



# Aufhebung Sondernutzungspläne

## Planungsbericht

### Auflage



Frauenfeld | Sirnach | Winterthur  
bhateam ingenieure ag | Breitenstrasse 16 | 8501 Frauenfeld  
Tel. +41 52 724 03 00 | info@bhateam.ch | www.bhateam.ch



## **Inhalt**

<b>1</b>	<b>Ausgangslage und Auftrag</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Übersicht</b>	<b>4</b>
<b>3</b>	<b>Rechtliche Grundlagen</b>	<b>5</b>
<b>4</b>	<b>Gewässerraum</b>	<b>5</b>
<b>5</b>	<b>Quartier-, Arealüberbauungs- und Richtplan 'Im Ständeler'</b>	<b>6</b>
	5.1 Quartierplan 'Im Ständeler'	6
	5.2 Arealüberbauungsplan 'Im Ständeler'	8
	5.3 Richtplan 'Im Ständeler'	11
<b>6</b>	<b>Quartierplan 'Bruggacker'</b>	<b>13</b>
<b>7</b>	<b>Aufhebung Baulinienpläne</b>	<b>15</b>
	7.1 Baulinienplan 'Dorfbach Geeren'	15
	7.2 Baulinienplan 'Dorfbach'	18
<b>8</b>	<b>Laufende Überprüfung</b>	<b>20</b>
	8.1 Gestaltungsplan 'Gutenberg'	20
	8.2 Baulinienplan 'Stelligraben'	20
	8.3 Gestaltungsplan 'Birchet'	20
<b>9</b>	<b>Verfahren</b>	<b>21</b>
<b>10</b>	<b>Anhang</b>	<b>22</b>

## 1 Ausgangslage und Auftrag

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. Gemäss § 122 Planungs- und Baugesetz (PBG) haben die Gemeinden ihre Sondernutzungspläne an die veränderten Verhältnisse anzupassen (Revision des Raumplanungsgesetzes von 2014, Änderung des Planungs- und Baugesetzes und deren Verordnung 2013). Damit diese Anpassung nur bei den weiterhin relevanten Sondernutzungsplänen vorgenommen werden muss, sollen die übrigen Sondernutzungspläne aufgehoben werden.

Die Gemeinde Felben-Wellhausen hat das neue Recht in ihre Rahmennutzungsplanung (in ihr Baureglement) überführt und im November 2017 in Kraft gesetzt. Nun folgt die Überprüfung und Anpassung der Sondernutzungspläne an die neuen Begriffe und Messweisen. Die Anpassung richtet sich nach den regulären Verfahrensbestimmungen betreffend deren Erlass und Änderungen (§§ 29 ff. PBG).

Der vorliegende Bericht dokumentiert die Ergebnisse der Überprüfung sowie den Entscheid der Gemeinde in Bezug auf die bestehenden Sondernutzungspläne. Der Planungsbericht dient der Erläuterung und Information der Bevölkerung sowie der betroffenen Anwohner und Grundstückseigentümer.

Die bhateam ingenieure ag wurden beauftragt, sämtliche Sondernutzungspläne der Gemeinde Felben-Wellhausen auf ihre Zweckmässigkeit zu prüfen. Insgesamt wurden alle 10 Pläne überprüft.

### Geänderte Verhältnisse

Die Abstandsregelungen für Bauten und Anlagen gegenüber der Strasse wurden seit 1988 mehrfach angepasst. Mit dem 'Gesetz über Strassen und Wege' 1992, (Stand 01.07.2023) besteht bereits seit längerer Zeit einheitliche Regelungen für Strassen und Wegabstände.

Zudem umfassen einige Perimeter Gebiete ausserhalb der Bauzone. Aufgrund der Lage ausserhalb der Bauzone ist eine bauliche Entwicklung im betroffenen Gebiet ohnehin stark eingeschränkt. Die Baulinienpläne haben daher in der Praxis kaum eine steuernde Wirkung und bieten keinen zusätzlichen Nutzen für die Raumplanung oder den Schutz der Landschaft.

Darüber hinaus hat das parallel verlaufende Planverfahren zur Festlegung des grundeigentümergebundenen Gewässerraums wesentliche Auswirkungen auf die bestehende Planung. Die Wechselwirkung zwischen Gewässerraum und Baulinien wird nachfolgend detaillierter betrachtet.

