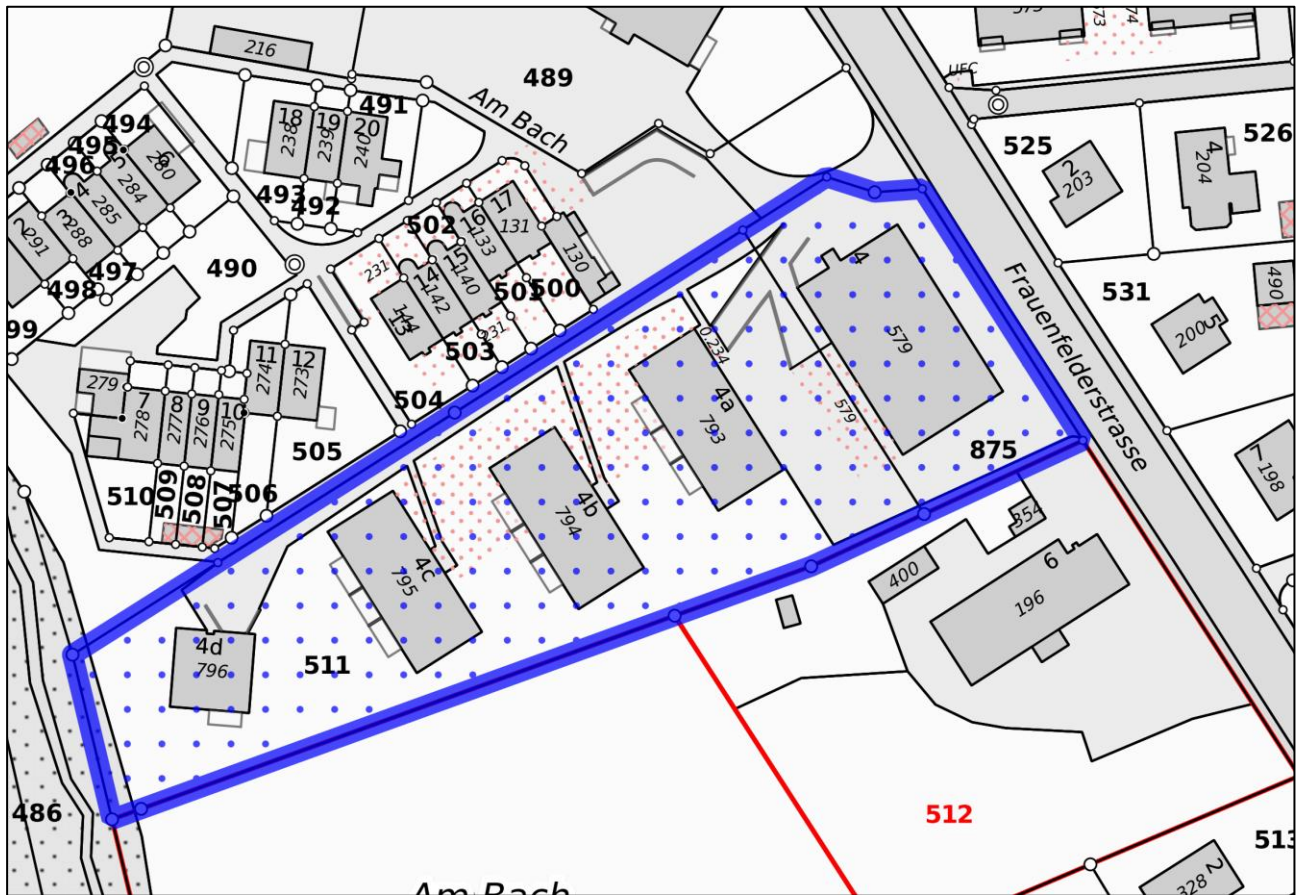


Gestaltungsplan Mühlebach

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

Matthias Ott, Michael Kahler

Winzeler + Bühl

Rheinweg 21

8200 Schaffhausen

Bild Titelseite: Karte schwarz-weiss, mit AV und Gestaltungsplanperimeter (blau), map.geo.tg.ch
(29.06.2022)

Inhalt

1	Anlass.....	4
2	Planerische Ausgangslage	4
2.1	Kommunaler Richtplan vom 04.03.2024.....	4
2.2	Zonenplan vom 04.03.2024	5
2.3	Gestaltungsplan Mühlebach von 1994	5
3	Aufhebungsbeschluss - Interessenabwägung	6
3.1	Der Gestaltungsplanzweck ist (mehrheitlich) erfüllt.....	6
3.2	Nur unbedeutende Abweichungen vom Gestaltungsplan	6
3.3	Keine negativen Folgen für den Bestand oder das Ortsbild	7
3.4	Keine negativen Folgen für die Verkehrsplanung.....	8
3.5	Schlussfolgerung	8
4	Verfahren	9
4.1	Mitwirkung der Grundeigentümer	9
4.2	Vorprüfung Kanton	9
4.3	Öffentliche Auflage	9
4.4	Erlass durch den Gemeinderat	9
4.5	Genehmigung und Inkraftsetzung.....	9
	Anhang 1 Gestaltungsplan Mühlebach	10
	Anhang 2 Bestehende Dienstbarkeiten.....	15
	Anhang 3 Auswertung Mitwirkung.....	17
	Anhang 4 Einsprache Entscheide	17

Häufig verwendete Abkürzungen:

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

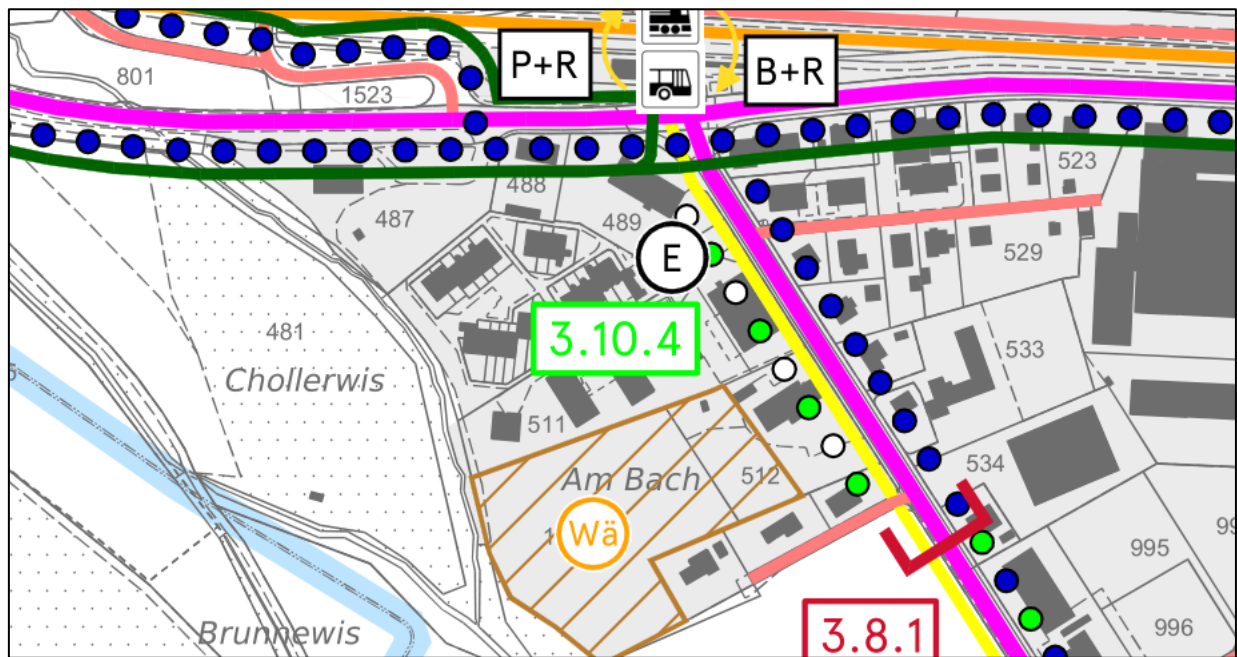
Die Gemeinden im Kanton Thurgau müssen gestützt auf § 122 Abs. 1 PBG bis zum 31. Dezember 2027 bestehende Sondernutzungspläne an die neue Planungs- und Baugesetzgebung anpassen, sodass namentlich die Begriffe und Messweisen gemäss IVHB eingeführt werden. Zudem sind gestützt auf § 34 WBSNG die Gewässerräume 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 not- wendig 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

Gemäss revidiertem Verkehrsrichtplan soll das westseitige Trottoir der Frauenfelderstrasse auf dem ganzen Abschnitt ausgebaut werden (vgl. **Nr. 3.10.4** / «Vororientierung»):



3.10.4 Verbreiterung bestehender Trottoirs	
Die in der Richtplankarte bezeichneten Trottoirs sind auf eine Breite von i.d.R. 2.00 m auszubauen.	
<u>Abhängigkeiten</u>	
1.3	Entwicklungsgebiet «Am Bach», Neuparadies
1.4	Entwicklungsgebiet «Winkelwis», Unterschlatt
1.5	Entwicklungsgebiet «Fortel», Unterschlatt
3.5.3	Erschliessung Fortel
3.10.6	Bau neuer Querungshilfen
	X Vororientierung Zwischenergebnis Festsetzung

Abb. 1 Ausschnitt revidierter Verkehrsrichtplan (Plan und Text).

