Kanton Thurgau

Stadt Bischofszell

Überprüfung und Aufhebung diverser Sondernutzungspläne

Planungsbericht

Projekt Nr. 1005430

Datei: Planungsbericht.docx

Änderung	Entwurf	gezeichnet	kontrolliert	Datum
	pan		pme	08.11.2024
pme				03.09.2025
pme				20.08.2026

Exemplar für:

nrpingenieure
INGENIEURE · GEOMATIKER · RAUMPLANER

1. Ausgangslage und Aufgabenstellung

1.1 Planungsanlass

Die Ortsplanung der Stadt Bischofszell (Stand Inkraftsetzung vom 10. Februar 2023) wurde an das neue kantonale Planungs- und Baugesetz (PBG) und damit auch an die interkantonale Vereinbarung zur Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) angepasst.

Nun gilt es, auch die bestehenden Sondernutzungspläne an die neurechtlichen Messweisen anzupassen. Gemäss § 122 PBG besteht hierzu eine Frist bis spätestens Ende 2027.

1.2 Ziele

Einige der bestehenden Sondernutzungspläne sind veraltet oder haben ihren Zweck erfüllt. Aus diesem Grund werden alle Sondernutzungspläne im Rahmen der Anpassung auf ihre Aktualität überprüft. Eine frühere Überprüfung, welche zur Aufhebung von 14 Sondernutzungsplänen führte, wurde im Jahr 2013 im Zusammenhang mit der Einführung des ÖREB-Katasters durchgeführt.

Die Ziele der vorliegenden Überprüfung sind:

- Die Widersprüche zwischen den bestehenden Sondernutzungsplänen und der rechtskräftigen Rahmennutzungsplanung zu eruieren;
- Sondernutzungspläne, für die kein Bedarf mehr besteht, aufzuheben;
- festzulegen, bei welchen Sondernutzungsplänen direkt neues Recht anwendbar ist;
- zu entscheiden, welche Sondernutzungspläne Anpassungsbedarf an das neue Recht resp. weiteren Abklärungsbedarf aufweisen.

1.3 Bestehende Sondernutzungspläne

In der Stadt Bischofszell sind gemäss der Erfassung im ÖREB-Kataster die folgenden Sondernutzungspläne rechtskräftig:

<u>Arealüberbauungspläne:</u>

1. Arealüberbauungsplan Berg (RRB Nr. 596 vom 28.04.1992)
2. Arealüberbauungsplan Ibergstrasse (RRB Nr. 1331 vom 21.08.1984)
3. Arealüberbauungsplan Parzellen 508/513 Papieri (RRB Nr. 1011 vom 31.08.1993)
4. Arealüberbauungsplan Städeli (RRB Nr. 330 vom 23.03.1993)
5. Arealüberbauungsplan Waldpark (RRB Nr. 379 vom 06.03.1984 und RRB Nr. 840 vom 27.06.1989)
6. Arealüberbauungsplan Weid (RRB Nr. 151 vom 16.02.1993)

<u>Baulinienpläne:</u>

7. Baulinienplan Bitziring (DBU-Entscheid Nr. 107 vom 21.11.2005)
8. Baulinienplan Dorfstrasse Halden (DBU-Entscheid Nr. 119 vom 09.02.1998)
9. Baulinienplan Hackborn Schweizerholz (RRB Nr. 1853 vom 20.10.1981 und RRB Nr. 776 vom 20.05.1986)
10. Baulinienplan Letten (RRB vom 06.02.1961)
11. Baulinienplan Im Stocken (RRB Nr. 2332 vom 20.12.1977)
12. Baulinienplan Sattelbogen (DBU-Entscheid Nr. 107 vom 21.11.2005)
13. Baulinienplan Sitter (RRB Nr. 610 vom 06.04.1983)
14. Baulinienplan Spitalstrasse Halden (DBU-Entscheid Nr.14 vom 08.02.2005)

15. Baulinienplan Sulgerstrasse (RRB Nr. 896 vom 10.08.1993)
16. Baulinienplan Thur, alte Thurbrücke bis ARA - Rechtes Ufer (RRB Nr. 1011 vom 31.08.1993)

Gestaltungspläne:

17. Gestaltungsplan Am Bahnhof (RRB Nr. 583 vom 28.05.1996)
18. Gestaltungsplan Bitzi (DBU-Entscheid Nr. 42 vom 14.06.2011)
19. Gestaltungsplan Blumenwiese, Fabrikstrasse (RRB Nr. 687 vom 15.05.1990)
20. Gestaltungsplan Bruggmühle (DBU-Entscheid Nr. 61 vom 12.09.2013)
21. Gestaltungsplan Coop-Niederbürerstrasse II (DBU-Entscheid Nr. 21 vom 30.03.2000)
22. Gestaltungsplan Laubegg (DBU-Entscheid Nr. 266 vom 10.08.1999)
23. Gestaltungsplan Nagelpark (DBU-Entscheid Nr. 5 vom 04.02.2008)
24. Gestaltungsplan Sandbänkli (DBU-Entscheid Nr. 32 vom 22.03.2002)
25. Gestaltungsplan Sattelbogen II (DBU-Entscheid Nr. 89 vom 17.10.2008)
26. Gestaltungsplan Tiefkühllager Rofen (RRB Nr. 652 vom 08.05.1990)
27. Gestaltungsplan Türkei (DBU-Entscheid Nr. 296 vom 09.11.1999 und DBU-Entscheid Nr. 56 vom 08.08.2014)

Quartierpläne:

28. Quartierplan Am Berg (RRB Nr. 1412 vom 16.06.1973)
29. Quartierplan Breiti (RRB Nr. 97 vom 15.01.1985, DBU-Entscheid Nr. 89 vom 17.10.2008 und DBU-Entscheid Nr. 32 vom 17.06.2015)
30. Quartierplan Gihl (RRB Nr.1011 vom 31.08.1993, DBU-Entscheid Nr. 2 vom 14.01.2015 und DBU-Entscheid Nr. 40 vom 08.09.2017)
31. Quartierplan Iberg-Rofen (RRB Nr. 967 vom 11.06.1985, RRB Nr.1074 vom 09.06.1981 und RRB Nr. 1298 vom 20.09.1988)
32. Quartierplan Bisrüti, Teil Obere Bisrüti - Lindenstrasse (RRB Nr. 1600 vom 21.11.1989)
33. Quartierplan Rebrain (RRB Nr. 1163 vom 23.06.1981)
34. Quartierplan Waldhof (RRB Nr. 1035 vom 08.06.1982)

1.4 Übergangsregelung

Bis Ende 2027, dem Abschluss der Anpassungsfrist gemäss § 122 PBG, gilt für bestehende Sondernutzungspläne die folgende Übergangsregelung:
Falls ein Sondernutzungsplan auf altes Recht - namentlich auf alte Messweisen - verweist, muss in dessen Geltungsbereich komplett das alte Recht angewendet werden.

Die Erläuterungen des Planungs- und Baugesetzes erklären dies folgendermassen:

«Bei allen Sondernutzungsplänen darf nur einheitliches kantonales Planungs- und Baurecht (altes Recht oder neues Recht) angewendet werden. Es ist nicht zulässig im selben Sondernutzungsplan altes und neues Recht anzuwenden.
Ist das Baureglement einer Gemeinde dem neuen Recht angepasst worden (Einschub: was in Bischofszell mit dem neuen Baureglement der Fall ist)*, muss auf bestehende Gestaltungspläne, die noch nicht dem neuen Recht angepasst wurden, subsidiär weiterhin das alte kommunale Recht anwendbar bleiben. Dies gilt sowohl für die Masse aus dem Baureglement als auch für den Zonenplan. Eine Anwendung von neuem kommunalem Recht auf altrechtliche Gestaltungspläne hätte zur Folge, dass im selben Gestaltungsplangebiet altes und neues Recht nebeneinander angewendet würde, was nicht zulässig ist.*
Es gibt folgende Ausnahme: Gestaltungspläne, die ausschliesslich die Erschliessung nach § 24 Abs. 1 Ziff. 1 PGB zum Inhalt haben. Hier rechtfertigt es sich, konkrete Bauvorhaben im Perimeter

integral nach dem neuen Recht zu beurteilen, da ein Nebeneinander von alt- und neurechtlichen Begriffen und Messweisen ausgeschlossen werden kann.»

«In erster Linie ist die kommunale Planung einer Überprüfung zu unterziehen und (…) wo nötig die entsprechende Anpassung vorzunehmen. Im Umkehrschluss ist damit gesagt, dass dort, wo kein Anpassungsbedarf vorhanden ist, auch keine formale Anpassung vorzunehmen ist. In Sondernutzungsplänen, bei denen lediglich die Erschliessung geregelt wird, kann in einem konkreten Einzelfall direkt das neue Recht zur Anwendung gebracht werden. Es sind dies namentlich solche, die lediglich die Erschliessung zum Inhalt haben und ausschliesslich mit entsprechenden Begrenzungslinien Flächen für Erschliessungsanlagen definieren. Wenn dabei keine Begriffe und Messweisen, welche an das neue Recht angepasst werden müssten, betroffen sind, gibt es auch keinen Anpassungsbedarf an das neue Recht. Entsprechend müssen diese Sondernutzungspläne auch nicht in einem formalen Schritt (§§ 29 ff. PBG) dem neuen Recht angepasst werden. Was indes zwingend erforderlich ist, ist eine Überprüfung der einzelnen Planungsinstrumente, wie es sich im konkreten Fall verhält (Anpassungsbedarf ja oder nein). Die Gemeinden haben demenentsprechend die kommunalen Sondernutzungspläne einer Überprüfung zu unterziehen.»

