



Aufhebungen Baulinienpläne

"Baulinienplan Bereich Staatsstrasse nördlicher Teil"

"Baulinienplan" in Niedersommeri

"Baulinienplan Schützenstr. / Kesswilerstr."

Planungsbericht

Projekt Nr. 717.10

Datei: Planungsbericht Aufhebung Baulinienpläne.docx

Änderung	Entwurf	gezeichnet	kontrolliert	Datum
	pme			08.06.2021

1. Ausgangslage und Analyse

1.1 Baulinienplan Bereich Staatsstrasse nördlicher Teil

Entlang der Hauptstrasse besteht gemäss dem Regierungsratsbeschluss (RRB) Nr. 823 vom 04.05.1982 der "Baulinienplan Bereich Staatsstrasse nördlicher Teil". Mit dem RRB Nr. 1252 vom 26.08.1986 erfolgte eine Ergänzung des Baulinienplans auf der Parzelle Nr. 245, mit dem RRB Nr. 617 vom 13.06.1995 erfolgten kleine Anpassungen.

Der Baulinienplan diene gemäss dem Regierungsratsbeschluss der Flächensicherung für den Bau des Trottoirs entlang der Hauptstrasse. Hierfür wurde eine Baulinie mit einem 6 m Abstand zur damaligen Strassengrenze festgelegt. Inzwischen wurde das Trottoir erstellt. Die Fläche des Trottoirs ist Teil der Strassenparzelle im Eigentum des Kantons Thurgau. Der Baulinienplan ist somit nicht mehr erforderlich für die Sicherung des Trottoirs.

Falls die Baulinie aufgehoben wird, gilt gegenüber von Gemeinde- und Kantonsstrassen die Abstandsvorgabe gemäss § 44 Abs. 1 des Gesetzes über Strassen und Wege (StrWG). Gemäss diesem gilt: *"Der Abstand bei der Erstellung oder Erweiterung von Gebäuden oder Gebäudeteilen gegenüber Kantonsstrassen oder -wegen beträgt 4 m von der Grenze, gegenüber Gemeindestrassen oder -wegen 3 m."*

Der Baulinienplan bezweckt zudem im Bereich der Hauptstrasse entlang des eingedolten Hebbachs die Freihaltung eines 20 m breiten Bereichs. Im § 76 des aktuell gültigen kantonalen Planungs- und Baugesetz (PBG) ist der Gewässerabstand jedoch folgendermassen definiert: *"Ist die Lage von Bauten und Anlagen nicht durch Gewässerraumlinien gemäss § 34 des Gesetzes über den Wasserbau und den Schutz vor gravitativen Naturgefahren bestimmt, beträgt der Abstand gegenüber Seen, Weihern und Flüssen 30 m, gegenüber Bächen und Kanälen 15 m. Die Gemeindebehörde kann aus besonderen Gründen in Sondernutzungsplänen andere Abstände vorsehen."* Da in der Gemeinde Sommeri die Ausscheidung der grundeigentümergebundenen Gewässerraumlinien noch ausstehend ist, sind die bestehenden Baulinien betreffend dem Gewässerabstand zu überprüfen.

Die Gewässerraumlinien sind aufgrund der Revision des Gewässerschutzgesetzes des Bundes festzulegen, um den Raumbedarf der oberirdischen Gewässer zu definieren. Bei eingedolten Gewässern ist diese Festlegung ebenfalls möglich. Für die grundeigentümergebundene Festlegung der Gewässerräume haben die Thurgauer Gemeinden eine Frist bis Ende 2026 einzuhalten. Der Gemeinderat Sommeri sieht vor, den Abstand zum eingedolten Hebbach in diesem Bereich mit der noch ausstehenden grundeigentümergebundenen Gewässerraumfestlegung zu definieren.

Die im Baulinienplan aufgeführte Baulinie auf der Parzelle Nr. 231 ermöglicht die Unterschreitung des Grenzabstandes zur Hauptstrasse hin. Bei einer Aufhebung des Baulinienplans gilt für die bestehenden, rechtmässig erstellten Bauten und Anlagen die Besitzstandsgarantie gemäss § 94 PBG. Gemäss dieser dürfen unfreiwillig zerstörte Bauten in gleichem Masse wiederaufgebaut werden. Bei der Einmündung der Förstergasse in die Hauptstrasse halten die Baulinien den Bereich der Linde vor einer Überbauung frei. Die Linde steht jedoch nicht unter Schutz.

