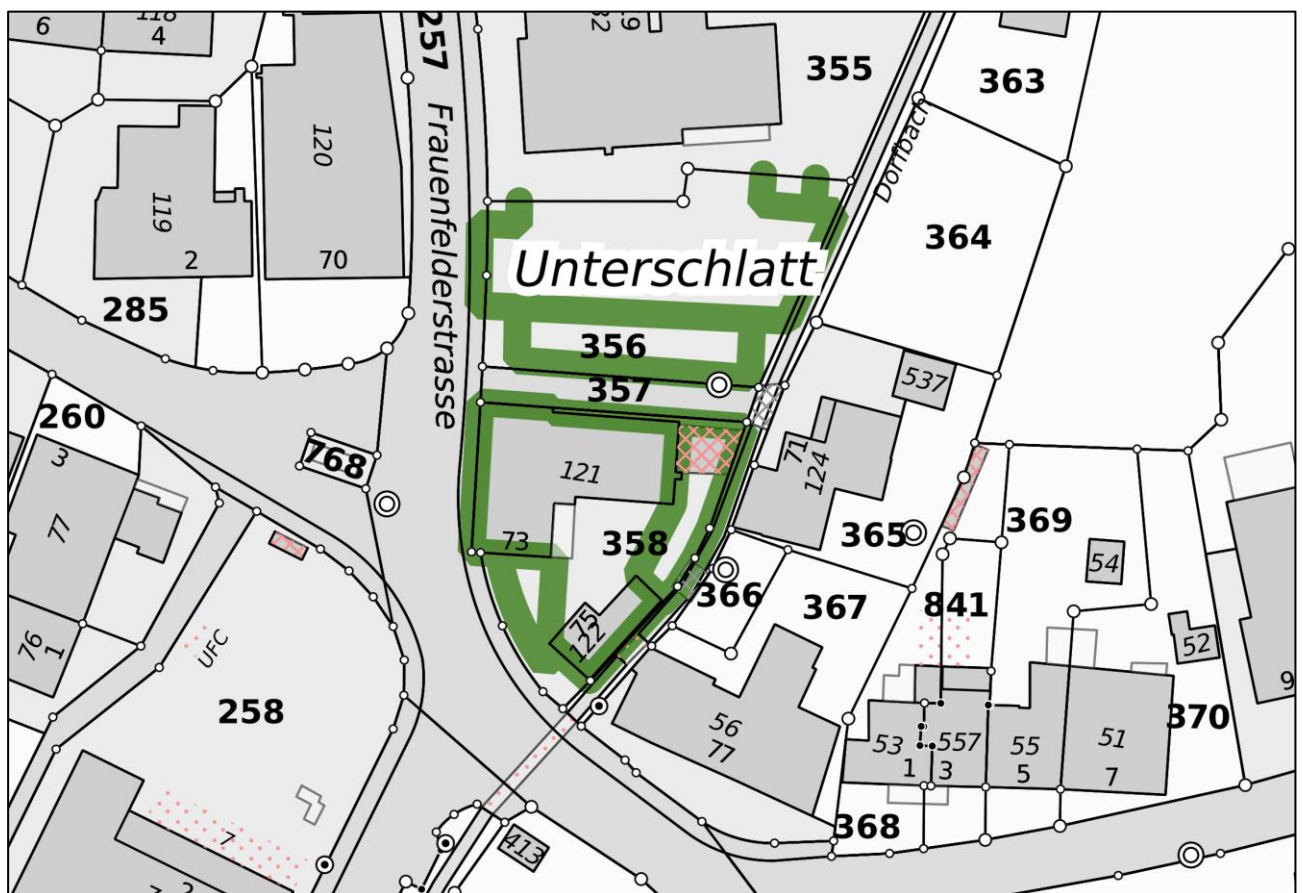


Baulinienplan Lamm

Aufhebung



Planungsbericht

nach Art. 47 der Raumplanungsverordnung (RPV)

Stand am 31.03.2025 (zur öffentlichen Auflage)

