

Inhalt

1	Ausgangslage / Planungsauftrag	3
1.1	Ortsplanung Aadorf	3
1.2	Beschlussfassung des Gemeinderats	3
2	Verfahrensablauf	4
3	Rechtliche Grundlagen	4
4	Übersicht der Sondernutzungspläne der Gemeinde Aadorf	5
4.1	Bestehende Sondernutzungspläne	5
4.2	Erläuterungen zu Sondernutzungspläne die nicht aufgehoben werden	6
4.3	Bestätigung der Aktualität durch den Gemeinderat	8
4.4	Übergangsrecht (§ 122 Abs. 1, 2 und 4 PBG und § 57 Abs. 1 und 2 PBV)	8
5	Beurteilung der aufzuhebenden Sondernutzungspläne	9
5.1	Begründung für die die Aufhebung von Sondernutzungsplänen	9
6	Verfahren	29
6.1	Koordination mit den Gewässerraumlinienplänen	29
6.2	Mitwirkung	29
6.3	Öffentliche Auflage und Einsprachen	29
Anhang		30
A.	Ausschreibung der öffentlichen Informationsveranstaltung	30
B.	Auszug aus dem Amtsblatt	30

Auftraggeber:	Gemeinde Aadorf, Gemeindeplatz 1, 8355 Aadorf
Verfasser:	bhateam ingenieure ag www.bhateam.ch
Projektleitung:	Adrian Sauter
Bearbeitung:	Adrian Sauter, Remy Lang
Projektnummer:	6507.0.0006
Datum Version:	13.05.2026 Mitwirkung
Ablage:	P:\6507 Aadorf, Kommunalplanung\0.0006 Überprüfung der Sondernutzungspläne\04_Entwürf_Analyse_0.1\PB_Aufhebung_SNP_Aadorf_2026.05.13.docx

1 Ausgangslage / Planungsauftrag

Gemäss den Übergangsbestimmungen § 122 Planungs- und Baugesetz (PBG) haben die Gemeinden ihre Sondernutzungspläne (Gestaltungspläne, Baulinienpläne und Gewässerraumpläne) innert 15 Jahren an die neuen Bestimmungen des PBG vom 1. Januar 2013 anzupassen.

Beim Auftrag der Übergangsbestimmungen des PBG geht es darum, die bestehenden Sondernutzungspläne (Gestaltungs- und Baulinienpläne) nach altem Recht, an die neuen Gesetze bzw. Messweisen nach der interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB), zu überprüfen und anzupassen. Dies kann einerseits durch die Anpassung der Sondernutzungspläne oder durch deren Aufhebung geschehen.

Unabhängig davon sind Sondernutzungspläne regelmässig, alle 10 bis 15 Jahre, auf die übergeordnete Gesetzgebung und die tatsächlichen Verhältnisse zu überprüfen.

Veränderte Verhältnisse gibt es zum Beispiel in der veränderten Nutzung der betroffenen Objekte, wie bei Strassen oder Baubereichen, oder auch bei Änderungen in der angrenzenden Umgebung, wie bei der Ausdehnung von Waldflächen oder geänderter Linienführung des Gewässers und der Strassen. Insbesondere bei Baulinienplänen hat dies den Effekt, dass deren vorgesehener Zweck bzw. Planinhalt nicht mehr gegeben ist und sie dadurch überholt sind. Beispiele dazu sind übergrosse Baulinienabstände bei Strassen oder die unterdessen statisch festgelegten Waldgrenzen, gegenüber denen die notwendigen Sicherheitsabstände nicht mehr eingehalten werden können.

Die bhateam ingenieure ag wurden beauftragt, sämtliche Sondernutzungspläne der Gemeinde Aadorf auf ihre Zweckmässigkeit zu prüfen. Insgesamt wurden alle 29 Pläne überprüft.

1.1 Ortsplanung Aadorf

Die politische Gemeinde Aadorf hat den Zonenplan und ihr Baureglement am 01.11.2023 in Kraft gesetzt. Mit der revidierten Rahmennutzungsplanung stehen der Gemeinde konforme Planungsinstrumente zur Verfügung, welche den heutigen Gegebenheiten entsprechen. Die Sondernutzungspläne können aus raumplanerischer Sicht aufgehoben werden, wenn deren Zweck erfüllt ist, keine besonderen öffentlichen Interessen am Fortbestand bestehen und wichtige öffentlich-rechtliche Vorschriften im öffentlichen Interesse durch privatrechtliche Dienstbarkeiten geregelt sind.

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).

1.2 Beschlussfassung des Gemeinderats

Mit Beschluss vom [Datum] hat der Gemeinderat Aadorf beschlossen, gewisse Baulinienpläne in separaten Verfahren und in Koordination mit den Gewässerraumlinien anzupassen. Die Gestaltungspläne, die nicht dem neuen Recht entsprechen, sollen möglichst aufgehoben werden. Neuere Pläne, die dem neuen Recht genügen oder eine Gestaltungsplanpflicht beinhalten, werden dagegen vorerst erhalten bleiben.

Die Festsetzung, die Änderung sowie die Aufhebung eines Sondernutzungsplans bedingen die Beachtung des öffentlichen Interesses sowie der Verhältnismässigkeit und werden in diesem Planungsbericht nachfolgend dargelegt.

2 Verfahrensablauf

Das Planungsverfahren für die Aufhebung der Sondernutzungspläne richtet sich nach denselben Bestimmungen wie bei der Inkraftsetzung. Vor der öffentlichen Auflage steht gemäss Art. 4 Raumplanungsgesetz (RPG) und § 9 Planungs- und Baugesetz (PBG) die öffentliche Mitwirkung an, damit die Bevölkerung in geeigneter Weise an der Aufhebung der Planungsinstrumente mitwirken kann. Nach der Mitwirkung und der öffentlichen Auflage von 20 Tagen sind die Aufhebungen durch den Gemeinderat zu beschliessen und anschliessend durch das Departement für Bau und Umwelt (DBU) des Kantons Thurgau zu genehmigen. Die Aufhebungen werden mit dem Ausserkraftsetzungsbeschluss durch den Gemeinderat rechtskräftig.

3 Rechtliche Grundlagen

Rechtlich sind folgende kantonale und kommunale Grundlagen zu berücksichtigen:

- Raumplanungsgesetz (RPG) vom 22. Juni 1979
- Planungs- und Baugesetz des Kantons Thurgau (PBG) vom 19.04.2017
- Verordnung des Regierungsrates zum Planungs- und Baugesetz Thurgau (PBV) vom 22.12.2020
- Richtplan des Kantons Thurgau, Juni 2020
- Kantonale Inventare, ThurGIS
- Rechtsgültiger Zonenplan und Baureglement der Gemeinde Aadorf mit den Entscheiden Nr. 49 vom 19./20.09.2023.

4 Übersicht der Sondernutzungspläne der Gemeinde Aadorf

4.1 Bestehende Sondernutzungspläne

Nr.	Name des Plans	Beschlusnummer /Datum der Genehmigung	Empfehlung an die Gemeinde
Baulinienpläne			
1.	Baulinienplan Dorfbach <i>Alter Dorfplatz – Volg, Volg – Tänikonstrasse</i> Umzonung Bereich Bäumlweg	<i>RRB Nr. 617 vom 14.04.1978</i> <i>RRB Nr. 764 vom 19.05.1992</i>	<i>anpassen</i>
2.	Baulinienplan Lützelburg <i>Friedhof – Ara, Morgentalstrasse – Friedhof</i> Änderung Areal Bosshard AG	<i>DBU Nr. 72 vom 21.01.1991</i> <i>RRB Nr. 853 vom 22.08.1995</i>	<i>anpassen</i>
3.	Verkehrslinienplan Hauptstrasse <i>Morgentalstrasse - Brühlstrasse</i>	<i>DBU Nr. 482 vom 09.04.1991</i>	<i>erhalten</i>
4.	Baulinienplan Rachmanova II	<i>DBU Nr. 44 vom 09.07.2001</i>	<i>erhalten</i>
5.	Baulinienplan Oberes Moos 1. Teiländerung	<i>DBU Nr. 33 vom 25.03.2002</i> <i>DBU Nr. 49 vom 21.09.2016</i>	<i>erhalten</i>
6.	Baulinienplan Pfisterwis	<i>DBU Nr. 45 vom 03.05.2004</i>	<i>anpassen</i>
7.	Baulinienplan Guntershausen Parz. 4188	<i>DBU Nr. 87 vom 20.11.2006</i>	<i>erhalten</i>
8.	Baulinienplan Parzellen Nr. 477 und 643	<i>DBU Nr. 57 vom 17.06.2005</i>	<i>erhalten</i>
9.	GWRL-Baulinienplan Griesser	<i>DBU Nr. 37 vom 19.06.2019</i>	<i>erhalten</i>
10.	GWRL-Baulinienplan Dorfbach Ettenhausen	<i>DBU Nr. 55 vom 07.10.2019</i>	<i>erhalten</i>
Gestaltungspläne			
11.	GP Dorfplatz, Wittenwil	<i>RRB Nr. 1651 vom 05.12.1989</i>	<i>aufheben</i>
12.	GP Matthof, Aadorf GP Matthof, Abänderung Bereich Parz. Nr. 338	<i>DBU Nr. 44 vom 16.04.1997</i> <i>DBU Nr. 200 vom 09.12.1998</i>	<i>aufheben</i>
13.	GP Neuwis, Aadorf	<i>DBU Nr. 209 vom 28.01.1999</i>	<i>aufheben</i>
14.	GP Alt Chlooster, Guntershausen	<i>DBU Nr. 290 vom 18.10.1999</i>	<i>aufheben</i>
15.	GP Matthof II, Aadorf	<i>DBU Nr. 19 vom 31.03.2000</i>	<i>aufheben</i>
16.	GP Steig-Ilfang, Aadorf	<i>DBU Nr. 69 vom 24.09.2001</i>	<i>aufheben</i>
17.	GP Langfurri, Aadorf Änderung und Überführung (PBG 2013)	<i>DBU Nr. 47 vom 06.05.2004</i> <i>DBU Nr. 50 vom 20.09.2023</i>	<i>erhalten</i>
18.	GP Buechwis, Aadorf GP Buechwis, Änderung 2016	<i>DBU Nr. 68 vom 08.07.2004</i> <i>DBU Nr. 63 vom 09.12.2016</i>	<i>erhalten</i>
19.	GP Oberdorf, Häuslenen	<i>DBU Nr. 105 vom 28.09.2004</i>	<i>aufheben mit Massnahme</i>
20.	GP Châtel, Aadorf	<i>DBU Nr. 26 vom 20.03.2007</i>	<i>aufheben</i>
21.	GP Herrenwiese, Ettenhausen	<i>DBU Nr. 47 vom 28.06.2010</i>	<i>erhalten</i>
22.	GP Schulstrasse, Aadorf	<i>DBU Nr. 85 vom 06.12.2011</i>	<i>vorerst erhalten</i>
23.	GP Wittenwil Erlenwies, Wittenwil	<i>DBU Nr. 35 vom 04.06.2013</i>	<i>vorerst erhalten</i>
24.	GP Matzinger-/ Huzenwilerstrasse, Häuslenen	<i>DBU Nr. 29 vom 09.06.2015</i>	<i>erhalten</i>
25.	GP Wasserfurri, Aadorf	<i>DBU Nr. 35 vom 25.06.2018</i>	<i>erhalten</i>
26.	GP in den Reben IV, Ettenhausen	<i>DBU Nr. 20 vom 29.03.2019</i>	<i>erhalten</i>
27.	GP Brüel, Aadorf	<i>DBU Nr. 60 vom 13.11.2019</i>	<i>erhalten</i>
28.	GP Kiesabbau Grüt	<i>DBU Nr. 53 vom 05.08.2021</i>	<i>erhalten</i>
29.	GP Eggholz / Hagenbucherloch, Aawangen	<i>DBU Nr. 51 vom 20.09.2023</i>	<i>erhalten</i>