Im Übrigen definiert der kommunale Richtplan keine besonderen Massnahmen für das Gestaltungsplangebiet Mühlebach.

2.2 Zonenplan vom 04.03.2024

Der Gestaltungsplan befindet sich in der Wohn- und Arbeitszone WA2 (1. Bautiefe entlang der Frauenfelderstrasse) und der Wohnzone W2 (dahinterliegende Flächen).

2.3 Gestaltungsplan Mühlebach von 1994

Der Gestaltungsplan Mühlebach wurde 1994 vom Regierungsrat genehmigt (RRB Nr. 1238). Er setzt sich aus sechs Plänen und Sonderbauvorschriften zusammen, die im Anhang 1 verkleinert abgebildet sind.

Die Überbauung wurde 2015 bis 2016 realisiert (vgl. Titelbild). An der Frauenfelderstrasse befindet sich ein Gewerbehaus, nach Westen folgen drei Mehrfamilienhäuser sowie ein Einfamilienhaus. Der Gestaltungsplanperimeter wird im Westen durch die Uferbestockung des Petribachs und im Osten durch die Frauenfelderstrasse (früher: Bahnhofsstrasse) begrenzt.

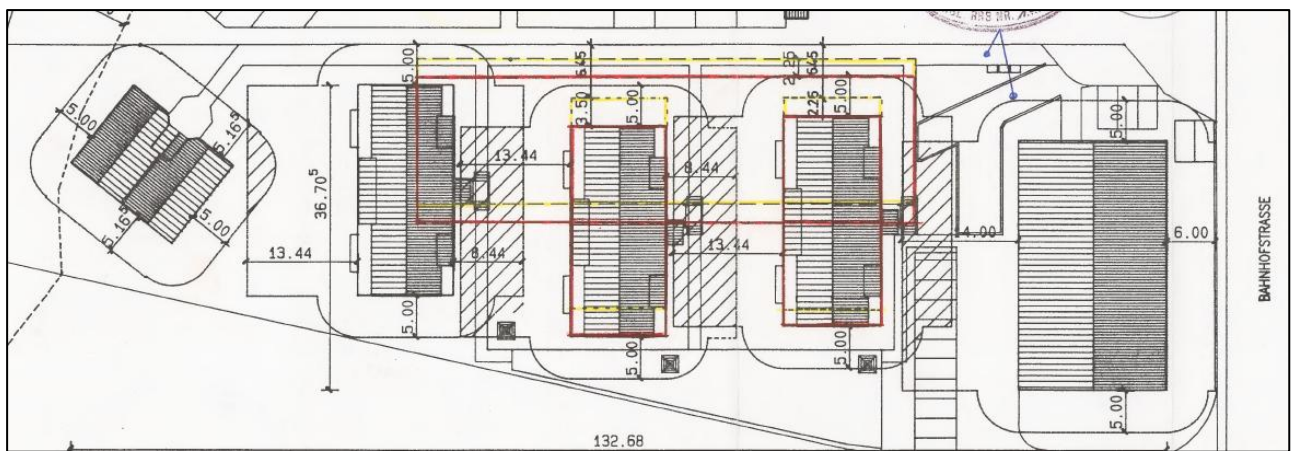


Abb. 2 Gestaltungsplan Mühlebach: Plan 1 (Gebäudeausdehnung und Grenzabstände).

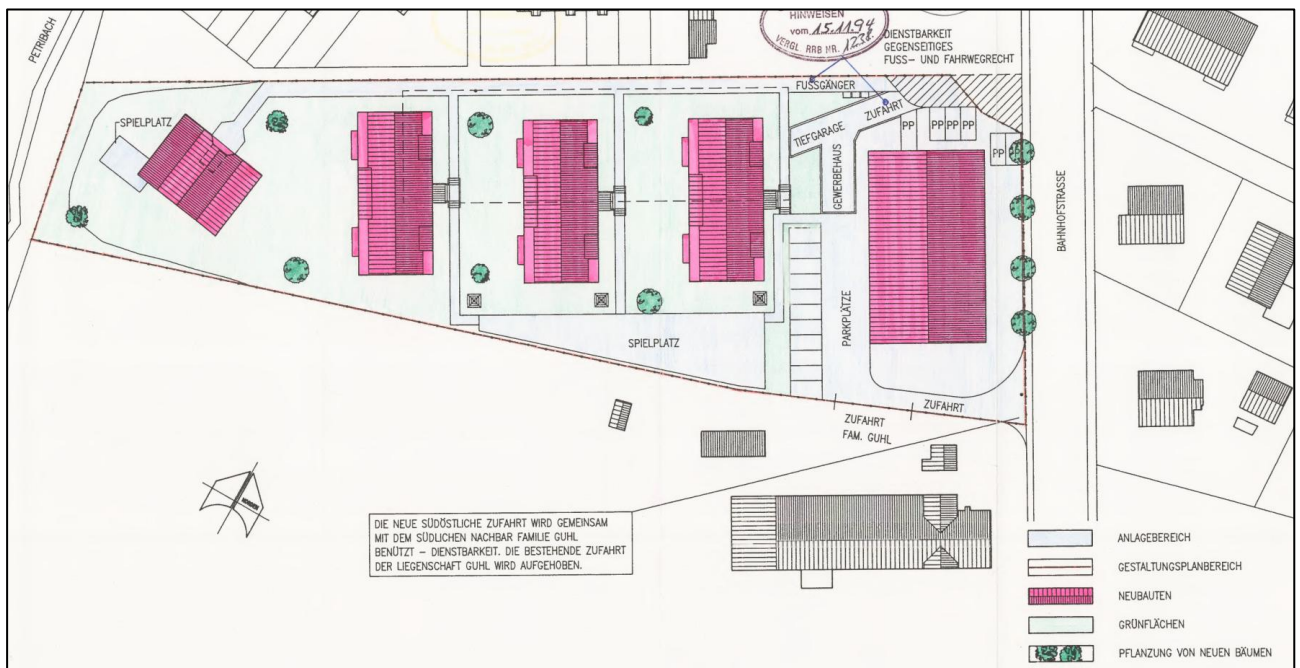


Abb. 3 Gestaltungsplan Mühlebach: Plan 2 (Situation mit Umgebung).

3 Aufhebungsbeschluss - Interessenabwägung

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

3.1 Der Gestaltungsplanzweck ist (mehrheitlich) erfüllt

Der Gestaltungsplanzweck ist in Art. 3 der Sonderbauvorschriften wie folgt formuliert:

«Der Gestaltungsplan dient als Grundlage, auf dem Planungsgebiet in einer aufeinander abgestimmten, sogenannten "verdichteten" Bebauung, attraktiven Wohnraum für Klein- und Grossfamilien zu erreichen, wobei entlang der Bahnhofstrasse ein Gewerbebau die dahinterliegenden Wohnbauten vor Immissionen schützen soll.»

Die Überbauung wurde 2015 bis 2016 mehrheitlich gemäss den Vorgaben des Gestaltungsplanes realisiert. Er hat seinen Zweck grundsätzlich erfüllt. Die Neubauten werden das Ortsbild für die nächsten Jahrzehnte prägen.

3.2 Nur unbedeutende Abweichungen vom Gestaltungsplan

Teilweise andere Materialisierung des Gewerbehauses

Das Gewerbehaus an der Frauenfelderstrasse weist teilweise eine andere Materialisierung auf, als diese in Art. 9 des Gestaltungsplanes vorgeschrieben wird (Fassade zum Teil in Sichtbeton). Allerdings steht in Art. 9 ausdrücklich, dass Abweichungen von den Gestaltungsvorschriften des Gestaltungsplanes im Rahmen des Baugesuchs möglich sind. Es wurde nicht überprüft, ob die Abweichungen bezüglich Materialisierung im damaligen Baugesuch bewilligt wurden, da diese Frage zweitrangig ist. So oder so wäre eine nachträgliche Anpassung der Fassadengestaltung nur noch mit erheblichem Aufwand möglich, was aus Sicht des Gemeinderates völlig unverhältnismässig wäre, zumal sich bis heute niemand an der bestehenden Fassadengestaltung gestört hat.