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 Baulinienplan (grün). 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	Schutzplan der Natur- und Kulturobjekte von 2009	4
2.4	Baulinienplan Lamm von 1989.....	5
3	Aufhebungsbeschluss – Interessenabwägung	5
3.1	Baulinien auf Parz. Nr. 356 sind überholt.....	5
3.2	Gewässerraum des Dorfbachs geht vor	5
3.3	Alternative Massnahmen für den Ortsbildschutz	6
3.4	Unterhaltungspflichtstrecken Dorfbach.....	6
3.5	Schlussfolgerung	6
4	Verfahren	7
4.1	Vorprüfung Kanton.....	7
4.2	Mitwirkung Bevölkerung.....	7
4.3	Öffentliche Auflage	Fehler! Textmarke nicht definiert.
4.4	Erlass durch den Gemeinderat.....	7
4.5	Genehmigung und Inkraftsetzung.....	7
	Anhang 1 Aufzuhebender Baulinienplan Lamm	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
RRB	Regierungsratsbeschluss
StrWG	Gesetz über Strassen und Wege TG
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 Baulinienplanes keine besonderen Massnahmen.

2.2 Zonenplan vom 04.03.2024

Der Baulinienplan befindet sich in der Dorfzone D2.

2.3 Schutzplan der Natur- und Kulturobjekte von 2009

Das Gebäude «Zum Lamm» ist seit 2004 rechtskräftig unter Schutz gestellt. Es ist gemäss den Bestimmungen des aktuellen Schutzplanes aus dem Jahre 2009 zu erhalten.

Ein Blick in das kantonale Hinweisinventar verrät, dass auf dem heutigen Parkplatz (Parz. Nr. 356) früher ein kunsthistorisch wertvolles Gebäude bestand, das unterdessen abgebrochen wurde (Menzi-Haus zur Post). Die Baulinien von 1989 sind noch auf das abgebrochene Haus abgestimmt.

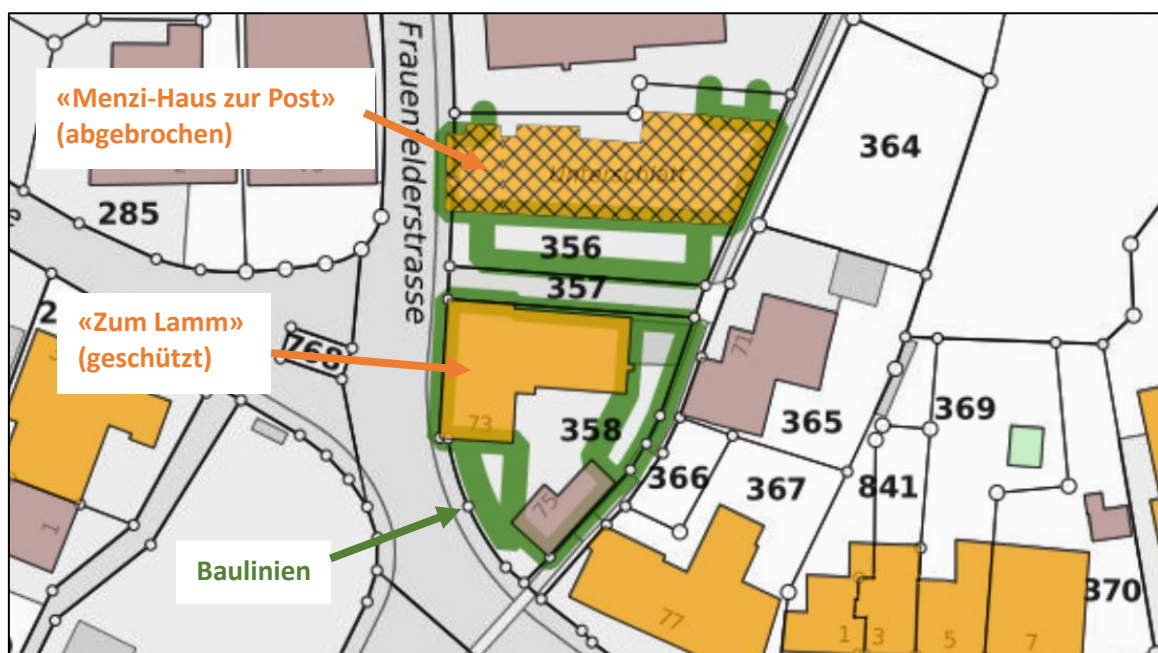


Abb. 1 Ausschnitt aus dem Hinweisinventar der Denkmalpflege. Quelle: www.map.geo.tg.ch, 25.08.2022.