4.2 Erläuterungen zu Sondernutzungspläne die nicht aufgehoben werden

Baulinienpläne

Verkehrslinienplan Hauptstrasse, 1991

Der Verkehrslinienplan von 1991 regelt den Abstand von Bauten zur Strasse sowie den Waldabstand. Grundsätzlich beträgt der Mindestabstand 4,0 m, mit Ausnahme von Gebäuden, die bereits damals näher an der Strasse standen. Vorgärten zwischen der Hauptstrasse und den Baulinien sind zulässig. Garagen müssen einen Abstand von 6,0 m einhalten. Der Baulinienplan legt ausserdem Pflichtbaulinien fest, die vorschreiben, dass im Falle von Elementarschäden oder freiwilligem Abbruch Neubauten wieder im gleichen Umfang auf den Pflichtbaulinien errichtet werden müssen. Der Baulinienplan ist aufgrund der Pflichtbaulinien und der Abstandsregelungen zum Wald beizubehalten.

BP Rachmanova II, Aadorf, 2001

Der Baulinienplan setzt einen reduzierten Waldabstand fest. Die planmässige Waldgrenze ist deckungsgleich mit der statischen Waldgrenze. Zudem ist das Waldstück vollständig vom Siedlungsgebiet umschlossen. Bei einer Aufhebung würde der gesetzliche Waldabstand von 25 m greifen und angrenzende Parzellen unbaubar machen. Daher ist der Baulinienplan zu erhalten.

Baulinienplan Oberes Moos, Aadorf, 2002/2016

Der Baulinienplan regelt den Waldabstand für Bauten von 20 m und Anlagen von 10 m. Ausgenommen sind Bauten, die bereits vor der Erarbeitung des Baulinienplans näher am Waldrand standen. Bestehende Bauten und Anlagen besitzen Bestandesgarantie. Die planmässige Waldgrenze ist deckungsgleich mit der statischen Waldgrenze. Mit der Teiländerung 2016 wurde zudem die Baulinie an der Obermoosstrasse angepasst. Bei Aufhebung würde der gesetzliche Waldabstand von 25 m greifen. Eine Aufhebung würde die Bebaubarkeit einzelner Parzellen einschränken. Daher ist der Baulinienplan zu erhalten.

Baulinienplan Parzellen Nr. 477 und Nr. 643, Aadorf, 2005

Der Baulinienplan setzt gegenüber Bauten reduzierte Waldabstände fest. Für Hauptbauten, die grösser als 40 m² sind, gelten 15 m, und für Kleinbauten, die kleiner als 40 m² sind, gelten die 5–8 m Waldabstand. Bei einer Aufhebung würde der gesetzliche Waldabstand von 25 m greifen. Eine Aufhebung würde die Bebaubarkeit der betroffenen Parzellen stark einschränken. Daher ist der Baulinienplan zu erhalten.

Baulinienplan Guntershausen Parz. Nr. 4188

Der Baulinienplan legt für die bestehenden Bauten einen reduzierten Abstand zum Ufergehölz fest. Die im Plan definierte Abgrenzung des Ufergehölzes stimmt mit der statischen Waldgrenze überein. Der Gewässerraum ist nicht betroffen. Bei einer Aufhebung würde der gesetzliche Waldabstand von 15 m (Ufergehölz) greifen. Eine Aufhebung würde die Bebaubarkeit der betroffenen Parzellen stark einschränken. Daher ist der Baulinienplan zu erhalten.

Gewässerraumlینienplan, BP 'Griesser', Aadorf, 2019

Der Gewässerraumlینienplan 'Griesser' setzt Gewässerraumlینien für die 'Lützelburg' fest (Regelbreite 22 m) und definiert Baulinien für Baute. Der Baulinienplan kann aufgrund seiner Aktualität belassen werden. Der ausgeschiedene Gewässerraum ist auf die örtlichen Gegebenheiten abgestimmt. Daher ist der Baulinienplan zu erhalten.

Gewässerraumlینienplan Dorfbach, Ettenhausen, 2019

Für den Abschnitt des Dorfbaches von der Tänikerstrasse bis zur Keiblenstrasse ist ein Gewässerraum von 13.0 m ausgeschieden. Der Gewässerraum wird gemäss Gewässerschutzgesetz für den ausgewiesenen Abschnitt grundeigentümergebunden festgesetzt. Dieser Gewässerraumlینienplan ist aktuell und rechtskräftig. Der Gewässerraumlینienplan ist zu erhalten.

Gestaltungspläne

GP Langfurri, Aadorf, 2023

Im Zuge einer Projektanpassung innerhalb des Perimeters wurde der Gestaltungsplan im Jahr 2023 an das neue Planungs- und Baurecht sowie an die IVHB angepasst. Vor diesem Hintergrund soll der Gestaltungsplan beibehalten werden. Zudem unterliegt der Perimeter des Gestaltungsplans von 2004 weiterhin einer Gestaltungsplanpflicht.

GP Buechwis, Aadorf, 2004/2016

Der Gestaltungsplan ist aktuell, entspricht den aktuellen Gesetzgebungen (PBG/PBV/IVHB) und soll erhalten bleiben. Für bauliche Veränderungen ist aufgrund der Gestaltungsplanpflicht weiterhin ein Gestaltungsplan erforderlich. Die Gewässerabstände werden in einem separaten Verfahren durch den Gewässerraumlinienplan festgesetzt.

GP Herrenwiese, Ettenhausen, 2010

Im Gestaltungsplangebiet bestehen noch einzelne unbebaute Grundstücke. Zudem enthalten die Sonderbauvorschriften des Gestaltungsplans gegenüber dem Baureglement abweichende Bestimmungen zu Höchst- und Mindestmassen.

Der Gestaltungsplan wird jedoch in erster Linie aufgrund der bestehenden Gestaltungsplanpflicht vorläufig beibehalten und zu einem späteren Zeitpunkt entweder aufgehoben oder an das neue Recht angepasst.

GP Schulstrasse, Aadorf, 2011

Der Gestaltungsplan wird vorläufig beibehalten. Eine Anpassung an das neue Recht erscheint derzeit nicht zweckmässig. Die Prüfung hat ergeben, dass für die Parzelle Nr. 122 konkrete Bauabsichten bestehen. In einem nächsten Schritt soll daher geprüft werden, ob die Gestaltungsplanpflicht aufgehoben werden kann.

GP Wittenwil Erlenwies, Aadorf

Der Gestaltungsplan wird vorläufig beibehalten. In einem nächsten Schritt soll die Gestaltungsplanpflicht überprüft und allenfalls aufgehoben werden.

GP Matzinger- Huzenwilerstrasse, Häuslenen, 2015

Der Gestaltungsplan ist aktuell und entspricht den aktuellen Gesetzgebungen (PBG/PBV/IVHB). Die Bebauung im Gebiet befindet sich teilweise in Planung oder ist derzeit in Ausführung. Der Gestaltungsplan enthält detaillierte und objektspezifische Vorschriften zu den einzelnen Baubereichen, insbesondere zu Gebäudehöhen, Ausnützung und Dachgestaltung. Teilweise sind die Bauten entlang von Pflichtbaulinien zu erstellen. Der Gestaltungsplan ist weiterhin aktuell und ist zu erhalten.

GP Wasserfurri, Aadorf, 2018

Der Gestaltungsplan ist aktuell, entspricht den aktuellen Gesetzgebungen (PBG/PBV/IVHB) und weicht von der Regelbauweise ab. Er enthält zudem detaillierte Bestimmungen für den Aussenraum. Das Gestaltungsplangebiet unterliegt weiterhin der Gestaltungsplanpflicht. Aus diesen Gründen wird der Gestaltungsplan beibehalten.

GP in den Reben IV, Aadorf, 2019

Der im Jahr 2019 genehmigte Gestaltungsplan entspricht den aktuellen Gesetzgebungen (PBG, PBV, IVHB). Teile des Gebiets unterliegen zusätzlich einer bestehenden Gestaltungsplanpflicht. Der Plan wird derzeit mit seinen spezifischen gestalterischen Vorgaben umgesetzt bzw. überbaut. Aus diesen Gründen soll der Gestaltungsplan beibehalten werden.

GP Brüel, Aadorf, 2019

Der Gestaltungsplan ist aktuell und entspricht den aktuellen Gesetzgebungen (PBG/PBV/IVHB). Das Gebiet wird derzeit nach dem rechtskräftigen Gestaltungsplan überbaut. Der Gestaltungsplan bleibt erhalten.

