

Frauenfeld, 4. September 2025

Entscheid Nr.0071

BOA/PG Nr. 2025.04-013

Politische Gemeinde Basadingen-Schlattingen Aufhebung Sondernutzungspläne

Das Departement für Bau und Umwelt entscheidet:

1. Die von der Politischen Gemeinde Basadingen-Schlattingen am 25. März 2025 beschlossene Aufhebung der Gestaltungspläne
 - „Eschenwis“ (RRB Nr. 1266 vom 18. September 1990)
 - „Geisacker“ (RRB Nr. 275 vom 23. März 1999)
 - „Stammerweg-Trestenberg“ (RRB Nr. 831 vom 9. August 1994)
 - „Steigstrasse - Chrüzweg“ (DBU-Entscheid Nr. 4 vom 2. Februar 2000; Änderung DBU-Entscheid Nr. 74 vom 15. August 2005)
 - „Trestenberg-Hansroren“ (DBU-Entscheid Nr. 94 vom 10. Oktober 1997)
 - „Zelgli“ (RRB Nr. 1326 vom 6. Dezember 1994)
 - „Bratle“ (DBU-Entscheid Nr. 212 vom 29. Januar 1999)
 - „Trottenacker“ (DBU-Entscheid Nr. 32 vom 12. April 2006)wird genehmigt.
2. Die von der Politischen Gemeinde Basadingen-Schlattingen am 25. März 2025 beschlossene Aufhebung der Quartierpläne
 - „Grüt-Nord“ (RRB Nr. 2027 vom 8. Dezember 1987)
 - „Heerenberg-Atzenwies“ (RRB Nr. 2945 vom 22. Dezember 1970)wird genehmigt.
3. Die von der Politischen Gemeinde Basadingen-Schlattingen am 25. März 2025 beschlossene Aufhebung der Baulinienpläne
 - Baulinienplan I (Ortsgemeinde Basadingen, RRB Nr. 1643, 17. August 1976)
 - Baulinienplan II (Ortsgemeinde Basadingen, RRB Nr. 1643, 17. August 1976)
 - Verkehrslinienplan III (Ortsgemeinde Basadingen, RRB Nr. 528, 23. März 1982)
 - Baulinienplan IV (Ortsgemeinde Basadingen, RRB Nr. 1902, 24. November 1987; Änderung DBU-Entscheid Nr. 67 vom 22. September 2010)wird genehmigt.

4. Mitteilung an:
- Politische Gemeinde Basadingen-Schlattingen, unter Beilage der Dossiers Aufhebung Sondernutzungspläne (Gestaltungspläne und Quartierpläne sowie Baulinienpläne), mit den notwendigen Genehmigungsvermerken (chargé)
 - BHAtteam Ingenieure AG, Breitenstrasse 16, 8501 Frauenfeld
 - Amt für Denkmalpflege
 - Amt für Umwelt
 - Departement für Bau und Umwelt, Rechtsdienst
 - Forstamt
 - Tiefbauamt
 - Amt für Raumentwicklung (2), unter Beilage der Dossiers Aufhebung Sondernutzungspläne (Gestaltungspläne und Quartierpläne sowie Baulinienpläne), mit den Vermerken analog Gemeindeexemplare sowie der übrigen Akten.

Erwägungen:

1. Mit Schreiben vom 16. April 2025 ersucht die Politische Gemeinde Basadingen-Schlattingen um Aufhebung von 8 Gestaltungsplänen, 2 Quartierplänen und 5 Baulinienplänen aus den Jahren 1970 bis 2006 sowie des Quartierrichtplanes Schlattingen. Aufgrund der eingereichten Unterlagen kann geschlossen werden, dass die Verfahren ordnungsgemäss durchgeführt wurden. Beim Departement für Bau und Umwelt sind gegen die Vorlagen keine Rekurse hängig.
2. Das Gesuch um Genehmigung zur Aufhebung des Verkehrs – und Baulinienplans inkl. Gestaltungsrichtplan Schlattingen (RRB 1131 vom 11. Juli 1984) wurde im Juli 2025 mit Beschluss des Gemeinderates wieder zurückgezogen. An der Sitzung vom 19. Juni 2025 mit Vertretern der Politischen Gemeinde Basadingen-Schlattingen, dem Amt für Raumentwicklung (ARE) und dem Amt für Denkmalpflege (ADP) wurde die Bedeutung des Verkehrs- und Baulinienplanes von Schlattingen für den Schutz des gemäss Kantonalen Richtplans (KRP) wertvollen Ortsbildes diskutiert.

