Stadt Bischofszell

Entwurf Analyse Sondernutzungspläne

Ausgangslage des Anpassungsbedarfs:

- Anpassung an die neue Ortsplanung der Stadt Bischofszell
- Bis Ende 2026: Frist grundeigentümerverbindliche Festlegung der Gewässerräume gemäss § 34 WBSNG; Betroffene Sondernutzungspläne sind bei Bedarf im Rahmen der grundeigentümerverbindlichen
- Bis Ende 2027: Frist Überarbeitung der Sondernutzungspläne zur Anpassung an die neue kantonale Gesetzgebung und IVHB (interkant. Vereinbarung zur Harmonisierung der Baubegriffe) gem. §122 PBG

PBG Erläuterungen: "Mit der Einführung des neuen Rechts entstehen in den noch nicht angepassten Gestaltungsplanperimeter Sonderbauzonen, in denen einstweilen integral das bisherige Recht zur Anwendung gelangt. Die Kosten gemäss § 27a PBG: Die Gemeindebehörde kann die Grundeigentümer je nach Interessenlage und Flächenanteil verpflichten, angemessene Beiträge an die Planungskosten zu leisten oder diese zu übernehmen.

Vorgehensvarianten:

Aufhebung
Feststellungsentscheid Anwendung neues Recht
Weitere Abklärungen, Überarbeitung oder Ersatz nach Rücksprache mit Grundeigentümerschaft

Analyse:

Sondernutzungspläne	Gebiet überbaut?	Abweichungen zur neuen Ortsplanung (Regelbauweise)?	Betroffen von der Festlegung der Gewässerräume?	Anpassung an neue Messweisen erforderlich?	Anpassung an Festlegung Waldabgrenzung erforderlich?	Mögliches Vorgehen:
Arealüberbauungspläne						
Berg (RRB Nr. 596 vom 28.04.1992)	ja	alte Zonenbezeichnungen, AZ erhöht um 20%,Strassenabstandslinien, Verweis auf altes BauR und PBG, Gestaltungsvorschriften	Nein	Ja, Ausnützungsziffer, Gebäudehöhe, Bruttogeschossfläche	Nein	Aufheben. Dienstbarkeiten zur Erschliessung sind vorhanden.
Ibergstrasse (RRB Nr. 1331 vom 21.08.1984)	ja	Nein	Nein	Ja, Ausnützungsziffer, Bruttogeschossfläche	Nein	Aufheben. Dienstbarkeiten sind vorhanden.
Parzellen 508 / 513 Papieri (RRB Nr. 1011 vom 31.08.1993)	Ja	Baulinien, reduzierter Strassen- und Gewässerabstand, Verweis auf altes PBG, alte Zonen, Gestaltungsvorschriften	Ja. Aufhebung bereits vorgeprüft.	Gebäudehöhe	Ja, bei Westseite Parzelle 513 an der Thur	Aufheben infolge Bauprojekt auf Grünbereich des Arealüberbauungsplans. Grünbereich ist zwar als Festlegung aufgeführt, ist aber ohne Bestimmungen in den Sonderbauvorschriften. Dienstbarkeiten sind vorhanden.
Städeli (RRB Nr. 330 vom 23.03.1993)	Ja	Baulinien, reduzierter Wald- und Gewässerabstand, alte Zonen, AZ erhöht 20%. Anzahl Geschosse erhöht, Gestaltungsvorschriften	kein Widerspruch infolge "Gewässerraum in dicht bebautem Gebiet"	ja, Ausnützungsziffer, Bruttogeschossfläche	Ja, Parzelle Nr. 328	beibehalten. Dienstbarkeiten sind wohl vorhanden.
Waldpark (RRB Nr. 379 vom 06.03.1984 und RRB Nr. 840 vom 27.06.1989)	Ja	Baulinien, reduzierter Waldabstand, reduzierter Strassenabstand, Anzahl Geschosse erhöht	Nein	Ja, Ausnützungsziffer, Bruttogeschossfläche	Nein	An das neue Recht anpassen. Wohl keine Grenzbaurechte Vorhanden.