GP Kiesabbau Grüt, Aadorf, 2021

Der Gestaltungsplan regelt den Kiesabbau und die anschliessende Rekultivierung. Der Gestaltungsplan ist aktuell und soll beibehalten werden. Der Abbau und die Rekultivierung sollen nach den Vorschriften des Gestaltungsplans erfolgen.

GP Eggholz / Hagenbucherloch, Aawangen, 2023

Der im Jahr 2023 genehmigte Gestaltungsplan entspricht den aktuellen Gesetzgebungen (PBG, PBV, IVHB). Der Gestaltungsplan soll erhalten bleiben.

4.3 Bestätigung der Aktualität durch den Gemeinderat

Der Gemeinderat bestätigt mittels Beschluss die Aktualität aller überprüften Sondernutzungspläne, die nicht angepasst oder aufgehoben werden. Diese bleiben für den jeweiligen Planungssperimeter weiterhin rechtskräftig.

4.4 Übergangsrecht (§ 122 Abs. 1, 2 und 4 PBG und § 57 Abs. 1 und 2 PBV)

Bestehende Sondernutzungspläne, welche nicht dem übergeordneten Planungs- und Baurecht entsprechen, müssen bis zum 31. Dezember 2027 an die neue Planungs- und Baugesetzgebung angepasst werden, sofern diese Frist nicht vom Departement für Bau und Umwelt auf ein entsprechendes Gesuch der Gemeinde hin erstreckt wird. Bis dahin gilt altes Recht. Falls die Gemeinde diese Fristen ungenutzt verstreichen lässt, gelten für die Nutzungsziffern und Höhenmasse die Umrechnungswerte des Regierungsrates.

5 Beurteilung der aufzuhebenden Sondernutzungspläne

5.1 Begründung für die die Aufhebung von Sondernutzungsplänen

Planbeständigkeit:

Sondernutzungspläne sind zu überprüfen und nötigenfalls anzupassen oder aufzuheben, wenn sich die Verhältnisse erheblich geändert haben (Art. 21 Abs. 2 RPG). Sie sind auf einen bestimmten Zeithorizont ausgerichtet (15 Jahre für Bauzonen gemäss Art. 15 Abs. 1 RPG) und nach Ablauf dieser Frist grundsätzlich einer Überprüfung zu unterziehen. Je näher eine Planungsrevision dieser Frist kommt, desto weniger gewichtig ist das Vertrauen auf die Beständigkeit des Plans, in die Rechtssicherheit.

Somit ist gegenüber der Rechtssicherheit von Planungen Rechnung zu tragen. Eine Planung kann ihren Zweck nur erfüllen, wenn sie eine gewisse Beständigkeit aufweist. Deshalb ist für die Überprüfung, allfällige Anpassung oder Aufhebung von Sondernutzungsplänen sicherzustellen, dass sich die Verhältnisse erheblich geändert haben. Andererseits steht mit der Bezugnahme auf die erhebliche Veränderung der Verhältnisse zugleich fest, dass dem Grundsatz der Planbeständigkeit keine absolute Bedeutung zukommt.

Veränderte Verhältnisse und öffentliches Interesse:

Aufgrund der veränderten Verhältnisse der übergeordneten Gesetzgebung (Revision des Raumplanungsgesetzes von 2014, Änderung des Planungs- und Baugesetzes und deren Verordnung 2013 und die Revision des Baureglements 2019) haben sich die Verhältnisse und das öffentliche Interesse in den vergangenen neun Jahren stark verändert. So wurde die Innenverdichtung zu einem öffentlichen Interesse. Bereits diese Veränderungen legitimieren eine Aufhebung von Gestaltungsplänen, sofern diese ihren Zweck erfüllt haben.

Mit der Annahme des revidierten Raumplanungsgesetzes (RPG) 2014 gewann die Siedlungsentwicklung nach innen weiter an Bedeutung. Durch die Annahme der Revision gab die Schweizer Stimmbevölkerung den Behörden den Auftrag, das Nichtbaugelände weitestmöglich zu schützen sowie Vorschriften für die Innenentwicklung zu prüfen, deren Potenzial zu erkennen und zu nutzen. Dies bedeutet auch konsequente Verdichtungsmassnahmen, welche den Bestand verändern können.

Gesetzesauftrag an die Gemeinden:

Die angesetzte Frist der Übergangsbestimmungen im Planungs- und Baugesetz (PBG) von 15 Jahren möchte die Gemeinde Affeltrangen nicht ungenutzt verstreichen lassen und hat die bestehenden Sondernutzungspläne überprüft, ob die Messweisen an die interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) anzupassen sind.

Zumal die Sondernutzungspläne gemäss § 8 Abs. 3 PBG periodisch zu überprüfen und bei erheblich veränderten Verhältnissen, die hier klar gegeben sind, nötigenfalls anzupassen sind. Die Änderung der Verordnung des Regierungsrates zum Planungs- und Baugesetz (PBV), die Übernahme der IVHB sowie die Einführung des Gewässerraums für alle öffentlichen Gewässer gemäss den gesetzlichen Grundlagen des Bundes (GSchG/GSchV) und des Kanons (WBSNG) werden bereits als erheblich veränderte Verhältnisse angesehen. Beides sind klare Aufträge, die der Kanton an die Gemeinden delegiert.

Anpassung oder Aufhebung eines Sondernutzungsplans:

Die Anpassung kann durch die Änderung oder durch die Aufhebung der einzelnen Sondernutzungspläne geschehen.

Zuständigkeit:

Die Gemeindebehörde erlässt Richt-, Sondernutzungs- und Landumlegungspläne und trifft die zur Erschliessung notwendigen Massnahmen. Vorbehalten bleibt das fakultative Referendum gemäss § 4 Abs. 3 PBG. Das gleiche gilt auch für die Aufhebung der Sondernutzungspläne auf dem Gemeindegebiet

innerhalb der Bauzone. Somit ist es im Ermessen der Gemeinde, einen Gestaltungsplan aufzuheben, wenn dieser seinen Zweck erfüllt hat und sein Erhalt nicht mehr im öffentlichen Interesse steht.

Interessensabwägung:

Die Interessenabwägung ist eine kumulative Abwägung aller vorab erläuterten Interessen aus den Erläuterungen dieses Kapitels 5.1. Zusammengefasst resultieren meistens keine oder nur wenige öffentliche Interessen an der Anpassung der Gestaltungspläne an die IVHB. Im Gegenteil: Bei Anträgen werden oft private Interessen eingebracht.