Kein Spielplatz erstellt

Entgegen dem Eintrag auf Plan 2 des Gestaltungsplanes (siehe Abb. 3) wurde kein Spielplatz erstellt. Die Baubewilligung wurde damals mit der Begründung erteilt, dass es sich um Kleinwohnungen handelt, die nicht von Familien mit Kindern bewohnt werden und folglich auch kein Spielplatz notwendig ist. Der Gemeinderat sieht keinen Anlass, diesen Entscheid zu revidieren.

Nicht realisiert Hochstammbäume

Entgegen dem Eintrag auf Plan 2 des Gestaltungsplanes (siehe Abb. 3) wurden keine Hochstammbäume gepflanzt. Es hätten vier Hochstammbäume an der Frauenfelderstrasse (Parzelle 875) und insgesamt sieben Bäume im Bereich der Wohnbauten (Parzelle 511) realisiert werden müssen, wobei nach Art. 10 der Gestaltungsplanvorschriften die genaue Anzahl von der Darstellung im Plan abweichen kann.

Es ist nicht ganz klar, weshalb die Bäume nicht realisiert wurden. Vermutlich fand damals die Bauabnahme vor Fertigstellung der Umgebungsgestaltung statt, weshalb die fehlenden Bäume bis heute nicht aufgefallen sind.

Bäume an der Hauptrasse (Parzelle 875)

Die vier geplanten Bäume an der Frauenfelderstrasse sind mit Blick auf die bestehende Situation nicht mehr erforderlich und sollen auch nicht nachträglich verlangt werden. Der mit einem Vordach teilweise überdeckte Vorplatz ist in seiner Grösse beschränkt und für die Bäume hätte es kaum sinnvoll Platz. Zudem stünden sie in Konflikt mit einer allfälligen Verbreiterung des Trottoirs auf 2 m gemäss Richtplan. Der bauliche Aufwand für eine nachträgliche Baumpflanzung wäre hoch. Insgesamt erachtet der Gemeinderat nachträgliche Baumpflanzungen an der Frauenfelderstrasse als unverhältnismässig.



Abb. 4 Situation des Vorplatzes, auf dem vier Hochstammbäume hätten gepflanzt werden sollen. Aufnahme vom August 2024.

Bäume in der Umgebung der Wohnhäuser (Parzelle 511)

Im Sinne der Gleichbehandlung verzichtet der Gemeinderat auf das nachträgliche Bepflanzen der Hochstammbäume.

3.3 Keine negativen Folgen für den Bestand oder das Ortsbild

Die Aufhebung des Gestaltungsplanes hat keine wesentlichen negativen Folgen für den Bestand. Die Grenzabstände nach BauR, der Strassenabstand nach StrWG sowie der Ufergehölzabstand nach PBG gegenüber des Petribachs im Westen werden vom Bestand respektiert. Einzig das Gewerbehaus an der Frauenfelderstrasse (Parz. 875) unterschreitet den Mindestgrenzabstand von 4.0 m nach BauR auf der Westseite zur Parz. 511 um ca. 2.0 m. Mit der Aufhebung des Gestaltungsplanes wird das Gewerbehaus durch die Besitzstandsgarantie nach § 94 PBG umfassend geschützt sein:

§ 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.

Auch die übrigen Höchst- und Mindestmasse (z. B. Fassadenhöhe) und die Gestaltungsvorschriften nach BauR scheinen eingehalten zu sein. Sollten wider Erwarten Abweichungen zum BauR bestehen, so wären die bestehenden Bauten und Anlagen im Rahmen der oben zitierten Besitzstandsgarantie ebenfalls umfassend geschützt.

Die dinglichen Rechte zwischen den Parz. 511 und 875 (unterschiedliche Eigentümer) sind im Grundbuch durch Dienstbarkeiten/Servitute vollumfänglich gesichert (Durchleitungsrechte für Werkleitungen / Fuss- und Fahrwegrechte / Überbaurechte für Tiefgarage / Benützungsrecht des Schutzraumes zugunsten der Gemeinde / etc.) sodass auch diesbezüglich keine negativen Folgend durch die Aufhebung des Gestaltungsplanes zu erwarten sind. Die bestehenden Dienstbarkeiten sind im Anhang 2 abgebildet.

Potenziell ortsbildstörende Veränderungen an der Substanz können durch die allgemeinen Gestaltungsvorschriften des neuen BauR zweckmässig unterbunden werden. Zu erwähnen ist insbesondere Art. 29 BauR, wonach sich Bauten und Anlagen in Stellung, Farbgebung, Materialwahl und Gestaltung bestmöglich in den baulichen und landschaftlichen Charakter ihrer Umgebung einzuordnen haben. Die im BauR formulierten Gestaltungsvorschriften sind für eine gute Einpassung in das Ortsbild geeignet und machen die ohnehin sehr rudimentären Gestaltungsvorschriften des Gestaltungsplanes obsolet.

3.4 Keine negativen Folgen für die Verkehrsplanung

Die im neuen Verkehrsrichtplan vorgesehene Verbreiterung des Trottoirs an der Frauenfelderstrasse (vgl. Abb. 1) ist grundsätzlich auch ohne Gestaltungsplan möglich. Vor dem Gewerbehaus besteht ein grosser Vorplatz. Der Raum für die Verbreiterung des Trottoirs ist vorhanden.

3.5 Schlussfolgerung

Dem Aufheben des Gestaltungsplanes stehen keine bedeutenden Interessen entgegen.

4 Verfahren

4.1 Mitwirkung der Grundeigentümer

Die betroffenen Grundeigentümer wurden im November 2022 über die geplante Aufhebung des Gestaltungsplanes informiert und zur Stellungnahme eingeladen. Ein Grundeigentümer informierte sich persönlich beim Planer. Schriftliche Rückmeldungen der Grundeigentümer blieben in der Folge aber aus, auch nachdem die Gemeinde die Grundeigentümer im Juni 2023 nochmals daran erinnert hatte.

4.2 Vorprüfung Kanton

Die öffentliche Mitwirkung hat vom 13.09. bis 13.11.2024 mit öffentlichem Informationsanlass am 02.10.2024 stattgefunden. Es ist ein Antrag eingegangen und vom Gemeinderat behandelt worden.

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.

Es gingen zwei Einsprachen ein, wo von eine Zurückgezogen wurde. (Siehe Einsprache Entscheid im Anhang)