2.4 Baulinienplan Lamm von 1989

Der Baulinienplan Lamm wurde am 03.10.1989 vom Regierungsrat genehmigt (RRB Nr. 1251). Der Baulinienplan regelt **Baulinien für Bauten (rot)**, **Baulinien für Anlagen (orange)** und **Gewässerunterhaltsstrecken (grün)**. Im nördlichen Teil (Parz. Nr. 356) wird die Fläche als Parkplatz des Volgs und des Gasthauses zum Lamm genutzt.

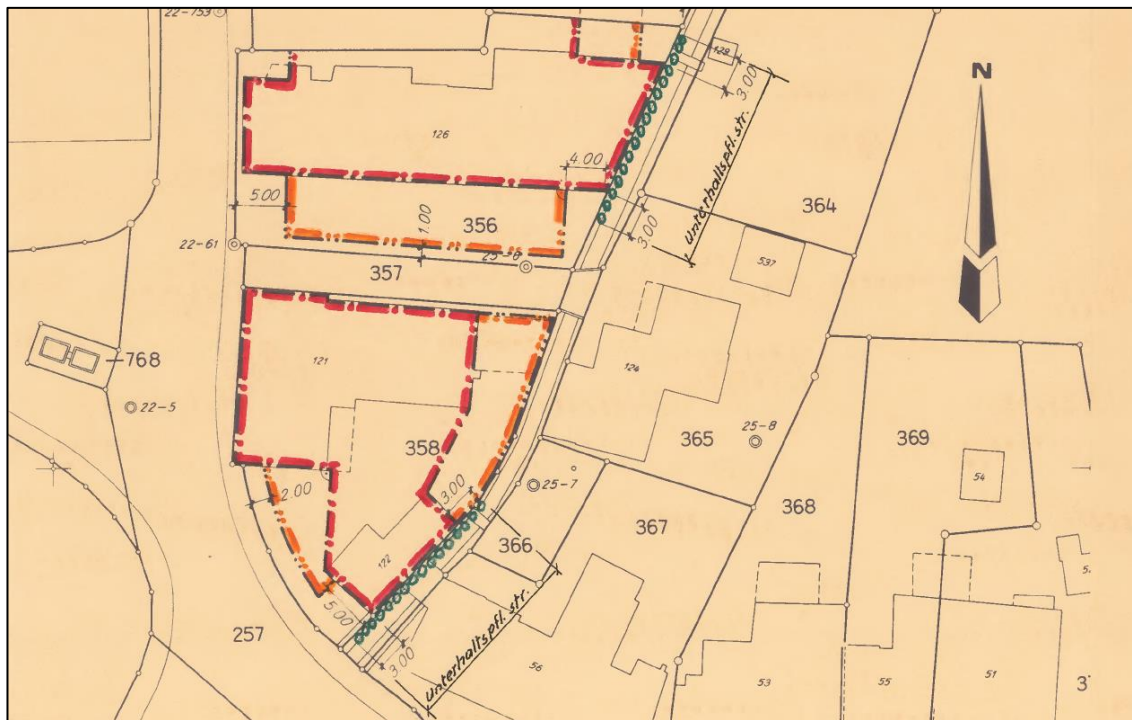


Abb. 2 Ausschnitt Baulinienplan Lamm (1989). Quelle: www.map.geo.tg.ch, 25.08.2022.

3 Aufhebungsbeschluss – Interessenabwägung

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

3.1 Baulinien auf Parz. Nr. 356 sind überholt.

Wie eingangs erläutert, sind die Baulinien von 1989 im Bereich des Parkplatzes auf Parz. Nr. 356 überholt. Das Menzi-Haus wurde abgerissen. Solange der Volg besteht, wird auch der Parkplatz weiter bestehen. Aus öffentlicher Sicht ist der Volg als Einkaufsort im Dorf erhaltenswert.

Im Falle einer Überbauung der Parz. Nr. 356 sind die bestehenden, auf das Menzi-Haus abgestellten Baulinien vermutlich nicht sachgerecht. Eine künftige Bebauung müsste sich u. a. sorgfältig in das Ortsbild einfügen, was grundsätzlich auch bei anderen Gebäudeformen und -ausrichtungen denkbar wäre. Dies müsste im Rahmen eines allfälligen Bauprojektes geprüft werden. Der Planungsspielraum soll nicht unnötig eingeschränkt werden.