1.5 Gewässerraum

Aufgrund der Revision des Gewässerschutzgesetzes des Bundes anfangs 2011 muss der Raumbedarf der oberirdischen Gewässer neu mit sogenannten Gewässerraumlinien festgelegt werden. Für diese grundeigentümerverbindliche Festlegung der Gewässerräume haben die Thurgauer Gemeinden eine Frist bis Ende 2026 einzuhalten.
Gewässerabstände sind bisher oft in Sondernutzungsplänen festgelegt worden. Um widersprüchliche Festlegungen zu vermeiden, sind deshalb dann im Zuge der Gewässerraumausscheidung die bestehenden Sondernutzungspläne an die Gewässerraumfestlegung anzupassen.

2. Überprüfung der Sondernutzungspläne

In einem ersten Schritt wurden alle bestehenden Sondernutzungspläne überprüft (vgl. Anhang: Tabelle Analyse Sondernutzungspläne) und wie folgt einem weiteren Vorgehen zugeteilt:

- **Ausserkraftsetzungen:** Sondernutzungspläne, die nicht mehr erforderlich resp. überholt sind und ganz oder teilweise ausser Kraft gesetzt werden können.

- **Anwendung neues Recht:** Sondernutzungspläne, welche beibehalten werden sollen und keine Abweichungen zum neuen Recht beinhalten. Hier erfolgt ein Feststellungsentscheid des Stadtrates, dass zu diesen Sondernutzungsplänen das neue Recht mit den neuen Messweisen anzuwenden ist.

- **Weiterer Klärungsbedarf:** Sondernutzungspläne, die weitere Abklärungen benötigen, an das neue Recht (neue Messweisen) anzupassen oder später aufzuheben sind. Dies erfolgt zu einem späteren Zeitpunkt in einem separaten Verfahren.

3. Ausserkraftsetzungen

Folgende Sondernutzungspläne sollen gemäss obengenannter Analyse vollständig ausser Kraft gesetzt werden:

Arealüberbauungspläne:

35. Arealüberbauungsplan Berg, inkl. behördenverbindlicher Umgebungs- und Gestaltungsrichtplan (RRB Nr. 596 vom 28.04.1992)
36. Arealüberbauungsplan Ibergstrasse (RRB Nr. 1331 vom 21.08.1984)
37. Arealüberbauungsplan Parzellen 508/513 Papieri (RRB Nr. 1011 vom 31.08.1993)

Gestaltungspläne:

38. Gestaltungsplan Am Bahnhof (RRB Nr. 583 vom 28.05.1996)
39. Gestaltungsplan Bitzi (DBU-Entscheid Nr. 42 vom 14.06.2011)
40. Gestaltungsplan Blumenwiese, Fabrikstrasse (RRB Nr. 687 vom 15.05.1990)
41. Gestaltungsplan Coop-Niederbürerstrasse II (DBU-Entscheid Nr. 21 vom 30.03.2000)
42. Gestaltungsplan Laubegg (DBU-Entscheid Nr. 266 vom 10.08.1999)
43. Gestaltungsplan Tiefkühllager Rofen (RRB Nr. 652 vom 08.05.1990)

Quartierpläne:

44. Quartierplan Rebrain (RRB Nr. 1163 vom 23.06.1981)
45. Quartierplan Waldhof (RRB Nr. 1035 vom 08.06.1982)

Folgende Quartierpläne sollen gemäss obengenannter Analyse teilweise ausser Kraft gesetzt werden:

46. Quartierplan Breiti (RRB Nr. 97 vom 15.01.1985 und DBU-Entscheid Nr. 32 vom 17.06.2015)
47. Quartierplan Iberg-Rofen; gesamter Perimeter, welcher in das Gemeindegebiet Bischofszell ragt (RRB Nr. 967 vom 11.06.1985, RRB Nr. 1074 vom 09.06.1981 und RRB Nr. 1298 vom 20.09.1988)

3.1 Arealüberbauungsplan Berg

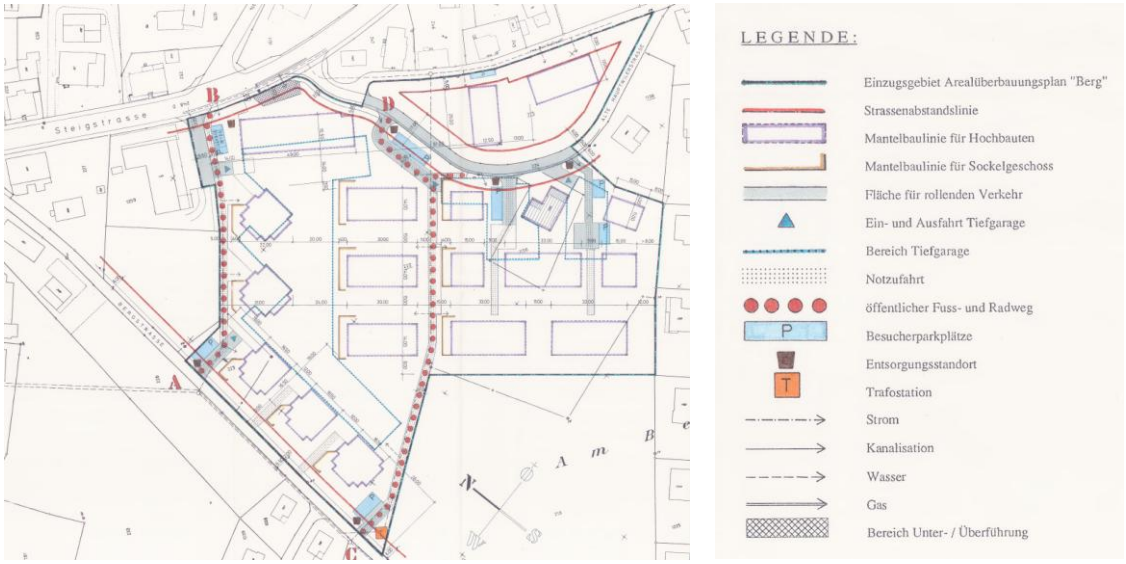
Zweck des Arealüberbauungsplans:

Der Arealüberbauungsplan Berg wurde mit RRB Nr. 596 am 28.04.1992 genehmigt.
Gemäss Sonderbauvorschriften bezweckt der Arealüberbauungsplan:

- Das Gebiet nach einem siedlungsgestalterischen Gesamtkonzept zu überbauen;
- Eine gegenüber der Regelbauweise verbesserte architektonische und ortsbauliche Gestaltung;
- Die planerische Sicherung der öffentlichen Erschliessung, der neu zu erstellenden Feinerschliessung sowie der Freiräume;
- Einen die Regelbauweise übersteigenden Wohnkomfort;
- Ein klares Bauvolumenkonzept, das räumliche Qualitäten erzeugen soll;
- Eine geordnete Abwicklung der Gesamtüberbauung (Etappierung);
- Eine Siedlungsentwicklung mit verschiedenen Wohnformen zu ermöglichen.

Mit dem Arealüberbauungsplan wurde auch ein Umgebungs- und Gestaltungsrichtplan als behördenverbindliches Planungsinstrument erstellt.

Der Zweck des Arealüberbauungsplans (samt behördenverbindlicher Umgebungs- und Gestaltungsrichtplan) ist inzwischen umgesetzt worden. Das Gebiet ist überbaut und erschlossen.



Ausschnitt Arealüberbauungsplan Berg

Auswirkungen bei Aufhebung:

Mit der neuen Ortsplanung haben sich die Bauzonenbezeichnungen geändert. Beispielsweise die im Überbauungsplan der Wohn- und Gewerbezone WG3 ausgeschiedene Fläche liegt im rechtskräftigen Zonenplan in der Wohn- und Arbeitszone WA3. Demzufolge verweisen die Sonderbauvorschriften des Arealüberbauungsplans auf die Bestimmungen des alten Baureglements.

Vorgaben zur Gestaltung der Bauten sind im Baureglement ausreichend festgelegt, sodass die gestalterischen Bestimmungen der Sonderbauvorschriften im Arealüberbauungsplan nicht mehr erforderlich sind. Gemäss rechtskräftigem Zonenplan handelt es sich hier um ein für das Ortsbild vergleichsmässig weniger heikles Gebiet, in welchem keine Ortsbildschutzbestimmungen gelten.

Die Erschliessung ist mit Dienstbarkeiten grundbuchlich gesichert (Durchleitungsrecht für Ver- und Entsorgungsleitungen, Fahrwegrechte, Mitbenützungsrechte an den Besucherparkplätzen und Containeranlagen, sowie Fuss- und Fahrwegrechte).