4.4 Erlass durch den Gemeinderat

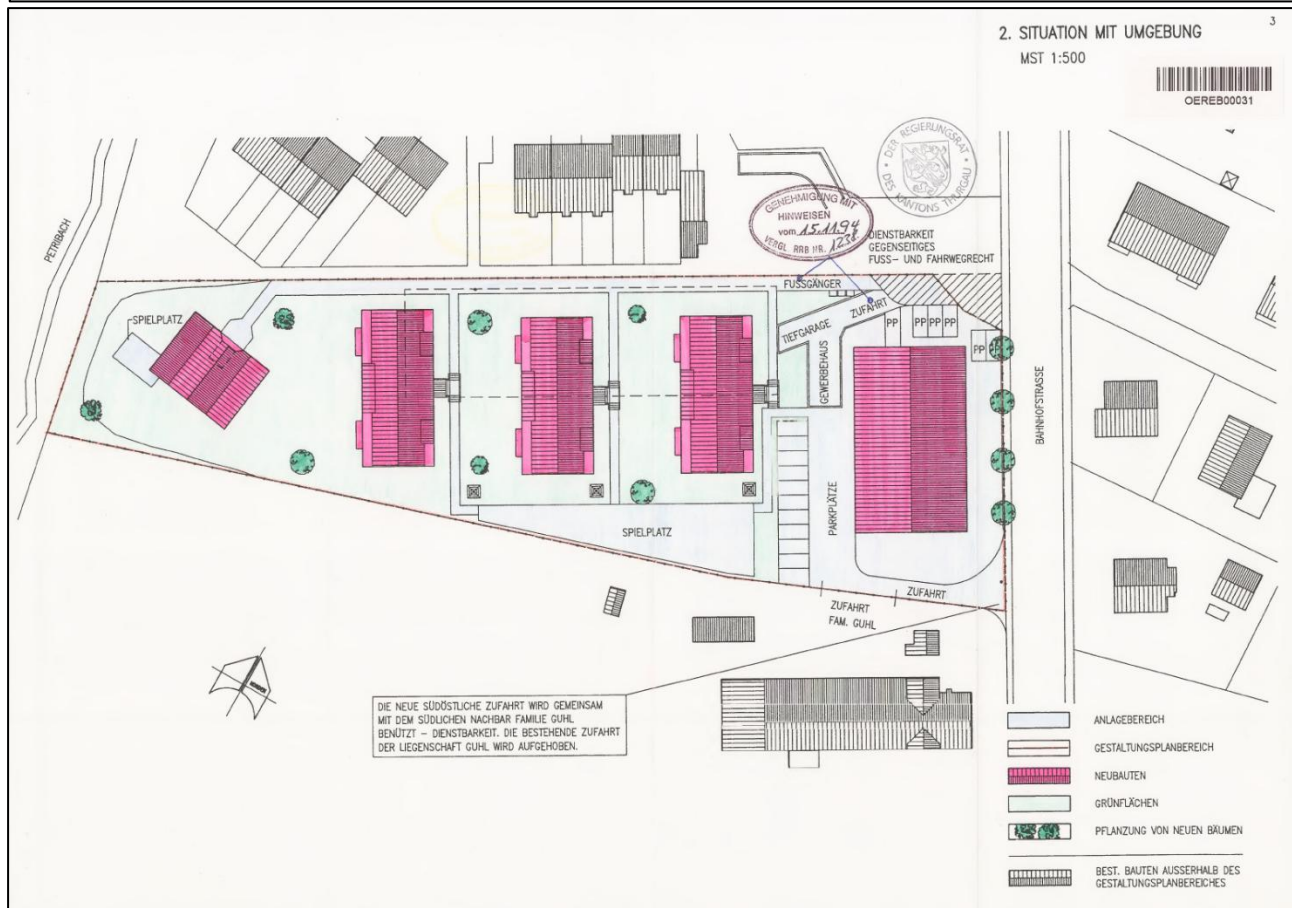
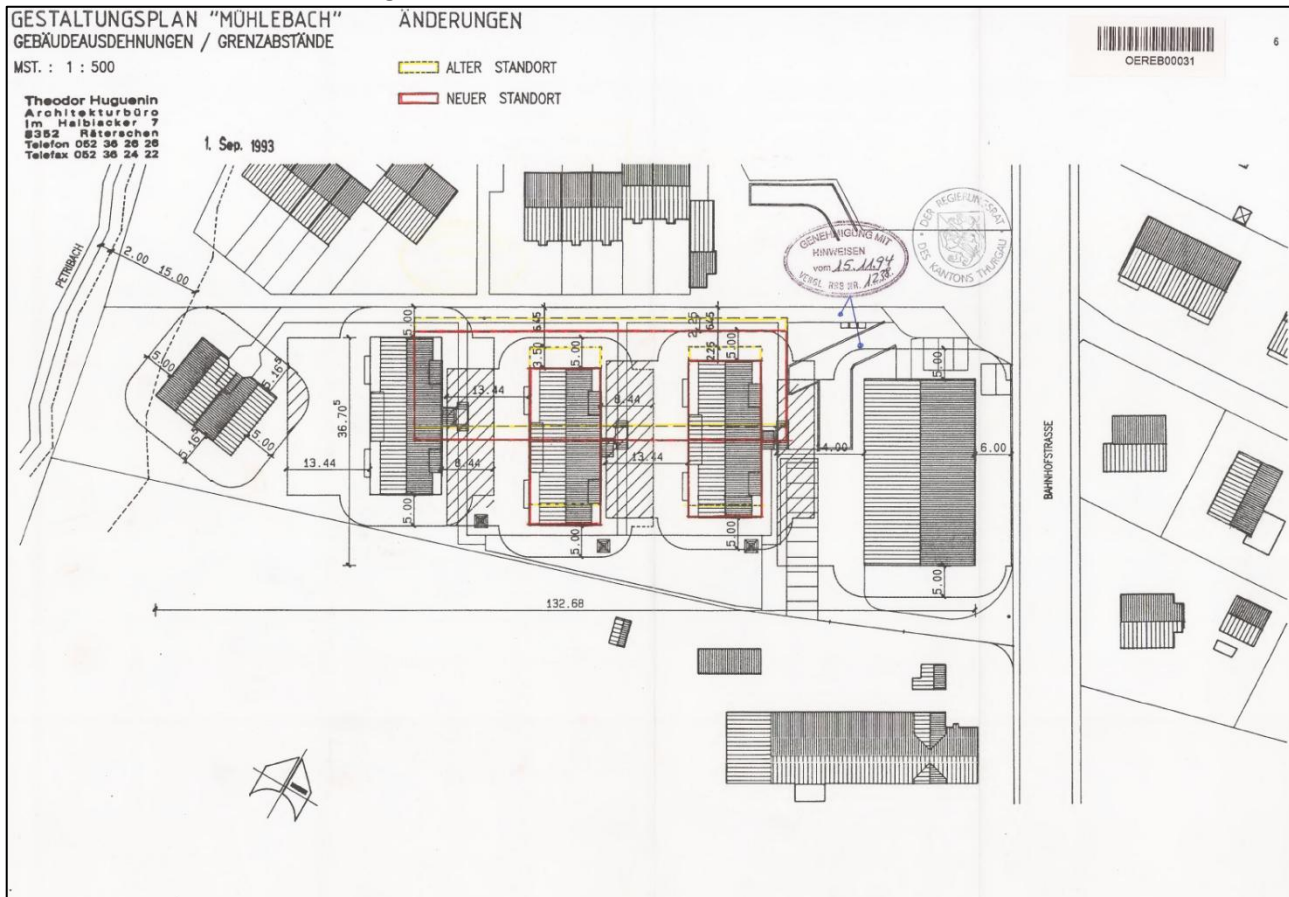
Der Gemeinderat hat an seiner 18. Sitzung am Montag, 15. September 2025 die Aufhebung GP Mühlebach beschlossen und zur Genehmigung verabschiedet.

