

Frauenfeld, 15. Juni 2026

Entscheid Nr.0045

BOA/PG Nr. 2026.03-011

Politische Gemeinde Schlatt (TG) Aufhebung altrechtliche Sondernutzungspläne

Das Departement für Bau und Umwelt entscheidet:

1. Die vom Gemeinderat Schlatt (TG) am 15. September 2025 beschlossene Aufhebung des Arealüberbauungsplans Tiefenbach (RRB Nr. 631 vom 22. April 1986) wird genehmigt.
2. Die vom Gemeinderat Schlatt (TG) am 15. September 2025 beschlossene Aufhebung der folgenden Gestaltungspläne wird genehmigt:
 - Mülebach (RRB Nr. 1238 vom 15. November 1994)
 - Flora (RRB Nr. 1169 vom 11. August 1986)
 - Türmlistrasse (DBU-Entscheid Nr. 5 vom 19. Januar 2009)
3. Die vom Gemeinderat Schlatt (TG) am 15. September 2025 beschlossene Aufhebung der folgenden Baulinienpläne wird genehmigt:
 - Parzelle Nr. 198 (RRB Nr. 1248 vom 3. Oktober 1989)
 - Lamm (RRB Nr. 1251 vom 03. Oktober 1989)
4. Mitteilung an:
 - Gemeinde Schlatt, Mettschlatterstrasse 2, 8252 Schlatt, unter Beilage der Dossiers zur Aufhebung der altrechtlichen Sondernutzungspläne mit Genehmigungsvermerk (chargé)
 - Winzeler + Bühl, Rheinweg 21, 8200 Schaffhausen
 - Amt für Denkmalpflege
 - Tiefbauamt
 - Rechtsdienst DBU
 - Forstamt
 - Amt für Raumentwicklung, unter Beilage der Dossiers zur Aufhebung der altrechtlichen Sondernutzungspläne, mit den Vermerken analog Gemeindeexemplare sowie der übrigen Akten.

Erwägungen:

1. Mit Schreiben vom 17. März 2026 ersucht das Planungsbüro Winzeler + Bühl im Namen der Politischen Gemeinde Schlatt (TG) um Genehmigung der vorstehend erwähnten Aufhebungen. Aufgrund der eingereichten Unterlagen kann geschlossen werden, dass das Verfahren ordnungsgemäss durchgeführt wurde. Beim Departement für Bau und Umwelt sind gegen die Aufhebung der altrechtlichen Sondernutzungspläne keine Rekurse hängig. Die Genehmigungsvorlage wurde vom Amt für Raumentwicklung mit Bericht vom 29. Februar 2024 (mit Ausnahme der Aufhebung Gestaltungsplan Mühlebach) vorgeprüft.
2. 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.
3. Die aufzuhebenden Sondernutzungspläne enthalten allgemeinverbindliche Festlegungen (bspw. zur Erschliessung, Grösse und Gestaltung von Bauten, Baubereiche, Grenzabstände usw.). Hierbei handelt es sich um öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen, die im Zuge der Aufhebung der Sondernutzungspläne anderweitig (privatrechtlich oder öffentlich-rechtlich) zu sichern sind. Der jeweilige Planungsbericht nimmt für jeden Sondernutzungsplan ein Interessenabwägung vor (vgl. Ziff. 3 des jeweiligen Planungsberichts) und setzt sich mit den rechtlichen Folgen der jeweiligen Planaufhebung auseinander. Daraus geht hervor, dass nach der Aufhebung der Pläne die in den Plänen enthaltenen Festlegungen in der Regel anderweitig gesichert sind und für die Bauten und Anlagen die Besitzstandsgarantie gemäss § 94 PBG und die Regelbauweise gilt.
4. Der aufzuhebende Arealüberbauungsplan Tiefenbach wurde mit RRB Nr. 631 vom 22. April 1986 genehmigt. Der Arealbebauungsplan ist damit mittlerweile rund 40 Jahre alt, wurde aber bis anhin nicht vollständig umgesetzt. Das im Arealüberbauungsplan festgelegte Bebauungskonzept ist veraltet und entspricht nicht mehr den heutigen Zielen einer qualitativen Siedlungsentwicklung. Somit kann der ursprüngliche Zweck des Arealüberbauungsplans der „besseren architektonischen Lösung“ und der „besseren gemeinsamen Verkehrserschliessung und Grüngestaltung“ kaum erreicht werden. Dafür bietet die revidierte Rahmennutzungsplanung eine bessere Grundlage.