Aus denkmalpflegerischer und ortsbaulicher Sicht ist der Plan unter anderem für die Erhaltung der für das Ortsbild von Schlattingen äusserst bedeutsamen, grosszügigen Strassenräume und Vorgärten relevant und deshalb nicht aufzuheben. Die Gemeinde konnte die Begründungen der kantonalen Fachstellen nachvollziehen und zog deshalb das Aufhebungsgesuch betreffend Verkehrs- und Baulinienplan / Gestaltungsrichtplan zurück. Der Plan soll zu einem späteren Zeitpunkt überarbeitet werden.

3. Gemäss den Übergangsbestimmungen § 122 des Planungs- und Baugesetzes (PBG; RB 700) müssen die Gemeinden ihre Sondernutzungspläne (Gestaltungspläne, Baulinienpläne, Arealüberbauungspläne usw.) innert 15 Jahren an die neuen Bestimmungen des PBG vom 1. Januar 2013 und den Begriffen und Messweisen nach der interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) anpassen oder aufheben. Generell sind nach § 8 Abs. 3 PBG Sondernutzungspläne periodisch zu überprüfen und bei erheblich veränderten Verhältnissen anzupassen.
4. Die aufzuhebenden Gestaltungs-, Quartier- und Baulinienpläne enthalten allgemeinverbindliche Festlegungen. Hierbei handelt es sich um öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen, die im Zuge der Aufhebung der Pläne anderweitig (privatrechtlich oder öffentlich-rechtlich) zu sichern sind. Der Planungsbericht nimmt zu jedem Plan eine raumplanerische Zweckmässigkeitsanalyse vor. Ausserdem setzt sich der Planungsbericht mit den rechtlichen Folgen der jeweiligen Planaufhebung auseinander. Daraus geht hervor, dass die in den Plänen enthaltenen Festlegungen nach der Aufhebung der Pläne in der Regel anderweitig gesichert sind und kein öffentliches oder privates Interesse an der Beibehaltung dieser Pläne besteht.

Gestaltungspläne

5. Acht Gestaltungspläne sollen aufgehoben werden. Gemäss Planungsbericht wurde die Erschliessung in diesen Gebieten weitgehend umgesetzt. Die gestalterischen Planungsabsichten wurden jedoch oftmals vernachlässigt (ausserordentliche Abweichungen von den Gestaltungsplanvorgaben finden sich insbesondere in den Gestaltungsplänen „Eschenwis“, „Geisacker“ und „Trottenacker“). Da das Baureglement mit der Revision 2018 eine erhöhte gestalterische Regelungsdichte aufweise, könne gemäss Planungsbericht mit der Regelbauweise aber eine befriedigende Einordnung im Falle von baulichen Veränderungen gesichert werden.

Die Mehrzahl der Gestaltungsplangebiete sind zumindest weitgehend überbaut. Auch bei den nur teilweise umgesetzten Gestaltungsplänen („Geisacker“ und „Trottenacker“) genügen gemäss Planungsbericht die Vorschriften des Baureglements, um eine gute Eingliederung in den Bestand zu garantieren.

6. Insgesamt zeichnet sich ein Bild, dass der Regelbauweise sowohl bei Erneuerungsbauten wie auch bei der Ergänzung von unvollständig überbauten Arealen eine grosse Bedeutung zukommt (Einordnungsvorschriften). Zwar drohen mit der Aufhebung der Gestaltungspläne ortsbauliche Gestaltungsansätze verloren zu gehen¹. Es liegt jedoch im Ermessen der politischen Gemeinde Basadingen-Schlattigen, ob

¹ Als Beispiel seien die sorgfältig abgewogenen Vorschriften des Gestaltungsplanes „Eschenwis“ genannt: Kopfständige Anordnung der Bauten zur Hauptstrasse und abgestufte Gebäudehöhen ordnen das Gewerbegebiet am südlichen Ortseingang von Basadingen.

die Anforderungen an die Siedlungsqualität auch ohne die Gestaltungspläne gewährleistet werden können. Es ist dringend zu empfehlen, dass die in den Gestaltungsplänen vorgesehenen und teilweise umgesetzten ortsbaulichen Qualitäten in der Bewilligungspraxis der Gemeinde weiterhin eingefordert werden.

