

Kanton Thurgau

Gemeinde Ermatingen

Änderungen Baulinien Bügen

[Zonenplan Ausschnitt Bügen mit Gewässerabstands-Baulinien]

Parzellen 386, 1294, 384, 387

Bericht

November 2009

1. Ausgangslage

Über das Gebiet Bügen besteht ein rechtskräftiger Baulinienplan vom 04.12.1984, RRB Nr. 2062 [Zonenplan Ausschnitt Bügen mit Gewässerabstands-Baulinien]. In diesem Plan sind Baulinien festgelegt, welche die Bebauung gegen das Ufer des Untersees abgrenzen. Ebenfalls eingetragen sind die Hochwasserprofilinien mit der Höhe 396.80 m.ü.M.

Im Zonenplan der Gemeinde Ermatingen vom 3.4.2004, RRB Nr. 29, ist der betreffende Teil der Parz. Nr. 386, 1294, 384 und 387 der Wohnzone W2 zugeordnet.

Im Bereich der Parz. 386, 1294/384 und 387 sind die Baulinien teilweise mit einem Abstand von 15m zur Strasse festgelegt bzw. umfassen die bestehenden Häuser auf der Nordseite. Die Hochwasserlinie liegt hier etwa 50 bis 60 m von der Strasse entfernt.

2. Absicht

Die Parzellen 386 und 1294 gehören dem gleichen Grundeigentümer und lassen nebst dem Ausbau des bestehenden Wohnhauses eine weitere Bebauung wohl zu, aber in sehr beschränktem Mass, praktisch als geschlossene Bauzeile an der Westerfeldstrasse. Ebenso die beiden Grundstücke Nr. 384 und 387.

Der Grundeigentümer ersterer Parzellen wünscht jedoch eine aufgelockerte Bebauungsmöglichkeit, mit einem gesonderten östlichen Baufenster. Dieser Wunsch geht einher mit dem Interesse der Öffentlichkeit, nämlich dass möglichst viel Durchsicht von der Westerfeldstrasse zum See ermöglicht wird.

3. Massnahmen

Die bestehenden Baulinien auf den betreffenden Grundstücken werden insoweit korrigiert, dass die Baulinie nach Norden geschoben wird und im östlichen Bereich der Parz. 386/1294 ein eigenständiges Baufenster realisiert werden kann. Zwischen den Baufenstern entsteht somit ein Bereich, der von der Bebauung freigehalten wird und so eine lockere Bebauung am See und ebenso den Durchblick zum See gewährleistet. Der Seeuferabstand wird mit 30 m zur Hochwasserlinie weiterhin respektiert.

Die gleiche Massnahme wird auf den Parzellen 384/387 fortgesetzt und gestattet somit auch dort gleichermassen eine ähnliche Lösung.

Der Hochwasserschutz selbst wird gesichert mit der Anwendung von Art. 28 Baureglement für „Gebiet mit Hochwasserschutz“, wo auch die Parzellen 386, 1294, 384 und 387 zugeordnet sind.

Die heute bereits verfügte Katastereintrag als belasteter Standort hat auf die Baulinienänderung keinen Einfluss, da schon die bestehende Baulinie über den Standort führte.

Die Baulinienänderung hält somit der Interessenabwägung der verschiedenen Beanspruchungen und Interessen stand.

4. Übergeordnete Gesetzgebung

Die Vereinbarkeit der Baulinienänderung ist hinsichtlich folgender Grundlagen überprüft worden:

- Richtplan Kanton Thurgau
- Natur- und Heimatschutzgesetz
- Umweltschutzgesetz

Es sind keine Konflikte mit diesen Instrumenten festgestellt worden.

5. Übergeordnete Planungsmassnahmen

Die Ziele und Grundsätze der Raumplanungsgesetzgebung werden nicht verletzt. Es erfolgen auch keine Abweichungen von der kantonalen und kommunalen Richtplanung.

6. Information und Mitwirkung

Die Betroffenen und die Bevölkerung sind in der üblichen Form über die Planänderung informiert worden.

7. Vorprüfung und Planungsverfahren

Die Baulinienänderung ist der Vorprüfung bei den massgeblichen kantonalen Stellen unterzogen worden und hat keine negative Resultate erbracht (Bericht vom 9.7.2009).

Die Planaufgabe erfolgte vom 9. bis 28. Oktober 2009. Es wurden keine Einsprachen erhoben.

Der Gemeinderat beschloss die Änderung der Baulinien Bügen am 9. November 2009.

November 2009

Gemeinderat Ermatingen