## 2 Übersicht

Die Übersicht zeigt die Etappierung der Überprüfung der Sondernutzungspläne der Gemeinde Felben-Wellhausen. Gegenstand der Überprüfung sind die folgenden Pläne:

- Baulinienplan 'Stelligraben' DBU Nr. 2 vom 07.01.2004
- Baulinienplan 'Dorfbach Geeren' RRB Nr. 1840 vom 25.11.1986
- Baulinienplan 'Dorfbach' DBU Nr. 33 vom 13.06.2000
- Arealüberbauungsplan 'Ständeler' RRB Nr. 1259 vom 15.10.1991
- Richtplan 'Ständeler' RRB Nr. 1259 vom 15.10.1991
- Quartierplan 'Ständeler' RRB Nr. 1259 vom 15.10.1991
- Quartierplan 'Bruggacker' RRB Nr. 38 vom 15.01.1996
- Gestaltungsplan 'Gutenberg' DBU Nr. 86 vom 08.08.2002
- Gestaltungsplan 'Birchet' DBU Nr. 32 vom 26.02.1997
- Gestaltungsplan 'Büelhalde' DBU Entscheid Nr. 69, 04.11.2021

Von den insgesamt **neun** überprüften Sondernutzungsplänen sowie einem Richtplan wird für **sechs** Pläne eine Aufhebung angestrebt.

Der Gestaltungsplan 'Büelhalde' ist bereits an das neue Recht angepasst und wurde erst kürzlich genehmigt (DBU Entscheid Nr. 69, 04.11.2021).

Das Verfahren mit den Planungen Gestaltungsplan 'Gutenberg', Baulinienplan 'Stelligraben' sowie dem Gestaltungsplan 'Birchet' wird separat betrachtet und in Kapitel 8 behandelt.

### Übersicht:

Baulinienplan 'Stelligraben'	DBU Nr. 2 vom 07.01.2004	Vorläufig erhalten, aufgrund eines laufenden Baugesuchs-/Baubewilligungsverfahrens
Baulinienplan 'Dorfbach Geeren'	RRB Nr. 1840 vom 25.11.1986	aufheben
Baulinienplan 'Dorfbach'	DBU Nr. 33 vom 13.06.2000	aufheben
Arealüberbauungsplan 'Ständeler'	RRB Nr. 1259 vom 15.10.1991	aufheben
Richtplan 'Ständeler'	RRB Nr. 1259 vom 15.10.1991	aufheben
Quartierplan 'Ständeler'	RRB Nr. 1259 vom 15.10.1991	aufheben
Quartierplan 'Bruggacker'	RRB Nr. 38 vom 15.01.1996	aufheben
Gestaltungsplan 'Gutenberg'	DBU Nr. 86 vom 08.08.2002	Vorläufig erhalten aufgrund vorhandener GP-Pflicht
Gestaltungsplan 'Birchet'	DBU Nr. 32 vom 26.02.1997	Aufhebung in separaten Verfahren mit der Stadt Frauenfeld
Gestaltungsplan 'Büelhalde'	DBU Nr. 69, 04.11.2021	Erhalten

### 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, 2022
- Rechtsgültiger Zonenplan (01.12.1987) und Baureglement (22.05.2017) der Gemeinde Felben-Wellhausen

### 4 Gewässerraum

Bis zum Jahr 2026 müssen für alle oberirdischen Gewässer der Schweiz gemäss Artikel 36a des GSchG Gewässerräume festgelegt werden. Dabei werden im Rahmen eines Sondernutzungsplanverfahrens Gewässerraumlinien definiert, die den Gewässerraum abgrenzen und behörden- und grundeigentümerverbindlich festgesetzt werden (gemäss § 34 WBSNG).

Das Planverfahren zur Festsetzung der Gewässerraumlinien wird mit der Überprüfung resp. Aufhebung des Baulinienplans koordiniert. Dieser Bedarf ergibt sich durch die stellenweise Überlagerung und Zweckbestimmung der Gewässerraumlinien und bestehender Planinhalte. In der Gemeinde Felben-Wellhausen, trifft dies im Bereich des Dorfbachs zu (s. Kapitel 7).

Die Erarbeitung der Gewässerraumlinien ist bereits abgeschlossen, die Planung befindet sich ebenfalls im Beteiligungsverfahren.