Der Baulinienplan beinhaltet eine Sonderbaulinie, welche folgendermassen definiert ist: *"Im Elementarschadenfall und bei freiwilligem Abbruch sind neue Bauten auf die Baulinie, allenfalls dahinter zu erstellen."*

Die Sonderbaulinie erlaubt somit lediglich die Unterschreitung der Baulinien der bestehenden Gebäude. Dies ist heutzutage gemäss der erwähnten Besitzstandsgarantie gemäss § 94 PBG ohnehin gegeben, weshalb die Sonderbaulinie nicht mehr erforderlich ist.

Fazit

Der "Baulinienplan Bereich Staatsstrasse nördlicher Teil" wird aufgehoben, da er gemäss der vorherigen Abhandlung nicht mehr erforderlich ist. Im Sinne der gemäss dem Raumplanungsgesetz angestrebten Förderung der Siedlungsentwicklung nach Innen sind die 6 m Strassenabstände gemäss den Baulinien im Baulinienplan nicht mehr zeitgemäss. Bei einer Aufhebung des Gestaltungsplans ist mit dem 4m-Abstand gemäss § 44 Abs. 1 des Gesetzes über Strassen und Wege (StrWG) eine haushälterische Bodennutzung besser möglich.

1.2 Baulinienplan in Niedersommeri

Entlang der Hauptstrasse in Niedersommeri besteht gemäss dem Regierungsratsbeschluss (RRB) Nr. 566 vom 19.03.1979 ein Baulinienplan. Eine Änderung des Baulinienplans auf der Parzelle Nr. 15 erfolgte mit dem RRB Nr. 148 vom 08.02.1994.

Der Baulinienplan diene gemäss dem Regierungsratsbeschluss dem Erhalt des Ortsbildes und der Sicherung der Fusswegverbindung entlang der Hauptstrasse.

Die Baulinien beinhalten einen Abstand von mindestens 6 m zur damaligen Strassengrenze. Wo die Gebäude dies unterschreiten, führen die Baulinien jedoch den bestehenden Gebäudefassaden entlang, um diese Lage der Fassaden im Sinne des Ortsbildschutzes beizubehalten. Jedoch beinhaltet der Baulinienplan in diesen Bereichen oftmals eine rückversetzte Sonderbaulinie, welche folgendermassen definiert ist: *"Im Elementarschadenfall und bei freiwilligem Abbruch sind neue Bauten auf die Katastrophenbaulinie, allenfalls parallel dahinter zu erstellen."* Diese Forderung zum Rückversatz der Bauten auf die Katastrophenbaulinie ist widersprüchlich zu den Baulinien, welche ja für den Erhalt des Ortsbildes die Lage der bestehenden Fassaden sichern möchten.

Bei der Parzelle Nr. 26 (Rest. Löwen) ist zudem eine Arkadenbaulinie vorhanden. In dessen Bereich ist im Erdgeschoss ein öffentlicher Durchgang freizuhalten. Dieser ist seit langem erstellt.

Falls die Baulinie aufgehoben wird, gilt gegenüber von Gemeinde- und Kantonsstrassen die Abstandsvorgabe gemäss § 44 Abs. 1 des Gesetzes über Strassen und Wege (StrWG). Gemäss diesem gilt: *"Der Abstand bei der Erstellung oder Erweiterung von Gebäuden oder Gebäudeteilen gegenüber Kantonsstrassen oder -wegen beträgt 4 m von der Grenze, gegenüber Gemeindestrassen oder -wegen 3 m."* Für die bestehenden, rechtmässig erstellten Bauten und Anlagen gilt die Besitzstandsgarantie gemäss § 94 PBG. Gemäss dieser dürfen unfreiwillig zerstörte Bauten in gleichem Masse wiederaufgebaut werden.

Inzwischen sind im "Schutzplan Kulturobjekte" der Gemeinde Sommeri (DBU-Entscheid Nr. 5 vom 29.01.2015) die schützenswerten Gebäude unter Schutz gestellt worden. Mit der Unterschutzstellung dieser Gebäude ist auch gegeben, dass diese die für das Ortsbild bedeutenden Fassaden beibehalten.

Auch das Gebäude des Restaurants Löwen steht unter Schutz, der Erhalt der Arkade ist somit sichergestellt.

Fazit

Der Baulinienplan in Niedersommeri wird aufgehoben, da er gemäss der vorherigen Abhandlung für den Erhalt des Ortsbildes nicht mehr erforderlich ist, insbesondere da die Katastrophenbaulinien diesem Ziel widersprechen. Zudem ist inzwischen mit dem Schutzplan Kulturobjekte der Erhalt der schützenswerten Gebäude gesichert.