Sondernutzungspläne	Gebiet überbaut?	Abweichungen zur neuen Ortsplanung (Regelbauweise)?	Betroffen von der Festlegung der Gewässerräume?	Anpassung an neue Messweisen erforderlich?	Anpassung an Festlegung Waldabgrenzung erforderlich?	Mögliches Vorgehen:
Weid (RRB Nr. 151 vom 16.02.1993)	Ja	reduzierter Waldabstand, Baulinien, Gestaltungsvorschriften	Nein	Ja, Gebäude- und Firsthöhe	Ja	An das neue Recht anpassen. Infolge reduziertem Waldabstand keine Aufhebung.
Baulinienpläne						
Bitziring (DBU-Entscheid Nr. 107 vom 21.11.2005)	Ja	Ja, reduzierter Waldabstand	Nein	Nein	Nein	Beibehaltung infolge reduziertem Waldabstand. Baulinienpläne erfordern keine Anpassung an die neuen Messweisen.
Dorfstrasse Halden (DBU-Entscheid Nr. 119 vom 09.02.1998)	Ja	Ja, reduzierter Wald- und Gewässerabstand	Ja	Nein	Nein	Änderung, Anpassung an Gewässerraumausscheidung, mit Forstamt vorab bilateral Waldabstand klären.
Hackborn Schweizersholz (RRB Nr. 1853 vom 20.10.1981 und RRB Nr. 776 vom 20.05.1986)	in Bauzone ja	Ja, reduzierter Strassenabstand	Nein	Nein	Nein	Beibehaltung infolge reduzierten Strassenabstände
Letten (RRB vom 06.02.1961)	Ja	Ja, reduzierter Waldabstand	Nein	Nein	Nein	Beibehaltung infolge reduziertem Waldabstand.
Im Stocken (RRB Nr. 2332 vom 20.12.1977)	Ja	Ja, reduzierter Wald-, Strassen- und Gewässerabstand	Nein	Nein	Nein	Beibehalten.
Sattelbogen (DBU-Entscheid Nr. 107 vom 21.11.2005)	Ja	Ja, reduzierter Waldabstand	nein, kein Widerspruch	Nein	Nein	Anpassung bei Gewässerraumausscheidung
Sitter (RRB Nr. 610 vom 06.04.1983)	Grösstenteils	Ja, reduzierter Wald- und Gewässerabstand	Ja. Z. T. "dicht bebaut" vorgesehen.	Nein	Ja, vorherige Abgrenzung nicht klar erkennbar	Aufhebung mit Gewässerraumausscheidung. Evtl. Ersatz durch neue Baulinien infolge Waldabstand.
Spitalstrasse Halden (DBU-Entscheid Nr. 14 vom 08.02.2005)	Ja	Ja, reduzierter Wald- und Gewässerabstand	nein, kein Widerspruch	Nein	Nein	Beibehaltung infolge reduziertem Waldabstand.
Sulgerstrasse (RRB Nr. 896 vom 10.08.1993)	ja	Ja, reduzierter Strassenabstand	nein, kein Widerspruch	Nein	Nein	Anpassung bei Gewässerraumausscheidung
alte Thurbrügge bis Ara (RRB Nr. 1011 vom 31.08.1993)	Ja	Ja, reduzierter Gewässer- und Waldabstand	kein Widerspruch infolge "Gewässerraum in dicht bebautem Gebiet"	Nein	Ja, vorherige Abgrenzung nicht klar erkennbar	Beibehaltung infolge reduziertem Waldabstand.
Gestaltungspläne						
Am Bahnhof (RRB Nr. 583 vom 28.05.1996)	Ja	ja, Wohnanteil 10%, Gestaltungsvorschriften	Nein	Ja, Gebäudehöhe, Bruttogeschossfläche	Nein	Aufheben. Neuer GP ist in Arbeit. Bis zum neuen GP wird eine Planungszone erlassen.
Bitzi (DBU Entscheid Nr.42 vom 14.06.2011)	Ja	Ja. alte Zonen, Gestaltungsvorschriften	Nein	Ja, Gebäudehöhe, Bruttogeschossfläche	Nein	Aufheben. Gebiet ist bebaut, der GP nicht mehr erforderlich.
Blumenwiese, Fabrikstrasse (RRB Nr. 687 vom 15.05.1990)	Ja	Ja, alte Zonenbezeichnung, erhöhte Ausnützung 20%, Gestaltungsvorschriften	Nein	Ja, Ausnützungsziffer	Nein	Aufheben. Gebiet ist bebaut, der GP nicht mehr erforderlich.
Bruggmühle (DBU-Entscheid Nr. 61 vom 12.09.2013)	Ja	Ja, Baulinien, reduzierter Gewässerabstand, verweist auf altes PBG, alte Zonenbezeichnung, Gestaltungsvorschriften	kein Widerspruch infolge "Gewässerraum in dicht bebautem Gebiet"?	Ja, Gebäudehöhe, Bruttogeschossfläche	Nein	Beibehalten

