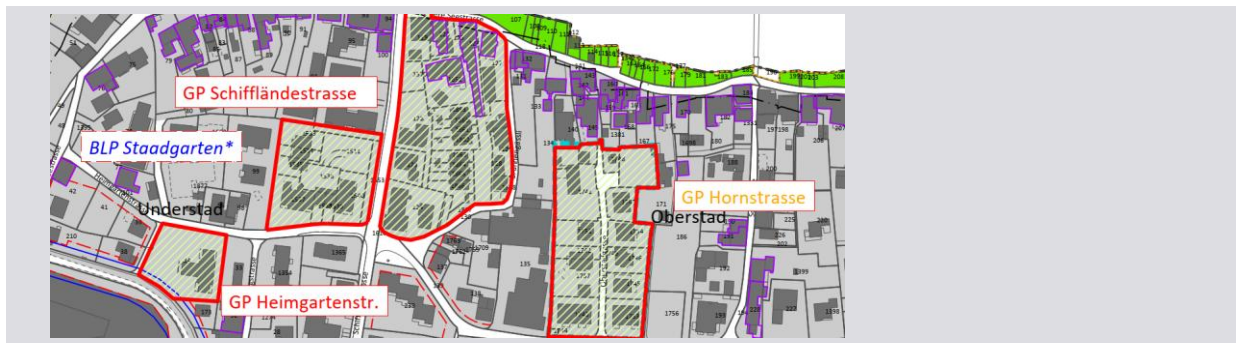


Aufhebung Sondernutzungspläne Areal- und Quartierpläne Los 1

Bericht



Inhalt

1	Ausgangslage und Auftrag	3
1.1	Verfahrensablauf	3
1.2	Rechtliche Grundlagen	3
1.3	Prüfung	3
2	Beurteilung der Sondernutzungspläne	5
2.1	Arealüberbauungsplan Oberweg	5
2.2	Arealüberbauungsplan Manzenrain	5
2.3	Arealüberbauungsplan Lilienberg	6
2.4	Quartierplan Klingler	7
2.5	Quartierplan Berg	7
3	Verfahren	8
3.1	Information und Mitwirkung	8
3.2	Öffentliche Auflage und Einsprachen	8
	Anhang	9

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 Ermatingen beauftragt die bhateam ingenieure ag, das Verfahren für die Aufhebung der nachfolgend aufgeführten Sondernutzungspläne durchzuführen.

1.1 Verfahrensablauf

Das Planungsverfahren für die Aufhebung oder Änderung der Sondernutzungspläne richtet sich nach § 29 PBG. Nach der öffentlichen Auflage von 20 Tagen sind die Aufhebungen durch den Gemeinderat zu beschliessen und anschliessend durch das Departement für Bau und Umwelt (DBU) zu genehmigen. Die Aufhebungen sind mit dem Ausserkraftsetzungsbeschluss durch den Gemeinderat rechtskräftig.

1.2 Rechtliche Grundlagen

Rechtlich sind folgende eidgenössischen, kantonalen und kommunalen Grundlagen zu berücksichtigen:

- Raumplanungsgesetz RPG und Raumplanungsverordnung RPV
- Verordnung über das Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz VISOS
- Planungs- und Baugesetz des Kanton Thurgau PBG
- Verordnung des Regierungsrates zum Planungs- und Baugesetz Thurgau PBV
- Richtplan des Kantons Thurgau
- Rechtsgültiger Zonenplan und Baureglement der Gemeinde Ermatingen
- Schutzplan Gemeinde Ermatingen

