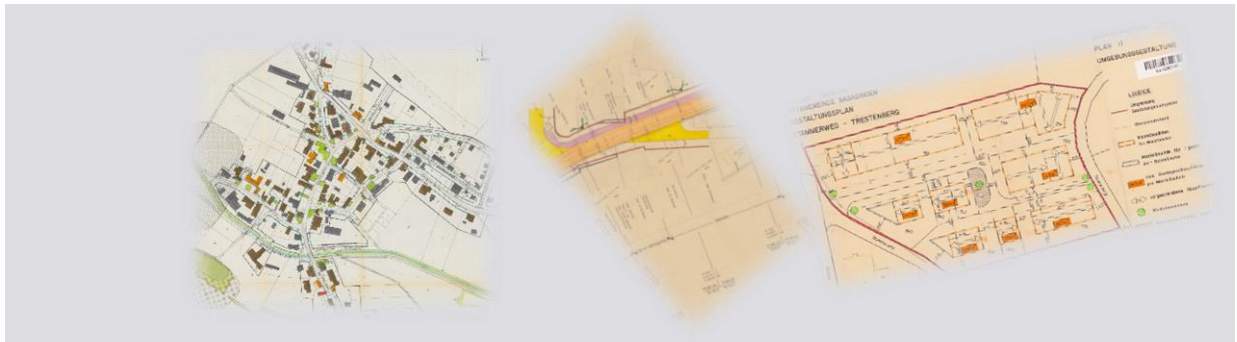


Aufhebung Sondernutzungspläne

Bericht

Mitwirkung | öffentliche Auflage



Inhalt

1	Ausgangslage und Auftrag	3
	Beurteilung der aufzuhebenden Gestaltungspläne	4
1.1	Aufhebung Gestaltungsplan ‚Eschenwis‘ (Strassen, Bepflanzung und Gestaltungsvorschriften) (RRB Nr. 1266 vom 18.09.1990)	4
1.2	Aufhebung Gestaltungsplan ‚Geisacker‘ (RRB Nr. 375, vom 23.03.1999)	6
1.3	Aufhebung Gestaltungsplan ‚Stammerweg – Trestenberg‘ (RRB Nr. 831 vom 09.08.1994)	8
1.4	Aufhebung Gestaltungsplan ‚Steigstrasse - Chrüzweg‘ (DBU Nr. 4, 02.02.2000) inkl. Gestaltungsplanänderung Parzelle Nr. 22 (DBU Nr. 74, 15.08.2005)	10
1.5	Aufhebung Gestaltungsplan ‚Trestenberg - Hansroren‘ (DBU Nr.94, 10.10.1997)	13
1.6	Aufhebung Gestaltungsplan ‚Winkelweg‘ (DBU Nr. 265, 05.08.1999)	15
1.7	Aufhebung Gestaltungsplan ‚Zelgli‘ (RRB Nr. 1326, 06.12.1994)	18
1.8	Gestaltungsplan ‚Bratle‘ inklusive Teiländerung (DBU Nr. 212, 29.01.1999 / DBU Nr. 106 01.12.2003)	20
1.9	Gestaltungsplan ‚Trottenacker‘ (DBU Nr. 32, 12.04.2006)	23
2	Beurteilung der aufzuhebenden Quartierpläne	25
2.1	Aufhebung Quartierplan ‚Grüt-Nord‘ (RBB Nr. 2027 vom 08.12.1987)	25
3	Verfahren	27
3.1	Information und Mitwirkung	27
3.2	Öffentliche Auflage und Einsprachen	27
	Anhang27	

1 Ausgangslage und Auftrag

Gemäss § 122 Planungs- und Baugesetz (PBG) haben die Gemeinden ihre Sondernutzungspläne innert 15 Jahren an die Bestimmungen des neuen PBGs anzupassen. Damit diese Anpassung nur bei den relevanten Sondernutzungsplänen vorgenommen werden muss, sollen die übrigen Sondernutzungspläne aufgehoben werden.

Die Gemeinde Basadingen-Schlattingen beauftragt die bhateam ingenieure ag, das Verfahren für die Aufhebung der nachfolgend aufgeführten Sondernutzungspläne durchzuführen.

Die Gebiete innerhalb der aufgeführten Pläne sind erschlossen und ganz oder fast vollständig bebaut. Nicht immer wurden die Pläne nach den ursprünglichen Projektideen umgesetzt, so dass bereits zwischen den bestehenden Sondernutzungsplänen und der baulichen Realität Diskrepanzen bestehen. Zudem stehen sie teilweise im Widerspruch zu den geltenden kommunalen und übergeordneten Gesetzgebungen. Die Richt- und Nutzungsplanung befindet sich derzeit in der Revision. Mit dem 2018 erlassenen Baureglement (BauR) steht der Gemeinde jedoch ein konformes Planungsinstrument zur Verfügung, welche den heutigen Gegebenheiten besser entsprechen und beispielsweise dem haushälterischen Umgang mit dem Boden besser Rechnung tragen kann. Auch die gültigen gesetzlichen Vorschriften, wie beispielsweise Strassenabstände nach StWG, sind ausreichend. Die Sondernutzungspläne können aus raumplanerischer Sicht aufgehoben werden. Die Aufhebung der bestehenden Sondernutzungspläne muss öffentlich aufgelegt, durch das Departement für Bau und Umwelt genehmigt und von der Gemeinde in Kraft gesetzt werden.

Folgende Sondernutzungspläne wurden auf ihre Zweckmässigkeit überprüft:

1. Gestaltungsplan ‚Bratle‘ (DBU Nr. 212 vom 12.09.1998)
2. Gestaltungsplan ‚Bratle‘ Änderung auf Parzelle Nr. 214, 687 und 948 (DBU Nr. 106 / 166 vom 01.12.2003)
3. Gestaltungsplan ‚Eschenwis‘ (Strassen, Bepflanzung und Gestaltungsvorschriften) (RRB Nr. 1266 vom 18.09.1990)
4. Gestaltungsplan ‚Geisacker‘ (RRB Nr. 375, 23.03.1999)
5. Gestaltungsplan ‚Stammerweg – Trestenberg‘ (RRB Nr. 831 vom 09.08.1994)
6. Gestaltungsplan ‚Steigstrasse – Chrüzweg‘ (DBU Nr. 4 vom 02.02.2000) [+ Gestaltungsplanänderung Parz. Nr. 22 DBU Nr. 74, 15.08.2005]
7. Gestaltungsplan ‚Trestenberg-Hansroren‘ (DBU Nr. 94 vom 10.10.1997)
8. Gestaltungsplan ‚Trottenacker‘ (DBU Entscheid Nr. 32 vom 12.04.2006)
9. Gestaltungsplan ‚Winkelweg‘ (DBU Entscheid Nr. 265 vom 05.08.1999)
10. Gestaltungsplan ‚Zelgli‘ (RRB Nr. 1326 vom 06.12.1994)
11. Quartierplan ‚Grüt-Nord‘ (RRB Nr. 2027 vom 08.12.1987)

Beurteilung der aufzuhebenden Gestaltungspläne

1.1 Aufhebung Gestaltungsplan ‚Eschenwis‘ (Strassen, Bepflanzung und Gestaltungsvorschriften) (RRB Nr. 1266 vom 18.09.1990)

Das Plangebiet umfasst drei Parzellen der Arbeitszone am südlichen Dorfeingang des Ortsteils Basadingen. Der Gestaltungsplanperimeter umfasst Parzellen der Wohn- und Arbeitszone und soll eine gute Eingliederung in das Landschaftsbild bezwecken.

