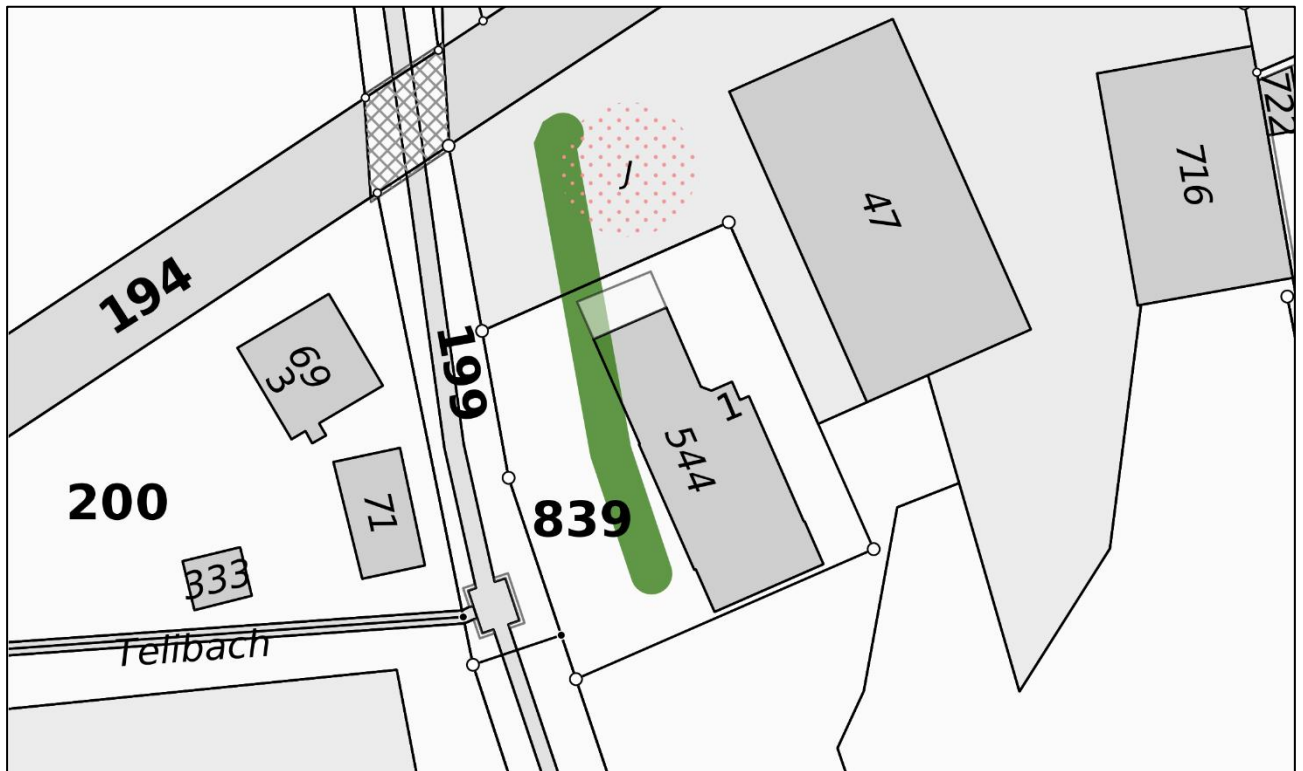


Baulinienplan Parzelle Nr. 198

Aufhebung



Planungsbericht

nach Art. 47 der Raumplanungsverordnung (RPV)

Stand am 15. September 2025 (zur Genehmigung)

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 Baulinie (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 und Baureglement vom 04.03.2024.....	4
2.3	Baulinienplan Parzelle Nr. 198 von 1989	4
3	Aufhebungsbeschluss – Interessenabwägung.....	6
3.1	Gewässerraum des Dorfbachs geht vor	6
3.2	Keine negativen Folgen für den Bestand.....	6
3.3	Schlussfolgerung	6
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
Anhang 1	Aufzuhebender Baulinienplan Parzelle Nr. 198.....	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
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 und Baureglement vom 04.03.2024

Der Baulinienplan befindet sich in der Dorfzone D2.

2.3 Baulinienplan Parzelle Nr. 198 von 1989

Der Baulinienplan Parzelle Nr. 198 wurde vom Regierungsrat am 03.10.1989 genehmigt (RRB Nr. 1248). Der Baulinienplan legt eine **Baulinie für Bauten (rot)** in einem Abstand von 8.0 m zum Schlatterbach fest. Laut RRB Nr. 1248 begründet sich die Baulinie wie folgt:

«Mit dieser kurzen Baulinie entlang dem Dorfbach, innerhalb der Bauzone des Grundstückes Parzelle Nr. 198, soll in erster Linie dem betroffenen Landwirtschaftsbetrieb die Erstellung eines betriebsnotwendigen Neubaus ermöglicht werden. Dies wäre bei der Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Gewässerabstandes kaum möglich und hätte zudem für das wertvolle Ortsbild von Unterschlatt eine schlechtere Lösung ergeben. Mit der Reduktion des Abstandes auf 8 m, ab Bachvermarkung gemessen, können sowohl die öffentlichen, wie die privaten Interessen gut vereint werden. Aus kantonaler Sicht steht der Genehmigung dieser Baulinie in materieller Hinsicht nichts entgegen.»