Baulinienpläne

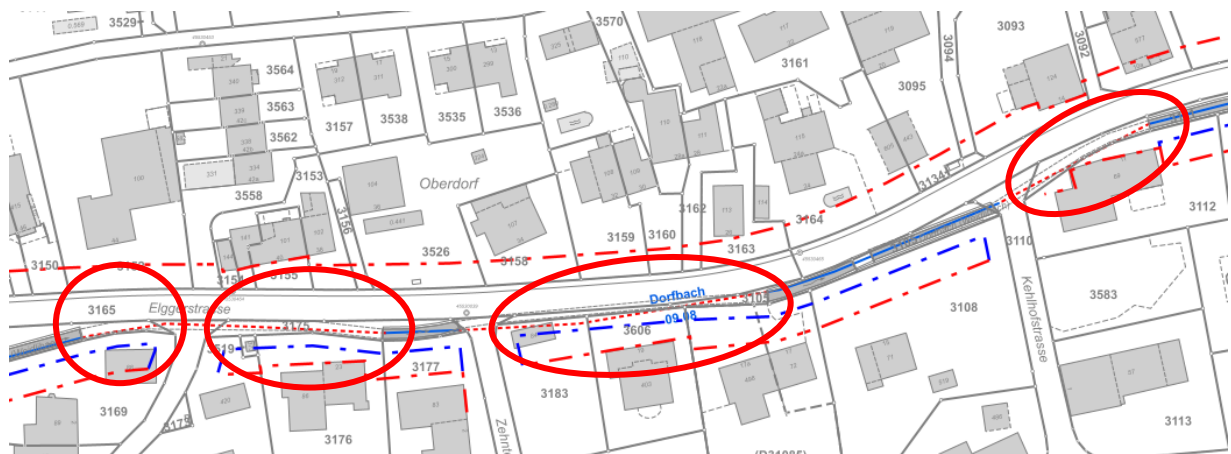
1.	BP Dorfbach, Ettenhausen	1978 / 1992	anpassen													
<table border="0"> <tr> <td data-bbox="199 974 351 1008"> </td> <td data-bbox="351 974 798 1052"> <p>BAULINIE , bestimmt die Grenze, bis zu der Bauten und Anlagen gestellt werden dürfen.</p> </td> <td data-bbox="774 974 925 1008"> </td> <td data-bbox="981 974 1442 1176"> <p>BAULINIE für KLEINSTBAUTEN und ANLAGEN , bestimmt die Grenze, bis zu der freistehende Kleinstbauten in Leichtbauweise mit höchstens 12 m² Grundfläche (Gartenhäuschen, Bienenhäuschen, Pergolen und ähnliche), sowie Anlagen (Parkplätze, Verkehrserschliessungsanlagen, Spielplätze und dergleichen) gestattet sind. Nicht erlaubt sind Garagen und gewerbliche Arbeitsräume.</p> </td> </tr> <tr> <td data-bbox="199 1131 351 1164"> </td> <td data-bbox="351 1131 798 1254"> <p>GESETZLICHE ABSTANDSLINIE , zeigt, in welchen Bereichen nach wie vor die gesetzlichen Abstände gemäss Baugesetz bzw. Strassengesetz gelten.</p> </td> <td data-bbox="981 1176 1442 1276"> <p>Sobald ein öffentliches Interesse den Abbruch erfordert, sind sie kurzfristig und entschädigungslos zu entfernen. Diese Bedingung wird mit der Baubewilligung im Grundbuch angemerkt.</p> </td> </tr> <tr> <td colspan="2"></td> <td data-bbox="981 1276 1442 1344"> <p>Bereits vor diesem Baulinienplan bestehende Bauten sind hievon nicht betroffen und ihr Bestand ist weiterhin gewährleistet.</p> </td> </tr> <tr> <td colspan="2"></td> <td data-bbox="981 1344 1442 1433"> <p>Für neue Kleinstbauten und Anlagen ist die Zustimmung des Amtes für Umweltschutz und Wasserwirtschaft (Abteilung Wasserbau) des Kantons Thurgau erforderlich.</p> </td> </tr> </table>					<p>BAULINIE , bestimmt die Grenze, bis zu der Bauten und Anlagen gestellt werden dürfen.</p>		<p>BAULINIE für KLEINSTBAUTEN und ANLAGEN , bestimmt die Grenze, bis zu der freistehende Kleinstbauten in Leichtbauweise mit höchstens 12 m² Grundfläche (Gartenhäuschen, Bienenhäuschen, Pergolen und ähnliche), sowie Anlagen (Parkplätze, Verkehrserschliessungsanlagen, Spielplätze und dergleichen) gestattet sind. Nicht erlaubt sind Garagen und gewerbliche Arbeitsräume.</p>		<p>GESETZLICHE ABSTANDSLINIE , zeigt, in welchen Bereichen nach wie vor die gesetzlichen Abstände gemäss Baugesetz bzw. Strassengesetz gelten.</p>	<p>Sobald ein öffentliches Interesse den Abbruch erfordert, sind sie kurzfristig und entschädigungslos zu entfernen. Diese Bedingung wird mit der Baubewilligung im Grundbuch angemerkt.</p>			<p>Bereits vor diesem Baulinienplan bestehende Bauten sind hievon nicht betroffen und ihr Bestand ist weiterhin gewährleistet.</p>			<p>Für neue Kleinstbauten und Anlagen ist die Zustimmung des Amtes für Umweltschutz und Wasserwirtschaft (Abteilung Wasserbau) des Kantons Thurgau erforderlich.</p>
	<p>BAULINIE , bestimmt die Grenze, bis zu der Bauten und Anlagen gestellt werden dürfen.</p>		<p>BAULINIE für KLEINSTBAUTEN und ANLAGEN , bestimmt die Grenze, bis zu der freistehende Kleinstbauten in Leichtbauweise mit höchstens 12 m² Grundfläche (Gartenhäuschen, Bienenhäuschen, Pergolen und ähnliche), sowie Anlagen (Parkplätze, Verkehrserschliessungsanlagen, Spielplätze und dergleichen) gestattet sind. Nicht erlaubt sind Garagen und gewerbliche Arbeitsräume.</p>													
	<p>GESETZLICHE ABSTANDSLINIE , zeigt, in welchen Bereichen nach wie vor die gesetzlichen Abstände gemäss Baugesetz bzw. Strassengesetz gelten.</p>	<p>Sobald ein öffentliches Interesse den Abbruch erfordert, sind sie kurzfristig und entschädigungslos zu entfernen. Diese Bedingung wird mit der Baubewilligung im Grundbuch angemerkt.</p>														
		<p>Bereits vor diesem Baulinienplan bestehende Bauten sind hievon nicht betroffen und ihr Bestand ist weiterhin gewährleistet.</p>														
		<p>Für neue Kleinstbauten und Anlagen ist die Zustimmung des Amtes für Umweltschutz und Wasserwirtschaft (Abteilung Wasserbau) des Kantons Thurgau erforderlich.</p>														
<p>Ausgangslage:</p> <p>Der Baulinienplan von 1987 legt den Mindestabstand von Bauten und Anlagen zum Dorfbach (Weidlibach) innerhalb der Bauzone fest. Durch die Festsetzung von Baulinien wird bestimmt, wie nah Gebäude und andere bauliche Anlagen an das Gewässer heranrücken dürfen. Der östliche Abschnitt Volg – Tänikonerstrasse sichert einen Abstand von 10 m ab der Parzellengrenze des Gewässers, mit Ausnahme der Bauten, die bereits damals näher an der Strasse standen. Der westliche Abschnitt Alter Turnplatz – Volg sichert von der Parzellengrenze des Gewässers aus einen Abstand für Bauten und Anlagen von 13,50 m nach Norden und einen Abstand von 9,0 m nach Süden. Ausgenommen sind Bauten, die bereits damals näher an der Strasse standen. Zudem werden mit dem Baulinienplan auch Baulinien für Kleinstbauten und Anlagen festgesetzt. Gemeint sind Kleinstbauten in Leichtbauweise mit max. 12 m² Grundfläche und Anlagen wie Parkplätze, Erschliessungsanlagen, Spielplätze etc. Nicht erlaubt sind Garagen und gewerbliche Arbeitsräume. Sie sichern einen Abstand von 3,0 m zur Parzellengrenze der Gewässerparzelle.</p> <p>Integriert ist der Baulinienplan von 1992, der die Baulinien im Bereich einer damals durchgeführten Einzonung ergänzt. Für Bauten, die den Abstand nicht einhalten können, gilt die Bestandesgarantie.</p> <p>Für den Abschnitt Tänikonerstrasse – Keiblenstrasse besteht ein rechtskräftiger Gewässerraumlinienplan aus dem Jahr 2019.</p>																

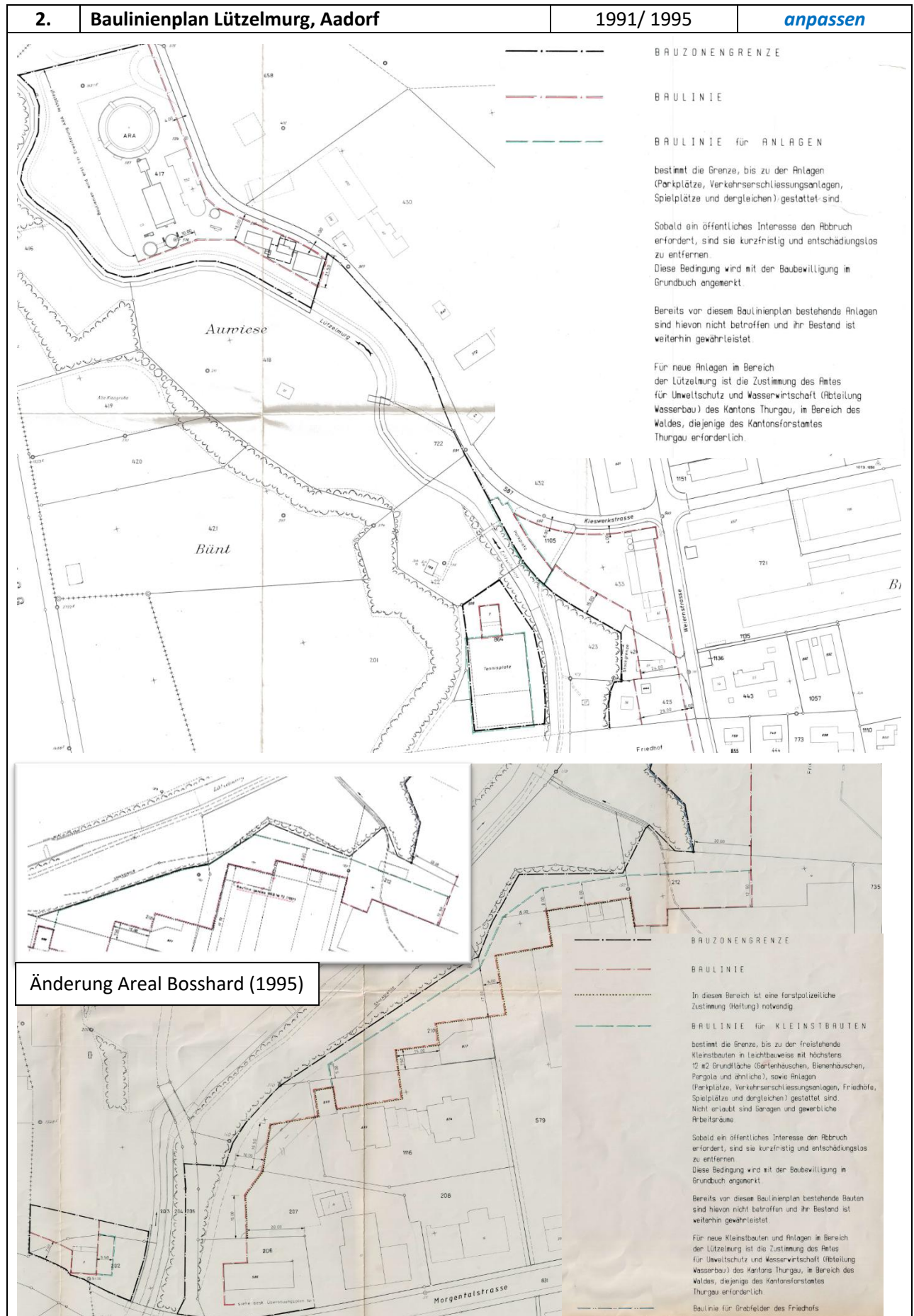
Empfehlung:

Der Baulinienplan stammt aus dem Jahr 1978. Die Bauten, insbesondere die geschützten Bauten an der Elggerstrasse haben Besitzstandsgarantie. Die Baulinien für Kleinstbauten sind von der Gewässerraumlinienplanung betroffen. Der Baulinienplan kann im östlichen Bereich in Abstimmung mit der Festsetzung der Gewässerraumlinien aufgehoben werden.

Die Grundstücke profitieren in der Regel durch die Ausscheidung des Gewässerraums. Bei den eingedolten Gewässern, wenn kein Gewässerraum ausgeschieden und ein Verzicht definiert wurde, gelten folgende Gewässerabstände zum eingedolten Gewässer. Bei einem Leitungsdurchmesser von grösser oder gleich 0.50 m ist ein Mindestabstand von 15.0 m einzuhalten. Ist der Durchmesser kleiner als 0.50 m gilt ein Mindestabstand von 5.25 m.

Somit sollen in den Bereichen entlang der Elggerstrasse, bei den Grundstücken, wo der Gewässerraumlinienplan einen Verzicht ausweist, die Baulinien erhalten bleiben.





Ausgangslage:

Der Baulinienplan Lützelburg regelt die Strassen-, Gewässer- und Waldabstände für die zwei Abschnitte Friedhof – ARA und Morgentalstrasse – Friedhof. Es werden Baulinien für Bauten, Baulinien für Anlagen und Baulinien für Kleinstbauten festgelegt. Die Baulinie für Kleinstbauten wurde in einer Teiländerung im Jahr 1995 angepasst, indem die Baulinie für Kleinstbauten bis an die Waldgrenze verschoben wurde.