Planinhalte

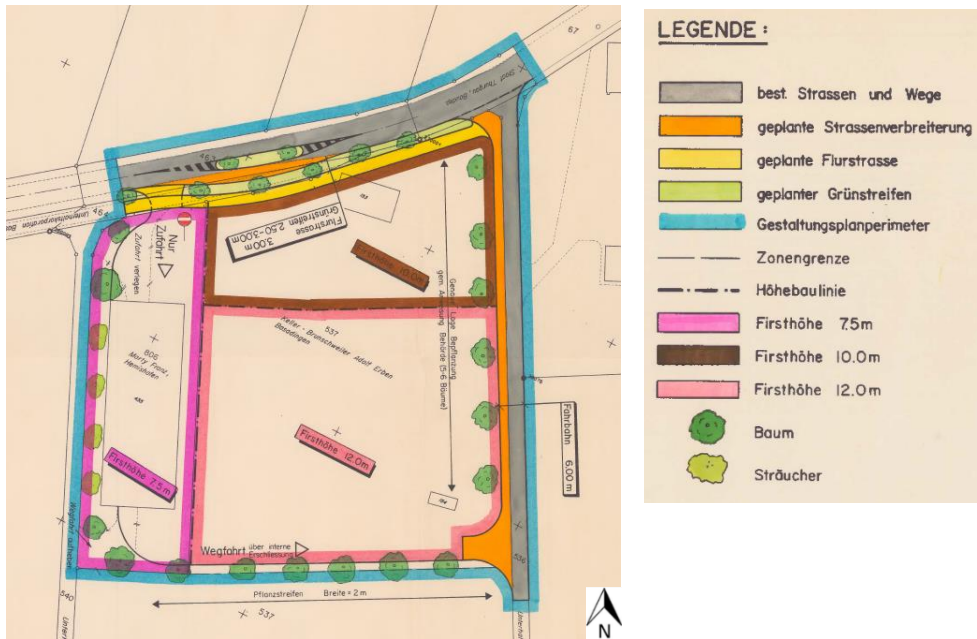


Abbildung 1: Planausschnitt GP 'Eschenwis'

Die wesentlichen Planinhalte bestehen in einer abgestuften Höhenfestsetzung der Erschliessung, einschliesslich Zu- und Wegfahrmöglichkeiten sowie der Bepflanzungsstruktur.

Planänderung 1999

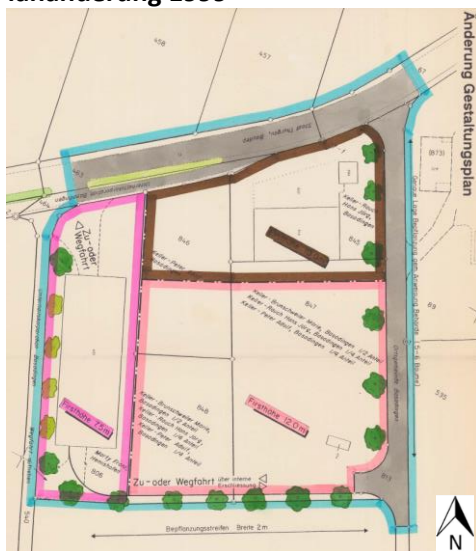


Abbildung 2: Planausschnitt Teiländerung 1999

Im Jahr 1999 hat bereits eine Änderung des Gestaltungsplans stattgefunden, in deren Rahmen die am nördlichen Perimeterrand vorgesehene Baumreihe entfernt und die Zu- und Wegfahrtsbeschränkungen der Parzelle Nr. 806 gelockert wurden.

Gegenwärtige Situation



Abbildung 3: Orthofoto Thurgis 2019 (Gebiet rot markiert)

Das Gelände ist heute vollständig bebaut und wird entsprechend der Zone gewerblich bzw. als Lagerstandort genutzt. Die im Plan vorgesehenen Baumreihen, die die Parzellen einrahmen und für einen guten Übergang in den Landschaftsraum sorgen sollte, wurden nicht umgesetzt. Die vorgesehenen Höhenabstufungen der Gebäude wurden nicht eingehalten. Weitere Abweichungen ergeben sich hinsichtlich der äusseren Gebäudegestalt. Die Grundflächen der Parzellen sind überwiegend versiegelt und werden neben der baulichen Nutzung zu Abstell- und Lagerungszwecken genutzt. Zum heutigen Zeitpunkt ist lediglich eine Restfläche der Parzelle Nr. 847 unbebaut.

Aufhebung

Dadurch, dass bei der Umsetzung stark von den Planinhalten abgewichen wurde, konnte auch der ursprünglichen Planungsabsicht, der Schaffung eines sanften Übergangs in den Landschaftsraum, nicht nachgekommen werden.

Mit der Revision des Baureglements im Jahr 2018 wurden unter anderem die Regelungsdichte der Gestaltungsvorschriften erhöht, sodass jeder Neubau auf eine gute Eingliederung in den Bestand hin betrachtet wird. Unter den gegebenen Umständen kann mir einer Bebauung nach Regelbauweise ein ebenso gutes Ergebnis erzielt werden.

Aufgrund der bisherigen starken Abweichungen im Realisierungsprozess sowie der erhöhten Regelungsdichte des Baureglements ist es nicht zielführend, weiter an den Planinhalten festzuhalten. In Konsequenz dessen, ist der vorliegende Baulinienplan aufzuheben.

1.2 Aufhebung Gestaltungsplan 'Geisacker' (RRB Nr. 375, vom 23.03.1999)

Der Gestaltungsplan betrifft ein Gebiet im Westen des Ortsteils Basadingen. Die Flächen innerhalb des Perimeters sind überwiegend der Wohnzone W2 zugeordnete. Einige an den Ortskern grenzenden Teilflächen sind der Dorfkernzone zugewiesen. Die Parzellen am nordöstlichen Perimeterrand teilen sich teilweise zwischen den benannten Zonen auf. Insgesamt umfasst der Perimeter eine Fläche von rund 14'000 m².



Abbildung 4: Planausschnitt GP 'Geisacker'

Planinhalte

Die Festsetzungen des Gestaltungsplan 'Geisacker' konzentrieren sich auf die Bebauungsstruktur. Mit dem Plan werden für jede Liegenschaft spezifisch definierte Baufelder sowie die maximale Grundfläche innerhalb der Baufelder definiert. Zudem wird eine einheitliche Ausrichtung des Firstes vorgegeben (nw – so).

Gegenwärtige Situation

Die im GP definierten Erschliessungstrassen wurden plangemäss erstellt, sodass sowohl die bebauten als auch die unbebauten Grundstücke vollständig erschlossen sind. In Bezug auf die Realisierung der Überbauung ergeben sich grundlegende Abweichungen zwischen der vorgesehenen und der gegenwärtigen Parzellierung. Mit dem Gestaltungsplan vorgesehen war eine Parzellierung in acht Grundstücke (s. Abbildung 15). Wie auf dem nachstehenden Orthofoto zu erkennen, zeigt die gegenwärtige Situation eine deutlich kleinteiligere Parzellierung.

Darüber hinaus weisen auch die realisierten Bauten Abweichungen gegenüber den Planinhalten auf.



Abbildung 5: Orthofoto Thurgis 2019 (Gebiet rot markiert)

Aufhebung

Wie das Orthofoto zeigt, sind einige Parzellen innerhalb des Perimeters bis heute unbebaut. Hierbei handelt es sich um Flächen in der Grössenordnung bis 2'500 m², die sich entsprechend der neuen Parzellierung insbesondere für eine kleinteilige Bebauungsstruktur beispielweise mit Einfamilienhäusern eignet.

Wenn an den Planinhalten festgehalten werden soll, bedeutet das beispielsweise für die Bebauung der Liegenschaften Nrn. 860 + 861 die Realisierung eines Doppelhauses. Dieses findet sich auch am nordwestlichen Perimeter Rand ist jedoch angesichts der vorhandenen Bebauung innerhalb des Perimeters kein wiederkehrendes oder typisches Strukturelement. Es ist infrage zu stellen, ob der Fortbestand der Planinhalte sinnvoll und notwendig ist, da keine homogene Bebauungsstruktur ist und bereits Abweichungen von den Planinhalten genehmigt wurden. Dies kann ein Hinweis darauf sein, dass die damaligen Planfestsetzungen nicht mehr zeitgemäss sind. Die Baumpflanzungen wären allenfalls durch privatrechtliche Verträge zu sichern.

Insgesamt lässt sich feststellen, dass eine Aufhebung der Planinhalte und eine allfällige Bebauung nach Regelbauweise sich nicht negativ auf das Siedlungs- und Ortsbild auswirken würde. Wie bereits erläutert, ist die Aufhebung des insbesondere vor dem Hintergrund der Innenentwicklung und Nachverdichtung anzustreben.

1.3 Aufhebung Gestaltungsplan 'Stammerweg – Trestenberg' (RRB Nr. 831 vom 09.08.1994)

Das Gebiet des vorliegenden Gestaltungsplans liegt nah des Ortskerns der Gemeinde Basadingen-Schlattingen (Basadingen). Anlass zur Planung war das Erfordernis eines häuslicheren Umgangs mit der Ressource Boden, insbesondere im gemeindlichen Kerngebiet. Zudem sollte mit dem Gestaltungsplan eine hohe Wohnqualität und gestalterisch harmonische Eingliederung erreicht werden.