Sondernutzungspläne	Gebiet überbaut?	Abweichungen zur neuen Ortsplanung (Regelbauweise)?	Betroffen von der Festlegung der Gewässerräume?	Anpassung an neue Messweisen erforderlich?	Anpassung an Festlegung Waldabgrenzung erforderlich?	Mögliches Vorgehen:
Coop-Niederbürerstrasse (DBU-Entscheid Nr. 21 vom 30.03.2000)	Ja	Ja, Ausnützungsbonus 20%, Gestaltungsvorschriften	Nein	Ja, Gebäudehöhe	Nein	Aufheben. Gebiet ist bebaut, der GP nicht mehr erforderlich. Die gemäss GP vorgesehene Aufstockung wurde nicht realisiert. Die Grünflächen sind über die Regelbauweise ausreichend gesichert.
Laubegg (DBU-Entscheid Nr. 266 vom 10.08.1999)	Ja	Ja, Gestaltungsvorschriften	Nein	Ja, Gebäudehöhe, Bruttogeschossfläche	Nein	Aufheben. Gebiet ist bebaut, der GP nicht mehr erforderlich.
Nagelpark (DBU-Entscheid Nr. 5 vom 04.02.2008)	in Bauzone ja	Ja, Baulinie, Gestaltungsvorschriften	Nein	Ja, Gebäudehöhe	Nein	Anpassung an die neue Messweise. Keine Aufhebung infolge der festgelegten Grünbereiche.
Sandbänkli (DBU-Entscheid Nr. 32 vom 22.03.2002)	Ja	Ja, Baulinien, reduzierter Waldabstand, verweist auf altes BauR. Gestaltungsvorschriften	Nein	Ja, Gebäudehöhe	unklar	Anpassung an die neue Messweise. Keine Aufhebung infolge der Waldabstände und geschützten Gebäude.
Sattelbogen II (DBU-Entscheid Nr. 89 vom 17.10.2008)	ja	Ja, Baulinien, reduzierter Waldabstand	Nein	Nein	Nein	Beibehalten. Feststellungsentscheid Anwendung neues Recht. Keine Aufhebung infolge Waldabstand.
Tiefkühllager Rofen (RRB Nr. 652 vom 08.05.1990)	Ja	Ja, Baulinien	Nein	Nein	Nein	Aufheben. Gebiet ist bebaut, der GP nicht mehr erforderlich. Dienstbarkeiten sind vorhanden.
Türkei (DBU-Entscheid Nr. 296 vom 09.11.1999 und DBU-Entscheid Nr. 56 vom 08.08.2014)	teilweise	Ja, Baulinien	Nein	Nein	Nein	Wird evtl. infolge der zukünftigen Entwicklungsstrategie der Bebauung anzupassen oder aufzuheben sein.
Quartierpläne						
Am Berg (RRB Nr. 1412 vom 16.06.1973)	Ja	Ja, Baulinien	Nein	Nein	Nein	Beibehalten infolge Sicherung der Strassenfluchten. Feststellungsentscheid Anwendung neues Recht.
Breiti (RRB Nr. 97 vom 15.01.1985 und DBU-Entscheid Nr. 32 vom 17.06.2015)	Ja	Ja, Baulinien, reduzierter Waldabstand	Nein, Gewässer im Wald	Nein	Nein	Teilaufhebung, sodass nur noch bei Parz. 1464 der festgelegte Waldabstand verbleibt. Der Rest soll aufgehoben werden, da nicht mehr erforderlich.
Bruggwiesen (RRB Nr. 1217 vom 15.06.1976)						*bereits aufgehoben. Dies wurde dem AGI mitgeteilt, damit dieser QP im OEREBlex nicht mehr unter den rechtskräftigen aufgeführt wird.*
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)	Grösstenteils	Ja, Baulinien, reduzierter Gewässerabstand	kein Widerspruch zu Gewässerraum Thur? Entlang der Sitter Widerspruch vorhanden -> Teilaufhebung?	Nein	evtl. (Abgrenzung nicht klar erkennbar)	Beibehalten zur Sicherung der Strassenflächen. Feststellungsentscheid Anwendung neues Recht.
Iberg-Rofen (RRB Nr. 967 vom 11.06.1985 und RRB Nr. 1074 vom 09.06.1981 und RRB Nr. 1298 vom 20.09.1988)	Ja	Ja, Baulinien	Nein	Nein	Nein	Aufheben auch im Gemeindegebiet Bischofszell (wurde im Gemeindegebiet Zihlschlacht-Sitterdorf bereits aufgehoben). Gebiet ist bebaut, der QP nicht mehr erforderlich.
Bisrüti (RRB Nr. 1600 vom 21.11.1989)	ja, bis auf eine Parzelle	Ja, Baulinien, reduzierter Waldabstand	Nein	Nein	Nein	Beibehaltung infolge reduziertem Waldabstand. Feststellungsentscheid Anwendung neues Recht.
Rebrain (RRB Nr. 1163 vom 23.06.1981)	Teilweise	Ja, Baulinien	Nein	Nein	Nein	Aufheben, stimmt nicht mehr mit Zonenplan überein.
Waldhof (RRB Nr. 1035 vom 08.06.1982)	Ja	Ja, Baulinien, reduzierter Waldabstand	Nein	Nein	Nein	Aufheben, da Waldabstand über AP Waldpark geregelt wird