1.3 Baulinienplan Schützenstr. / Kesswilerstr.

Entlang der Schützenstrasse und der Kesswilerstrasse in Niedersommeri besteht gemäss dem Regierungsratsbeschluss (RRB) Nr. 1655 vom 29.09.1992 ein Baulinienplan. Der Baulinienplan diene gemäss dem Regierungsratsbeschluss dem Erhalt des Ortsbildes.

Die Baulinien beinhalten einen Abstand von mindestens 4 m zur damaligen Strassenkante. Wo die Gebäude dies unterschreiten, führen die Baulinien jedoch den bestehenden Gebäudefassaden entlang, um diese Gebäudefluchten im Sinne des Ortsbildschutzes beizubehalten.

Falls die Baulinie aufgehoben wird, gilt gegenüber den Gemeindestrassen die Abstandsvorgabe gemäss § 44 Abs. 1 des Gesetzes über Strassen und Wege (StrWG). Gemäss diesem gilt: *"Der Abstand bei der Erstellung oder Erweiterung von Gebäuden oder Gebäudeteilen gegenüber Gemeindestrassen oder -wegen 3 m."* Für die bestehenden, rechtmässig erstellten Bauten und Anlagen gilt die Besitzstandsgarantie gemäss § 94 PBG. Gemäss dieser dürfen unfreiwillig zerstörte Bauten in gleichem Masse wiederaufgebaut werden.

Inzwischen sind im "Schutzplan Kulturobjekte" der Gemeinde Sommeri (DBU-Entscheid Nr. 5 vom 29.01.2015) die schützenswerten Gebäude unter Schutz gestellt worden. Mit der Unterschutzstellung dieser Gebäude ist auch gegeben, dass diese die für das Ortsbild bedeutenden Gebäudefluchten beibehalten. Für den Erhalt dieser Gebäudefluchten ist der Baulinienplan somit nicht mehr erforderlich. Jedoch sind die Gebäude auf den Parzellen Nrn. 12 und 37, welche beide den gesetzlichen Grenzabstand unterschreiten, nicht unter Schutz gestellt.

Fazit

Der "Baulinienplan Schützenstr. / Kesswilerstr." wird aufgehoben, da er gemäss der vorherigen Abhandlung als nicht mehr zwingend erforderlich erachtet wird. Mit dem Abstand von 3 m zu den Gemeindestrassen gemäss dem StrWG ist eine haushälterische Bodennutzung besser möglich.

2. Vorgabe bisheriger kommunaler Richtplan

Im bisherigen behördenverbindlichen Richtplan der Gemeinde Sommeri (RRB Nr. 529 vom 26.04.1994) ist aufgeführt, dass die Baulinienpläne zu überprüfen seien, was nun vorliegend erfolgt.

3. Verfahren

3.1 Mitwirkung

Nach der Behandlung im Gemeinderat vom 27.05.2021 erfolgt zur Aufhebung der Baulinienpläne die öffentliche Vernehmlassung vom 09.06. bis 10.07.2021, im Zusammenhang mit der öffentlichen Vernehmlassung zur Ortsplanungsrevision. Die Vernehmlassung ist kein Einspracheverfahren. Sie dient der Information sowie der Mitwirkung der Bevölkerung. Die Bevölkerung hat die Möglichkeit, alle Unterlagen digital auf der Gemeinde-Webseite oder Papierexemplare auf der Gemeindeverwaltung einzusehen und eine schriftliche Stellungnahme an den Gemeinderat abzugeben. Am 24. Juni 2021 erfolgt in der Gemeindeverwaltung Sommeri von 17:00 bis 20:00 Uhr eine Auskunftserteilung, an welcher Vertreter der Gemeinde und des Planungsbüros für Auskünfte zur Verfügung stehen. Die Vernehmlassung wird im Mitteilungsblatt der Gemeinde mitgeteilt. Auswärtige Grundeigentümer von Bauland werden direkt angeschrieben.

3.2 Vorprüfung, Beschluss, öffentliche Auflage, Genehmigung, Inkraftsetzung

In der Vorprüfung bei den kantonalen Amtsstellen wird angefragt, ob Ersatzbauten von Gebäuden, welche bisher den gesetzlichen Strassenabstand unterschreiten, an gleicher Lage wieder aufgebaut werden dürften.

NRP Ingenieure AG

Boris Binzegger
Bereichsleiter Raumplanung

Pascal Meile
Projektleiter Raumplanung