Anpassungsvorgabe an das neue Recht:

Der im Arealüberbauungsplan verwendete Begriff Ausnützungsziffer müsste mit einer Änderungsauflage an den Begriff gemäss IVHB (Überbauungsziffer) angepasst werden, sofern der Arealüberbauungsplan nicht ausser Kraft gesetzt wird. Eine Anpassung dieses Arealüberbauungsplans an das neue Recht wäre jedoch bezüglich Aufwands und Nutzen unverhältnismässig und wenig zweckmässig.

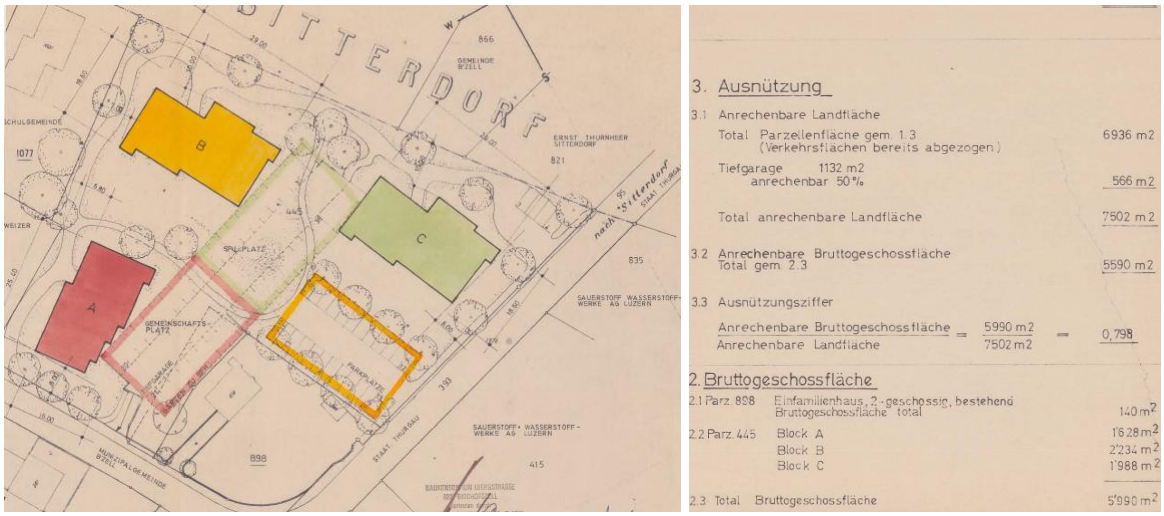
Abwägung des Stadtrates:

Der Arealüberbauungsplan Berg wird samt Umgebungs- und Gestaltungsrichtplan ausser Kraft gesetzt. Sein Zweck ist inzwischen umgesetzt worden, daher ist der Arealüberbauungsplan nicht mehr erforderlich. Es besteht kein überwiegendes privates oder öffentliches Interesse mehr an der Beibehaltung des Arealüberbauungsplanes.

3.2 Arealüberbauungsplan Ibergstrasse

Zweck des Arealüberbauungsplans:

Der Arealüberbauungsplan Ibergstrasse wurde mit RRB Nr. 1331 vom 21.08.1984 genehmigt. Gemäss RRB bezweckt er die Regelung der Überbauung einer grösseren, zusammenhängenden Fläche.



Ausschnitt Arealüberbauungsplan Ibergstrasse

Im neuen Zonenplan der Gemeinde Bischofszell wurde das Gebiet des Arealüberbauungsplans der Zone WA4 zugewiesen.
Der Arealüberbauungsplan legt eine maximale Ausnutzungsziffer von 0.8 fest sowie Festlegungen zur inneren Erschliessung, zu den Baulinien, zur Anordnung der Bauten, zur Anzahl Wohnungen und zur Etappierung der Überbauung.
Der Arealüberbauungsplan enthält keine gestalterischen Vorschriften.

Der Zweck des Arealüberbauungsplanes ist in der Zwischenzeit umgesetzt worden. Die Etappierung ist vollzogen und die Bebauung ist erstellt.

Auswirkungen bei Aufhebung:

Mit der neuen Ortsplanung haben sich die Bauzonenbezeichnungen geändert. Die im Überbauungsplan als Wohn- und Gewerbezone WG4 ausgeschiedene Fläche liegt im rechtskräftigen Zonenplan in der Wohn- und Arbeitszone WA4. Die Sonderbauvorschriften des Überbauungsplans verweisen deshalb auf die Bestimmungen des alten Baureglements.
Die innere Erschliessung und Nutzung ist mit Dienstbarkeiten grundbuchlich gesichert (Durchleitungsrechte, Fuss- und beschränktes Fahrwegrecht, Grenzbaurecht, Mitbenützungsrecht am Kinderspielplatz, Parkplatzbenützungsrecht, Nutzungsrecht an Landstreifen).

Anpassungsvorgabe an das neue Recht:

Der im Arealüberbauungsplan verwendete Begriff Ausnützungsziffer müsste mit einer Änderungsauflage an den neuen Begriff gemäss IVHB (Überbauungsziffer) angepasst werden, sofern der Arealüberbauungsplan nicht ausser Kraft gesetzt wird. Eine Anpassung dieses Arealüberbauungsplanes an das neue Recht wäre jedoch bezüglich Aufwand und Nutzen unverhältnismässig und wenig zweckmässig.

Abwägung des Stadtrates:

Der Arealüberbauungsplan Ibergstrasse wird ausser Kraft gesetzt. Sein Zweck ist inzwischen erfüllt worden, der Arealüberbauungsplan ist somit nicht mehr erforderlich. Es besteht kein überwiegendes privates oder öffentliches Interesse mehr an der Beibehaltung des Arealüberbauungsplanes.

3.3 Arealüberbauungsplan Parzellen Nr. 508 / 513

Zweck des Arealüberbauungsplans:

Der Arealüberbauungsplan Parzellen Nr. 508 / 513 (genannt Papieri) wurde mit RRB Nr. 1011 vom 31.08.1993 genehmigt. Der Arealüberbauungsplans bezweckt gemäss Sonderbauvorschriften:

- die Berücksichtigung ortsbildpflegerischer Aspekte, die sich aus der Lage in der Umgebungsschutzzone II und der Industriezone I am Rande der Altstadt ergeben
- die Bestimmung der Bauvolumen und Baubereiche durch Baulinien
- die Sicherung der öffentlichen Erschliessung und die Planung der Feinerschliessung
- die Gestaltung der Grünflächen mit hochstämmigen Einzelbäumen, die das Quartierbild prägen sollen.



Ausschnitt Arealüberbauungsplan Parzellen Nr. 508/513 (Papieri)

Der Zweck des Arealüberbauungsplans ist inzwischen umgesetzt worden, das Gebiet ist überbaut und die Laagerstrasse sowie die Feinerschliessung sind erstellt. Die festgelegte Bepflanzung wurde nicht komplett realisiert.

Auswirkungen bei Aufhebung:

Mit der neuen Ortsplanung haben sich die Bauzonenbezeichnungen geändert. Die in den Sonderbauvorschriften aufgeführten Verweise zu den Bauzonen sind veraltet. Dementsprechend verweisen die Sonderbauvorschriften des Arealüberbauungsplans auf die Bestimmungen des alten Baureglements.

Das gesamte Areal ist vollständig bebaut. Der Schutz von Kulturobjekten im Areal wird durch den Schutzplan Natur und Kulturobjekt gewährleistet, und die Umgebungsgestaltung einschliesslich angemessener Bepflanzung ist durch das Baureglement geregelt. Die gestalterischen Vorgaben des Arealüberbauungsplans sind daher nicht mehr erforderlich.
Gemäss § 44 des Gesetzes über Strassen und Wege (StrWG) gelten Abstandsvorschriften zu Gemeindestrassen, wenn die Baulinien im Arealüberbauungsplan aufgehoben werden.
Die Laagerstrasse ist zwar nicht komplett abparzelliert, Fuss- und Fahrwegrechte sowie Durchleitungsrechte sind jedoch grundbuchlich gesichert.

Anpassungsvorgabe an das neue Recht:

Die im Arealüberbauungsplan verwendete Begriffen Gebäudehöhe und Firsthöhe müssten mit einer Änderungsauflage an die neuen Begriffe gemäss IVHB (Fassadenhöhe und Gesamthöhe)

angepasst werden, sofern der Arealüberbauungsplan nicht ausser Kraft gesetzt wird. Eine Anpassung des Arealüberbauungsplans an das neue Recht wäre jedoch bezüglich Aufwand und Nutzen unverhältnismässig und wenig zweckmässig.