## 5 Quartier-, Arealüberbauungs- und Richtplan 'Im Ständeler'

Das Gebiet 'Im Ständeler' befindet sich am westlichen Siedlungsrand der Gemeinde Felben-Wellhausen und grenzt südlich unmittelbar an die Bahnlinie. Für das Gebiet wurde im Jahr 1991 eine umfassende Planung erstellt, welche sich aus den beiden grundeigentümergebundenen Instrumenten des Arealüberbauungs- und des Quartierplans 'Im Ständeler' sowie dem behördenverbindlichen Richtplan 'Im Ständeler' zusammensetzt. Die Pläne wurden mit Beschluss Nr. 1259 vom 15.10.1991 durch den Regierungsrat beschlossen.

Die planungsrechtlichen Verhältnisse haben sich seit dem Planerlass wesentlich geändert. Da Areal- und Quartierplan auf veralteten rechtlichen Grundlagen basieren, ist ein Fortbestand in unveränderter Form nicht möglich. Zudem ist anzumerken, dass sich insbesondere die planerischen Leitbilder, gleichsam wie räumliche und gesellschaftliche Planungsziele, seit dem Planerlass grundlegend verändert haben.

Die nachfolgende Überprüfung der Planungen dient der Entscheidungsfindung für den weiteren Umgang.

### 5.1 Quartierplan 'Im Ständeler'

Genehmigung Ersterlass: RBB Nr. 1259 vom 15.10.1991

#### Planinhalte:

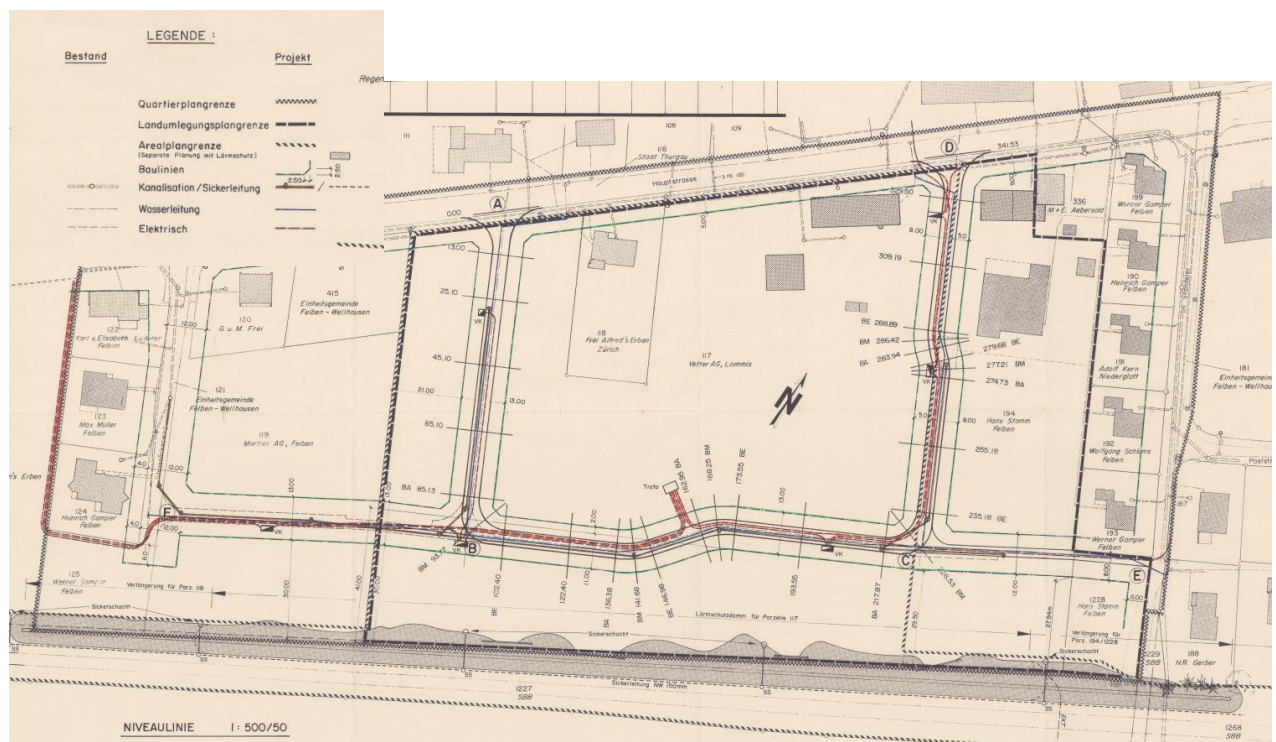


Abbildung 1: Plan Ausschnitt Quartierplan 'Im Ständeler'