Die Strassenabstände betragen 4.0 m gegenüber der Kieswerkstrasse und 6.0 m bei der Weiernstrasse. Der Gewässer- bzw. Waldabstand richtet sich nach den damals bereits bestehenden Bauten. Die Abstände variieren deshalb enorm.

Für bestehende Bauten und Anlagen, die den Abstand nicht einhalten können, gilt die Bestandesgarantie.

Der Gewässerraum muss gemäss Gewässerschutzgesetz entlang der Lützelburg grundeigentümergebunden festgelegt werden. Der Gewässerraum ragt, mit Ausnahme der Freihaltezonen und bei der ARA, nicht über die Waldgrenze. In Absprache mit dem Forstamt sind die Baulinien entlang des Waldes zu überprüfen und teils neu zu setzen.

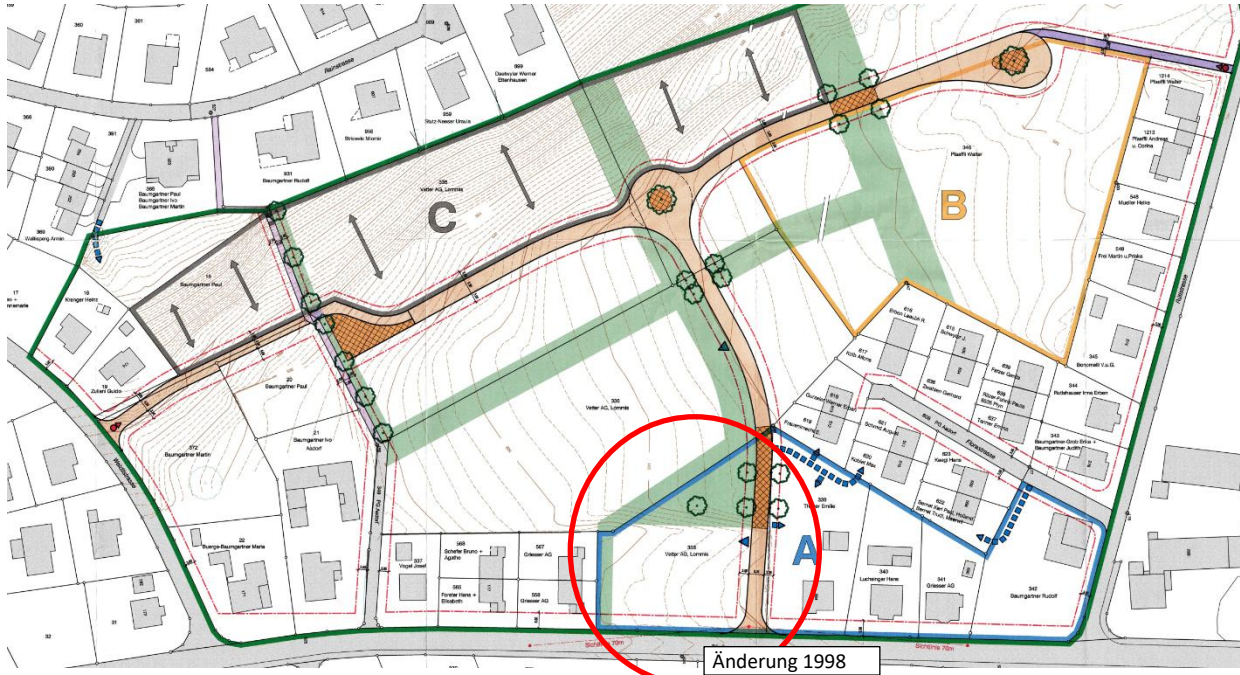
Empfehlung:

Der Baulinienplan ist aufgrund des Waldes entlang der Lützelburg für die angrenzenden Bauten und Anlagen anzupassen. Ein möglicher Waldabstand wurde für diesen Abschnitt «ARA bis Zürcherstrasse» bereits mit dem Forstamt vorbesprochen.

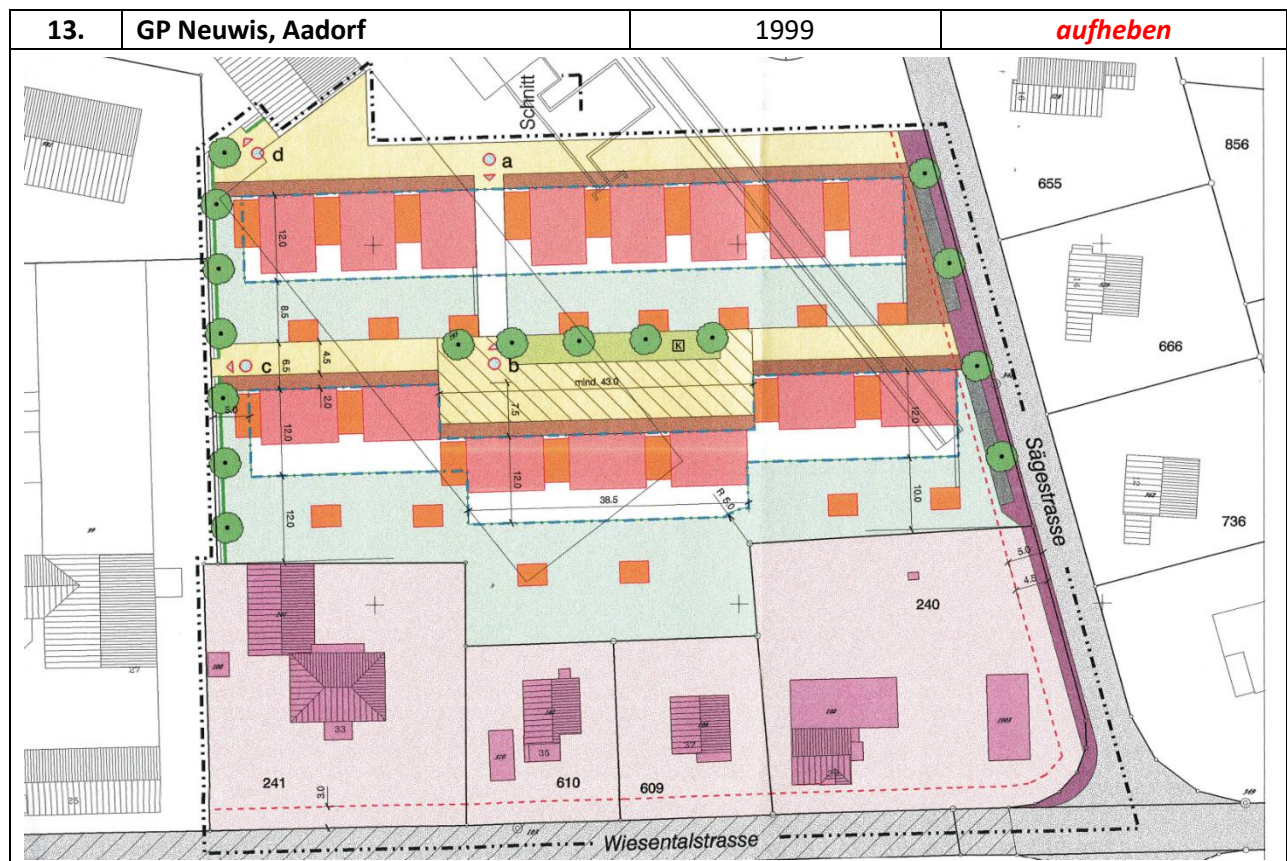
Der Baulinienplan soll angepasst werden. Verfahren in Abstimmung mit den GWRL.

Gestaltungspläne

11.	GP Dorfplatz, Wittenwil	1989	aufheben
<p>Ausgangslage:</p> <p>Das Planungsgebiet liegt in der Dorfzone und ist zusätzlich durch eine Ortsbildschutzzone überlagert. Es gilt als weitgehend überbaut, und die bestehende Bebauung entspricht bereits den Vorgaben des Gestaltungsplans bezüglich Nutzung, Abmessungen sowie Strassen- und Grenzabständen. Der Gestaltungsplan enthält keine Sonderbauvorschriften und weist keine Legende oder klar definierte Festlegungen auf.</p>			
<p>Empfehlung:</p> <p>Der Gestaltungsplan kann aufgehoben werden. Die Grenz- und Strassenabstände entsprechen den heutigen Vorschriften. Neue Bauvorhaben müssten nach den aktuellen Bestimmungen des rechtskräftigen Baureglements umgesetzt werden.</p>			
<p>Begründung zur Aufhebung:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Das öffentliche Interesse an der Aufrechterhaltung des Plans ist nicht gegeben. ▪ Der Gestaltungsplan enthält keine Sonderbauvorschriften und legt keine differenzierten Festlegungen fest. ▪ Die Bebauung im Gebiet wurde bereits gemäss den Planvorgaben umgesetzt. ▪ Eine Aufhebung hätte keine negativen Auswirkungen auf die Gestaltungsmöglichkeiten zukünftiger Bauvorhaben. 			