Abwägung des Stadtrates:

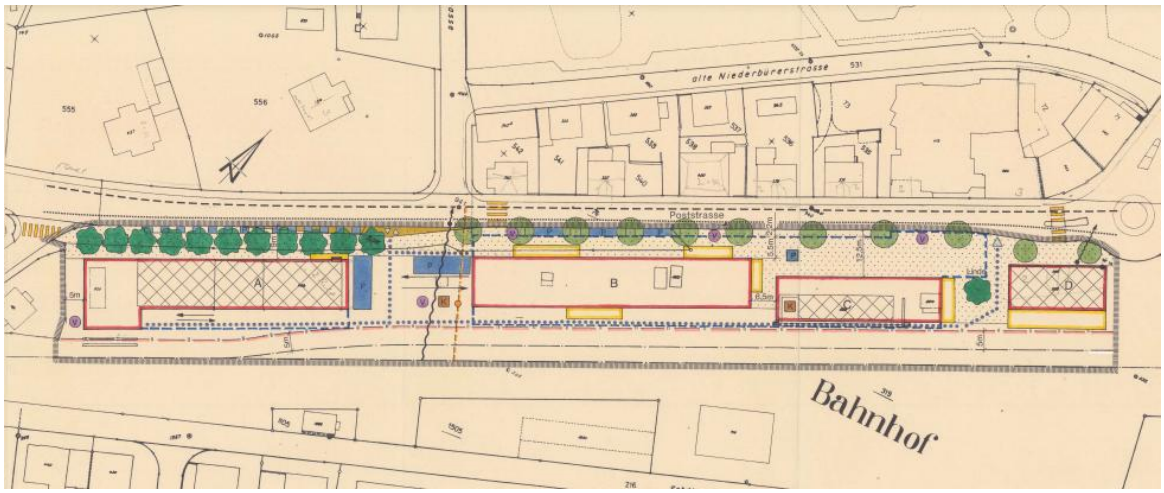
Der Arealüberbauungsplan wird ausser Kraft gesetzt. Sein Zweck ist umgesetzt worden. Es besteht kein überwiegendes privates oder öffentliches Interesse mehr an der Beibehaltung des Arealüberbauungsplans.

3.4 Gestaltungsplan Am Bahnhof

Zweck des Gestaltungsplans

Der Gestaltungsplan Am Bahnhof wurde mit RRB Nr. 583 vom 28.05.1996 genehmigt. Der Gestaltungsplan bezweckt gemäss Art. 1 der Sonderbauvorschiften:

- eine gute städtebauliche und architektonische Überbauung des südwestlichen Teils des Bahnhofareals im Übergangsbereich zwischen der Altstadt und dem Bahnhofsquartier.
- die Nutzung, die Hauptmerkmale der Überbauung, die Erschliessung und die Umgebungsgestaltung zu regeln.



Ausschnitt Gestaltungsplan Am Bahnhof

Der Zweck des Gestaltungsplans ist inzwischen umgesetzt worden, das Gebiet ist überbaut, und die Umgebung sowie die Erschliessung sind erstellt. Die geplanten verschiedenen Nutzungen, wie Postfilialen und Polizeistation, befinden sich innerhalb des Planungsperimeters und sind erstellt worden.

Auswirkungen bei Aufhebung:

Mit der neuen Ortsplanung haben sich die Bauzonenbezeichnungen geändert. Die im Gestaltungsplan bezeichnete Fläche liegt im rechtskräftigen Zonenplan nicht mehr in der damaligen Zone Wohn- und Gewerbezone WG sondern in der Zentrumszone 3. Dementsprechend verweisen die Sonderbauvorschriften des Gestaltungsplans auf die Bestimmungen des alten Baureglements. Der Gestaltungsplan enthält zudem Baulinien gegenüber der Strasse und gegenüber dem Bahnareal. Gegenüber der in der Zwischenzeit umgestalteten Poststrasse kommen bei Aufhebung des Gestaltungsplans die Abstände gemäss Gesetz über Strassen und Wege zur Anwendung, gegenüber der Bahn die entsprechenden Interessenlinien.

Im Bereich des Güterschuppens (Baubereich C) ist die Neuerstellung eines Bushofs geplant, welcher zum bestehenden Gestaltungsplans im Widerspruch steht. Weil im westlichen Teil des Gebiets derzeit ein neuer Gestaltungsplan in Erarbeitung ist, ist für die Zwischenzeit zwischen

der Inkraftsetzung der Aufhebung des bisherigen Gestaltungsplans bis zur Inkraftsetzung des neuen Gestaltungsplans eine Planungszone vorgesehen (siehe Anhang).

Anpassungsvorgabe an das neue Recht:
Die im Gestaltungsplan verwendete Begriffe Gebäudehöhe und Bruttogeschossfläche müssten mit einer Änderungsauflage an die neuen Begriffe gemäss IVHB (Fassadenhöhe, Gesamthöhe und Überbauungsziffer) angepasst werden, sofern der Gestaltungsplan nicht ausser Kraft gesetzt wird. Eine Anpassung des Gestaltungsplans an das neue Recht wäre jedoch bezüglich Aufwand und Nutzen unverhältnismässig und wenig zweckmässig, insbesondere da er ohnehin durch einen neuen Gestaltungsplan teilweise ersetzt werden soll.

Abwägung des Stadtrates:
Der Gestaltungsplan wird ausser Kraft gesetzt. Sein Zweck ist teilweise umgesetzt worden, für die übrigen Elemente wird ein neuer Gestaltungsplan erlassen. Es besteht kein überwiegendes privates oder öffentliches Interesse mehr an der Beibehaltung des Gestaltungsplans.
Mit Inkraftsetzung der Aufhebung des bisherigen Gestaltungsplans wird bis zur Inkraftsetzung des neuen Gestaltungsplans eine Planungszone erlassen werden.

3.5 Gestaltungsplan Bitzi

Zweck des Gestaltungsplans:
Der Gestaltungsplan Bitzi wurde mit DBU-Entscheid Nr. 42 vom 14.06.2011 genehmigt.
Gemäss den Sonderbauvorschriften bezweckt er:

- eine städtebaulich und architektonisch gute Wohnüberbauung
- die Berücksichtigung ortsbildrelevanter Aspekte, die sich aus der Lage in der Ortsbildschutzzone B ergeben.
- die Regelung der Lage und Ausdehnung der Bauten und Anlagen, der Zufahrten und Parkplätze sowie der Umgebungsgestaltung.



Ausschnitt Gestaltungsplan Bitzi

Der Zweck des Gestaltungsplans ist inzwischen umgesetzt worden, das Gebiet ist überbaut, die Erschliessung ab der Bitzistrasse erfolgt. Die verbindlichen Elemente der Bepflanzung und des Hofplatzes wurden teilweise realisiert. Die Laubeggstrasse ist erstellt und befindet sich im Eigentum der Stadt Bischofszell.

Auswirkungen bei Aufhebung:
Mit der neuen Ortsplanung haben sich die Bauzonenbezeichnungen geändert. Im Gestaltungsplan ist der südliche Teil des Areals der Zone WG3 und der nördliche Teil der Zone WG2 be-

schrieben. Im rechtskräftigen Zonenplan liegt das gesamte Areal in der Zone WA3. Dementsprechend verweisen die Sonderbauvorschriften des Gestaltungsplans auf die Bestimmungen des alten Baureglements.
Das Areal ist im aktuellen Zonenplan zudem von der Ortsbild- und Umgebungsschutzzone B überlagert.

Gemäss Art. 23 BauR gelten für die überlagernde Ortbildschutzzone B insbesondere folgende Bestimmungen:

[2] Grössere bauliche Veränderungen bedingen den Erlass eines Gestaltungsplans.

[3] Zur Ortsbilderhaltung können die Bestimmungen der Regelbauweise massvoll gelockert oder verschärft werden. Abweichungen dürfen andere öffentliche und private Interessen nicht wesentlich beeinträchtigen.

[5] Für die Ortsbildschutzzone B gelten folgende ergänzende Vorschriften:

a) Neubauten und Anlagen haben eine besondere Rücksicht auf die Silhouette der Altstadt bzw. der alten Thurbrücke zu nehmen. Sie sind so differenziert zu gestalten, dass sie keine grossen Flächen bilden.
b) Die bestehenden Freiräume im Umfeld der Altstadt sind in ihrer Grundstruktur zu erhalten. Der Gestaltung der Aussenräume ist besondere Beachtung zu schenken. Wege, Verkehrsraumgestaltung und Bepflanzungen haben der Tatsache Rechnung zu tragen, dass die Altstadt einst mit einem Graben umgeben war. Insbesondere ist der Blick auf die Altstadt möglichst freizuhalten.
c) Der historische Wegcharakter beidseitig der alten Thurbrücke ist zu erhalten und sachgerecht zu pflegen. Landwirtschaftlich zulässige Bauten und Anlagen sowie Bepflanzungen dürfen die freie Sicht auf die Brücke nicht beeinträchtigen.

Damit werden städtebauliche und architektonische Aspekte, die das Ortsbild prägen, weiterhin berücksichtigt.
Grössere bauliche Veränderungen sind ohnehin nur mit einem neuen Gestaltungsplan möglich (Art. 23 Abs. 2 BauR). Grössere bauliche Veränderungen, die den ursprünglichen Zielen der Gestaltungsplanung widersprechen, können somit mit den Baureglementsbestimmungen verhindert werden.

Anpassungsvorgabe an das neue Recht:
Die im Gestaltungsplan verwendeten Begriffe Gebäudehöhe und Bruttogeschossfläche müssten mit einer Änderungsauflage an die neuen Begriffe gemäss IVHB (Fassadenhöhe und Überbauungsziffer) angepasst werden, sofern der Gestaltungsplan nicht ausser Kraft gesetzt wird. Eine Anpassung des Gestaltungsplans an das neue Recht wäre jedoch bezüglich Aufwand und Nutzen unverhältnismässig und wenig zweckmässig.