7. Bei mehreren Gestaltungsplänen entfallen durch deren Aufhebung wertvolle Bepflanzungsvorschriften. Gerade hinsichtlich der Pflanzung von Bäumen enthält das revidierte Baureglement leider kaum Vorgaben. Hier sticht insbesondere der erst teilweise umgesetzte Gestaltungsplan „Geisacker“ ins Auge, der in den Sonderbauvorschriften die Pflanzung von im Plan verzeichneten Bäumen vorschreibt und damit wertvolle Voraussetzungen für die Aussenraumqualität schafft.

Der Politischen Gemeinde Basadingen-Schlattigen wird aus diesem Grund empfohlen, im Gebiet vom „Geisacker“ den Erlass eines neuen Gestaltungsplans zumindest für die noch unbebauten Grundstücke zu prüfen. Gestützt auf § 72 Abs. 2 PBG muss für Bauten und Anlagen mit erheblichen Auswirkungen auf die Nutzungs- und Erschliessungsordnung, die Umwelt oder das Orts- und Landschaftsbild auch ohne überlagerte Gestaltungsplanpflicht ein Gestaltungsplan erlassen werden. Aufgrund der exponierten Lage am Siedlungsrand² können die Voraussetzungen für den Erlass eines Gestaltungsplanes als gegeben angesehen werden. Im Vordergrund stehen Bestimmungen zur Bepflanzung und zur Einpassung in die Umgebung, aber auch eine Bebauung, die sich angemessen in den Bestand einordnet, müsste mittels Gestaltungsplan geregelt werden.

Quartierpläne

8. Die Inhalte der Quartierpläne „Grüt-Nord“ (RRB Nr. 2027 / 1987) und „Heerenberg-Atzenwies“ (RRB Nr. 2945 / 1970) stimmen gemäss Planungsbericht nicht mehr mit den tatsächlichen Verhältnissen überein. Insbesondere mit dem Baureglement von 2018 und dem Zonenplan von 2025 haben sich die Verhältnisse grundlegend verändert. Im Weiteren widerspricht der Quartierplan „Grüt-Nord“ gemäss Planungsbericht den Bauabsichten der Grundeigentümer. Der Quartierplan „Heerenberg-Atzenwies“ ist vollständig umgesetzt. Insgesamt steht der Aufhebung der beiden Quartierpläne, auch aufgrund des Alters, nichts entgegen.

Baulinienpläne

9. Die Baulinienpläne I, II (RRB Nr. 1643 / 1976) und III (RRB Nr. 528 / 1982) im Ortsteil Basadingen bilden gemäss Planungsbericht die damaligen Strassenprojekte ab. Über rein strassenbauliche Festlegungen hinaus ist indes auch die Absicht erkenn-

² Die Sonderbauvorschriften zum Gestaltungsplan „Geisacker“ sehen folgenden Zweck vor: „Der Gestaltungsplan bezweckt eine gestalterisch optimale Zuordnung der Neubauten im exponiert gelegenen Areal Geisacker zu der bestehenden Bebauung und eine landschaftlich unauffällige Ergänzung des Dorfkernrandes.“

bar, die gewachsenen räumlichen Strukturen bis zu einem gewissen Grad zu erhalten. Die Baulinien zeichnen zwar den Verlauf des bestehenden Strassenraumes ab, vermögen indes nicht, diesen genügend zu sichern³. Die sogenannten Katastrophenbaulinien, die bspw. nach freiwilligem Abbruch eingehalten werden müssen, genügen aus heutiger Sicht kaum, um den als wertvoll eingestuften Strassenraum zu sichern⁴. Ebenso scheint es fraglich, ob die im Plan festgelegten Eckpunkte die gebaute Struktur ausreichend zu erhalten vermögen. Im Planungsbericht ist festgehalten, dass der Strassenraum im Gebiet der Baulinienpläne genügend gesichert ist, da signifikante Bauten im kommunalen Schutzplan bzw. im Hinweisinventar verzeichnet sind und das Baureglement von 2018 und der Zonenplan von 2025 angepasst wurden. Ausserdem bestehe eine Bestandesgarantie und an unbebauten Stellen seien gerade Baulinien definiert worden, die heute durch das Gesetz über Strassen und Wege (StrWG; RB 725.1) definiert seien. Insgesamt steht der Aufhebung der drei genannten Baulinienpläne nichts entgegen.