1.3 Prüfung

Die Gebiete innerhalb der aufgeführten Pläne sind erschlossen und ganz oder weitgehend 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 Gemeinde Ermatingen hat ihr Baureglement und den Zonenplan gesamthaft revidiert. Mit Entscheid DBU Nr. 62 vom 31.10.2023 wurde die Gesamtrevision genehmigt. Die Inkraftsetzung konnte aufgrund eines Rekurses bisher noch nicht erfolgen. Mit dem revidierten Zonenplan und Baureglement stehen der Gemeinde jedoch konforme Planungsinstrumente zur Verfügung, welche den heutigen Gegebenheiten entsprechen und beispielsweise dem häuslicheren Umgang mit dem Boden besser Rechnung tragen kann. Auch die gültigen gesetzlichen Vorschriften, wie beispielsweise Strassenabstände nach dem Gesetz über Strassen und Wege StrWG, sind meist ausreichend. Die Sondernutzungspläne können aus raumplanerischer Sicht aufgehoben werden, wenn deren Zweck erfüllt ist, keine besonderen öffentlichen Interessen am Fortbestand bestehen und aufgehobene öffentlich-rechtliche Vorschriften durch privatrechtlich Dienstbarkeiten geregelt sind. Für bestehende, rechtmässig erstellte Bauten und Anlagen besteht gemäss § 94 PBG eine Besitzstandsgarantie.

Die Aufhebung bestehender Sondernutzungspläne hat im selben Verfahren zu erfolgen, wie deren Aufstellung. Massgebend sind damit § 9 PBG (Mitwirkung) und § 29 ff PBG (öffentliche Planaufgabe).

Folgende Sondernutzungspläne wurden auf ihre Zweckmässigkeit überprüft. Die Aufhebung der Pläne wird im Folgenden ausgeführt:

Arealüberbauungspläne			
Oberweg	RRB Nr. 1848, 06.10.1980	W3; Parz. 623, Keine Pläne, SBV	aufheben
Manzenrain	RRB Nr. 1492, 07.09.1982	W2c	aufheben
Lilienberg	RRB Nr. 319, 25.02.1986	W2c;	aufheben
Quartierpläne			
Klingler	RRB Nr. 1689, 03.11.1987 RRB Nr. 1455, 01.11.1988 (Ä) RRB Nr. 165, 07.02.1989 DBU Nr. 95, 07.10.2005	AG; Erschliessung mit Baulinien → erstellt → Anpassung BL (Trafo) → Anpassung Erschliessung Ost → Ergänzung BL Parz. Nr. 907 (GH bis 8 m)	aufheben
Berg	RRB Nr. 814, 14.05.1985	W2a → Erschliessung/Baulinien (6 m)	aufheben

2 Beurteilung der Sondernutzungspläne

2.1 Arealüberbauungsplan Oberweg

Erlass: RRB Nr. 1848 vom 06.10.1980

Gebiet: Oberweg Ermatingen

Zonierung: Wohnzone W3

Planinhalte:

- Ausnützung AZ 50%
- Stellung Hochbauten
- Fussweg an Ostgrenze

Beurteilung:

Der Arealüberbauungsplan bezieht sich auf die ehemalige Parzelle Nr. 623 mit einer Fläche von 9'575 m². Es handelt sich dabei um die Nachfolgeplanung des Gestaltungsplans Oberweg, genehmigt mit Beschluss RRB 637 vom 14.03.1972. Der Gestaltungsplan von 1972 wurde mit Beschluss des Arealüberbauungsplans von 1980 ausser Kraft gesetzt.

An der Beibehaltung des Arealüberbauungsplans Oberweg besteht kein öffentliches Interesse mehr, der Zweck ist erfüllt und er kann ersatzlos aufgehoben werden.

Aufhebung Arealüberbauungsplan

2.2 Arealüberbauungsplan Manzenrain

Erlass: RRB Nr. 1492 vom 07.09.1982

Gebiet: Manzenrain Ermatingen

Zonierung: Wohnzone W2c

Planinhalte:

- Baulinien und Erschliessung
- Werkleitungen
- Gehölzerhalt

Beurteilung:

Anstelle der Baulinien genügen die Grenz- und Strassenabstände. Der Erhalt der Gehölze ist gewährleistet und ist im Interesse der Grundeigentümer. An der Beibehaltung des Arealüberbauungsplans Manzenrain besteht kein öffentliches Interesse mehr, der Zweck ist erfüllt und er kann ersatzlos aufgehoben werden.