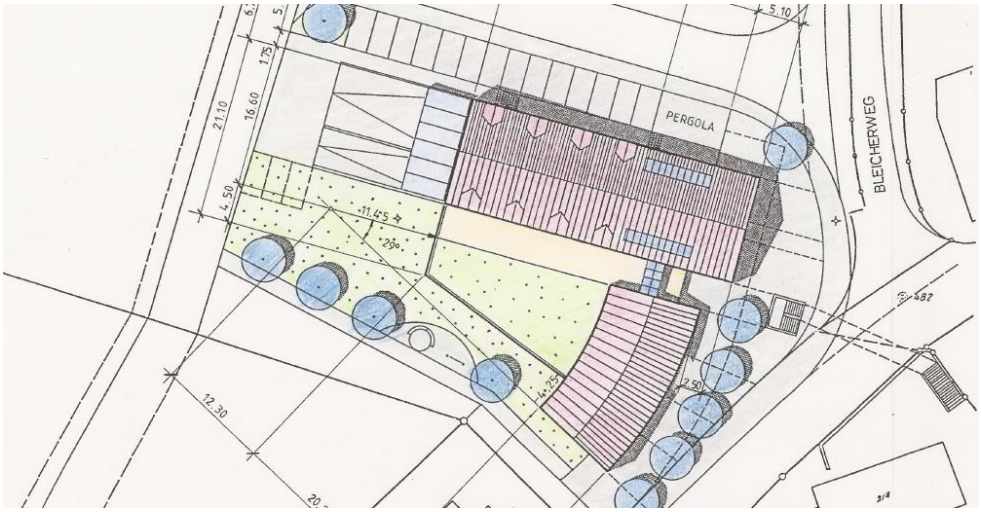
Abwägung des Stadtrates:
Der Gestaltungsplan wird ausser Kraft gesetzt. Sein Zweck ist erfüllt, er ist nicht mehr erforderlich. Es besteht kein überwiegendes privates oder öffentliches Interesse mehr an der Beibehaltung des Gestaltungsplans. Eine Überführung ins neue Recht wäre nicht verhältnismässig, da das neue Baureglement ausreichend ist, die ortsbauliche Einpassung sicherzustellen.

3.6 Gestaltungsplan Blumenwiese, Fabrikstrasse

Zweck des Gestaltungsplans:
Der Gestaltungsplan Blumenwiese, Fabrikstrasse wurde mit RRB Nr. 687 vom 15.05.1990 genehmigt. Der Zweck des Gestaltungsplans ist gemäss den Sonderbauvorschriften:

- Die Berücksichtigung der vorgelagerten Altstadtkernzone (Umgebungsschutzzone I)
- Die Erfüllung der Gestaltungsplanpflicht der Umgebungsschutzzone I
- Die Akzentuierung des Bezugs zur Altstadt

- Die Schaffung von Gewerbe-, Ausstellungs- und Lagerflächen und die bestmögliche Nutzung im öffentlichen Interesse anzustreben.



Ausschnitt Gestaltungsplan Blumenwiese Fabrikstrasse

Auswirkungen bei Aufhebung:
Im Gestaltungsplan ist das Areal als Gebiet in der Wohn- und Gewerbezone WG3 beschrieben, im aktuellen Zonenplan ist die Zuweisung hingegen zur Wohn- und Arbeitszone WA3. Im alten Zonenplan wird das Areal von der Umgebungsschutzzone I überlagert, im aktuellen Zonenplan von der Zone mit Anschlusspflicht.
Gemäss den Sonderbauvorschritten weichen neben der Ausnutzung auch die Gestaltung, Erschliessung und Umgebung von der Regelbauweise ab.

Für die rechtmässig erstellten Bauten und Anlagen gilt die Besitzstandsgarantie gemäss § 94 PBG, sofern die Bauten nicht freiwillig abgebrochen werden.

Im Gestaltungsplan wurden die Voraussetzungen für eine damals geplante Fussgängerunterführung unter der Kantonsstrasse (Fabrikstrasse) festgelegt. Eine solche ist aber nicht mehr vorgesehen.

In der neuen Ortsplanung wurde das Gebiet westlich der Fabrikstrasse als nicht mehr mit einer Ortsbildschutzzone überlagernd vom DBU genehmigt. Die gestalterischen Vorgaben aus diesem kleinflächigen Gestaltungsplan sind ohnehin rudimentär gehalten. Mit den allgemeinen Gestaltungsvorschriften des neuen Baureglements ist diesen Genüge getan. Die erstellte Baute ist nicht von einer so hohen ortsbaulichen Bedeutung, dass die Beibehaltung des Gestaltungsplans erforderlich wäre.

Anpassungsvorgabe an das neue Recht:
Der im Gestaltungsplan verwendete Begriff Ausnützungsziffer müsste mit einer Änderungsauflage an den neuen Begriff gemäss IVHB (Überbauungsziffer) angepasst werden, sofern der Gestaltungsplan nicht ausser Kraft gesetzt wird. Auch eine Anpassung an die aktuelle Zonierung wäre erforderlich. Eine Anpassung des Gestaltungsplans an das neue Recht wäre jedoch bezüglich Aufwand und Nutzen unverhältnismässig.

Abwägung des Stadtrates:
Der Gestaltungsplan wird ausser Kraft gesetzt, da der Zweck des Gestaltungsplans erfüllt ist. Es besteht kein überwiegendes privates oder öffentliches Interesse mehr an der Beibehaltung des Gestaltungsplans. Die Realisierung einer Fussgängerunterführung unter der Kantonsstrasse

(Fabrikstrasse) ist nicht mehr vorgesehen. Eine Überführung ins neue Recht wäre unverhältnismässig.

3.7 Gestaltungsplan Coop-Niederbürerstrasse II

Zweck des Gestaltungsplans:

Der Gestaltungsplan Coop-Niederbürerstrasse II wurde mit DBU-Entscheid Nr. 21 vom 30.03.2000 genehmigt.

Gemäss Sonderbauvorschriften ist das Ziel des Gestaltungsplanes:

- eine gute städtebauliche und architektonische Überbauung der Grundstücke Nr. 565, 796, 979 und 809
- die Nutzung, die Hauptmerkmale, die Erschliessung und die Umgebungsgestaltung der Überbauung zu regeln



Ausschnitt Gestaltungsplan Coop-Niederbürerstrasse

Auswirkungen bei Aufhebung:

Mit der neuen Ortsplanung haben sich die Bauzonenbezeichnungen geändert. Das Areal, das im Gestaltungsplan als Wohn- und Gewerbezone WG3 beschrieben ist, liegt im rechtskräftigen Zonenplan jedoch in der Wohn- und Arbeitszone WA3. Dementsprechend verweisen die Sonderbauvorschriften des Gestaltungsplans auf die Bestimmungen des alten Baureglements.
Abweichend von der Regelbauweise wurde eine Erhöhung der Ausnützung um 20 % zugelassen. Darüber hinaus wurden Bestimmungen für die geplante Hochbauten mit Wohn- und Dienstleistungsnutzungen erlassen. Die Option eines Wohn- und Bürotraktes wurde hingegen nicht realisiert.
Das rechtskräftige Baureglement enthält ausreichende Vorschriften für die aktuellen Bauten, ihre Fassadengestaltung, die Reklamen und Umgebung, sodass die Bestimmungen des Gestaltungsplans nicht mehr erforderlich sind.
Die geplante Sammelstelle wird mit Dienstbarkeiten gesichert.

Anpassungsvorgabe an das neue Recht:

Der im Gestaltungsplan verwendete Begriff Gebäudehöhe müsste mit einer Änderungsauflage an den neuen Begriff gemäss IVHB (Gesamthöhe) angepasst werden, sofern der Gestaltungsplan nicht ausser Kraft gesetzt wird. Eine Anpassung des Gestaltungsplans an das neue Recht wäre jedoch bezüglich Aufwand und Nutzen unverhältnismässig und wenig zweckmässig.

Abwägung des Stadtrates:
Der Gestaltungsplan wird ausser Kraft gesetzt. Der Zweck des Gestaltungsplans ist erfüllt, er ist nicht mehr erforderlich. Es besteht kein überwiegendes privates oder öffentliches Interesse mehr an der Beibehaltung des Gestaltungsplans.

3.8 Gestaltungsplan Laubegg

Zweck des Gestaltungsplans:
Der Gestaltungsplan Laubegg wurde mit DBU-Entscheid Nr. 266 vom 10.08.1999 genehmigt.
Der Zweck des Gestaltungsplanes ist in den Sonderbauvorschriften folgendermassen festgelegt:
- eine gute städtebauliche und architektonische Überbauung der Grundstücke Nr. 356 und 357
- die Regelung der Lage und Ausdehnung der Bauten und Anlagen, der Hauszufahrten und -zugänge, des öffentlichen Fusswegs und der Umgebungsgestaltung.