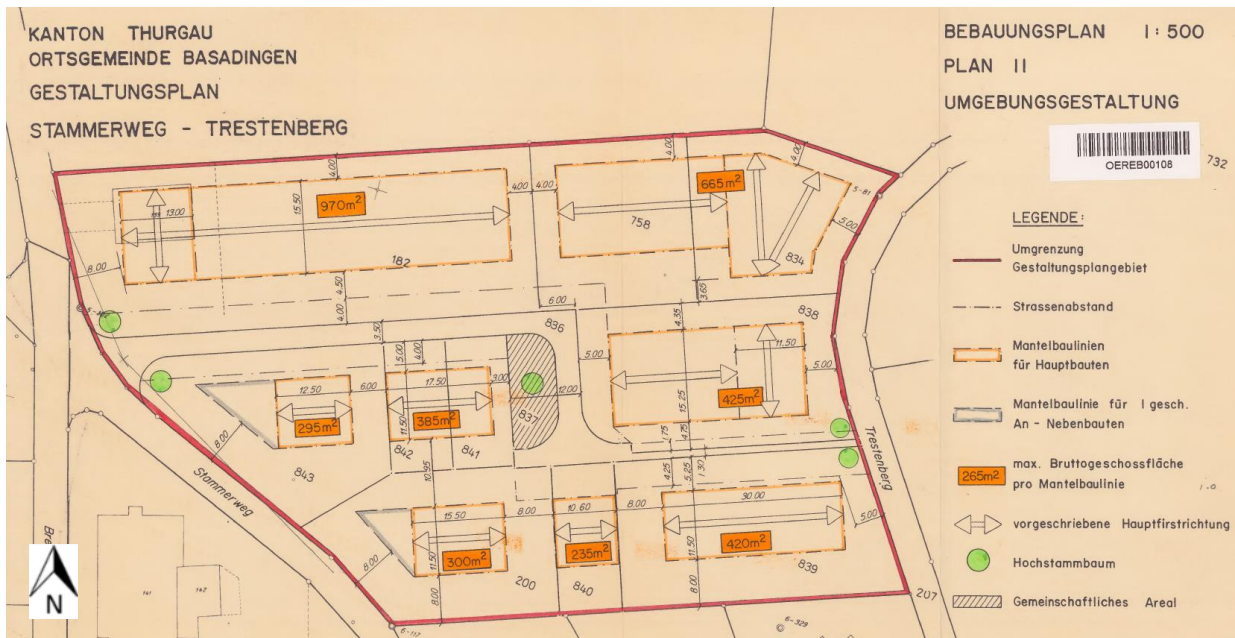


Abbildung 6: Planausschnitt Gestaltungsplan Stammerweg-Trestenberg

Planinhalte

Zu den wesentlichen Planinhalten gehört die Festsetzung der Mantelbaulinie der Haupt- und Nebenbauten für alle mit dem Perimeter umschlossenen Parzellen sowie eine maximale Ausnützung (BGF). Zusätzlich zur Mantelbaulinie wird ein strassenseitiger Mindestabstand vorgegeben. Den Aussenraum betreffend werden Gemeinschaftsflächen und Baumpflanzungen vorgesehen. In gestalterischer Hinsicht werden helle Fassadenfarbtöne und die Ausgestaltung mit einem Satteldach vorgegeben.

Gegenwärtige Situation



Abbildung 7: Orthofoto Thurgis 2019 (Gebiet rot markiert)

Das Plangebiet ist zum heutigen Zeitpunkt fast vollständig bebaut. Die Vorgaben des Gestaltungsplans wurden bei der Umsetzung weitestgehend eingehalten, von der vorgesehen maximalen Dichte wurde nach unten abgewichen. Durch die Mantelbaulinien sind einheitliche Raumkanten entstanden. Die Erschliessungsstruktur entspricht der Planzeichnung. Bei den Baumpflanzungen lassen sich einige Abweichungen feststellen.

Dem Bebauungskonzept ist ein Erschliessungs- und Etappierungsplan beigelegt.

Aufhebung

Zwei der innerhalb des Perimeters befindlichen Parzellen sind bis heute unbebaut. Da diese sehr schmal zugeschnitten sind, würde sich eine Zusammenlegung der Liegenschaften anbieten. Der Gestaltungsplan sieht bereits ein gemeinsames Baufeld vor, dieses könnte bei einer Zusammenlegung jedoch möglicherweise verschoben werden, bzw. ergibt sich dadurch eine neue Situation, für die sich eine andere Anordnung möglicherweise besser eignet.

Da alle anderen Parzellen bereits vollständig bebaut sind und durch die Vorgaben zur Regelbauweise im Baureglement 2018 erneuert wurden, kann eine gute Eingliederung und äussere Gestaltung auch ohne Gestaltungsplan gewährleistet werden. Im Sinne der Innenentwicklung ist die Aufhebung des Gestaltungsplans anzustreben, da damit die Zusammenlegung und bauliche Nutzung der bisher brachliegenden Parzellen erleichtert und dadurch gefördert werden kann.

Insgesamt stellt sich das Quartier in einer lockeren Bebauungsstruktur mit grosszügigen privaten Grünflächen dar, sodass auf die privatrechtliche Sicherung der Baumpflanzungen verzichtet werden kann und das Gebiet in seiner heutigen Qualität den Ansprüchen einer hohen Wertigkeit des Aussenraums gerecht wird.

1.4 Aufhebung Gestaltungsplan 'Steigstrasse - Chrüzweg' (DBU Nr. 4, 02.02.2000) inkl. Gestaltungsplanänderung Parzelle Nr. 22 (DBU Nr. 74, 15.08.2005)

Der Gestaltungsplan 'Steigstrasse-Chrüzweg' sowie die Teiländerung 'Parzelle Nr. 22' betreffen ein Gebiet am westlichen Siedlungsrand Basadingens im Übergang zum Landschaftsraum. Die eingefassten Liegenschaften gehören in Teilen der reinen Wohnzone (W2) und der Wohn- und Gewerbezone (WG2) an. Insgesamt umfasst das Perimeter eine Fläche von knapp 20'000 m² und bietet ein vielseitiges Entwicklungspotenzial.

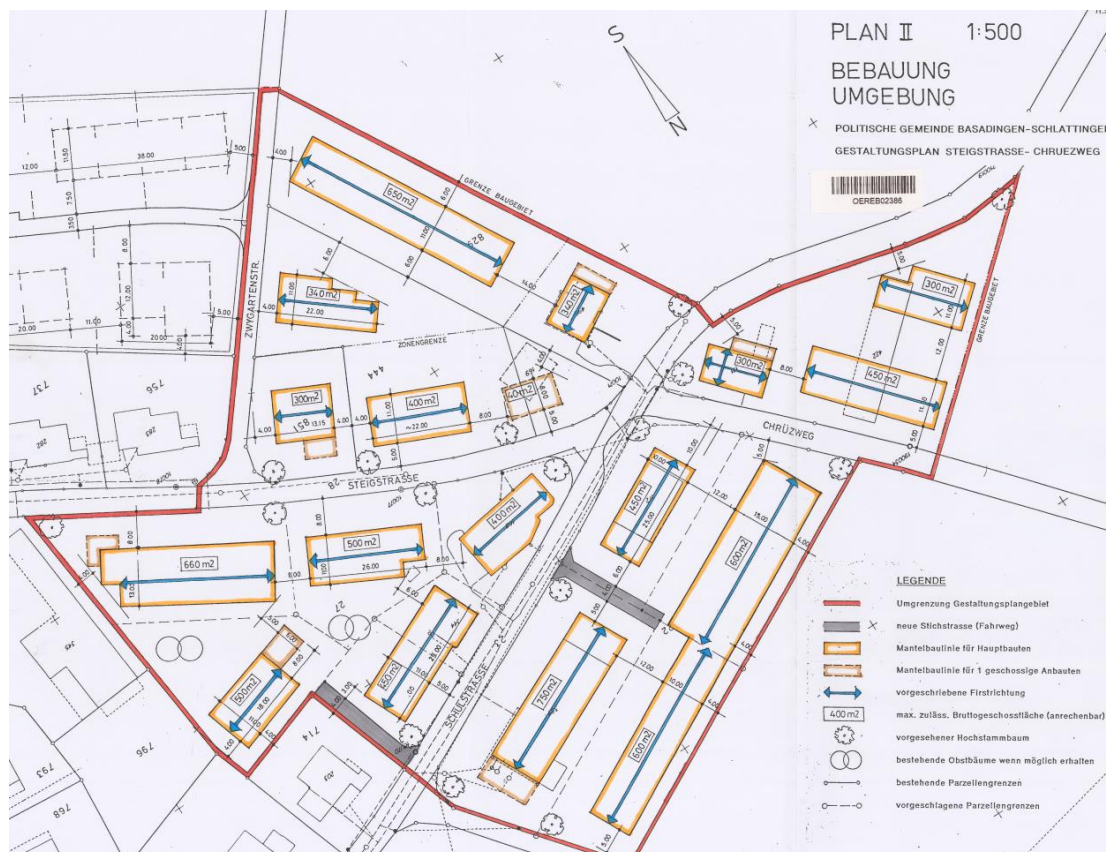


Abbildung 8: Bebauungs- und Umgebungsplan GP 'Steigstrasse - Chrüzweg'