Der Neubau wurde unterdessen erstellt (vgl. Titelbild).

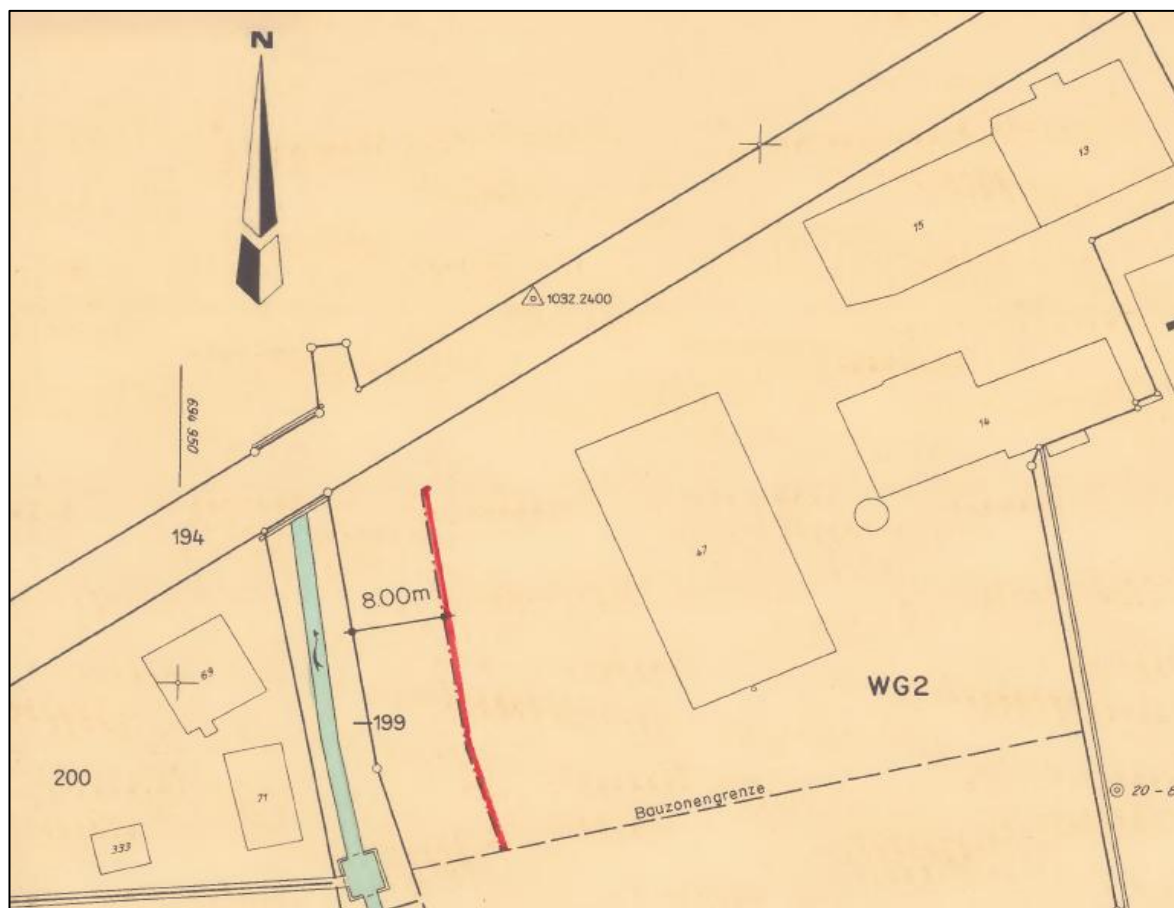


Abb. 1 Ausschnitt Baulinienplan Parzelle Nr. 198 von 1989. Quelle: www.map.geo.tg.ch, 25.08.2022.

3 Aufhebungsbeschluss – Interessenabwägung

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

3.1 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 der eidgenössischen Gewässerschutzverordnung. Diese Abstände sind zwingend einzuhalten und gehen anderen, kommunalen Abstandsvorschriften (Baulinien) vor. Die festgelegte Baulinie auf der Parzelle Nr. 198 entlang des Dorfbachs liegt zwar ausserhalb der Gewässerraumlinie, die Baulinie ist jedoch durch die Festlegung der Gewässerraumlinie überflüssig kann daher aufgehoben werden.