Ausschnitt Gestaltungsplan Laubegg

Auswirkungen bei Aufhebung:
Mit der neuen Ortsplanung haben sich die Bauzonenbezeichnungen geändert. Das im Gestaltungsplan als in der Wohn- und Gewerbezone WG2 beschriebene Areal liegt im rechtskräftigen Zonenplan in der Wohn- und Arbeitszone WA3. Dementsprechend verweisen die Sonderbauvorschriften des Gestaltungsplans auf die Bestimmungen des altes Baureglements.
Das Gebiet liegt es in der Ortsbild- und Umgebungsschutzzone B. Gestalterische Vorgaben bleiben somit bestehen. Ortsbild, Architektur und umgebungsrelevante Aspekte bleiben weiterhin durch das Baureglement geregelt.

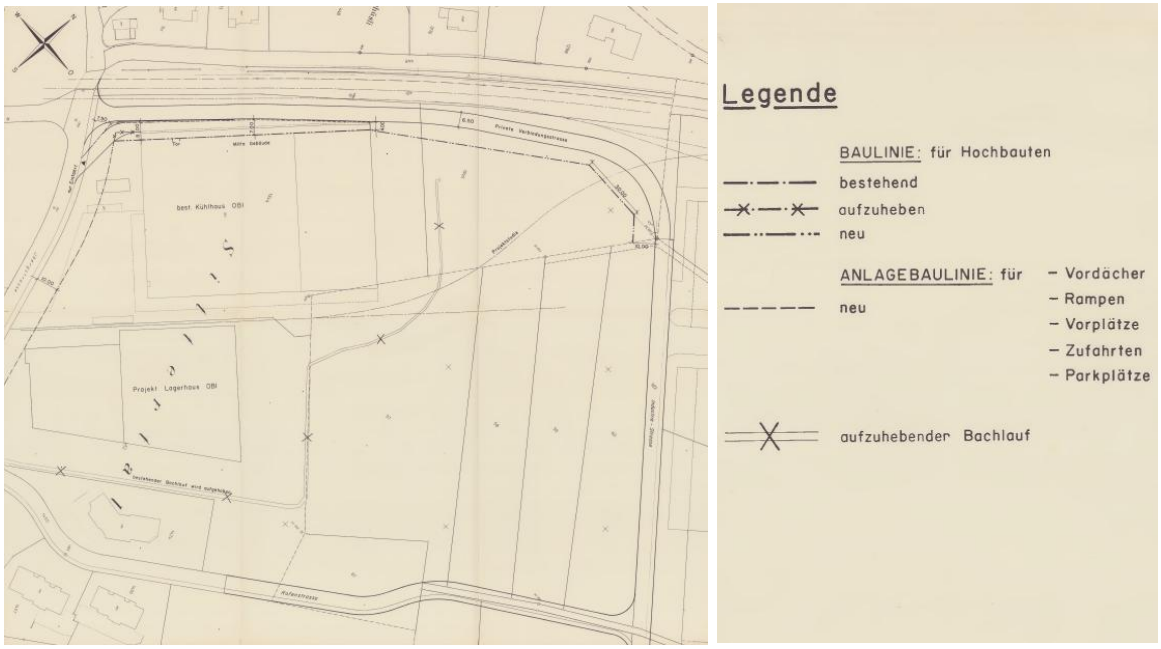
Anpassungsvorgabe an das neue Recht:
Die im Gestaltungsplan verwendeten Begriffe der Gebäudehöhe und der Bruttogeschossfläche müssten mit einer Änderungsauflage an die neuen Begriffe gemäss IVHB (Fassadenhöhe und Überbauungsziffer) angepasst werden, sofern der Gestaltungsplan nicht ausser Kraft gesetzt wird. Eine Anpassung des Gestaltungsplans an das neue Recht wäre jedoch bezüglich Aufwand und Nutzen unverhältnismässig und wenig zweckmässig.

Abwägung des Stadtrates:
Der Gestaltungsplan wird ausser Kraft gesetzt. Sein Zweck ist erfüllt, daher ist nicht mehr erforderlich. Es besteht kein überwiegendes privates oder öffentliches Interesse mehr an der Beibehaltung des Gestaltungsplans.

3.9 Gestaltungsplan Tiefkühllager Rofen (Perimeter Bischofszell)

Zweck des Gestaltungsplans:

Der Gestaltungsplan Tiefkühllager Rofen betrifft die Gemeinden Bischofszell und Sitterdorf. Der Teil des Gestaltungsplans innerhalb des Perimeters Bischofszell wurde mit RRB Nr. 652 vom 08.05.1990 genehmigt. Der Zweck des Gestaltungsplanes gemäss RRB ist die Ordnung der Lage einer privaten Verbindungstrasse (Teil F des Gestaltungsplanes) und ihre Sicherung durch die Baulinien.



Ausschnitt Gestaltungsplan Tiefkühllager Rofen, Perimeter Bischofszell

Auswirkungen bei Aufhebung:

Das Areal wurde bebaut, die Anlagen innerhalb der neuen Baulinie erstellt und die private Verbindungstrasse, heute Langäckerstrasse, wurde realisiert. Die Erschliessung ist vorhanden. Durchleitungsrechte sowie Fuss- und Fahrrechte (jedoch nicht öffentliche Fuss- und Fahrrechte) sind grundbuchlich eingetragen. Entsprechende Besprechungen mit der Grundeigentümerschaft bezüglich Sicherung der Strasse (Fahrrecht) sind erfolgt.

Anpassungsvorgabe an das neue Recht:

Eine Anpassung des Gestaltungsplans am das aktuelle Planungs- und Baugesetz ist nicht notwendig.

Abwägung des Stadtrates:

Der Gestaltungsplan Tiefkühllager (im Perimeter innerhalb der Stadt Bischofszell) wird ausser Kraft gesetzt. Der Zweck des Gestaltungsplans ist erfüllt, er ist nicht mehr erforderlich. Es besteht kein überwiegendes privates oder öffentliches Interesse mehr an der Beibehaltung des Gestaltungsplans.

3.10 Quartierplan Rebrain

Zweck des Quartierplans Rebrain

Der Quartierplan Rebrain wurde mit RRB Nr. 1163 vom 23.06.1981 genehmigt.
Der Zweck des Quartierplans ist gemäss RRB, die Erschliessung des gesamten Hangbereiches sicherzustellen.



Ausschnitt Quartierplan Rebrain

Der Quartierplan Rebrain befindet sich gemäss rechtskräftigem Zonenplan zu einem grossen Teil ausserhalb der Bauzone.
Die Parzellen innerhalb der Bauzone sind erschlossen, zum Teil über Privaterschliessungen.

Auswirkungen bei Aufhebung:

Bei Aufhebung der Baulinien im Quartierplan kommen zu Gemeindestrassen die Abstände gemäss Gesetz über Strassen und Wege zur Anwendung.
Bei den Privaterschliessungen sind Durchleitungsrechte sowie Fuss- und Fahrwegrechte mit Grundbucheinträgen vorhanden.

Anpassungsvorgabe an das neue Recht:

Der Quartierplan erfordert keine Anpassungen an die neuen Messweisen.

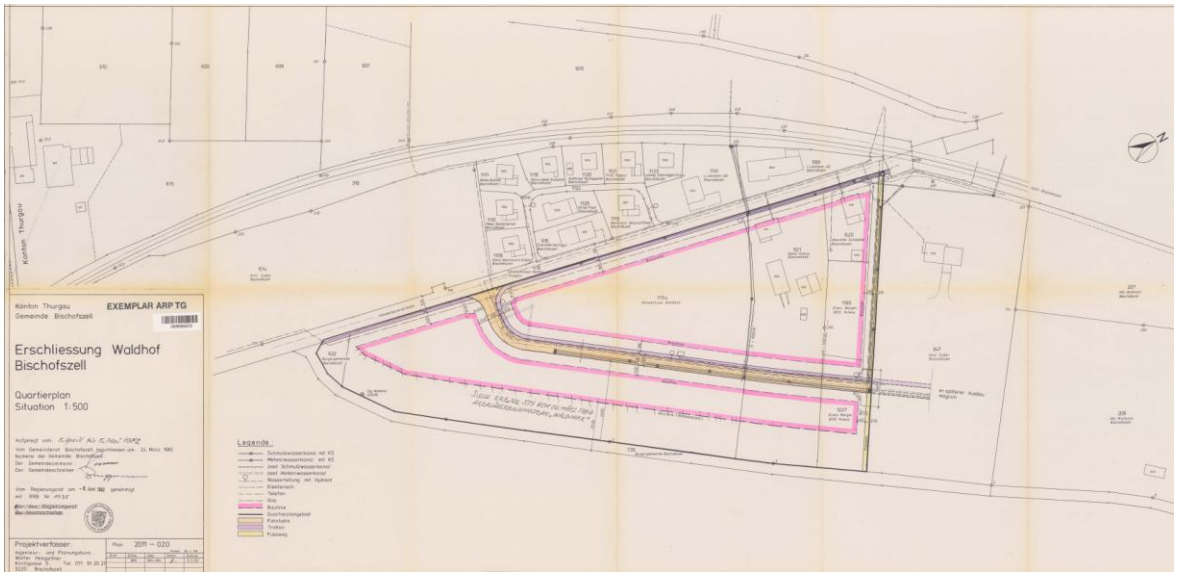
Abwägung des Stadtrates:

Der Quartierplan wird ausser Kraft gesetzt. Sein Zweck ist erfüllt resp. mit der aktuellen Zonenplanung überholt. Es besteht kein überwiegendes privates oder öffentliches Interesse mehr an der Beibehaltung des Quartierplans.