Planinhalte

Der oben abgebildete Planausschnitt zeigt das mit dem Gestaltungsplan vorgesehene Bebauungskonzept. Insgesamt setzt sich die Planung aus mehreren nachfolgend aufgeführten Bestandteilen zusammen:

- Erschliessungsplan
- Bebauungs- und Umgebungsplan
- Konzept
- Sonderbauvorschriften

Zu den wesentlichen Inhalten des Erschliessungsplans zählen die zu erstellenden Leitungen und Stichstrassen. Der Bebauungs- und Umgebungsplan definiert mittels Mantelbaulinien Baufelder für Hauptbauten und eingeschossige Anbauten. Zudem wird die Firstrichtung und die maximale Bruttogeschossfläche definiert. In Bezug auf die Umgebungsgestaltung sind einzelne Hochstamm bäume «vorgesehen» und bestehende Obstbäume nach Möglichkeit zu erhalten.

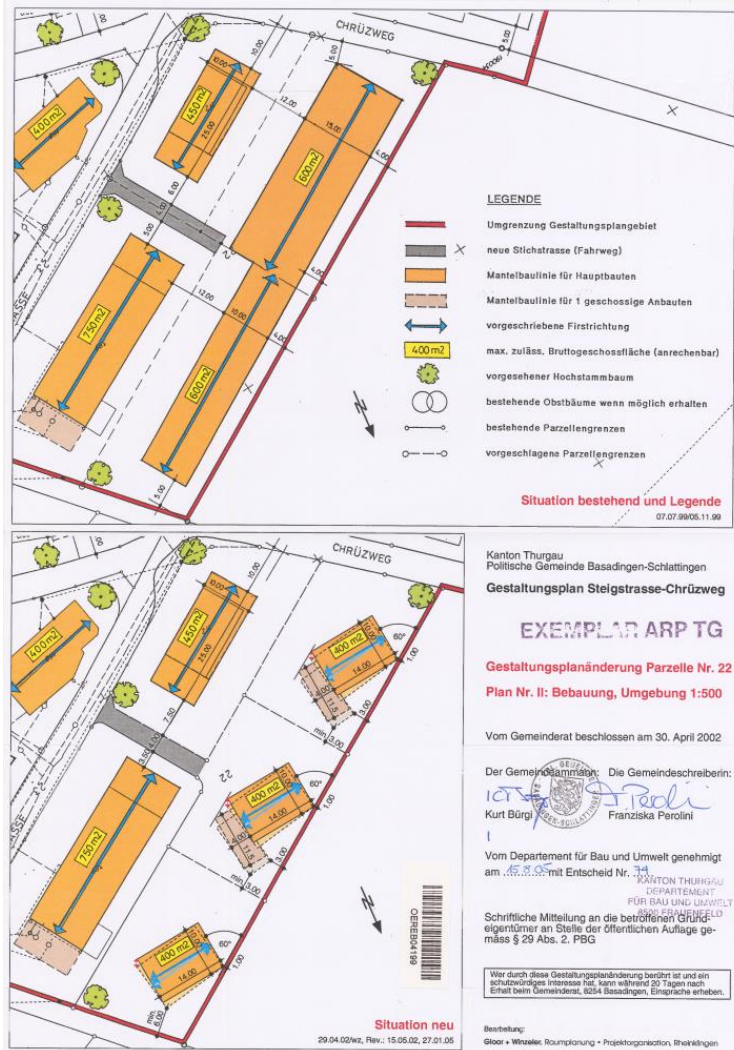


Abbildung 9: Ausschnitt Teiländerungsplan 2005

Planinhalte

Im Jahr 2000 wurde eine Teiländerung der Planung vorgenommen, welche jedoch lediglich einen Teilbereich des ursprünglichen Perimeters betrifft.

Wie der Hauptplan setzt sich die Teiländerung aus mehreren Bestandteilen zusammen. Dazu gehört ein Plan für die Erschliessung sowie für die Bebauungs- und Umgebungsstruktur. Neue Sonderbauvorschriften wurde mit der Teiländerung nicht gesetzt.

Mit dem Gestaltungsplan wird durch die Festsetzung von Baubereichen, Grenzabständen und Firstrichtungen eine Grundstruktur der Bebauung definiert. Die Gestaltungsplanänderung aus dem Jahr 2005 betrifft drei Parzellen am nördlichen Perimeterrand. In diesem Bereich wurden die grosszügigen Baubereiche durch drei separate Baubereiche mit einem kleineren Volumen sowie einer spezifischen Gebäudeausrichtung (Drehung) und einem verminderten Grenzabstand zur Landwirtschaftszone festgesetzt. Zudem wurde die Erschliessungsstrasse im Sinne der Einzelhäuser in westliche Richtung verschoben und ein vermindertes Grenzabstand festgelegt.

Gegenwärtige Situation:



Abbildung 10: Orthofoto Thurgis 2019 (Gebiet rot markiert)

Zum heutigen Zeitpunkt ist das Areal grösstenteils bebaut. Nach der Umsetzung weist die Bebauung teilweise Abweichungen zu den Planinhalten auf. Auch die nachträglich an die umstrukturierte Bebauung angepasste Erschliessung wurde nicht, wie im Plan vorgesehen als gebündelte Stichstrasse erstellt. Zwei der drei bisher bebauten Grundstücke wurden durch separate Zufahrten erschlossen.

Aufhebung

Die Bebauungsstruktur des Quartiers stellt sich heute sehr heterogen dar und weist gegenüber dem Gestaltungsplan sowie der Gestaltungsplanänderung deutliche Abweichungen auf.

Gegenwärtig bestehen lediglich vereinzelte Baulücken und einige Bestandsgebäude, für die gemäss Gestaltungsplan eine andere Bebauung vorgesehen ist.

In einer umfassenden Revision wurde das Baureglement der Gemeinde Basadingen-Schlattingen 2018 grundlegend überarbeitet. Dabei wurde die Regelungsdichte insbesondere in Bezug auf die gestalterischen Anforderungen an Neubauten erhöht. Zudem wurden die Zonenvorschriften überarbeitet. Insgesamt kann durch die Vorschriften eine gute Eingliederung in den Bestand sowie eine qualitätsvolle äussere Gestaltung gewährleistet werden.

Der für die am nördlichen Perimeterrand gelegenen Parzellen verminderte Grenzabstand kann durch ein privatrechtliches Näherbaurecht ersetzt werden (gleiche Eigentümerschaft).

Zudem setzt sich das Gebiet aus unterschiedlichen Zonen zusammen, für die die Bebauung resp. Bauweise durch den Gestaltungsplan verallgemeinert wird. Eine zonenkonforme Bebauung gem. Baureglement trägt in diesem Fall zu Vereinfachung der Planungssituation und zur Entfaltung der gem. Zonenvorschriften möglichen Nutzungsvielfalt bei.

In Konsequenz dessen ist der Gestaltungsplan 'Steigstrasse-Chrüzweg' inkl. der Teiländerung 'Parzelle Nr. 22' aufzuheben.

1.5 Aufhebung Gestaltungsplan 'Trestenberg - Hansroren' (DBU Nr.94, 10.10.1997)

Das Gebiet des vorliegenden Gestaltungsplan befindet sich im Ortsteil Basadingen, im Einfamilienhausquartier südlich des Kerngebietes. Die Umgebungsstrukturen, wie auch das Plangebiet selbst werden vorwiegend wohnbaulich genutzt. Der Gestaltungsplan wurde durch konkrete Bauabsichten ausgelöst.