3.2 Gewässerraum des Dorfbachs geht vor

Wie eingangs erläutert, sind entlang der Fliessgewässer sogenannte Gewässerraumlinien nach den Bestimmungen der eidgenössischen und kantonalen Gewässerschutzgesetzgebung festzulegen. Der Abstand zum Gewässer berechnet sich abschliessend nach eidgenössischer Gewässerschutzverordnung. Diese Abstände sind zwingend einzuhalten und gehen anderen, kommunalen Abstandsvorschriften (Baulinien) vor. Die im Baulinienplan Lamm festgelegten Baulinien entlang des Dorfbachs sind daher zwingend aufzuheben.

3.3 Alternative Massnahmen für den Ortsbildschutz

Das Gebäude zum Lamm (Parz. Nr. 358) ist geschützt und zu erhalten. Die entsprechenden Baulinien entfalten daher keine direkte Wirkung und kämen erst im Falle eines Ersatzneubaus oder bei An- und Kleinbauten zur Anwendung. Solange das Gebäude zum Lamm besteht, sind bei allen baulichen Veränderungen am Haus und in der Umgebung die denkmalpflegerischen Anforderungen massgebend.

Grundsätzlich hat die Gemeinde verschiedene Möglichkeiten, die bestehende Siedlungsstruktur bei baulichen Veränderungen zu berücksichtigen, z. B. wenn das Gebäude zum Lamm ersetzt oder der Parkplatz überbaut werden soll. Massgebend sind die verschiedenen Bau- und Gestaltungsvorschriften der Dorfzone nach BauR. Gestützt auf diese Bestimmungen kann erreicht werden, dass Neubauten (inkl. deren Umgebung) sich sorgfältig in die gewachsene Struktur einordnen. Herauszureichen ist dabei insbesondere Art. 6 Abs. 3 BauR, wonach der Gemeinderat Ausnahmen von geltenden Vorschriften des BauR (z. B. betreffend der Grenzabstände) machen kann, wenn dies zum Schutz des Ortsbildes oder zur Siedlungserneuerung notwendig ist. Auch der reguläre Strassenabstand von 4.0 m nach § 44 StrWG könnte im Baubewilligungsverfahren reduziert werden. Dazu ist jedenfalls nicht zwingend ein Baulinienplan notwendig.

Ferner gilt die Besitzstandgarantie nach § 94 PBG, insbesondere für das Gebäude zum Lamm. Bestehende, rechtmässig erstellte Bauten und Anlagen, die den Abstandsvorschriften nach BauR oder Strassengesetz nicht entsprechen, dürfen zeitgemäss erneuert, umgebaut, erweitert oder in ihrem Zweck geändert werden, soweit dadurch der Widerspruch zum geltenden Recht nicht wesentlich verstärkt wird. Zudem dürfen unfreiwillig zerstörte Bauten wieder gleich aufgebaut werden. Auch vor diesem Hintergrund ist ein Baulinienplan nicht zwingend erforderlich.

3.4 Unterhaltspflichtstrecken Dorfbach

Im Baulinienplan sind auf zwei Abschnitten des Dorfbachs Unterhaltspflichtstrecken gemäss § 38 WBSNG bezeichnet (vgl. Abb. 2). In diesem Bereich übernehmen die Grundeigentümer der anliegenden Parzellen die Unterhaltspflicht des jeweiligen Bachufers. Gemäss dem Text auf dem Baulinienplan hätte dies im Grundbuch angemerkt sowie dem Kanton mitgeteilt werden müssen.

Die Unterhaltspflichtstrecke nach dem Durchlass der Frauenfelderstrasse wurde dem Kanton gemeldet und ist im ThurGIS aufgeschaltet. Gemäss Bachunterhaltskonzept 2012 der Gemeinde ist allerdings das Tiefbauamt, nicht die Anstösser, für den Unterhalt verantwortlich.

Die zweite Unterhaltspflichtstrecke auf Höhe des heutigen Volg-Parkplatzes ist weder im Grundbuch noch im Bachunterhaltskonzept oder ThurGIS eingetragen worden. In diesem Abschnitt ist die Gemeinde zuständig. Aus Sicht des Gemeinderates ist dies hinnehmbar. Wichtig ist, dass der Zugang zum Bach gewährleistet wird. Auf eine zusätzliche Festlegung im Rahmen der Gewässerraumfestlegung wird verzichtet. Der Bach wird über die festzulegenden Gewässerraumlinien gut für den Unterhalt erreichbar sein.