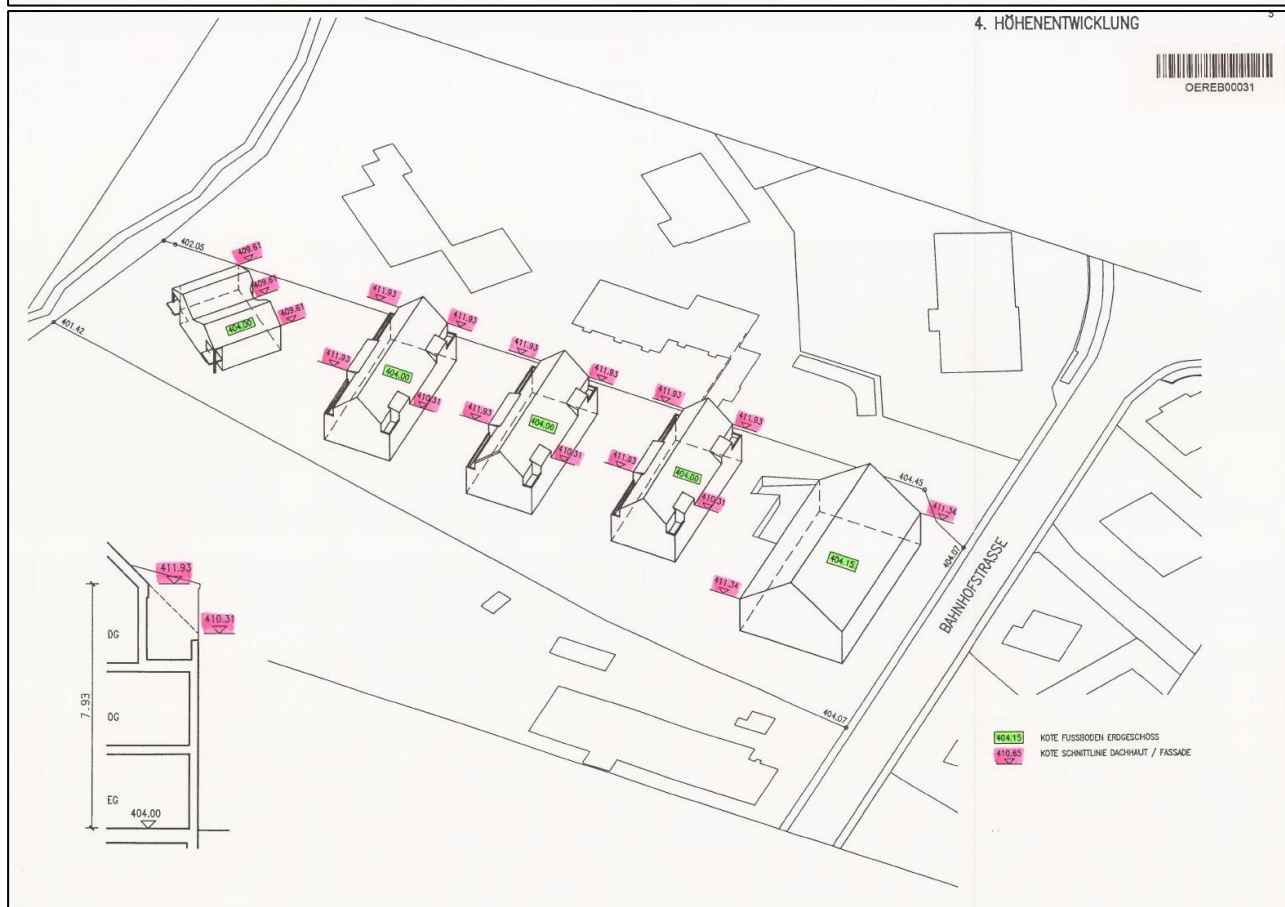
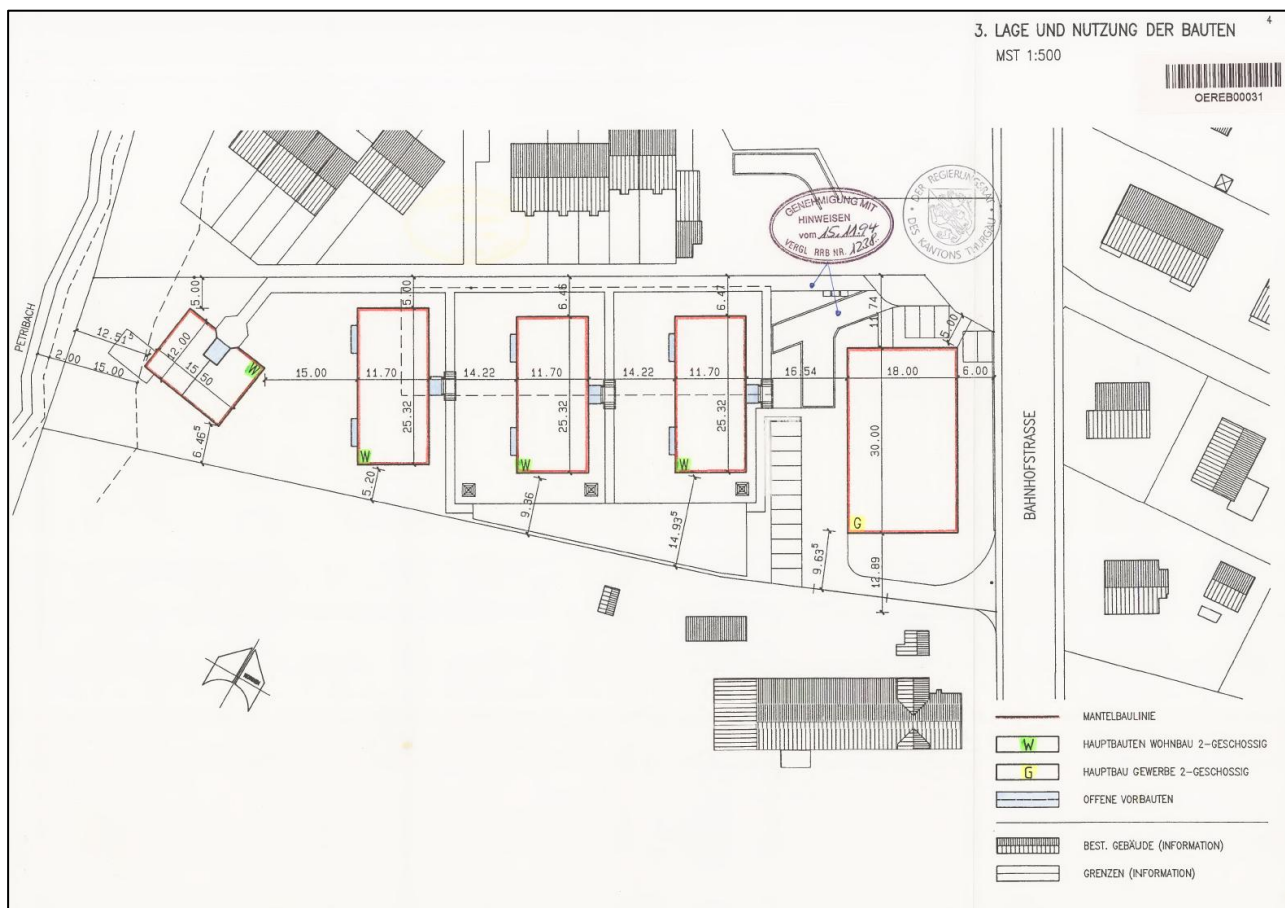
4.5 Genehmigung und Inkraftsetzung

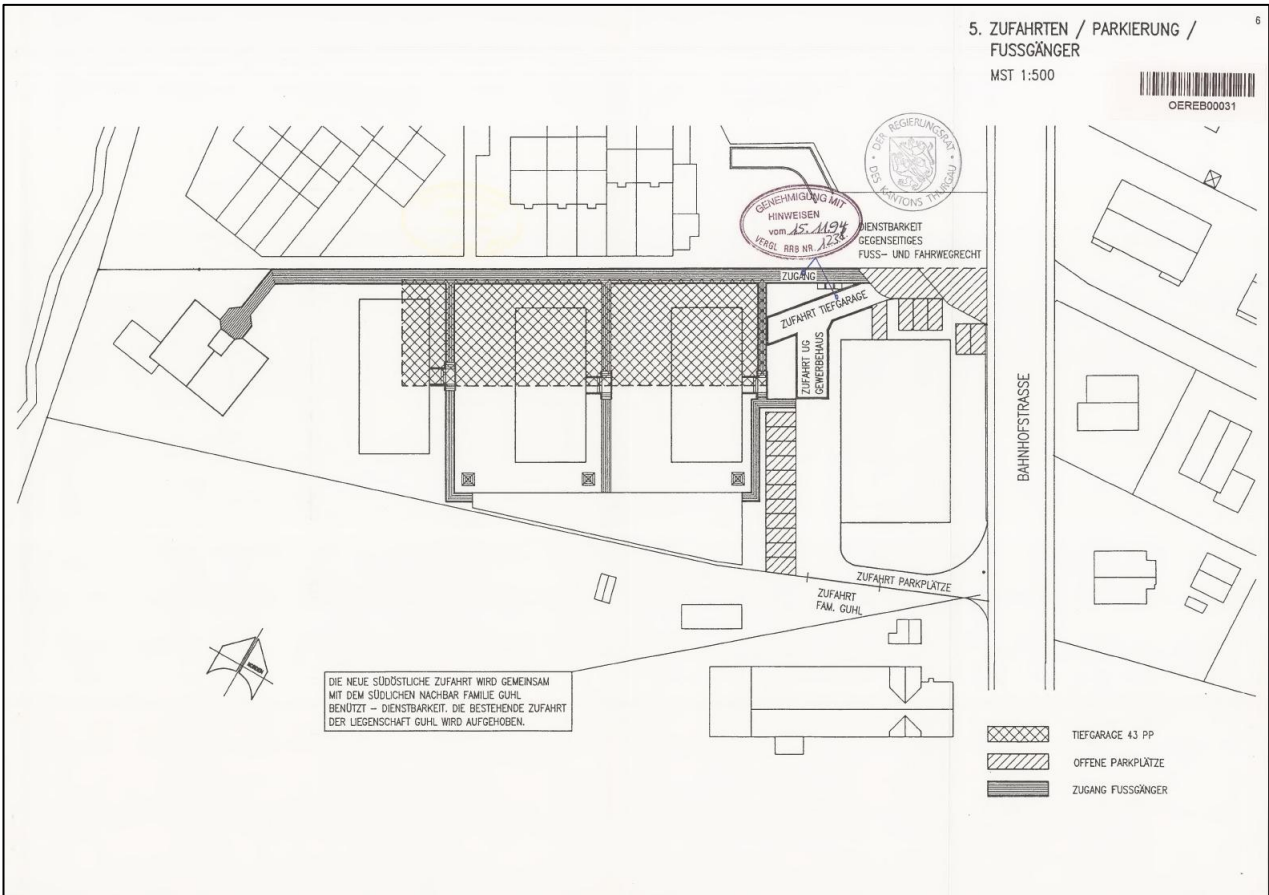
Pendent: erfolgt später

Anhang 1 Gestaltungsplan Mühlebach

[Unmassstäbliche Verkleinerungen]







EXEMPLAR ARPTG

ORTSGEMEINDE
UNTERSCHLATT

GESTALTUNGSPLAN
"MÜHLEBACH"

INHALT:

1. SONDERBAUVORSCHRIFTEN

2. SITUATION UND UMGEBUNG

3. LAGE UND NUTZUNG DER BAUTEN

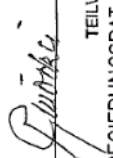
4. HÖHENENTWICKLUNG

5. ZUFahrTEN / PARKIERUNG / FUSSWEG

GENEHMIGUNGSVERMERK

ÖFFENTLICHE PLANAUFAGE VOM 24. Mai 1993 BIS 22. Juni 1993

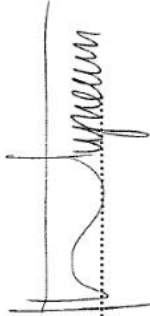
VON DER ORTSKOMMISSION BESCHLOSSEN AM: 29. Sep. 1993