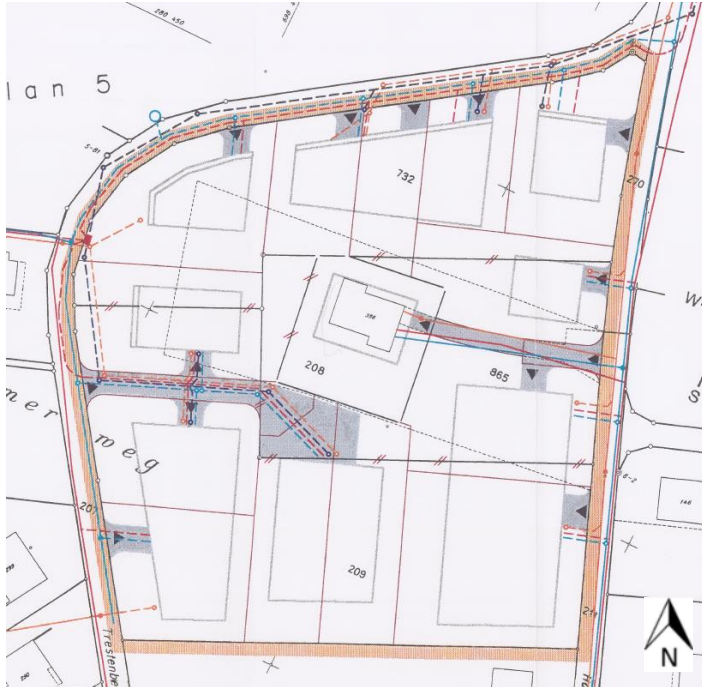


Abbildung 11: Planausschnitt GP 'Trestenberg - Hansroren'

Planinhalte

Die Planfestsetzungen des GP 'Trestenberg – Hansroren' regeln die Ausdehnung der Neubauten. Darüber hinaus enthält die Planung Vorgaben bezüglich Werkleitungs- und Erschliessungsstruktur.

Mit verschiedenen Mantelbaulinien und besonderen Gestaltungsvorschriften werden Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten geregelt, Hochstammbäume und Hecke festgesetzt. Die Planzeichnung zeigt eine relativ willkürliche Anordnung der Bäume, die jedoch nicht in der vorgesehenen Struktur umgesetzt worden ist.

Gegenwärtige Situation



Abbildung 12: Orthofoto Thurgis 2019 (Gebiet rot markiert)

Das Plangebiet ist vollständig überbaut und erschlossen. Gemäss rechtsgültigem Zonenplan gehört das Areal der Wohnzone W2 mit mittlerer Dichte an.

Aufhebung

Da das Areal vollständig überbaut ist, wurde der Planungszweck erfüllt. Es lassen sich teilweise Abweichungen feststellen, die jedoch gesamthaft nicht zu einem schlechteren Siedlungsergebnis geführt haben. Bei etwaigen Abbrüchen und Neuplanung kann somit davon ausgegangen werden, dass der Anspruch einer harmonischen Einordnung in die Umgebung in Verbindung mit den Vorschriften des rechtsgültigen Baureglements eine gute ortsbauliche Qualität auch künftig gewahrt bleibt. Aufgrund der lockeren Bebauung mit Einfamilienhäusern bestehen vielfältige Grünräume.

Anderweitige Planinhalte, die privatrechtlich zu sichern wären oder deren Aufhebung private bzw. öffentliche Interessen verletzt, bestehen nicht. Der Gestaltungsplan 'Trestenberg-Hansroren' ist daher vollständig aufzuheben.

1.6 Aufhebung Gestaltungsplan 'Winkelweg' (DBU Nr. 265, 05.08.1999)

Mit dem Gestaltungsplan 'Winkelweg' wird ein Gebiet am Kern des Ortsteils Basadingen erfasst. Der Perimeter schliesst insgesamt sieben Parzellen ein, aus denen sich eine Gesamtfläche von rund 6'400 m² ergibt. Ein Großteil der Flächen ist der Dorfkernzone zugewiesen.

Planinhalten

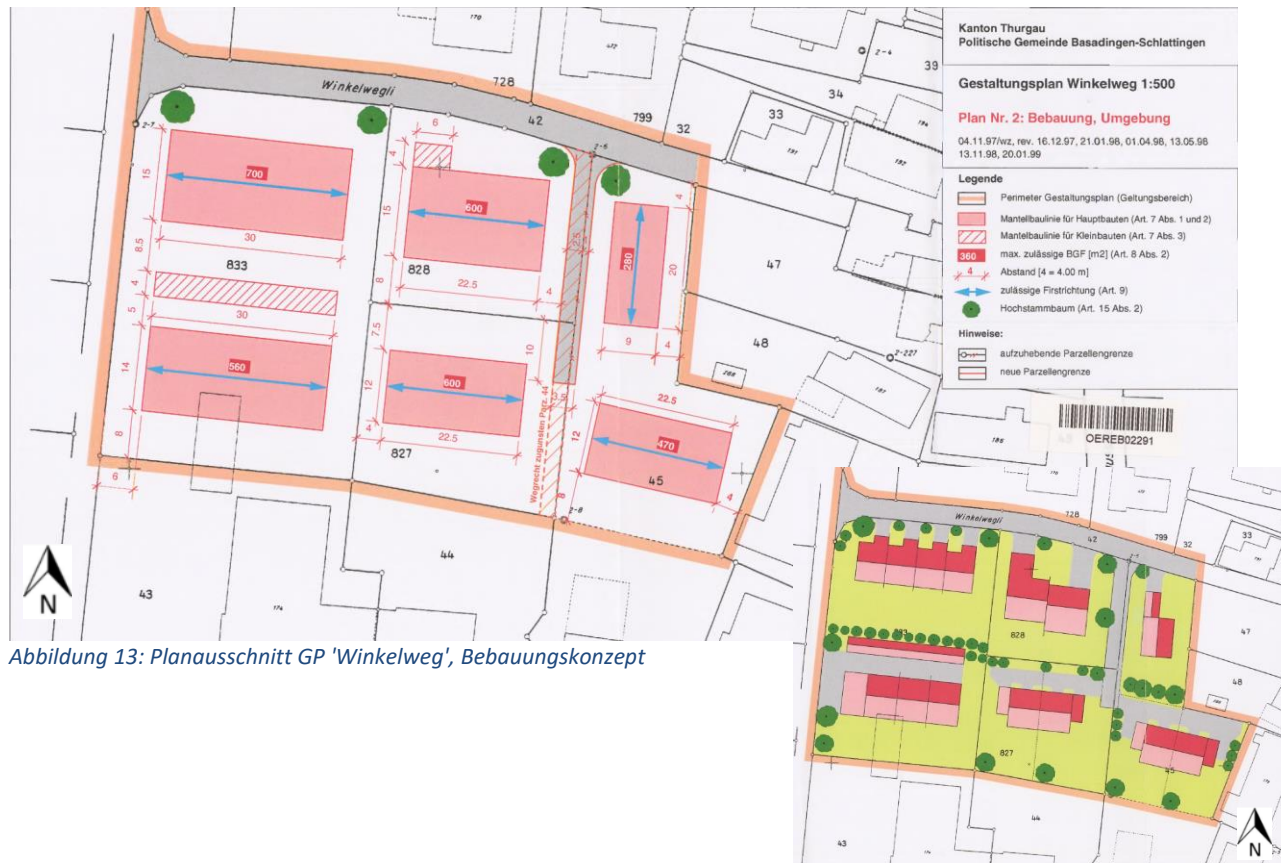


Abbildung 13: Planausschnitt GP 'Winkelweg', Bauungskonzept

Es gibt einen Plan zur Erschliessung und Parzellierung, einen zur Bebauungsstruktur und Umgebung, ein Bauungskonzept sowie die dazugehörigen Sonderbauvorschriften zu den wesentlichen Planinhalten gehören:

- Mantelbaulinie Hauptbauten
- Mantelbaulinie Kleinbauten
- Firstrichtung
- Parzellierung
- Erschliessung
- Pflanzung/ Positionierung von Hochstammbäumen
- Verortung der individuellen Grundstückszufahrten

Die durch die Mantelbaulinie definierte Gebäudelänge ist geringer als das zulässige Höchstmass des BAuR, dadurch, dass ein minimaler GA von 4.00 m und eine GFZ von 08 einzuhalten ist, können die gem. BAuR zulässigen 40.0 m max. Gebäudeläng auch bei einer Bebauung nach Regelbauweise nicht realisiert werden.