Aufhebung Arealüberbauungsplan

2.3 Arealüberbauungsplan Lilienberg

Erlass: RRB Nr. 319 vom 25.02.1986

Gebiet: Lilienberg Ermatingen

Zonierung: Wohnzone W2c

Planinhalte:

- Bauten bestehend, neu
- Grünraum
- Baumbestand
- Verkehrserschliessung und Parkierung



Beurteilung:

Der Arealüberbauungsplan AÜP ist grundsätzlich umgesetzt. Dennoch wurden bereits neue Erweiterungsbauten erstellt, welche im Plan nicht vorgesehen waren. Ebenfalls wurde bereits eine Erweiterung des Areals Richtung Westen umgesetzt, welche im AÜP nicht enthalten ist. An der Beibehaltung des Arealüberbauungsplans Lilienberg besteht kein öffentliches Interesse mehr, der Zweck ist erfüllt und er kann ersatzlos aufgehoben werden.

Aufhebung Arealüberbauungsplan

2.4 Quartierplan Klingler

Erlass: RRB Nr. 1689 vom 03.11.1987; Änderungen RRB Nr. 1455 vom 01.11.1988, RRB Nr. 165 vom 07.02.1989 und DBU Nr. 95 vom 07.10.2005

Gebiet:

Klingler Ermatingen

Zonierung:

Arbeitszone AG

Planinhalte:

- Baulinien und Erschliessung
- Werkleitungen

Beurteilung:

Die Erschliessung ist vollständig erstellt. Entlang der Fidlerstrasse sind Baulinien festgelegt, welche eine Strassenabstandunterschreitung zugunsten der bestehenden Messstation zulassen. An der Beibehaltung des Quartierplans Klingler besteht kein öffentliches Interesse mehr, der Zweck ist erfüllt und er kann ersatzlos aufgehoben werden.



Aufhebung Quartierplan

2.5 Quartierplan Berg

Erlass: RRB Nr. 814 vom 14.05.1985

Gebiet: Berg, Ermatingen

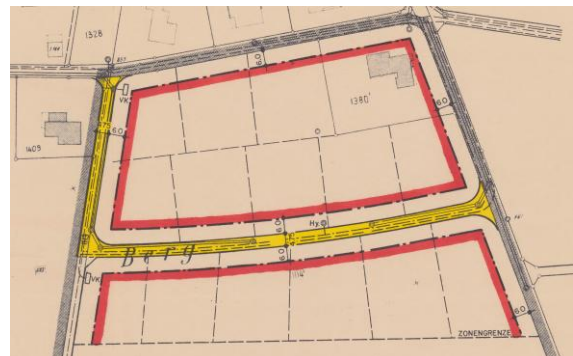
Zonierung: Wohnzone W2a

Planinhalte:

- Baulinien und Erschliessung
- Niveaulinien

Beurteilung:

Die Erschliessung ist vollständig erstellt. An der Beibehaltung des Quartierplans besteht kein öffentliches Interesse mehr, der Zweck ist erfüllt und er kann ersatzlos aufgehoben werden.



Aufhebung Quartierplan

3 Verfahren

3.1 Information und Mitwirkung

Gestützt auf § 9 des Planungs- und Baugesetzes PBG informieren die Planungsbehörden die Bevölkerung und die Direktbetroffenen sachgerecht und rechtzeitig. Diesem Auftrag wurde nachgekommen, indem die Entwürfe der Planung den Betroffenen am 20.05.2025 zur Stellungnahme unterbreitet wurden (Anschrift an alle Grundeigentümer, Inserat in Dorfzeitung und Homepage). Während der Vernehmlassung vom 02.06.2025 bis 31.07.2025 wurden dem Gemeinderat keine Begehren und Anregungen zugestellt.

3.2 Öffentliche Auflage und Einsprachen

Der Gemeinderat hat die Aufhebung der Sondernutzungspläne am 30.09.2025 zur Auflage freigegeben. Die öffentliche Auflage der Aufhebung fand vom 17.10.2025 bis 05.11.2025 statt.

Während der Auflage sind ____ Einsprachen gegen die Aufhebung der Sondernutzungspläne bei der Gemeinde Ermatingen eingegangen.

Anhang

Amtsblatt Nr. Vom