grenze gestellt werden.

4. Umgebungsgestaltung

Art. 8 Bepflanzung
Für die Umgebungsgestaltung sind einheimische, standortgerechte Pflanzenarten zu wählen.

Politische Gemeinde Schlatt TG: Gestaltungsplan „Türmlistrasse“ 30.06.2008 4

5. Schlussbestimmungen

Art. 9 Gültigkeit
Der Gestaltungsplan tritt mit der Genehmigung durch das Departement für Bau und Umwelt in Kraft.

30.06.08/wz/B6