Das Bauungskonzept sieht eine Struktur in unterschiedlicher Körnigkeit vor. Dabei wird die Bebauung vor allem im Nordwesten sehr kleinteilig. Die Stellung der Haupt- und Kleinbauten auch zueinander ist sehr variabel. Insgesamt entsteht dadurch kein ausserordentlich harmonisches Siedlungsbild. Gem. Sonderbauvorschriften Art. C. 3, ist grundsätzlich die Realisierung der Bebauung entsprechend

P:\6700 Basadingen-Schlattingen, Kommunalplanung\6700.0.0002 Aufhebung SNP\04_Berichte\PB_SNP_Aufhebung-OPR_2023.docx

dem Konzept vorgesehen, Abweichung sind plausibel darzulegen und dürfen das Gesamtkonzept nicht beeinträchtigen.

Die dem Plan zugehörigen Sonderbauvorschriften verweisen teilweise auf veraltete Versionen der PBV / des PBG. Zudem enthält die Planung keine detaillierten Regelungen hinsichtlich der äusseren Gestalt der Gebäude, die eine besondere Gestaltungsqualität sichern würde.

Festsetzungen und Vorschriften wurden mit der Intention der Wahrung einer hohen Gestaltungsqualität und guten Eingliederung in die Umgebung definiert. Zum Zeitpunkt des Planerlasses war die Regelungsdichte des BauR deutlich geringer, sodass eine hohe Regelungsdichte in Gestaltungsplänen vorherrschte.

Gegenwärtige Situation



Abbildung 14: Orthofoto Plangebiet (rot) 2019

Das Gebiet ist, wie auf dem Luftbild zu erkennen, bisher nicht bebaut. Teile der Fläche werden landwirtschaftlich genutzt, andere als Wiesenflächen unterhalten.

Auch die in der Planung angedachte Erschliessungsstrasse, welche über Parzelle Nr. 828 und 900 in das Gebiet führen sollte, wurde bisher nicht realisiert.

Zudem existieren auf der teilweise im Perimeter eingeschlossenen Parzelle Nr. 43 weiterhin alte Gebäudebestände.

Der Gestaltungsplan liegt im Ortskern Basadingens und ist durch den ÖV erschlossen. Mit einem beständigen Wachstum der Bevölkerung und knapper werdender Bauzone wächst der Druck auf innerörtliche Brachflächen und ungenutzte Grundstücke. Verschiedene Ansätze versuchen die Mobilisierung dieser voranzutreiben.

In der heutigen Situation sind, wie bereits erwähnt wesentlichen Punkte für eine gute Eingliederung der Bebauung, insbesondere für die Dorfkern- und Wohnzonen definiert.

Hohe Regelungsdichte des GPs kann Grund für ausstehende Realisierung sein. Vereinfachung der Überbauung könnte einer Mobilisierung des Baulandes dienlich sein. Der GP hat die gewünschte Funktion innert der letzten 20 Jahre nicht erfüllen können.

Aufhebung

Zudem wäre eine umfassende Überarbeitung der Planinhalte sowie der Perimeterabgrenzung erforderlich, um diese an die heutige Gesetzgebung anzupassen.

In diesem Fall ist aus planerischer Sicht mit einer Bebauung nach Regelbauweise durch die vorhandenen Zonenvorschriften eine hohe Gestaltungs- und Siedlungsqualität gewährleistet. Wie zuvor erörtert, sichert der vorliegende Gestaltungsplan keine besonderen Qualitäten, die im Falle einer Aufhebung nicht durch die Regelungen des Baureglements aufgefangen würden.

Insgesamt wird die planungsrechtliche Situation dadurch vereinfacht, was als Motor für bauliche Aktivitäten fungieren kann und im Sinne der Innenentwicklung zu fördern ist.

1.7 Aufhebung Gestaltungsplan 'Zelgli' (RRB Nr. 1326, 06.12.1994)

Das Gebiet liegt eingeschlossen zwischen der Bahnlinie (Diessenhofen – Stein am Rhein) und der Zelglistrasse zeichnet sich das Gebiet vor allem durch seine Lage und der damit verbundenen kritischen Lärmsituation aus. Daraus resultiert u.a. die bis heute bestehende Pflicht zur Aufstellung eines Gestaltungsplans.

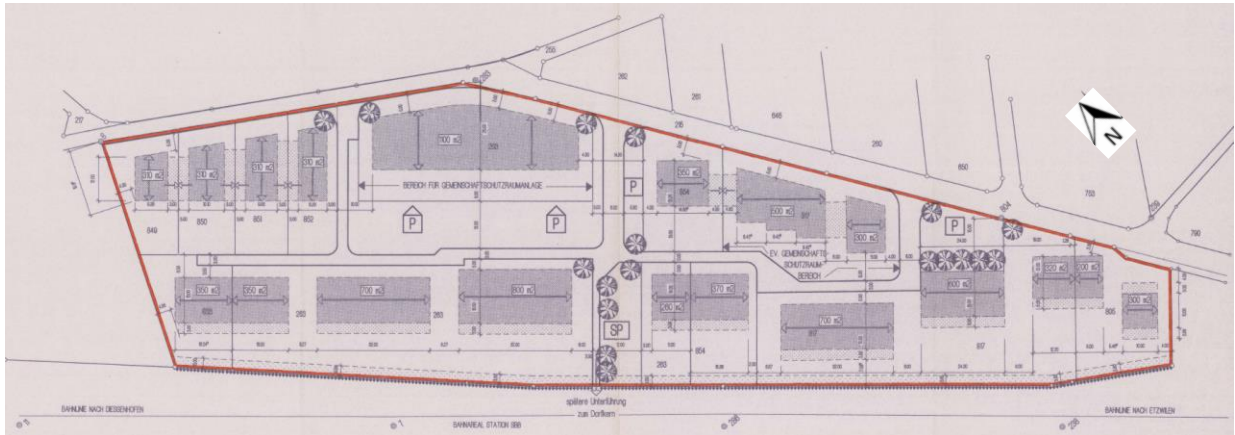


Abbildung 15: Planausschnitt Gestaltungsplan 'Zelgli'

Die Bebauungs-, Erschliessungs- und Umgebungsstruktur des Areals wird in vier Plänen dargestellt und festgesetzt. In einer Struktur aus verschiedenartigen Doppelreihenhäusern soll das Gebiet mit einer Ringerschliessung an die Zelglistrasse angebunden werden.

Planinhalte

Der Planungszweck bestand in der Schaffung eines gestalterisch zusammengehörigen und erlebbaren Quartiers mit hoher Wohnqualität. Neben einem haushälterischen Umgang mit Grund und Boden wird die interne Erschliessungsstruktur geregelt und eine etappierte Realisierung ermöglicht.

Gegenwärtige Situation



Abbildung 16: Orthofoto Thurgis (Gebiet rot markiert)

Wie auf dem Orthofoto zu erkennen, wurde die Erschliessung plangemäss erstellt und ist für alle Bauten gesichert. Das Areal ist heute gesamthaft überbaut und hat einen eigenständigen Charakter entwickelt.

Aufhebung

Im Fall eines Abrisses, Umbaus oder Neubaus von Gebäuden erfordern die im Baureglement definierten Festsetzungen eine gute Eingliederung / Einordnung in den Bestand. Damit haben sich Neuplanungen an den Charakteristika der Umgebung zu orientieren. Darüber hinaus hat das Baureglement mit der Revision 2018 eine grundlegende Überarbeitung erfahren. Im Zuge dieser wurden die Regelungsdichte bezüglich Gestaltungsfestsetzungen erhöht und trägt zur Sicherung einer hohen Gestaltungsqualität bei.

1.8 Gestaltungsplan ‚Bratle‘ inklusive Teiländerung (DBU Nr. 212, 29.01.1999 / DBU Nr. 106 01.12.2003)

Der Gestaltungsplan ‚Bratle‘ betrifft ein Gebiet im Nordwesten des Ortsteils Schlattingen, im Übergang zu einem nördlich angrenzenden Waldgebiet. Mit der Teiländerung im Jahr 2003 wurden die Abstandsregelungen für die an der südlichen Perimetergrenze gelegenen Parzellen spezifiziert.



Abbildung 17: Planausschnitt Gestaltungsplan 1990



Abbildung 18: Planausschnitt Teiländerung 2003

Planinhalte

Zu den wesentlichen Planinhalten gehören die Mantelbaulinien für Hauptbauten, Hauptfirstrichtungen, Erschliessungsverbindungen (MIV und LV) sowie die Abstände der Hauptbauten gegenüber Nachbarparzellen und dem Wald. Hierbei wurde für die Liegenschaften Nrn. ein reduzierter Abstand von 20.0 m gegenüber dem Wald festgesetzt (gem.§75 PBG Waldabstand = 25.00 m).