3.5 Schlussfolgerung

Die Aufhebung des Baulinienplans ist mit der Festlegung der Gewässerraumlinien angezeigt und hat darüber hinaus auch keine negativen Konsequenzen für die Öffentlichkeit, Private oder etwa das Ortsbild zur Folge. Die Aufhebung ist insgesamt verhältnismässig und bewirkt zusätzlich einen Abbau von Bürokratie.

4 Verfahren

4.1 Vorprüfung Kanton

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

«Der Baulinienplan Lamm wurde mit RRB Nr. 1251 vom 3. Oktober 1989 genehmigt. Der Baulinienplan wurde insbesondere zwecks Erhaltung des historischen Dorfkerns mit der charakteristischen Stellung der beiden Liegenschaften auf den Parzellen Nrn. 356 und 358 erlassen. Mit den Baulinien wurden die Abstände gegenüber dem Dorfbach sowie der Frauenfelderstrasse (Kantonsstrasse) reduziert.

Durch den Abbruch der Liegenschaft auf der Parzelle Nr. 356 sind die Baulinien in diesem Bereich obsolet geworden. Heute wird die Fläche als Parkplatz genutzt. Ebenfalls sind die Baulinien für die geschützte Liegenschaft Assek. Nr. 151 nicht mehr notwendig.

Gegenüber dem Dorfbach müssen die Baulinien für die Festlegung der Gewässerraumlinien nach § 34 des Gesetzes über den Wasserbau und den Schutz vor gravitativen Naturgefahren (WBSNG; RB 721.1) aufgehoben werden. Aus kantonaler Sicht spricht nichts gegen eine Aufhebung des Baulinienplans Lamm.»

Berücksichtigung der Vorprüfung

Es waren keine Anpassungen notwendig.

4.2 Mitwirkung Bevölkerung

Die öffentliche Mitwirkung hat vom 13.09. bis 13.11.2024 mit öffentlichem Informationsanlass am 02.10.2024 stattgefunden, für den Baulinienplan Lamm sind keine Anträge eingegangen.

4.3 Öffentliche Auflage

Die öffentliche Auflage findet mit Beschluss des Gemeinderats vom 31.03.2025 zwischen dem 11.04.2025 bis am 30.04.2025 statt.

4.4 Erlass durch den Gemeinderat

Pendent: erfolgt später

4.5 Genehmigung und Inkraftsetzung

Pendent: erfolgt später

Anhang 1 Aufzuhebender Baulinienplan Lamm

[Unmassstäbliche Verkleinerung]

LEGENDE

BAULINIE FÜR BAUTEN

BAULINIE FÜR ANLAGEN

UNTERHALTSPFLICHT – STRECKE

IM BEREICH DIESER LINIE ÜBERNEHMEN DIE GRÜNDEGENTUMER DER ANLIEGENDEN PARZELLEN DIE UNTERHALTSPFLICHT DES JEWEILIGEN DACHRIFERS.

DIESE UNTERHALTSPFLICHT IST IM GRUND-BUCH ANZUZEICHNEN UND DER EINTRAG IST DEM AMT FÜR UMWELTSCHUTZ UND WASSERWIRTSCHAFT DES KANTONS THURGAU MITZUTEILEN.

(GEWISS § 24 DES GESETZES UEBER DEN WASSERBAU VOM 25. 4. 1993)

Datum:
14. 7. 1989

Planverfasser:
Ing. und Verm. Büro
WALSER & PARTNER
8253 Diessenhofen

EXEMPLAR ARP 10

KANTON THURGAU
ORTSGEMEINDE UNTERSCHLATT

**BAULINIENPLAN
"LAMM"**

1:500

PARZELLEN NR. 356 U. 358

OFFENTLICHE PLANAUFLAGE VOM 17. Juli 1989 BIS 15. Aug. 1989
DEM FAKULTATIVEN REFERENDUM UNTERSTELLT VOM 17. Juli 1989 BIS 15. Aug. 1989

VON DER ORTSBEHÖRDE BESCHLOSSEN AM: 4. Juli 1989
DER ORTSVORSTEHER: *G. Güttsch*
DER SCHREIBER: *H. Gude*

VOM REGIERUNGSRAT GENEHMIGT MIT RRB NR.: 1361
AM: 3.10.1989
FÜR DEN REGIERUNGSRAT:
DER STAATSSCHREIBER:

ARCHIV NR. PLAN NR 791-3
FORMAT: 30/63

CEBEB06548