DER ORTSVORSTEHER: 

DER GEMEINDESCHREIBER: 

TEILWEISE VOM REGIERUNGSRAT GENEHMIGT AM 15. Nov. 1994 MIT RRB NR. 1238



1. Sonderbauvorschriften	1 1611/14 NRB Nr. 1228 vom 15.11.1994 NICHT GENEHMIGT REGIERUNGSKANTON BASELSTADT DES KANTONS BASELSTADT 1611/14 NRB Nr. 1228 vom 15.11.1994 NICHT GENEHMIGT Art.1 Erlaubnis- und Geltungsbereich Für die zwischen Petribach und Bahnhofstrasse liegende Parzelle Kat. Nr. 511 wird ein privater-Gestaltungsplan mit den Rechtswirkungen im Sinne § 32 des kantonalen Baugesetzes erlassen. Art.2 Übriges Recht Soweit die nachstehenden Vorschriften nichts Abweichendes bestimmen, gilt im Bereich des Gestaltungsplanes die kommunale Bau- und Zonenordnung und das kantonale Baugesetz. Art.3 Zweck Der Gestaltungsplan dient als Grundlage, auf dem Planungsgebiet in einer aufeinander abgestimmten, sogenannten "verdichteten" Bebauung, attraktiven Wohnraum für Klein- und Grossfamilien zu erreichen, wobei entlang der Bahnhofstrasse ein Gewerbebau die dahinterliegenden Wohnbauten vor Immissionen schützen soll. Art.4 Bestandteile und Verbindlichkeit Die folgenden Bestandteile des Gestaltungsplanes sind allgemein verbindlich: 1.Sonderbauvorschriften 2.Situation und Umgebung 3.Lage und Nutzung der Bauten 4.Höhenentwicklung 5.Zufahrten/Parkierung/Fusswege Art.5 Neubau Plan Nr. 2 (Situation) regelt die Situierung der Neubauten und Anlagen. Die bestehenden Bauten der Umgebung dienen als Information. Art.6 Lage der Bauten Plan Nr. 3 regelt die Lage der Bauten mittels Mantelbaulinien. Die damit ausgedehnten Baubereiche für Hauptbauten müssen baulich weitgehend ausgefüllt werden. Die Gebäudefassaden dürfen auf oder innerhalb der Mantelbaulinien liegen. Art.7 Höhenentwicklung Plan Nr. 4 regelt die Erdgeschoss- und die Gebäudehöhe (Schnittlinie/Dachhaut/aufgehende Fassaden-Aussenseite) der Neubauten. Abweichungen von +/- 20 cm sind zulässig. Art.8 Zufahrten, Parkierung, Fussgänger Plan Nr. 5 regelt die Parkflächen und die Anlage der Tiefgarage, sowie deren Zufahrten. Art.9 Gestaltung der Bauten Die Bauten müssen eine architektonisch überdurchschnittliche Qualität aufweisen. Die im Planungsbericht dargestellten Grundrisse, Fassaden und Parallelprojektionen dienen als Gestaltungsrichtlinien und die beschriebenen Zielsetzungen sind begleitend. Im Rahmen des Baugesuches sind Abweichungen möglich.
	Gestaltungsplan "Mühlebach" Ortsgemeinde Unterschliatt ÄNDERUNGEN - Gegen den aufgelegten Gestaltungsplan "Mühlebach" sind Einsprachen eingegangen. - Am 26. August 1993 hat im Gemeindehaus Unterschliatt eine Verhandlung betreffend dieser Einsprachen stattgefunden. - Sämtliche Einsprachen sind von den Einsprechenden Parteien zurückgezogen worden, nachdem die Situierung der betreffenden Hochbauten gemäss beiliegendem Situationsplan Mst. 1:500 geändert wurden. - Der beigelegte Situationsplan, welcher die Änderungen klar aufzeigt, ist als integrierender Bestandteil des vorgenannten Gestaltungsplanes zu verstehen. Winterthur, den 20. September 1993 Der Architekt: Theodor Huguenin 

Art.9 Forts.	Materialien	
	Wohnbauten - Fassaden grossteils Verputz, Dach in Tonziegeldeckung, Dachaufbauten in Blech	
	Gewerbebau - Fassaden in Holz, Eternit oder Verputz, Dach in Tonziegeldeckung oder Eternit	
Art.10	Bäume und Grünflächen Im Plan Nr. 2 (Situation) ist die Anlage von Grünflächen, sowie die Pflanzung von Hochstammbläumen allgemein verbindlich festgelegt. Die genaue Anzahl der Bäume kann von der Darstellung abweichen. Es sollen allgemein einheimische Bäume, Sträucher und Pflanzen verwendet werden.	
Art.11	Sicherung der Gemeinschaftsanlagen Alle Gemeinschaftsanlagen werden grundbuchamtlich im Rahmen einer Stockwerkeigentümergebüdung, oder mittels Dienstbarkeiten gesichert.	
Art. 12	Ausnützung Für die Hauptbauten stehen folgende Bruttogeschossflächen zur Verfügung:	
		2/3 Wohnbauten 2477 m2
		1/3 Gewerbebau 1238 m2
		TOTAL 3715 m2
Art.13	Schallschutz Es gilt die SIA Norm 118 "Schallschutz im Hochbau". Dabei werden die erhöhten Anforderungen dieser Norm angewandt.	
Art.14	Wärmeschutz Für den Wärmeschutz werden Zielwerte der SIA-Empfehlung 380/1 eingehalten.	
Art.15	Empfindlichkeitsstufe Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III.	

Anhang 2 Bestehende Dienstbarkeiten

Parzelle Nr. 875 (Gewerbehaus an der Frauenfelderstrasse)

11.7.2023		Schlatt TG / TG	
Gemeinde		875	
Liegenschaft		4546	
BFSNR		CH627703290951	
EGRID			
Anteil Eigentümer			
1/1	Windler Ulrich, Benkenmeggässli 36, 8447 Dachsen Adressierkuntz GB 11.06.2019		
Erwerbstitel		• Kauf 30.07.1998 Beleg 209j	
Liegenschaftsattribute			
Grundbuchfläche 1'332 m²			
Plan Nr. 31, Am Bach			
• Gewerbehaus Assek.Nr. 802.579, Frauenfelderstrasse 4, 8252 Schlatt (TG) [544 m²]			
• unterirdisches Gebäude Assek.Nr. 802.579 (unterirdisch) [44 m² von 151 m²]			
• übrige befestigte Fläche [749 m²], Gebäude [544 m²], Gartenanlage [39 m²]			
• Mutationsnr. 718, 01.12.2021 Beleg 4512f			
Dienstbarkeiten			
1105	Gewerbebeschränkung	01.02.1933 Beleg DGH119	
	• Berechtig: 489 / CH759529770974		
1128	Durchleitungsrecht der unterirdischen Trinkwasserleitung	09.04.1964 Beleg DG 47i	
	• Berechtig: Politische Gemeinde Schlatt		
1131	Fuss- und Fahrwegrecht	13.08.1986 Beleg DG 7/16	
	• Berechtig/Belastet: 490 / CH767729099515		
1142	Überbaurecht für die Tiefgarage und für die Ein- und Ausfahrtsrampe sowie Fuss- und Fahrwegrecht zum Untergeschoss	04.10.1994 Beleg 306i	
	• Belastet: 511 / CH189529097774		
1143	Benützungsrecht der drei Kehrriht-Containerplätze	04.10.1994 Beleg 306i	
	• Berechtig: 511 / CH189529097774		
1144	Fuss- und Fahrwegrecht	04.10.1994 Beleg 306i	
	• Berechtig: 511 / CH189529097774		
1145	Fuss- und Fahrwegrecht	04.10.1994 Beleg 306i	
	• Berechtig: 511 / CH189529097774		
1147	Fuss- und Fahrwegrecht	04.10.1994 Beleg 306i	
	• Belastet: 511 / CH189529097774		
Dienstbarkeiten			
1148	Fuss- und Fahrwegrecht	04.10.1994 Beleg 306i, 23.10.2013 Beleg 510i	
	• Belastet: 511 / CH189529097774		
1149	Anschluss- und Durchleitungsrecht für Werkleitungen	04.10.1994 Beleg 306i	
	• Berechtig/Belastet: 511 / CH189529097774		
2276	Zugangsrecht zur militärischen Anlage auf Liegenschaft Nr. 511	24.10.1960 Beleg DG 3/84	
	• Berechtig: Schweizerische Eidgenossenschaft, Bundesamt für Rüstung armassuisse		
3606	Fuss- und Fahrwegrecht mit Kurzparkierungsrecht sowie mit Unterhaltspflicht	23.10.2013 Beleg 508i	
	• Belastet: 511 / CH189529097774		
3607	Fuss- und Fahrwegrecht mit Unterhaltspflicht	23.10.2013 Beleg 509i	
	• Berechtig: 511 / CH189529097774		
3609	Benützungsrecht des Schutzraumes	23.10.2013 Beleg 511i	
	• Berechtig: 511 / CH189529097774		
		Für die Richtigkeit und Aktualität der Daten wird keine Garantie übernommen. Es gelten die Nutzungsbedingungen des Geoportals.	