Es ist darauf hinzuweisen, dass mit der Aufhebung der Baulinien im Bereich der Strassen grundsätzlich der Strassenabstand gemäss StrWG einzuhalten ist. Im Falle von Ersatzneubauten ist also künftig zur allfälligen Unterschreitung der Strassenabstände bei Kantonsstrassen eine Ausnahmegewilligung durch das kantonale Tiefbauamt erforderlich. Prüfwert wäre eine Sicherung des Strassenraumes im Dorfkern durch die Erarbeitung eines neuen Baulinienplanes, der Pflichtbaulinien festlegt und somit die Qualität der Strassenräume verbindlich sichern könnte (vgl. Ziff. 2 zum Verkehrs- und Baulinienplan Schlattingen und Ziff. 10 zum Baulinienplan IV sowie Fussnote 3).

10. Der Baulinienplan IV (RRB Nr. 1902 / 1987) im Ortsteil Basadingen sichert spezifische Formen und Stellungen von Gebäuden, Kleinstbauten und Strassenräumen u.a. im Gebiet um den Katzenbach. Im Planungsbericht steht geschrieben, dass sich die Verhältnisse auf der Grundlage von PBG und dem Gesetz über den Wasserbau und den Schutz vor gravitativen Naturgefahren (WBSNG; RB 721.1) seit in Kraft treten des Baulinienplanes grundlegend verändert hätten. Insbesondere würden die auf Grundlage des WBSNG auszuscheidenden Gewässerraumlinien die heute gültigen Baulinien ersetzen.

Auch wenn mit dem Gewässerraum einige Bestandteile des Baulinienplanes an Gültigkeit verlieren, werden mutmasslich nicht alle rechtsufrigen Baulinien im Gewässerraum liegen (und befinden sich auch gegenwärtig nicht im behördenverbind-

³ Zur Sicherung des Strassenraumes wären sogenannte Pflichtbaulinien nötig. Baulinien ohne weitere Umschreibungen lassen hingegen auch unerwünschte Ausweitungen des Strassenraumes zu.

⁴ gemäss kantonalem Richtplan (KRP) ist der Kirchbereich von Basadingen als wertvoll eingestuft.

lich ausgeschieden Raumbedarf des Fliessgewässers). Der sorgfältig ausgearbeitete Baulinienplan von 1987 würde bis zu einem gewissen Grad auch künftig Freiräume zu sichern vermögen.

Es liegt indes im Planungsermessen der Politischen Gemeinde Basadingen-Schlattlingen, ob die Anforderungen an die Siedlungsqualität auch ohne den Baulinienplan gewährleistet werden können. Prüfwert wäre die Sicherung des Freiraumes im Dorfkern von Basadingen durch die Erarbeitung eines neuen Sondernutzungsplanes, in Abstimmung mit dem noch auszuarbeitenden Gewässerraumlinienplan (vgl. Ziff. 2 zum Verkehrs- und Baulinienplan Schlattlingen und Ziff. 9 zu den Baulinienplänen I - III).

11. Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass die Vorlage die Anforderungen von § 5 Abs. 3 PBG erfüllt und die Aufhebung der eingangs aufgeführten Sondernutzungspläne genehmigt werden kann.

Die Politische Gemeinde Basadingen-Schlattlingen ist angehalten, die Ortsbaulichen Qualitäten auch nach der Aufhebung zahlreicher Sondernutzungspläne weiterhin zu pflegen. In diesem Zusammenhang ist zu prüfen, ob auf Grundlage von § 72 Abs. 2 PBG für Bestimmte Gebiete neue Sondernutzungspläne zu erlassen sind.

Im Weiteren gilt es festzustellen, dass bei der Bewilligungspraxis von Baugesuchen den Vorgaben in den Gestaltungsplänen in der Vergangenheit zu wenig Beachtung geschenkt wurde. Die Abweichungen von Planinhalten zum verwirklichten Bestand sind teilweise erstaunlich gross. Wir laden die Gemeindebehörde ein, inskünftig die selbst beschlossenen und allgemeinverbindlichen Vorgaben der Gestaltungspläne bei der Baugesuchsbeurteilung anzuwenden oder die Gestaltungspläne bei veränderten Verhältnissen vorgängig eines Baugesuchsverfahrens anzupassen.

Departement für Bau und Umwelt
Der Departementschef



Dominik Diezi



7/7

Rechtsmittel:

Gegen diesen Entscheid kann innert 30 Tagen seit der Eröffnung beim Verwaltungsgericht des Kantons Thurgau, 8570 Weinfelden, Beschwerde erhoben werden. Die Beschwerdeschrift muss einen Antrag und eine Begründung enthalten sowie die Beweismittel aufführen. Sie ist unterzeichnet in je einem Exemplar für die Beschwerdeinstanz und die Beteiligten einzureichen. Der angefochtene Entscheid ist beizulegen.

Expediert: **04. SEP. 2025**