3.11 Quartierplan Waldhof

Zweck des Quartierplans:

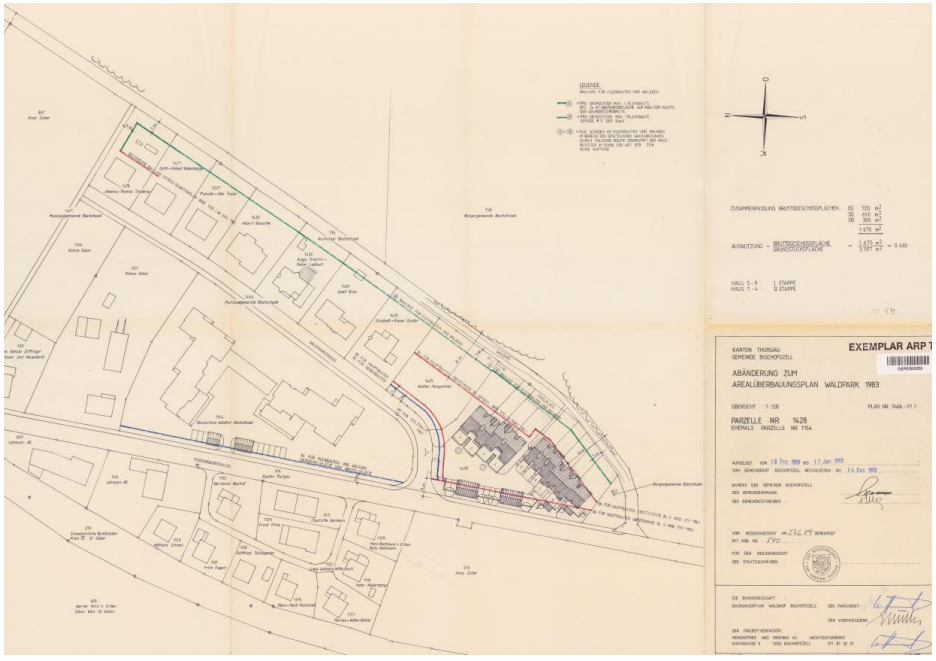
Der Quartierplan Waldhof wurde mit RRB Nr. 1035 vom 08.06.1982 genehmigt. Der Quartierplan bezweckt gemäss dem RRB die Festlegung aller Erschliessungswerke und der Festlegung des Waldrandes für die Bebauung des Gebietes.



Ausschnitt Quartierplan Waldhof

Auswirkungen bei Aufhebung:

In diesem Gebiet besteht auch der Arealüberbauungsplan Waldpark (RRB Nr. 379 vom 06.03.1984 und RRB Nr. 840 vom 27.06.1989). Dieser beinhaltet Baulinien für Kleinbauten und Anlagen, welche weiterhin bestehen bleiben. Der Arealüberbauungsplan Waldpark ist nicht zur Aufhebung vorgesehen.



Ausschnitt Arealüberbauungsplan Waldpark

Für die rechtmässig erstellten Bauten und Anlagen gilt ohnehin die Besitzstandsgarantie gemäss § 94 PBG, sofern die Bauten nicht freiwillig abgebrochen werden. Der gesetzliche Waldabstand von 25 m ist eingehalten.

Mit der Aufhebung der Baulinien im Quartierplan Waldhof werden die Strassenabstände auf die Abstände gemäss Gesetz über Strassen und Wege reduziert.
Die Waldparkstrasse und der im Quartierplan eingetragene Fussweg wurden erstellt, abparzelliert und befinden sich im Eigentum der Stadt Bischofszell.

Anpassungsvorgabe an das neue Recht:
Der Quartierplan erfordert keine Anpassungen an die neuen Messweisen.

Abwägung des Stadtrates:
Der Quartierplan wird ausser Kraft gesetzt. Der Erschliessungszweck des Quartierplans ist erfüllt, er ist nicht mehr erforderlich. Es besteht kein überwiegendes privates oder öffentliches Interesse mehr an der Beibehaltung des Quartierplans.

3.12 Quartierplan Breiti

Zweck des Quartierplans:
Der Quartierplan Breiti wurde mit RRB Nr. 97 vom 15.01.1985 genehmigt und mit DBU-Entscheid Nr. 32 vom 17.06.2015 geändert. Der Zweck des Quartierplanes ist gemäss RRB:
- die Ordnung der vollständigen Erschliessung des Areals beidseits der Bahnlinie
- die Festlegung der Baulinien und des Abstandes zum Waldrand



Ausschnitt ursprünglicher Quartierplan Breiti

Auswirkungen bei Aufhebung:
Die Erschliessung wurde erstellt. Die Sattelbogenstrasse befindet sich im Eigentum der Stadt Bischofszell. Der Breitidörfliweg ist eine Privaterschliessung im Miteigentum der Stockwerkeigentümerschaft.
Bei der Parzelle 1464 sollen die drei unterschiedlichen Baulinien auf Grund des geringeren Waldabstandes beibehalten werden. Alle anderen Baulinien sind durch die vollständige Erschliessung und Bebauung nicht mehr erforderlich. Es wird ein separater Teilaufhebungsplan erstellt.
Mit der Aufhebung der Baulinien im Quartierplan werden die Strassenabstände gemäss dem Gesetz über Strassen und Wege relevant. Für die rechtmässig erstellten Bauten und Anlagen gilt jedoch ohnehin die Besitzstandsgarantie gemäss § 94 PBG, sofern die Bauten nicht freiwillig abgebrochen werden.

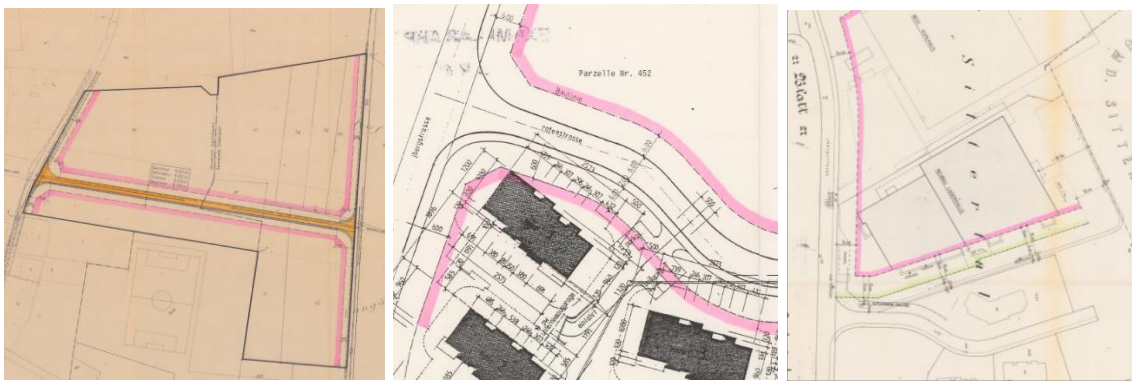
Anpassungsvorgabe an das neue Recht:
Der Quartierplan benötigt keine Anpassung an das neue Recht.

Abwägung des Stadtrates:
Der Quartierplan wird mittels einer Teilaufhebung teilweise ausser Kraft gesetzt. Beibehalten wird der Quartierplan bei der Parzelle Nr. 1464, um die reduziert festgelegten Waldabstände beizubehalten. Da das Erschliessungsziel des Quartierplans umgesetzt ist, wird er ansonsten ausser Kraft gesetzt.

3.13 Quartierplan Iberg-Rofen

Zweck des Quartierplans:
Der Quartierplan Iberg-Rofen wurde mit RRB Nr. 1074 vom 09.06.1981 genehmigt. Geändert wurde er mit RRB Nr. 967 vom 11.06.1985 und ergänzt mit RRB Nr. 1298 vom 20.09.1988. Im Gemeindegebiet von Zihlschlacht-Sitterdorf wurde der Quartierplan Iberg-Rofen bereits ausser Kraft gesetzt. Der Quartierplan umfasst jedoch auch Flächen im Gemeindegebiet Bischofszell.
Der Zweck des Quartierplans ist gemäss RRB:

- Die Erstellung und spätere Ausarbeitung der Erschliessungsstrasse zwischen der Industriezone, der Wohn- und Gewerbezone und der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen.
- Die Festlegung der Baulinien



Ausschnitt Quartierplan Iberg-Rofen und Änderungen

Der Zweck des Quartierplans ist inzwischen umgesetzt worden, die Erschliessungsstrasse wurde erstellt.

Auswirkungen bei Aufhebung:
Die Erschliessung zwischen der Ibergstrasse und der Langäckerstrasse in Sitterdorf wurde mit der Erstellung der Rofenstrasse realisiert. Die Rofenstrasse ist im Eigentum der Stadt Bischofszell.
Mit der Aufhebung der Baulinien im Quartierplan werden die Strassenabstände auf die Abstände gemäss Gesetz über Strassen und Wege reduziert.

Anpassungsvorgabe an das neue Recht:
Der Quartierplan erfordert keine Anpassungen an die neuen Messweisen.