Bestandteile des Gestaltungsplans

- Sonderbauvorschriften
- Erschliessungsplan Strassenbau, Kanalisation, Hydrantenleitungen, Elektro
- Bebauungsplan
- Parzellierung, Landumlegung

Bereits der Gestaltungsplan aus dem Jahr 1998 enthielt eine Baulinie für die Parzellen Nrn. 214, 687 und 948, welche von der Genehmigung ausgeschlossen wurden. Mit der Teiländerung im Jahr 2003 wurde eine Einzelfalllösung für die Situation betreffend der drei Parzellen gefunden. Der Waldabstand für Hauptbauten wurde auf 20.0 m reduziert. Anlagen dürfen bis 6.0 m an die dem Waldgebiet vorgelegte Erschliessungsstrasse herangebaut werden.

Gegenwärtige Situation



Abbildung 19: Orthofoto Thurgis 2019 (Gebiet orange markiert)

Wie auf dem nebenstehenden Orthofoto zu erkennen, ist das Gebiet des Gestaltungsplan ‚Bratle‘ heute nahezu vollständig bebaut. Die Erschliessung wurde vollständig realisiert, so dass auch die Zufahrt / Zugänglichkeit der bisher unbebauten Liegenschaften gesichert ist.

Den Planfestsetzungen sowie der Zonierung entsprechend hat sich eine kleinteilige Bauungsstruktur entwickelt. Die wesentlichen Parameter werden hierbei durch die Erschliessungstrasse in Verbindung mit der Parzellierung vorgegeben.

Lediglich eine westlich gelegene Liegenschaft ist bisher nicht unbebaut.

Aufhebung

Durch die Einführung der statischen Waldgrenze, die im Jahr 2016 im gesamten Kanton Thurgau eingeführt wurde, haben sich die Gegebenheiten für den vorliegenden Gestaltungsplan (inkl. Teiländerung) grundlegend geändert. Zudem haben weitere kantonalen Gesetzgebungen wesentliche Änderungen erfahren. Ebenso wurde das kommunale Baureglement mit der Revision im Jahr 2018 grundlegend überarbeitet.

Es ergeben sich wesentliche Änderungen in den gesetzlichen Grundlagen, die für den vorliegenden Gestaltungsplan von fundamentaler Bedeutung sind.

Bei der Überprüfung wurden die Planinhalte den neuen Gesetzgebungen gegenübergestellt. Im Ergebnis dieses Vergleichs liess sich feststellen, dass eine Bebauung nach Regelbauweise des Baureglements und unter Einhaltung des übergeordneten Rechts (StrWG, PBG), eine unwesentlich von den Planinhalten abweichende Struktur ergeben würde:

Eine Bebauung nach Regelbauweise und heutigen Grenzabständen i.V.m. der GFZ bedeutet für die bisher unbebaute Parzelle keine Verschlechterung. Bedingt durch die Grundstückszuschnitte im Zusammenhang mit der Lage am Hang ist auch ohne Gestaltungsplan kaum eine andere Bauweise bzw. Bauungsstruktur möglich.

Die in den Sonderbauvorschriften definierten Anforderungen an die Gebäudegestalt werden durch die Gestaltungsvorschriften des Baureglements ersetzt.

Insgesamt wird dadurch eine hohe Qualität der Bebauungsstruktur sowie der ortsbaulichen Eingliederung gesichert. Die Planungsabsichten sowie der Planungszweck über den Fortbestand des Gestaltungsplans hinweg langfristig gesichert.

In Bezug auf den einzuhaltenden Abstand gegenüber dem Wald ist eine auf den Einzelfall zugeschnittene Lösung anzustreben.

Weitere privatrechtlich zu sichernde Planinhalte bestehen nicht, sodass der Gestaltungsplan ‚Bratle‘ sowie die Teiländerung ‚Parzelle Nr. 2914‘ vollständig aufgehoben werden kann.

1.9 Gestaltungsplan 'Trottenacker' (DBU Nr. 32, 12.04.2006)

Der Gestaltungsplan 'Trottenacker' (DBU Nr. 32, 12.04.2006) bezieht sich auf ein kleinteiliges Siedlungsgebiet im Südwesten des Ortsteils Basadingen. Das Gebiet umfasst neun Parzellen der Dorfwohnzone. Die ringsum angrenzenden Liegenschaften gehören ebenso der Wohnzone an.



Abbildung 20: Planausschnitt Gestaltungsplan Trottenacker

Planinhalte:

Die mit dem Gestaltungsplan getroffenen Festsetzungen betreffen die Erschliessungs- und Bauungsstruktur.

Hinsichtlich der Erschliessung werden mit dem Plan die öffentliche Erschliessung sowie die Hauszufahrten vorgegeben. Die Haupterschliessung erfolgt über die Strasse 'Trottenacker', die auch das östliche und südlich angrenzende Wohngebiet erschlossen. Mit der entlang der Baubereiche B, C und D neu verlaufenden Stichstrasse wird an die nördlich bestehende Quartiersstrasse angeschlossen und die Erschliessung der jeweiligen Baubereiche gesichert. Zudem wird damit zur Durchgängigkeit der Quartiere beigetragen.

Die Baulinien umgrenzen den bebaubaren Bereich und definieren die Abstände gegenüber den angrenzenden Privat- und Strassenparzellen. Insgesamt werden sechs verschiedene Baubereiche mit spezifischen Regelungen in den Sonderbauvorschriften ausgewiesen.



Abbildung 21: Planausschnitt Bauungskonzept Trottenacker

Das Bauungskonzept stellt die künftige Bebauung und durch die plangrafische Darstellung ebenso deren Ausrichtung und Hauptfirstrichtung dar. Die bauliche Struktur stellt sich gemäss dem Bauungskonzept sehr heterogen dar. Zudem werden die Grundzüge der Aussenraumgestaltung abgebildet (Grün- & Gartenbereiche). Die Bäume sind hierbei nicht als verbindliche Festsetzung aufgeführt.

Gegenwärtige Situation



Abbildung 22: Planausschnitt Thurgis 2019 (Gebiet rot markiert)

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt sind die Erschliessung aller Liegenschaften gesichert. Teilweise wurde die Überbauung bereits umgesetzt, dabei wurde jedoch von dem mit dem Quartiersplan erlassenen Baukonzept abgewichen. Fünf der insgesamt neun mit dem Perimeter erfassten Liegenschaften sind bisher nicht bebaut.

Aufhebung

Die teilweise realisierte Bebauung weist Abweichungen von Vorschriften des Gestaltungsplans auf. Weiterhin ist über die Hälfte der Parzellen weiterhin nicht baulich genutzt. Dies könnte ein Hinweis darauf sein, dass die im Jahr 2006 festgesetzten Planinhalte nicht den heutigen Bedürfnissen entsprechen.

Mit der Revision des Baureglements im Jahr 2018 wurden die Regelungen zur Bauweise und zu den Gestaltungsvorschriften grundlegend überarbeitet. Dabei wurden verschärfte Festsetzungen getroffen, die insbesondere auf eine gute Eingliederung bei der Nachverdichtung von bebauten Arealen, d.h. bei der Bebauung von Einzelparzellen innerhalb eines gesamthaft mehrheitlich überbauten Gebietes getroffen. Dieser Fall trifft auf das vorliegende Areal zu.