12. GP Matthof I, Aadorf	1997 (Änderung 1998)	<i>aufheben</i>
		
<p>Ausgangslage:</p> <p>Das Gestaltungsplangebiet liegt gemäss rechtskräftigem Zonenplan in der Wohn- und Arbeitszone WA2 (Teilgebiet A) und in der Wohnzone W2b.</p> <p>Der Gestaltungsplan regelt in erster Linie die Erschliessung des Gebiets Matthof. Und erstellt zudem Vorschriften zur Bebauung des Gebiets. Für das Planungsgebiet gilt eine Ausnutzung (AZ) von 0.5. Neu gilt in der Gemeinde Aadorf die Baumassenziffer (BMZ). Der direkte Vergleich zueinander ist schwierig, da die AZ die Flächendichte, also wie viel Nutzfläche auf einem Grundstück entstehen kann, misst und die BMZ die räumliche Dichte misst, also wie viel Volumen bzw. Baumasse auf dem Grundstück entstehen darf.</p> <p>Das Planungsgebiet wird in Teilgebiete unterteilt. Die Teilgebiete A und B sollen mittels vertiefter, separater Planung bebaut werden. Als prioritäre Nutzung für den Baubereich A wird ein Kindergarten vorgeschrieben. Für das am Hang liegende Teilgebiet C werden die Firstrichtung und die Bauweise geregelt. Entlang der Kantonsstrasse legt die Baulinie einen Strassenabstand von 5.0 m fest.</p> <p>Die Erschliessung ist gemäss dem Gestaltungsplan ausgeführt worden und gilt als abgeschlossen. Das Gestaltungsplangebiet ist, bis auf zwei Parzellen, gänzlich bebaut. Für das Teilgebiet B wurde zudem ein separater GP (Matthof II) erarbeitet. Auch dieses Gebiet gilt als überbaut. Entlang der Tänikonner- und der Rütistrasse befinden sich einzelne Bauten, die im Hinweisinventar als bemerkenswert aufgeführt sind, aber nicht als Kulturobjekt geschützt wurden.</p> <p>Gestaltungsplanänderung im Bereich Parzelle Nr. 338 im Jahr 1998: Der Perimeter des Teilgebietes A sowie der Grünbereich wurden innerhalb der Liegenschaft Nr. 338 angepasst. Weiter wurde die verkehrsberuhigte Zone im Teilgebiet A aufgehoben.</p>		
<p>Empfehlung:</p> <p>Der Gestaltungsplan kann aufgehoben werden. Eine Aufhebung hat zwar Auswirkungen auf das Teilgebiet A. Gemäss den SBV sind drei Geschosse zulässig. bei einer Aufhebung gelten die Höhenmasse der WA2-Zone.</p> <p>Bei einer Aufhebung müssen die zwei noch unbebauten Parzellen in der Wohnzone nach dem rechtskräftigen Bau-Reglement bebaut werden. Im Grundsatz erscheint es nicht zweckmässig, wegen einzelner Parzellen (wie Parz. Nr. 342 oder 1299) den gesamten Gestaltungsplan zu erhalten bzw. anzupassen.</p>		
<p>Öffentliche Interessen:</p>		
Sicherstellung der Erschliessung	Aufgrund der ausparzellierten Strassenparzellen ist die Erschliessung sichergestellt.	
Öffentliche Fuss- und Radwege	Aufgrund der ausparzellierten Wegparzellen sind die öffentlichen Fuss- und Radwege sichergestellt	

Grünflächen mit Hochstammbeplanzung und Retentionsgräben für Meteorwasser	Die angedachten Grünflächen sowie auch die Hochstammbeplanzung sind nicht mehr im Sinne des Gestaltungsplans erkennbar.
Spielplätze	Öffentlicher Spielplatz für das Gestaltungsplangebiet nicht vorhanden.
Lärmschutz	Ohne Nachteil fürs öffentliche Interesse
Energetische Standards über Regelbauweise hinaus	Aufgrund der heutigen strengeren energetischen Standards sind die Bestimmungen nicht mehr von Bedeutung.
Begründung zur Aufhebung: Der Zweck des Gestaltungsplans ist erfüllt: Das Gebiet ist weitgehend überbaut, die Erschliessung ist sichergestellt, und es bestehen keine Bestimmungen, die weiterhin im öffentlichen Interesse stehen oder erhalten bleiben müssten. Eine Aufhebung beeinträchtigt keine relevanten öffentlichen Interessen und ist daher gerechtfertigt.	



Ausgangslage:

Das Gestaltungsplangebiet liegt gemäss rechtskräftigem Zonenplan in der Wohn- und Arbeitszone WA3. Die erste Bautiefe entlang der Wiesentalstrasse war bereits damals bestehend.

Der Gestaltungsplan regelt in erster Linie die Erschliessung und Bebauung des Planungsgebiets. Die Bauten dürfen max. zwei Geschosse aufweisen und sind nordseitig an die Baubegrenzungslinie zu stellen. Für die Parzellen mit der bestehenden Überbauung gilt die Regelbauweise.

Die Erschliessung gemäss Gestaltungsplan wurde umgesetzt, und die Bebauung ist abgeschlossen. Die bestehenden Bauten geniessen Besitzstandsgarantie.

Empfehlung:

Der Gestaltungsplan kann mit gewissen Bedingungen/Auflagen aufgehoben werden. Das Gebiet ist vollständig bebaut. Im Bereich der bestehenden Bebauung entlang der Wiesentalstrasse setzt der GP fest, dass nur zweigeschossig bebaut werden darf. Mit der Aufhebung liegt das gesamte Gebiet in der WA3.

Das Gebiet liegt in der WA3-Zone. Bei einer Aufhebung sind höhere Fassadenhöhen möglich. Die SBV setzte fest, dass 2 Vollgeschosse und ein vollständig genutztes DG möglich sind. Dies bei einer max. Gebäudehöhe von 7.2 m. Eine Aufhebung hat somit Auswirkungen auf die neu zulässige Fassadenhöhe von 11.0 m (FH) bzw. 15.5 m Gesamthöhe.


Öffentliche Interessen:

Energieversorgung, Anschluss Energieverbund	Nicht umgesetzt, mehrheitlich Gas-Anschluss vorhanden
Bepflanzung, Bäume im Plan	keine Bestimmungen in den Sonderbauvorschriften, nicht umgesetzt
Hofraum nicht nach Gestaltungsplan vorhanden	Kein Spielplatz, keine Bäume vorhanden
Trottoir	Nicht vorhanden
Rad- und Fusswegverbindung	vorhanden, aber ohne eine öffentliche Widmung in der Bestimmung, Ein Erhalt ist nicht prioritär
Besucherparkplätze, nicht vermietbar	Vorhanden, Dienstbarkeiten vorhanden

Begründung zur Aufhebung:

Der Gestaltungsplan wird aufgehoben. Die im öffentlichen Interesse stehenden Themen wurden grösstenteils nicht umgesetzt und können aufgrund der vollständigen Bebauung auch nicht mehr realisiert werden. Es bestehen keine öffentlichen Interessen, die einen Erhalt des Gestaltungsplans rechtfertigen würden.

14. GP Alt Chlooster, Guntershausen	1999	aufheben								
<div data-bbox="1129 315 1422 1099" style="float: right; width: 25%;"> <p>LEGENDE</p> <p>--- Perimeter Einzugsgebiet</p> <p>INHALT</p> <ul style="list-style-type: none"> Baubereich 1 Baubereich 2 Bauverbod für Wohnbauten Verkehrsfläche Fussgängerführung Baulinie für Hauptbaute Baulinie für Kleinbaute Fusswegverbindung hochstämmige Bepflanzung Kinderspielplatz Ein-/Ausfahrt <p>HINWEISE</p> <ul style="list-style-type: none"> mögliche neue Hauptbaute mögliche neue Kleinbaute (An- und Nebenbaute) mögliche neue Tiefgarage Besucherparkplätze bestehende Strassenfläche bestehendes Trottoir Hochspannungleitung Einleht Tiefgarage Garagezufahrt <p>Einleitungsbeschluss: 09.03.99 Einsprachefrist vom: 12.03.99 bis: 31.03.99 keine Einsprach</p> </div>										
<p>Ausgangslage:</p> <p>Das Planungsgebiet gilt als überbaut. Wege und Strassen sind im Eigentum der Gemeinde. Die Umgebungsgestaltung wurde nur teilweise gemäss Gestaltungsplan ausgeführt. Die «hochstämmige Bepflanzung» gemäss Gestaltungsplan wurde nicht realisiert. Nicht mehr geregelt wären die Bestimmungen der Umgebungs- und der Dachgestaltung sowie die Strassenabstände von 4.0 m und 5.0 m.</p>										
<p>Empfehlung:</p> <p>Das Gebiet ist vollständig bebaut. Die Strassenabstände der Baulinien sind heute übergeordnet geregelt. Der Erhalt steht nicht im öffentlichen Interesse. Der Gestaltungsplan kann aufgehoben werden. Den betroffenen Grundeigentümern wird eine Sicherung allfälliger Grenzbaurechte empfohlen. Die bestehenden, rechtmässig erstellten Bauten besitzen Besitzstandsgarantie.</p>										
<p>Öffentliche Interessen:</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50%; padding: 5px;">Bepflanzung, Anzahl Bäume gemäss Gestaltungsplan</td> <td style="width: 50%; padding: 5px;">Nicht vorhanden</td> </tr> <tr> <td style="padding: 5px;">Kleiner Kinderspielplatz: nicht vorhanden</td> <td style="padding: 5px;">Einforderung mit übergeordnetem Gesetz</td> </tr> <tr> <td style="padding: 5px;">Besucherparkplätze, nicht vermietbar</td> <td style="padding: 5px;">Empfehlung der Sicherung per Dienstbarkeit, wenn nicht vorhanden.</td> </tr> <tr> <td style="padding: 5px;">Lärmschutzmassnahmen</td> <td style="padding: 5px;"></td> </tr> </table>			Bepflanzung, Anzahl Bäume gemäss Gestaltungsplan	Nicht vorhanden	Kleiner Kinderspielplatz: nicht vorhanden	Einforderung mit übergeordnetem Gesetz	Besucherparkplätze, nicht vermietbar	Empfehlung der Sicherung per Dienstbarkeit, wenn nicht vorhanden.	Lärmschutzmassnahmen	
Bepflanzung, Anzahl Bäume gemäss Gestaltungsplan	Nicht vorhanden									
Kleiner Kinderspielplatz: nicht vorhanden	Einforderung mit übergeordnetem Gesetz									
Besucherparkplätze, nicht vermietbar	Empfehlung der Sicherung per Dienstbarkeit, wenn nicht vorhanden.									
Lärmschutzmassnahmen										
<p>Begründung zur Aufhebung:</p> <p>Der Gestaltungsplan wird aufgehoben. Die im öffentlichen Interesse stehende Bepflanzung wurde nicht gemäss dem Gestaltungsplan umgesetzt und kann nachträglich nicht mehr realisiert werden. Es bestehen somit keine öffentlichen Interessen, die einen Erhalt rechtfertigen würden.</p>										