Gemäss Planungsbericht ist die Erschliessung der Parzelle Nr. 325 über die Parzelle Nr. 818 grundbuchrechtlich gesichert. Mit der Aufhebung des Arealüberbauungsplans entfällt hingegen die festgelegte gemeinsame Verkehrserschliessung der Parzellen Nrn. 324 und 815. Bei einer späteren Überbauung könnte die Parzelle Nr. 815 nicht direkt über die Frauenfelderstrasse (Kantonsstrasse) erschlossen, sondern müsste rückwärtig erschlossen werden.

An der Beibehaltung des Arealüberbauungsplans bestehen keine öffentlichen oder privaten Interessen.

5. Der aufzuhebende Gestaltungsplan Mühlebach wurde am 15. November 1994 mit RRB Nr. 1238 genehmigt. Die Aufhebung wurde dem Kanton nicht zur Vorprüfung unterbreitet. Der Zweck des Gestaltungsplans ist insbesondere eine aufeinander abgestimmte und verdichtete Bebauung. Mit der Realisierung in den Jahren 2015 und 2016 ist gemäss Planungsbericht dieser Zweck erfüllt. Abweichungen vom Gestaltungsplan seien unbedeutend bzw. nachträgliche Anpassungen unverhältnismässig. Gemäss Planungsbericht entstehen im Falle einer Aufhebung keine negativen Folgen für den Bestand oder das Ortsbild. Die im Plan festgeschriebene gegenseitige Nutzung seien mittels Dienstbarkeiten geregelt.
An der Beibehaltung des Gestaltungsplans bestehen daher im Wesentlichen keine öffentlichen oder privaten Interessen, obwohl die im Gestaltungsplan vorgeschriebene Bepflanzung mit Bäumen leider nicht erfolgte. Die Bauaufsicht liegt im Zuständigkeitsbereich der Gemeindebehörde.
6. Der aufzuhebende Gestaltungsplan Flora wurde am 11. August 1986 mit RRB Nr. 1169 genehmigt. Der Gestaltungsplan bezweckt insbesondere die Erstellung von Bauten mit mehr als vier Wohneinheiten. Diese sollten als Alterswohnungen erstellt werden. Zudem wurde eine „einheitliche, dem Dorfcharakter angepasste Überbauung des Gebiets“ gesichert. Die Bebauung wurde schon länger realisiert, jedoch mit anderen Nutzungen als ursprünglich vorgesehen (Wohnen, Bank, Restaurant, Gewerbe). Das Areal ist mittlerweile in die Dorfzone umgezont worden. Es gelten daher bereits auf Stufe Rahmennutzungsplan zusätzliche Einpassungsvorschriften für Bauten und Anlagen. Die Parkierfläche aus dem Gestaltungsplan wird nicht mit Dienstbarkeiten im Grundbuch gesichert. Es ist indes Sache der Gemeinde, den Parkplatz zu sichern, sofern ein öffentliches Interesse am Weiterbestand eines Parkplatzes besteht.
An der Beibehaltung des Gestaltungsplans bestehen daher im Wesentlichen keine öffentlichen oder privaten Interessen, obwohl auch in diesem Gebiet die im Gestaltungsplan vorgeschriebene Bepflanzung mit Bäumen leider nur teilweise durchgesetzt wurde.
7. Der Gestaltungsplan Türmlistrasse wurde mit DBU-Entscheid Nr. 5 vom 19. Januar 2009 genehmigt. Der Gestaltungsplan bezweckt insbesondere eine „architektonisch gute, auf die bauliche und landschaftliche Umgebung abgestimmte Überbauung bei einer rationellen Erschliessung und haushälterischen Nutzung des Bodens“. Das

Gebiet wurde 2019 vollständig erschlossen und den Bestimmungen entsprechend bebaut.