Parzelle Nr. 511 (Wohnhäuser)

Dienstbarkeiten			
1143	Benützungsrecht der drei Kehricht-Containerplätze	04.10.1994 Beleg 306i	
	• Belastet: 875 / CH627703290951		
1144	Fuss- und Fahrwegrecht	04.10.1994 Beleg 306i	
	• Belastet: 875 / CH627703290951		
1145	Fuss- und Fahrwegrecht	04.10.1994 Beleg 306i	
	• Belastet: 875 / CH627703290951		
1147	Fuss- und Fahrwegrecht	04.10.1994 Beleg 306i	
	• Berechtig: 875 / CH627703290951		
1148	Fuss- und Fahrwegrecht	04.10.1994 Beleg 306i, 23.10.2013 Beleg 510i	
	• Berechtig: 875 / CH627703290951		
1149	Anschluss- und Durchleitungsrecht für Werkleitungen	04.10.1994 Beleg 306i	
	• Berechtig/Belastet: 875 / CH627703290951		
3606	Fuss- und Fahrwegrecht mit Kurzparkerungsrecht sowie mit Unterhaltspflicht	23.10.2013 Beleg 508i	
	• Berechtig: 875 / CH627703290951		
3607	Fuss- und Fahrwegrecht mit Unterhaltspflicht	23.10.2013 Beleg 509i	
	• Belastet: 875 / CH627703290951		
3609	Benützungsrecht des Schutzraumes	23.10.2013 Beleg 511i	
	• Belastet: 875 / CH627703290951		
3637	Beschränktes Benützungsrecht des Schutzraumes inkl. Zugangsrecht	14.10.2014 Beleg 424i	
	• Berechtig: Politische Gemeinde Schlatt		
Für die Richtigkeit und Aktualität der Daten wird keine Garantie übernommen. Es gelten die Nutzungsbedingungen des Geportals.			

11.7.2023			
Gemeinde	Schlatt TG / TG		
Liegenschaft	875		
BFSNR	4546		
EGRID	CH627703290951		
Anteil	Eigentümer		
1/1	Winder Ulrich, Benkenweggässli 36, 8447 Dachsen		
	Adressherkunft: GB 11.06.2019		
	Erwerbstitel		
	• Kauf 30.07.1998 Beleg 209i		
Liegenschaftsattribute			
Grundbuchfläche 1'332 m ²			
Plan Nr. 31, Am Bach			
	• Gewerbehäus Assek.Nr. 802.579, Frauenfelderstrasse 4, 8252 Schlatt (TG) [544 m²] • unterirdisches Gebäude Assek.Nr. 802.579 (unterirdisch) [44 m² von 151 m²] • übrige befestigte Fläche [749 m²], Gebäude [544 m²], Gartenanlage [39 m²] • Mutationsnr. 718, 01.12.2021 Beleg 4512f		
Dienstbarkeiten			
1105	Gewerbebeschränkung	01.02.1993 Beleg DG1119	
	• Berechtig: 489 / CH759529097094		
1128	Durchleitungsrecht der unterirdischen Trinkwasserleitung	09.04.1964 Beleg DG 4/1i	
	• Berechtig: Politische Gemeinde Schlatt		
1131	Fuss- und Fahrwegrecht	13.08.1986 Beleg DG 7/16	
	• Berechtig/Belastet: 490 / CH767729099515		
1142	Überbaurecht für die Tiefgarage und für die Ein- und Ausfahrtsrampe sowie Fuss- und Fahrwegrecht zum Untergeschoss	04.10.1994 Beleg 306i	
	• Belastet: 511 / CH189529097774		
1143	Benützungsrecht der drei Kehricht-Containerplätze	04.10.1994 Beleg 306i	
	• Berechtig: 511 / CH189529097774		
1144	Fuss- und Fahrwegrecht	04.10.1994 Beleg 306i	
	• Berechtig: 511 / CH189529097774		
1145	Fuss- und Fahrwegrecht	04.10.1994 Beleg 306i	
	• Berechtig: 511 / CH189529097774		
1147	Fuss- und Fahrwegrecht	04.10.1994 Beleg 306i	
	• Belastet: 511 / CH189529097774		

Anhang 3 Auswertung Mitwirkung

Der Eigentümer der Parzelle 511 hat sich bereit erklärt die fehlenden Bäume zu pflanzen, sofern sämtliche Bäume im Gestaltungsplan gepflanzt werden, auch jene an der Frauenfelderstrasse. Der Gemeinderat hat diesbezüglich entschieden, auf eine Nachpflanzung zu verzichten, die räumliche Situation hat sich in den letzten 30 Jahren wesentlich verändert. Mit der geplanten Verbreiterung des Trottoirs sind die Bäume an der Frauenfelderstrasse ausgeschlossen. Im Sinne der Gleichbehandlung aller beteiligten verzichtet die Gemeinde auf das Bestehen einer nachträglichen Pflanzung.

Anhang 4 Einsprache Entscheide

Zurückgezogene Einsprache der Eulach Bau & Verwaltungs GmbH

SCHLATT TG

Schlatt, 16. September 2025

Beschluss Nr.: 120/2025
Beschluss Datum: 18. August 2025

A-Post Plus
Eulach Bau & Verwaltung GmbH
Im Halbiacker 7
8352 Elsau

Einsprache zur Aufhebung Gestaltungsplan "Mühlebach" Parzelle Nr. 511, Schlatt

Sachverhalt

1. Vom 11. bis 30. April 2025 wurde die Aufhebung diverser altrechtlicher Sondernutzungspläne (Gestaltungspläne) öffentlich aufgelegt. Während der öffentlichen Auflage hat die Eulach Bau & Verwaltung GmbH Einsprache gegen die Aufhebung des Gestaltungsplanes "Mühlebach" erhoben.
2. Mit Schreiben vom 17. Juli 2025 zieht die Einsprecherin ihre Einsprache zurück.

Erwägungen

1. Gemäss §52 Gesetz über die Verwaltungsrechtspflege des Kantons Thurgau (RB 170.1; VRG) ist ein Rekurs, bzw. eine Einsprache, am Protokoll abzuschreiben, wenn diese zurückgezogen wird.

Entscheid

1. Die Einsprache der Eulach & Bau und Verwaltung GmbH wird infolge Rückzugs am Protokoll abgeschrieben.
2. Mitteilung an:
 - Eulach Bau & Verwaltung GmbH, Im Halbiacker 7, 8352 Elsau (A-Post Plus)

Gemeinde Schlatt TG
www.schlatt.ch

Telefon: 052 446 02 60
Telefax: 052 446 02 66

Feilliche Gemeinde Schlatt TG
Mettlichstrasse 2, 8352 Schlatt TG

3029-07 / 1.5.3

1 / 2

 SCHLATT 16

GEMEINDESCHREIBERIN

Gerakline Strehler
gerakline.strehler@schlatt.ch
Direkt: 052 646 02 70

GEMEINDEPRÄSIDENTIN


Marianna Frei
marianna.frei@schlatt.ch
Direkt: 052 646 02 61

Rechtsmittel
Gegen diesen Entscheid kann innert 30 Tagen seit Eröffnung beim Departement für Bau und Umwelt, 8510 Frauenfeld, Rekurs erhoben werden. Die Rekurschrift muss einen Antrag und eine Begründung enthalten sowie die Beweismittel aufführen. Sie ist unterzeichnet in je einem Exemplar für die Rekursinstanz und die Beteiligten einzureichen. Der angefochtene Entscheid ist beizulegen.

Expediert
16. September 2025

20250916 15:33

Abgewiesene Einsprache.