3.2 Keine negativen Folgen für den Bestand

Der Gewässerabstand wird neu durch die Gewässerraumlinien festgelegt. Der Abstand zur Bachparzelle verringert sich demnach deutlich, womit sich auch die Nutzbarkeit der Baulandflächen auf der Privatparzelle Nr. (neu) 839 deutlich erhöht.

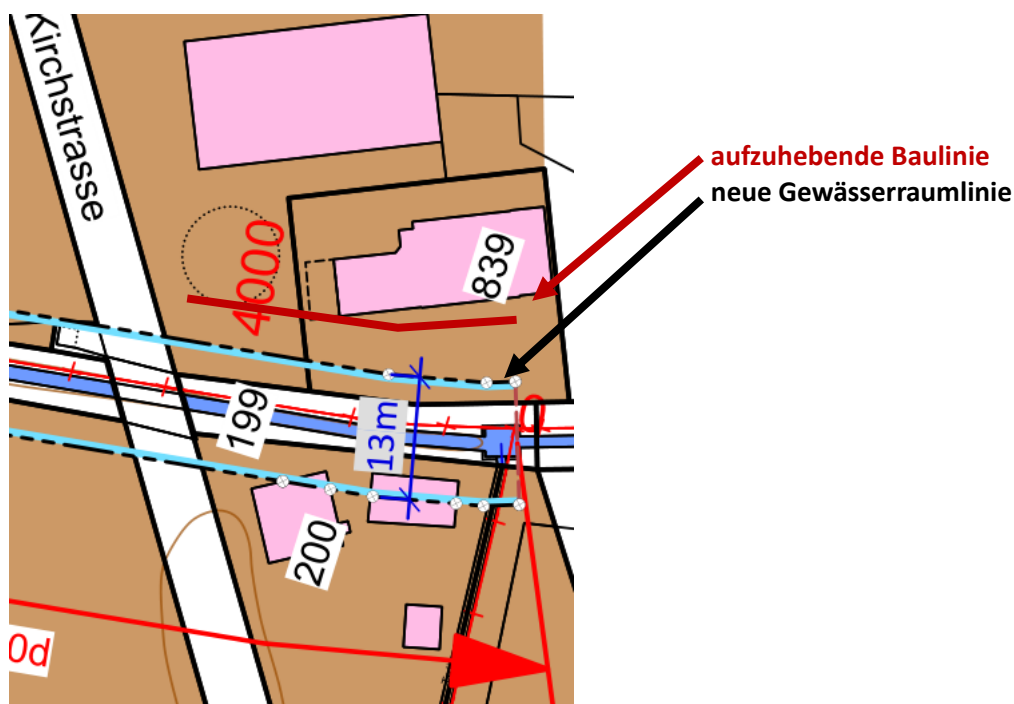


Abb. 2 Ausschnitt Gewässerraumlinienplan (Stand zur öffentlichen Mitwirkung).

3.3 Schlussfolgerung

Die Aufhebung des Baulinienplanes ist notwendig, rechts- und verhältnismässig.

4 Verfahren

4.1 Vorprüfung

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

«Der Baulinienplan Parzelle Nr. 198 wurde mit RRB Nr. 1248 vom 3.10.1989 genehmigt. Der Baulinienplan regelt den Abstand gegenüber dem Dorfbach. Für diesen muss neu der Gewässerraum nach Art. 41 a GSchV grundeigentümerverbindlich festgelegt werden. Für den Dorfbach ist ein behördenverbindlicher Gewässerraum von 11 m ausgewiesen. Es ist davon auszugehen, dass der grundeigentümerverbindliche Gewässerraum deutlich schmaler ausfällt als der Abstand, welcher durch die rechtskräftige Baulinie gesichert ist. Die Baulinie liegt somit ausserhalb der Gewässer-raumlinie und müsste entgegen der Aussage im Planungsbericht nicht zwingend aufgehoben werden. Es sprechen jedoch keine gewichtigen Gründe für den Erhalt der Baulinie, weshalb aus kantonaler Sicht der Aufhebung des Baulinienplans Parzelle Nr. 198 zugestimmt werden kann.»

Berücksichtigung der Vorprüfung

Die Aussage in Kap. 3.1, dass die Baulinie zwingend aufzuheben sei, wurde angepasst.

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 Parzelle Nr. 198 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

Der Gemeinderat hat an seiner 18. Sitzung am Montag, 15. September 2025 die Aufhebung des BLP Parzelle Nr. 198 beschlossen und zur Genehmigung verabschiedet.

4.5 Genehmigung und Inkraftsetzung

Pendent: erfolgt später