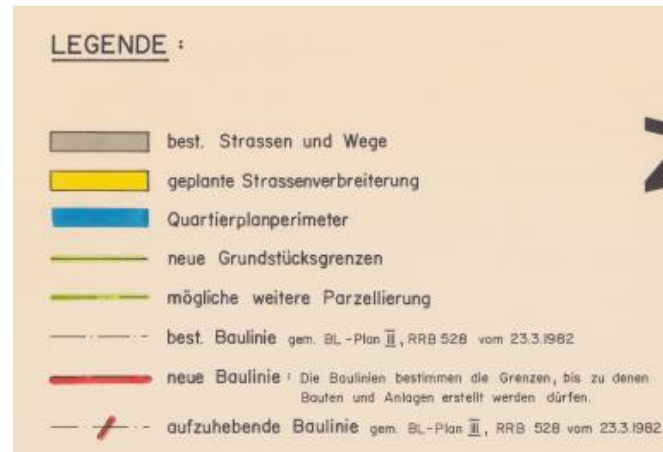
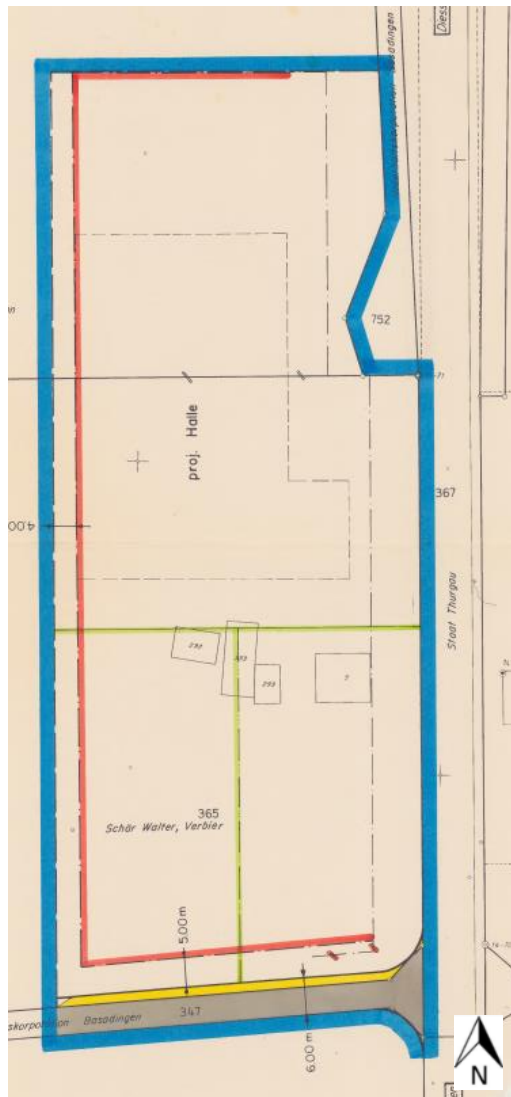
In Konsequenz dessen sowie den durch die Änderungen der planungsrechtlichen Grundlagen wesentlich veränderten Voraussetzungen, ist der Gestaltungsplan vollständig aufzuheben. Es liegen keine privatrechtlichen Inhalte vor, die weiterhin zu sichern wären.

2 Beurteilung der aufzuhebenden Quartierpläne

2.1 Aufhebung Quartierplan 'Grüt-Nord' (RBB Nr. 2027 vom 08.12.1987)

Der Quartierplan 'Grüt-Nord' betrifft ein Gebiet am nördlichen Ortsausgang Basadingens. Das Plangebiet ist gem. kommunalem Zonenplan der Arbeitszone A zugewiesen.

Planinhalte



Der Plan beinhaltet Festsetzungen zur Verbreiterung der am südlichen Perimeterrand bestehenden Strasse, sowie zum Erlass bzw. der Aufhebung von Baulinien. Zudem wird die neue Parzellierung aufgezeigt.

Die das Perimeter betreffenden, bereits bestehenden Planinhalte des BLP III RRB 528, 23.03.1982, werden als solche ebenfalls abgebildet.

Abbildung 23: Planausschnitt QP 'Grüt-Nord'

Gegenwärtige Situation

Die laufende Revision des kommunalen Zonenplans betrifft den Perimeter des vorliegenden Quartierplans. Mit der Planung ist eine Erweiterung der Arbeitszone A um einen Teilbereich der nördlich angrenzenden Parzelle Nr. 364 vorgesehen. Der hinzukommende Teilbereich soll der Zufahrt und Parkierung dienen (siehe Abb. 32).

Zudem wurde im Perimeter des Quartierplans eine grossflächige Halle erstellt. Da es sich um ein durchgehendes bzw. zusammenhängendes Gebäude handelt, wurde die mit der Planung vorgesehene Parzellierung nicht umgesetzt. Es wurde eine von den Planfestsetzungen abweichende Parzellierung vorgenommen.

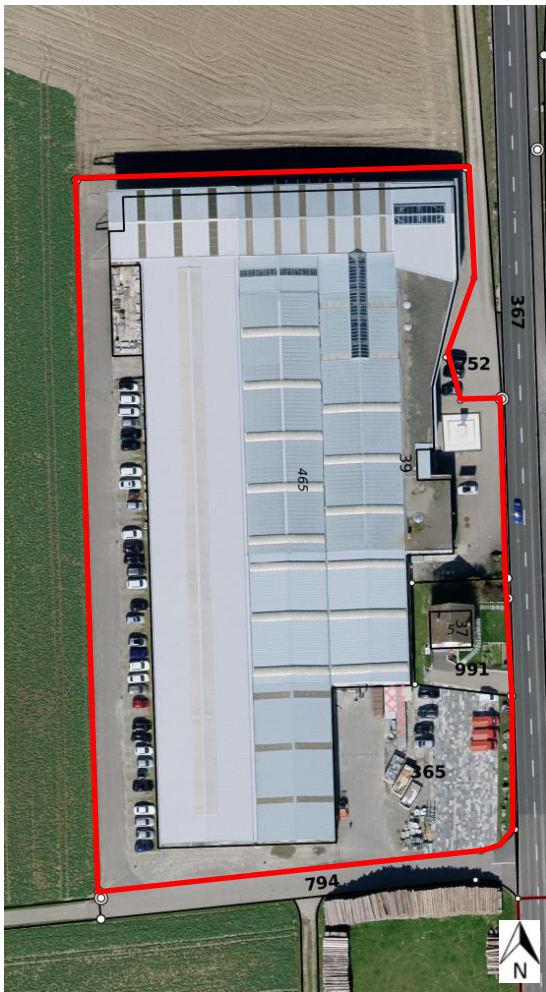


Abbildung 24: Orthofoto Thurgis 2019 (Gebiet rot markiert)

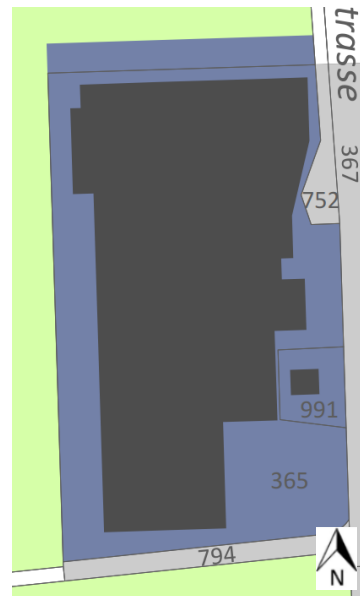


Abbildung 25: Planausschnitt revidierter Zonenplan 2022

Aufhebung

Seit der Genehmigung des vorliegenden Quartierplans haben sich die tatsächlichen Gegebenheiten, insbesondere die massgeblichen Planungsgesetzgebungen und die Parzellierung wesentlich verändert. Mit den Planinhalten wird eine Planung angestrebt, die in Teilen (Parzellierung, Abstandsregelungen) den heutigen Gegebenheiten widerspricht.

Zudem werden die zuvor mit den Planinhalten definierten Regelungen heute durch übergeordnete Vorgaben ersetzt (StrWG). Die Gestaltungsvorschriften des neuen kommunalen Baureglements sorgen durch die erhöhte Regelungsdichte zudem für eine gute Eingliederung allfälliger Neubauten.

Es bestehen keine privatrechtlich zu sichernden Planinhalte, sodass eine Aufhebung des Quartierplans 'Grüt-Nord' erfolgen kann.

3 Verfahren

3.1 Information und Mitwirkung

Vor der öffentlichen Auflage wurden die betroffenen Eigentümer und Anstösser zu einer Informationsveranstaltung (31. Oktober 2023) durch die Gemeinde gemäß § 9 des Planungs- und Baugesetzes eingeladen, um sie über die Aufhebung des Richtplans "Fliederstrasse" und des Gestaltungsplans "Fliederstrasse" zu informieren.

Anschliessend an die Veranstaltung wurde die Bevölkerung aufgerufen, sich während 31 Tagen im Rahmen einer Vernehmlassung und öffentlichen Mitwirkung zur Planung zu äussern. Die Unterlagen konnten vom 31. Oktober 2023 bis 01. Dezember 2023 auf der Webseite der Gemeinde Basadingen-Schlattingen oder in der Gemeindeverwaltung in der Rychgass 2, in Basadingen während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

3.2 Öffentliche Auflage und Einsprachen

Der Gemeinderat hat die Aufhebung der Sondernutzungspläne

am xx. Monat 2024 zur Auflage freigegeben. Die öffentliche Auflage der Aufhebung fand vom xx. Monat 2024 bis xx. Monat 2024 statt.

Während der Auflage sind x Einsprachen gegen die Aufhebung der Sondernutzungspläne bei der Gemeinde Basadingen-Schlattingen eingegangen.

Anhang

Amtsblatt Nr. Vom