Abwägung des Stadtrates:
Der Quartierplan Iberg-Rofen wird auf dem Stadtgebiet Bischofszell ausser Kraft gesetzt. Der Zweck des Quartierplans ist erfüllt, er ist nicht mehr erforderlich. Es besteht kein überwiegendes privates oder öffentliches Interesse mehr an der Beibehaltung des Quartierplans.
Der Teil des Quartierplans auf der Seite der Gemeinde Sitterdorf wurde bereits aufgehoben. Mit der vorliegenden Aufhebung des Teils auch auf der Seite der Stadt Bischofszell wird der Quartierplan vollständig aufgehoben. Die folgend rot dargestellten Baulinien im Quartierplan Iberg-Rofen sind von der vorliegenden Aufhebung betroffen.



Ausschnitt SNP Geoportal

4. Anwendung neues Recht

Entsprechend dem Kreisschreiben DBU vom 16.08.2021 betreffend Anpassung der Sondernutzungspläne an das neue Recht, kann gemäss der Überprüfung (vgl. Kap. 2 und Anhang) für folgende Sondernutzungspläne direkt neues Recht angewendet werden, oder diese wurden bereits nach neuem Recht erlassen:

Baulinienpläne:
48. Bitziring (DBU-Entscheid Nr.107 vom 21.11.2005)
49. Hackborn Schweizersholz (RRB Nr. 1853 vom 20.10.1981 und RRB Nr. 776 vom 20.05.1986)
50. Baulinienplan Letten (RRB von 06.02.1961)
51. Baulinienplan Im Stocken (RRB Nr. 2332 vom 20.12.1977)

Gestaltungsplan:
52. Gestaltungsplan Sattelbogen II (DBU-Entscheid Nr. 89 vom 17.10.2008)

Quartierpläne:
53. Quartierplan Am Berg RRB Nr. 1412 vom 16.06.1973
54. Quartierplan Gihl RRB Nr.1011 vom 31.08.1993 und DBU-Entscheid Nr. 2 vom 14.01.2015 und DBU-Entscheid Nr. 40 vom 08.09.2017
55. Quartierplan Bisrüti, Teil Obere Bisrüti - Lindenstrasse RRB Nr. 1600 vom 21.11.1989

5. Verfahren

5.1 Vorprüfung

Der Stadtrat Bischofszell hat an seiner Sitzung vom 20.11.2024 die vorliegenden Aufhebungen bestehender Sondernutzungspläne zur Vorprüfung freigegeben. Am 06.01.2025 wurde die vorliegende Planung zur Vorprüfung durch die kantonalen Amtsstellen eingereicht. Der Vorprüfungsbericht vom 02.04.2025 enthält Bemerkungen, die in der vorgegebenen Reihenfolge mit den entsprechenden Anpassungen und Berücksichtigungen nachfolgend erläutert werden. *Kursiv: sinngemässe Anregung aus der Vorprüfung* / Normalschrift in grau: Erläuterungen zur Berücksichtigung.

(Nummern gemäss Kapiteln im Vorprüfungsbericht)

1 Vorbemerkung und Ausgangslage

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass erheblich veränderte Verhältnisse nach Art. 21 Abs. 2 Raumplanungsgesetz (RPG; SR 700) vorliegen und eine Überprüfung der Sondernutzungspläne angezeigt ist.
Die Unterlagen sind vollständig und enthalten im Wesentlichen die zum Verständnis notwendigen Angaben.
Wird zur Kenntnis genommen

2 Ausserkraftsetzungen

Die Prüfung erfolgt in zwei Schritten: Erstens müssen sich die Umstände erheblich geändert haben. Zweitens muss die Anpassung nötig sein. Für die Aufhebung eines Gestaltungsplanes müssen die Ziele auch ohne Gestaltungsplan erreicht und gewahrt werden können.
Wird zur Kenntnis genommen

Das ARE ist mit den (Teil-)Ausserkraftsetzung der Sondernutzungspläne mehrheitlich einverstanden, zu einzelnen gibt es noch Anmerkungen.
Wird zur Kenntnis genommen

<u>Arealüberbauungsplan Berg</u>
Ein Teil des Arealüberbauungsplans ist auch ein behördenverbindlicher Umgebungs- und Gestaltungsrichtplan.
Die Aufhebung des behördenverbindlichen Umgebungs- und Gestaltungsrichtplan als Teil des Arealüberbauungsplan Berg wurde ergänzt.

<u>Gestaltungsplan Am Bahnhof</u>
Das Vorgehen mit einer Planungszone ist zweckmässig und wird begrüsst.
Wird zur Kenntnis genommen.

<u>Gestaltungsplan Bitzi</u>
Das ARE empfiehlt, den Gestaltungsplan beizubehalten, da die verbindlichen Elemente der Bepflanzung und des Hofplatzes nur teilweise realisiert wurden. Die Aufhebung könnte den ursprünglichen städtebaulichen Zielen widersprechen.
An der Aufhebung wird festgehalten. Die Abwägung wurde ergänzt (siehe Kap. 3.5).

<u>Gestaltungsplan Blumenwiese, Fabrikstrasse</u>
Im Planungsbericht muss eine Abwägung erstellt werden, um die bestmögliche Nutzung im öffentlichen Interesse abwägen zu können.
Wurde ergänzt.

Gestaltungsplan Tiefkühllager Rofen

Die Gemeindegrenze hat sich seit der Genehmigung verändert. So liegt ein Teil des Gestaltungsplan nun in Zihlschlacht-Sitterdorf und umgekehrt liegt ein Teil vom Gestaltungsplan von Sitterdorf in Bischofszell. Deshalb ist der Gestaltungsplan gemeinsam der Gemeinde Zihlschlacht-Sitterdorf zu beschliessen und öffentlich aufzulegen.

Dieser Gestaltungsplan ist in der Gemeinde Zihlschlacht-Sitterdorf bereits ausser Kraft gesetzt worden.

Quartierplan Iberg-Rofen

Im Gemeindegebiet Zihlschlacht-Sitterdorf wurde der Quartierplan Iberg-Rofen bereits aufgehoben. Nun ist zu prüfen, welche Baulinien mit dieser Aufhebung entfallen sind.

Wurde ergänzt.

3 Anwendung neues Recht

Es gibt Sondernutzungspläne, die keine Anpassung an das neue Recht brauchen. Zu diesen Sondernutzungsplänen braucht es ein Feststellungsentscheid des Stadtrats, dass das neue Recht anzuwenden ist.

Wird zur Kenntnis genommen.

4 Weitere Bemerkungen

Wenn eine Erstellung oder Änderung von Nebenanlagen, die nicht dem Eisenbahnbetrieb dienen, Bahngrundstücke beanspruchen oder an solche angrenzen oder die Betriebssicherheit beeinträchtigen, braucht es die Zustimmung des Eisenbahnunternehmers.

Wird zur Kenntnis genommen.

Die geplanten Aufhebungen sind aus Sicht der Waldgesetzgebung nicht zu beanstanden. Das ARE empfiehlt, die Überprüfung der gesetzlichne Waldabstände gleichzeitig mit den Überprüfungen der Sondernutzungsplänen vorzunehmen.

Wird zur Kenntnis genommen.

Information und Mitwirkung

Der Planungsbericht enthält keine detaillierten Angaben zur Information und Mitwirkung der Bevölkerung. Dies sollte im Planungsbericht ergänzt werden.

Wird nachgeführt, sobald erfolgt

Schlussbemerkung

Die Überprüfungen wurden sorgfältig und umfassend vorgenommen. Unter Berücksichtigung der angebrachten Anmerkungen können wir dem Departement eine Genehmigung beantragen.

Wird zur Kenntnis genommen.

5.2 Mitwirkung

Der Stadtrat Bischofszell hat die vorliegenden Anpassungen bestehender Sondernutzungspläne zur öffentlichen Mitwirkung freigegeben.
Für die öffentliche Mitwirkung wurden die betroffenen Grundeigentümerschaften durch die Stadt Bischofszell schriftlich angeschrieben. Während der Frist der öffentlichen Mitwirkung vom 1. bis 30. April 2026 konnten Anregungen schriftlich an den Stadtrat eingereicht werden. Während der Frist der öffentlichen Mitwirkung wurden zudem auf Anmeldung Sprechstunden durchgeführt. Während der öffentlichen Mitwirkung sind zwei Eingaben eingegangen, welche durch den Stadtrat geprüft und beantwortet wurden.

5.3 Öffentliche Auflage

Nach dem Beschluss des Stadtrates vom 23. September 2026 werden die vorliegenden Anpassungen bestehender Sondernutzungspläne während der Frist vom 13. November 2026 bis 02. Dezember 2026 öffentlich aufgelegt.

5.4 Genehmigung DBU

Folgt noch.

5.5 Inkraftsetzung

Folgt noch.
Mit Inkraftsetzung der Aufhebung des bisherigen Gestaltungsplans Am Bahnhof wird bis zur Inkraftsetzung des künftigen Gestaltungsplans Am Bahnhof eine Planungszone erlassen werden (siehe Anhang 2).

NRP Ingenieure AG

Pascal Meile
Co-Standortbereichsleiter Raumplanung Amriswil

Anhang:

1. Tabelle Analyse Sondernutzungspläne
2. Entwurf Erlass Planungszone am Bahnhof