15.	GP Matthof II, Aadorf	2000	aufheben
 <div data-bbox="1141 302 1460 929"> <p>INHALT</p> <ul style="list-style-type: none"> Baugebiet 1 Baugebiet 2 Baubereich für Hauptbaute Baubereich für Anbaute Baubereich für Nebenbaute Baubereich für Tiefgarage Fusswegverbindung Hauszugänge Besucherparkplätze Kinderspielfeld Erschließung Richtungspunkte für Fusswegverbindung hochstämmige Bepflanzung Zugang Tiefgarage Container Ein-/Ausfahrt Tiefgarage Bereich für Verkehrsberuhigungsmaßnahmen <p>HINWEISE</p> <ul style="list-style-type: none"> mögliche neue Hauptbaute bestehende/projektierte Strassenfläche projektierter neuer öffentlicher Fussweg bestehende Baulinie </div>			
<p>Ausgangslage:</p> <p>Der Gestaltungsplan Matthof II ergänzt und präzisiert die Inhalte sowie die Sonderbauvorschriften gemäss Ziffer 6.1 lit. b des Gestaltungsplans «Matthof» vom 16. April 1997. Der Perimeter liegt in der Wohnzone W2b.</p> <p>Das Baugebiet 1 ist vollständig und entsprechend dem Gestaltungsplan bebaut. Die vorgesehene Bepflanzung wurde bisher jedoch nicht umgesetzt. Das Baugebiet 2 ist dagegen noch unbebaut. Für dieses Gebiet gelten die Vorschriften des Gestaltungsplans Matthof I.</p> <p>Die Messweisen des Gestaltungsplans entsprechen nicht den Vorgaben des rechtskräftigen Planungs- und Baugesetzes sowie der Planungs- und Bauverordnung, einschliesslich der IVHB. Der Gestaltungsplan kann aufgehoben werden. Der Perimeter beinhaltet verschiedene Dienstbarkeiten, wie Näher- und Grenzbaurechte, Fusswegrechte, Grenz- und Näherpflanzrechte sowie das Überbaurecht in Bezug zur Tiefgarage. Der im öffentlichen Interesse liegende öffentliche Fussweg sowie die öffentliche Erschliessungsstrasse befinden sich im Besitz der Gemeinde.</p>			
<p>Empfehlung:</p> <p>Der Erhalt des Gestaltungsplans steht nicht im öffentlichen Interesse und kann aufgehoben werden.</p>			
<p>Begründung zur Aufhebung:</p> <p>Der Gestaltungsplan Matthof II wird gleichzeitig mit dem GP Matthof aufgehoben. Der Zweck des Gestaltungsplans wurde erfüllt. Er beinhaltet keine Bestimmungen, die im öffentlichen Interesse stehen und erhalten bleiben sollen (vgl. dazu die Ausführungen zu GP Matthof). Ein Erhalt ist nicht im öffentlichen Interesse.</p>			

16. GP Steig-Ifang, Aadorf	2001	aufheben				
<p>Ausgangslage:</p> <p>Das Gestaltungsplangebiet befindet sich im Norden von Aadorf. Gemäss rechtskräftigem Zonenplan befindet sich der westliche Teil des Gebiets in der Arbeitszone Industrie (AI), während der östliche Bereich in den Arbeitszonen Gewerbe AGa und Gewerbe AGb liegt. Eine Freihaltezone durchzieht das Gebiet. Zudem gehört die erste Gebäudetiefe entlang der Industriestrasse ebenfalls zur Arbeitszone Gewerbe AGb.</p> <p>Das Hauptziel dieses Gestaltungsplans ist die Erlangung der Baureife. Durch die Planung sollen die Erschliessung geregelt, die Regelbauvorschriften optimiert und die Voraussetzungen für eine Neunutzung geschaffen werden. Der Gestaltungsplan sieht die Umwandlung der ehemaligen Abbauzone in eine Industriezone vor. Er beinhaltet ein Erschliessungskonzept für eine bedarfsgerechte Feinerschliessung und soll eine flexible Bebauung ermöglichen.</p> <p>Die Erschliessung wurde gemäss dem Gestaltungsplan abgeschlossen, einschliesslich der Fuss- und Radwegverbindung. Das Gebiet hat sich dynamisch entwickelt, obwohl einige Parzellen noch unbebaut sind. Im Norden, angrenzend an den Weiher, legt der Gestaltungsplan Baulinien zur Sicherung des Abstands fest. Dieser Abstand wird durch eine Freihaltezone gesichert. Zudem müssen die offenen Parkierungsanlagen mit einheimischen Bäumen bepflanzt werden, wobei pro vier Parkplätze ein Baum vorgesehen ist.</p>						
<p>Empfehlung:</p> <p>Da die Grünbereiche im Rahmen des Zonenplans durch die Freihaltezone gesichert wurden oder wie der Fuss- und Radweg im Eigentum der Gemeinde sind, kann der Gestaltungsplan aufgehoben werden. Die zweckmässigen Vorschriften wie die Bepflanzung der Parkierungsanlagen oder die Dachbegrünung können für die unbebauten Parzellen auch ohne den Gestaltungsplan (Art. 25 und Art. 28 BauR) angewendet werden.</p>						
<p>Öffentliche Interessen:</p> <table border="1" data-bbox="188 1928 1437 2089"> <tr> <td data-bbox="188 1928 890 2018">Öffentlicher Fussweg als Gemeinschaftsinfrastruktur (Verbindung Wald/Badi)</td> <td data-bbox="890 1928 1437 2018">Flächen gesichert, sind im Eigentum der Gemeinde</td> </tr> <tr> <td data-bbox="188 2018 890 2089">Werkleitungskorridor-Festlegung für strategische Versorgungssicherung</td> <td data-bbox="890 2018 1437 2089">Dienstbarkeit bzw. Korridor vorhanden</td> </tr> </table>			Öffentlicher Fussweg als Gemeinschaftsinfrastruktur (Verbindung Wald/Badi)	Flächen gesichert, sind im Eigentum der Gemeinde	Werkleitungskorridor-Festlegung für strategische Versorgungssicherung	Dienstbarkeit bzw. Korridor vorhanden
Öffentlicher Fussweg als Gemeinschaftsinfrastruktur (Verbindung Wald/Badi)	Flächen gesichert, sind im Eigentum der Gemeinde					
Werkleitungskorridor-Festlegung für strategische Versorgungssicherung	Dienstbarkeit bzw. Korridor vorhanden					

Fernwärme-Anschlussgebot + 80 %-Energiegrenze (explizite Klimapolitik)	Nicht umgesetzt! Bauten sind mit Gas versorgt.
Offene Entwässerungsanlage mit ökologischer Vernetzung (nicht standardmässig)	Flächen gesichert, sind im Eigentum der Gemeinde
Grünzüge-Vernetzung für Biodiversität und Landschaftsschutz	Flächen gesichert, sind im Eigentum der Gemeinde
Baumallee entlang der Industriestrasse	auf Strassenparzelle
Begründung zur Aufhebung: Die wichtigen im öffentlichen Interesse stehenden Themen sind umgesetzt oder gesichert. Es bestehen keine öffentlichen Interessen, die nicht bereits abgedeckt sind und einen Erhalt des Gestaltungsplans erforderlich machen. Daher kann der Gestaltungsplan aufgehoben werden.	

19.	GP Oberdorf, Häuslenen	2004	aufheben
<p>Ausgangslage:</p> <p>Der Gestaltungsplan umfasst die damaligen Parzellen Nr. 2192 und 2193, die sich im Ortsteil Häuslenen unmittelbar südlich der Aawangerstrasse befinden. Die damaligen zwei Parzellen bestehen heute aus acht Parzellen (exklusive der Strassenparzelle), die alle überbaut sind. Im rechtskräftigen Zonenplan der Gemeinde sind diese Parzellen der Wohn- und Arbeitszone (WA2) sowie der Wohnzone (W2b) zugewiesen.</p> <p>Der Gestaltungsplan bezweckt hauptsächlich die Erschliessung des Planungsgebietes. Das Gestaltungsplangebiet ist vollständig erschlossen und bebaut. Der GP setzt einen reduzierten Waldabstand von 20.0 m für Bauten und 15.0 m für Kleinstbauten fest und ermöglicht somit eine haushälterische Nutzung des Baulandes. Weiter wird ein Bewirtschaftungsweg entlang des Waldrandes vorgeschrieben, welcher auch als Fusswegverbindung dient. Der Bewirtschaftungsweg ist abparzelliert und gehört zur heutigen Parzelle Nr. 2641.</p> <p>Der Waldabstand ist übergeordnet geregelt. Gemäss § 75 PBG beträgt der Abstand von Bauten und Anlagen gegenüber dem Wald 25.0 m. Die bestehenden Bauten haben Bestandesgarantie. Auch die Baulinie gegenüber dem Strassenabstand kann übergeordnet geregelt werden.</p>			
<p>Empfehlung:</p> <p>Das Planungsgebiet ist vollständig erschlossen und überbaut. Der Gestaltungsplan kann aufgehoben werden. Damit bauliche Erweiterungen, Neubauten oder Kleinstbauten weiterhin im selben Umfang möglich sind, benötigt es einen neuen Baulinienplan, der einen verringerten Abstand für Bauten und Kleinstbauten gegenüber dem Wald im Umfang des Gestaltungsplans von 20.0 m für Bauten und 15.0 m für Kleinstbauten zulässt.</p> <p>Im Grundsatz haben die bestehenden Bauten Bestandesgarantie. Der Bewirtschaftungsweg ist abparzelliert. Ein öffentliches Interesse am Erhalt des Gestaltungsplans ist dadurch nicht vorhanden. Der Waldabstand ist grundsätzlich über das übergeordnete Waldgesetz geregelt (25.0 m).</p>			
<p>Öffentliche Interessen/private Interessen</p>			
Waldabstandbereich-Gestaltung	Baumbestand bis 25.0 m Höhe vorhanden		
Bewirtschaftungsweg, 2m Breite	Der Weg wurde abparzelliert.		
Bepflanzung, 3 Bäume entlang Hauptstrasse	Nicht gesichert		
Lärmschutzmassnahmen	sind übergeordnet geregelt		