SCHLATT TG Schlatt, 16. September 2025 Beschluss Nr.: 120/2025 Beschluss Datum: 18. August 2025 A-Post Plus Herr Arno Aeschlimann Am Bach 10 8252 Schlatt TG Einsprache zur Aufhebung Gestaltungsplan "Mühlebach" Parzelle Nr. 511, Schlatt Sachverhalt: Vom 11. bis 30. April 2025 wurde die Aufhebung diverser altrechtlicher Sondernutzungspläne (Gestaltungspläne) öffentlich aufgelegt. Während der öffentlichen Auflage haben gegen die Aufhebung des Gestaltungsplanes "Mühlebach" zwei Parteien Einsprache erhoben, wovon eine zurückgezogen wurde. Jene wurde am 18. August 2025 am Protokoll abgeschrieben. Der Einsprecher Arno Aeschlimann bringt vor, dass die gemäss GP geplanten Bäume auf der Parzelle 490 (es handelt sich um Parzelle 511) nicht gepflanzt wurden, dass der Kinderspielfeld nicht erstellt wurde, dass die Beschilderung zur Zufahrt fehle und dass nicht genügend Besucherparkplätze vorhanden seien. Der Grundeigentümer der Parzelle Nr. 511 wurde in der Folge zur Stellungnahme aufgefordert. Er brachte vor, dass Schallschutz, Sichtschutz und Verschönerung der Umgebung hinreichend gegeben seien mit den Verbauungen der Nachbarbauten. Betreffend die nicht gepflanzten Bäume verweist der Grundeigentümer auf den Planungsbericht, ebenfalls verweist er auf den Planungsbericht betreffend Spielfeld und bringt zudem vor, dass ein Spielfeld gar nicht notwendig sei, da es sich bei seinen Liegenschaften um Kleinwohnungen handle und bis dato lediglich ein Kind in den vermieteten Wohnungen geboren wurde. Zu den Besucherparkplätzen bringt er weiter vor, dass 10 Besucherparkplätze zur Verfügung stehen würden und die Beschilderung "vermietet" lediglich dazu diene, dass die Parkplätze nicht durch den örtlichen Nachbarn mit seinem Gewerbebetrieb belegt würden. Gemeinde Schlatt TG Telefon: 052 646 02 60 Telefax: 052 646 02 66 Kollische Gemeinde Schlatt TG Mertschlistr. 2, 8252 Schlatt TG 2020-97 / 7.5.3 3/4	SCHLATT TG Erwägungen: - Die Gemeinden im Kanton Thurgau müssen gestützt auf § 122 Abs. 1 PBG bis Ende 2027 bestehende Sondernutzungspläne an die neue Planungs- und Baugesetzgebung anpassen, so dass namentlich die Begriffe und Messweisen gemäss IVHB eingeführt werden. - Der Gestaltungsplan "Mühlebach" wurde 1994 vom Regierungsrat genehmigt. Er setzt sich aus sechs Plänen und Sonderbauvorschriften zusammen. Der Perimeter des Gestaltungsplanes beschränkt sich auf die Grundstücke Nr. 511 und 875. Inhalt des Gestaltungsplans war einzig die Regelung der Bebauung dieser beiden Grundstücke. Auf der Grundlage dieses Gestaltungsplans ist ein Projekt 2014 vom damaligen Gemeinderat bewilligt- und 2015-2016 realisiert worden. Mehrheitlich haben das Baugesuch und die Baubewilligung die Gestaltungsplanvorschriften berücksichtigt. Es sind in den nächsten Jahrzehnten keine baulichen Erweiterungen oder bauliche Anpassungen auf dieser Parzelle zu erwarten. Da somit Sinn und Zweck dieses Gestaltungsplans erfüllt und umgesetzt sind, bedarf es nach Meinung des Gemeinderats keiner Anpassungen des Gestaltungsplans an das neue Recht. Vielmehr kann er einfach aufgehoben werden. - Die Baubewilligungsbehörde hat 2014 die Baubewilligung gemäss eingereichtem Baugesuch rechtskräftig erteilt, ohne dabei einige im Gestaltungsplan erlassene Vorschriften, wie Pflanzung von Bäumen und Erstellen eines Spielfeldes auf der Parzellen Nr. 511 und 875, einzufordern. Dem Einsprecher ist somit recht zu geben, dass nicht alle Sonderbauvorschriften berücksichtigt worden sind. Der Einsprecher übersieht jedoch, dass die Gemeinde gestützt auf einen Gestaltungsplan keinen Bauherrn zur Vornahme eines Handelns "zwingen" kann. Es gilt die Eigentumsgarantie zu berücksichtigen und der Staat kann einen Privaten nicht nach 10 Jahren verpflichten, auf seinem Grundstück eine Pflanzung vorzunehmen. Dafür fehlt ein Rechtstitel. Dies gilt umso mehr als die Behörde, welche dies entscheiden müsste, vor 10 Jahren genau diese Bebauung bewilligt hat. Hinzu kommt, dass ein solches Vorgehen (wenn es denn zulässig wäre) mehr als 10 Jahre nach Erteilung der Baubewilligung der Rechtssicherheit widersprechen und auch unverhältnismässig wäre. Warum es die Baubewilligungsbehörde dannzulassen unterlassen hat, auf die Umsetzung der Bestimmungen aus dem Gestaltungsplan zu verzichten, lässt sich zum heutigen Zeitpunkt aus den Akten nicht mehr nachvollziehen und wäre deshalb reine Spekulation. - Wie erwähnt, ist dem Einsprecher jedoch insofern recht zu geben, als dass die heutige Bebauung gerade in Bezug auf die Umgebungsgestaltung teilweise Abweichungen zu den Planinhalten aufweist. Insbesondere in Bezug auf den fehlenden Spielfeld und die nicht gepflanzten Bäume. Bereits im Planungsbericht ist festgehalten, dass die Bepflanzung auf der Parzelle Nr. 875 nicht mehr erforderlich ist, da der mit einem Vordach teilweise über- 2020-97 / 7.5.3 2/4
SCHLATT TG deckte Vorplatz in seiner Grösse beschränkt ist und allfälligen Bäumen damit keinen sinnvollen Platz bietet. Die Bäume stünden ebenfalls einer beabsichtigten Verbreiterung des Trottoirs gemäss kommunalem Richtplan im Wege und würden die Sichtberme empfindlich einschränken. Gerade im Sinne der Gleichbehandlung kann nicht ein Eigentümer – jener der Parzelle Nr. 511 – zur nachträglichen Bepflanzung verpflichtet werden, und der andere nicht. - Im Übrigen ist festzuhalten, dass sich in diesem Fall auch ein Widerruf der dannzeitigen Baubewilligung und ein erneutes Baubewilligungsverfahren (unter Berücksichtigung der Sonderbauvorschriften) nicht rechtfertigen liesse. Auch ein Nichtigkeitsgrund liegt wegen der Nichtbeachtung von Art. 11 der Sonderbauvorschriften nicht vor. Die Eigentümerschaft kann sich – insbesondere nach so langer Zeit – auf den Grundsatz der Rechtssicherheit und den Vertrauensschutz berufen. Sie dürfte auf den Baubewilligungsentscheid vertrauen und dementsprechend bauen. Es sind keine öffentlichen Interessen erkennbar, welche einen derart massiven Eingriff in die Rechtsposition des Eigentümers rechtfertigen könnten. - Was das Vorbringen des Einsprechers in Bezug auf die nicht vorhandenen Besucherparkplätze betrifft, ist festzuhalten, dass diese gemäss den Vorgaben im Gestaltungsplan vorhanden sind. Die Gemeinde wird den Eigentümer diesbezüglich auffordern, die Besucherparkplätze korrekt zu bezeichnen. Ebenfalls wird die Gemeinde die Strassenbeschilderung zur Zufahrt für die Überbauung anbringen. Entscheid: Der Gemeinderat entscheidet gestützt auf die Erwägungen: - Die Einsprache wird abgewiesen. - Für das Einspracheverfahren werden keine Kosten erhoben. Mitteilung an: - Einsprecher Arno Aeschlimann, Am Bach 10, 8252 Schlatt (per A-Post+) - Eulach Bau&Verwaltung GmbH, 8352 Esau (A-Post Plus, in Kopie) GEMEINDESCHREIBERIN Geraldine Strehler Geraldine.strehler@schlatt.ch Direkt: 052 646 02 70 GEMEINDEPRÄSIDENTIN Marianna Frei marianna.frei@schlatt.ch Direkt: 052 646 02 61 2020-97 / 7.5.3 3/4	SCHLATT TG Rechtsmittel Gegen diesen Entscheid kann innert 30 Tagen seit Eröffnung beim Departement für Bau und Umwelt, 8510 Frauenfeld, Rekurs erhoben werden. Die Rekurschrift muss einen Antrag und eine Begründung enthalten sowie die Beweismittel aufführen. Sie ist unterzeichnet in je einem Exemplar für die Rekursinstanz und die Beteiligten einzureichen. Der angefochtene Entscheid ist beizulegen. Expediert 16. September 2025 2020-97 / 7.5.3 4/4