In der rechtsgültigen Rahmennutzungsplanung gibt es für die Dorfzone keine festgelegte Nutzungsziffer mehr. Zudem bestehen für die Dorfzone zusätzliche Einpassungsvorschriften. Damit sind die wesentlichen Elemente des Gestaltungsplans bereits über die Rahmennutzungsplanung ausreichend gesichert.

An der Beibehaltung des Gestaltungsplans Türmlistrasse bestehen daher keine öffentlichen oder privaten Interessen mehr.

8. Der Baulinienplan Parzelle Nr. 198 wurde mit RRB Nr. 1248 vom 3. Oktober 1989 genehmigt. Mit der Festlegung des Gewässerraumes des Rheins gemäss Art. 36a des Bundesgesetzes über den Schutz der Gewässer (GSchG) sind keine Baulinien innerhalb des Gewässerraumes zulässig. Zudem ersetzt der Gewässerraum kantonale und kommunale Abstandsvorschriften. Da die Baulinie ausserhalb des Gewässerraums liegt, besteht zwar kein Widerspruch zwischen den beiden Festlegungen, die Baulinie wird indes überflüssig.

An der Beibehaltung des Baulinienplans bestehen daher keine öffentlichen oder privaten Interessen.

9. Der Baulinienplan Lamm wurde mit RRB Nr. 1251 vom 3. Oktober 1989 genehmigt. Die Baulinien bezweckten die ortsbildpflegerische Sicherung der Gebäude „Menzi-Haus“ und „Lamm“ sowie in zwei Bereichen die Verpflichtung der Grundeigentümer zum Bachunterhalt.

Gemäss Planungsbericht erachtet die Politische Gemeinde Schlatt (TG) den Baulinienplan Lamm als überholt, da

- der ortsbauliche Schutz durch die Einpassungsvorschriften gemäss Baureglement und den Objektschutz gewährleistet ist,
- die im Baulinienplan vorgesehene Unterhaltspflicht für den Bachunterhalt nie umgesetzt wurde und heute durch die Gemeinde bzw. durch das kantonale Tiefbauamt erfolgt und
- mit der Festlegung des Gewässerraumes des Rheins gemäss Art. 36a GSchG die Baulinien innerhalb des Gewässerraumes unzulässig sind.

An der Beibehaltung des Baulinienplans Lamm bestehen daher keine öffentlichen oder privaten Interessen.

An dieser Stelle gilt es, auf § 72 Abs. 2 PBG hinzuweisen: Für Bauten und Anlagen mit erheblichen Auswirkungen auf die Nutzungs- und Erschliessungsordnung, die Umwelt oder das Orts- und Landschaftsbild, gehört zur Baureife ein Gestaltungsplan. Auch ohne überlagerte Gestaltungsplanpflicht gilt es, diese gesetzliche Vorgabe bei der weiteren Planung und im Rahmen von Baubewilligungsverfahren zu beachten.

5/5

Die anlässlich der Vorprüfung vorgebrachten Hinweise und Anregungen wurden im Wesentlichen berücksichtigt oder bei abweichender Auffassung hinreichend begründet. Leider wurden in der Vergangenheit verschiedene Bepflanzungsauflagen durch die Gemeindebehörde nicht durchgesetzt. Das ist bedauerlich, da das Pflanzen und Erhalten von Bäumen gerade in der heutigen Zeit hinsichtlich Biodiversität und Klimaerwärmung einen hohen Stellenwert hat. Die Politische Gemeinde Schlatt (TG) ist deshalb angehalten, das Pflanzen und Erhalten von Bäumen in den betroffenen Gebieten zu fördern.

Die Vorlage erfüllt die Anforderungen von § 5 Abs. 3 des Planungs- und Baugesetzes (PBG; RB 700) und wird genehmigt.

Departement für Bau und Umwelt
Der Departementschef



Dominik Diezi



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:

17. JUNI 2026