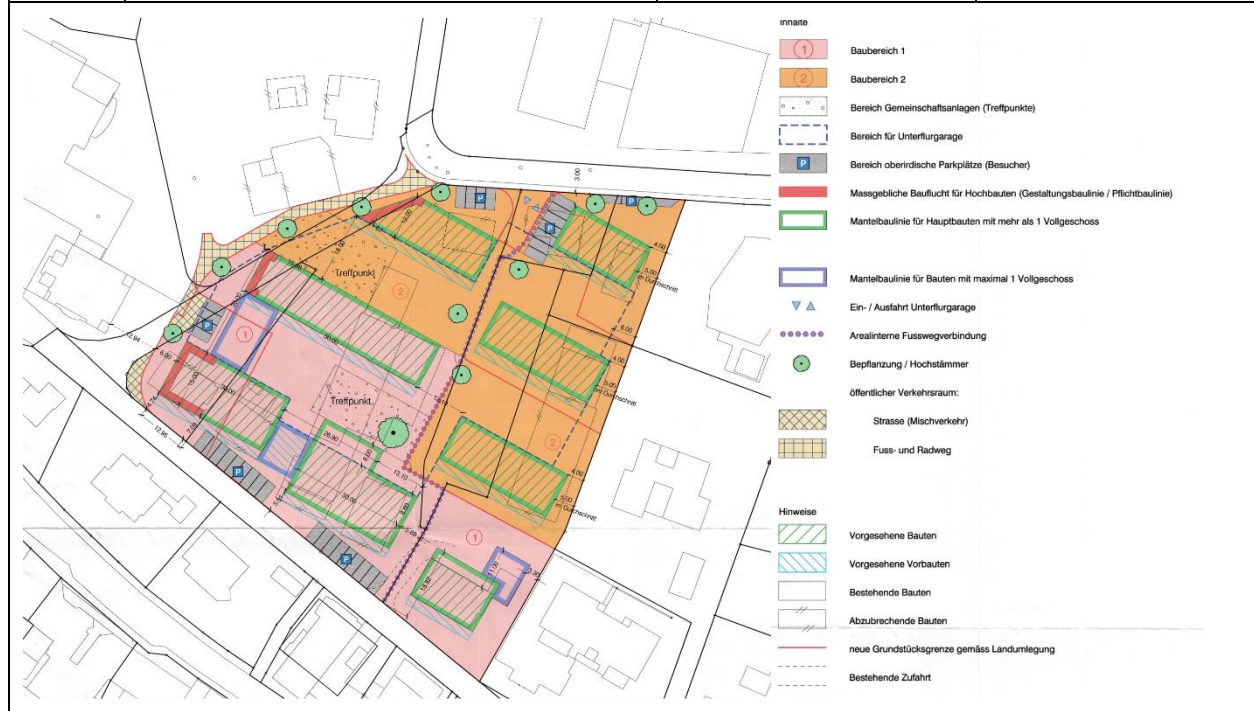
Begründung zur Aufhebung:

Der Gestaltungsplan wird aufgehoben. Mit Ausnahme des Waldschutzes bestehen keine öffentlichen Interessen, die erhalten werden müssen. Deshalb soll gleichzeitig mit der Aufhebung ein neuer Waldabstandlinienplan festgesetzt werden, der den Abstand der Bauten und der Kleinstbauten zum Wald dauerhaft sichert. Vorbehalten bleibt die Zustimmung des Forstamtes.

Konkrete Massnahmen:

Festsetzung eines neuen Waldabstandlinienplans.

20.	GP Chatel, Aadorf	2007	<i>aufheben</i>
------------	--------------------------	-------------	------------------------



Ausgangslage:

Im rechtskräftigen Zonenplan ist das betroffene Gebiet der Wohn- und Arbeitszone WA3 zugewiesen. Der Gestaltungsplan verfolgt das Ziel, eine lebendige und durchmischte Nutzungsstruktur zu schaffen sowie eine hochwertige Überbauung in Bezug auf Wohnwert und Bebauungsstruktur zu gewährleisten. Zudem soll ein Beitrag zur haushälterischen Bodennutzung geleistet und eine gute Anbindung an den Ortskern, insbesondere für den Langsamverkehr, erreicht werden. Das Überbauungskonzept orientiert sich an einer hohen Ausnützung des Bodens im Sinne der haushälterischen Nutzung, ohne dabei die qualitativen Aspekte zu vernachlässigen. Um dies zu gewährleisten, wurden im westlichen, dem Gemeindezentrum zugewandten Teil des Gestaltungsplangebietes Gestaltungsbaulinien bzw. Pflichtbaulinien festgelegt, die eine geordnete Bebauungsstruktur sicherstellen. Das Gebiet wurde gemäss den Vorschriften des GP bebaut.

Gegenüberstellung Gestaltungsplan/neues BauR

	Gestaltungsplan (Baubereich 1/2)	Baureglement
Ausnützung (WA3 gemäss Zonenplan)	AZ: max. 1.0 / 0.9	BZ: 2.6
Gebäudehöhe / Fassadenhöhe	10.5 m / 11.0 m (GH)	11.0 m (FH)
Gebäudelänge	70 m (Staffelung ab 30 m) / 35 m	50 m
massgeblichen Baufluchten nach Westen	Pflichtbaulinie	Strassenabstand

Empfehlung:

Der Gestaltungsplan ist vollständig umgesetzt und kann aufgehoben werden. Die nachträglich aufgeführten öffentlichen Interessen sind auch durch einen Erhalt des Gestaltungsplans nicht lösbar.

Öffentliche Interessen

Gestaltungsbaulinie definiert nach Westen	Erfüllt
Energieversorgung, Anschluss Energieverbund,	bestehende Anlage, Wechsel unklar, Stockwerkeigentum
Arealinterne Fusswegverbindung	Bereits heute nicht öffentlich durch GP gesichert
Gewerbeanteil-Regelung (2/3 EG für Gewerbenutzung – Nutzungsmischung)	Nicht gesichert
Ausnützungstransfer-System:	Nicht mehr relevant, sollte bei Abparzellierung geregelt worden sein.
Bepflanzung, Bäume innerhalb Perimeter	Nicht gesichert

Begründung zur Aufhebung:

Der Gestaltungsplan wird aufgehoben. Die öffentlichen Interessen sind teilerfüllt bzw. umgesetzt. Obwohl Themen wie Energieversorgung, Fusswegverbindung, Gewerbeanteil oder Bepflanzung mit der Aufhebung nicht mehr öffentlich-rechtlich gesichert sind, ist dies angesichts der tatsächlichen Gegebenheiten (vollständige Bebauung, Art der Umsetzung, teils Stockwerkeigentum, abgeschlossene Aussenraumgestaltung) vertretbar.

Die Gewerbeanteil-Regelung (2/3 EG) kann mit der Aufhebung nicht mehr gewährleistet werden, denn das aktuelle Baureglement erlaubt Wohnen und Arbeiten ohne spezifische Mischungsquote. Eine Erhaltung des Gestaltungsplans einzig zu diesem Zweck erscheint jedoch nicht zweckmässig.

6 Verfahren

6.1 Koordination mit den Gewässerraumlinienplänen

Seit Januar 2011 sind im Gewässerschutzgesetz (GSchG, SR 814.20) neue Bestimmungen zum Gewässerraum und zur Revitalisierung von Gewässern in Kraft getreten. Mit Art. 36a GSchG, SR 814.20 werden die Kantone verpflichtet, den Raumbedarf der oberirdischen Gewässer (= Gewässerraum) festzulegen. Die Festlegung des Gewässerraums stellt sicher, dass den Gewässern heute und in Zukunft genügend Raum zur Verfügung steht.

Im Kanton Thurgau wurde auf kantonaler Ebene ein behördenverbindlicher Raumbedarf der Gewässer ausgeschieden, der als Beurteilungsgrundlage dient und keine unmittelbaren Auswirkungen hat. Die grundeigentümerverbindliche Festlegung des Gewässerraums erfolgt durch die Gemeinden in Form von Gewässerraumlinienplänen, die gemäss Planungs- und Baugesetz in einem Sondernutzungsplan erfasst werden.

Verschiedene Baulinien- und Gestaltungspläne regeln mittels Baulinien den Gewässerabstand. Diese sind aufgrund der neuen Gewässerraumlinienpläne mehrheitlich aufzuheben. Dennoch können mit einer Begründung Gestaltungspläne, Baulinienpläne oder einzelne Baulinien erhalten werden, wenn die Pläne auch andere Baulinien oder Bestimmungen aufweisen oder wenn das Gewässer zusätzlichen Schutz benötigt.

Die Mitwirkung und die öffentliche Auflage der Anpassungen verschiedener Baulinienpläne sollen koordiniert zusammen mit den in Erarbeitung befindlichen Gewässerraumlinienplänen durchgeführt werden. Es sind dies:

- Baulinienplan Dorfbach, Ettenhausen
- Baulinienplan Lützelburg, Aadorf
- Verkehrslinienplan Hauptstrasse, Aadorf
- BP Dorfbach, Ettenhausen
- Baulinienplan Lützelburg, Aadorf
- Verkehrslinienplan Hauptstrasse, Aadorf

6.2 Mitwirkung


Der Gemeinderat Aadorf informierte die Bevölkerung und die betroffenen Grundeigentümer in der **Informationszeitung «Regi die Neue»** vom [Datum] und lud im Rahmen einer öffentlichen Informationsveranstaltung und zu einer öffentlichen Mitwirkung zur Stellungnahme ein. Die Unterlagen standen auf der Homepage der Gemeinde oder auf dem Bauamt vom [Datum] bis [Datum] zur Einsichtnahme zur Verfügung. Es gingen [Anzahl] Eingaben ein.

6.3 Öffentliche Auflage und Einsprachen

Aufgrund einer Beurteilung der einzelnen Sondernutzungspläne hat der Gemeinderat von Aadorf am [Datum] die Aufhebung der behandelten Sondernutzungspläne beschlossen und zur öffentlichen Auflage freigegeben. Während der öffentlichen Auflage vom [Datum] bis [Datum] sind [Anzahl] Einsprachen eingegangen.

Anhang

A. Ausschreibung der öffentlichen Informationsveranstaltung



ÖFFENTLICHE INFORMATIONSVERANSTALTUNG
«Aufhebung Sondernutzungspläne»

Datum: Donnerstag, 11. Juni 2026
Zeit: 19.00 Uhr
Ort: Gemeinde- und Kulturzentrum Aadorf

Nutzen Sie die Gelegenheit sich aus erster Hand zu informieren, diskutieren Sie mit und stellen Sie Ihre Fragen.

Wir freuen uns über Ihre Teilnahme. Eine Anmeldung ist nicht erforderlich.

B. Auszug aus dem Amtsblatt