- Werkleitungen
- Baulinie
- Landumlegungsgrenzen
- Arealplangrenzen

### Gegenwärtige Situation:

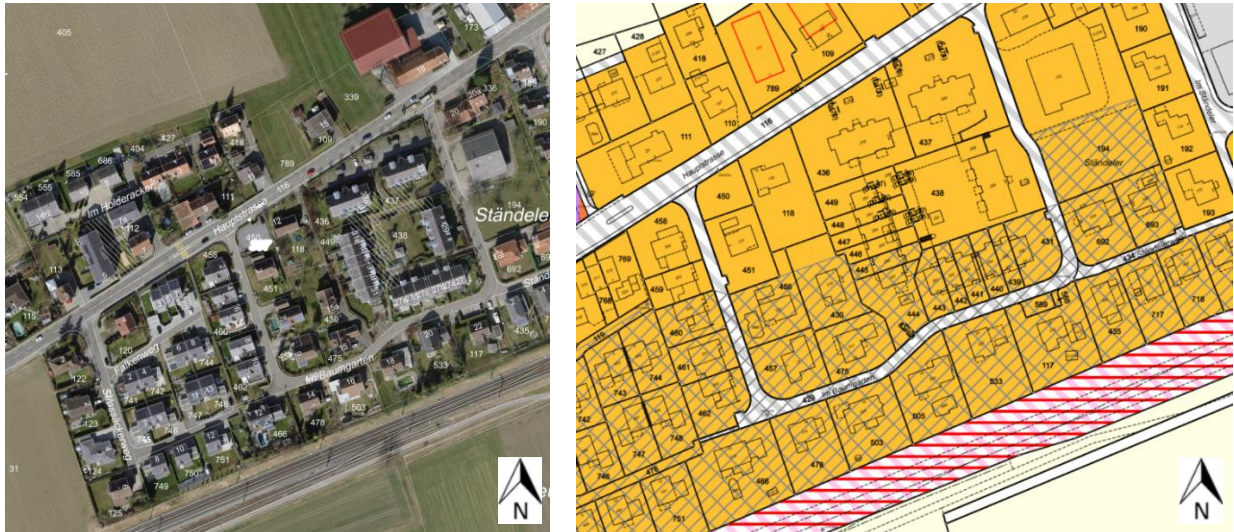


Abbildung 2: Ausschnitt Orthofoto Gebiet 'Im Ständeler'

### Erwägungen:

Die Werkleitungen und die Erschliessungsstrasse sind erstellt worden. Die im Plan enthaltenen Baulinien sind der Erschliessung resp. den Verkehrsflächen zugeordnet. Wie anhand des Orthofotos zu erkennen, wurde die Erschliessungsstrasse erstellt und alle Liegenschaften erschlossen. Teilweise ergeben sie Abweichungen zwischen den Planvorgaben und der tatsächlichen Umsetzung.

Im Bericht wird jedoch darauf hingewiesen, dass die zu treffenden Massnahmen im Strassenbauprojekt festzulegen sind. Da die Strasse in der Zwischenzeit erstellt und das Strassenbauprojekt abgeschlossen wurde, erübrigt sich die Festsetzung bezüglich der Massnahmen zur Verkehrsberuhigung. Zumindest sich die Vorgaben in Bezug auf Lärmschutz seit dem Planerlass wesentlich verändert haben. (Einführung ES Stufen etc.).

Der Regierungsratsbeschluss von 1991 weist auf eine hohe Qualität der Planung hin. Bedingt durch die Abweichungen in der Ausführung wird der Planungszweck nur noch bedingt erfüllt. Weiterhin besteht der Zweck des Quartierplans darin, die Erschliessung, den Anschluss der Werkleitungen und die Strassenabstände mittels Baulinie zu sichern. Mit der Bebauung wurden Erschliessungsstrasse und Werkleitungen erstellt. Die durch die Baulinie gesetzten Strassenabstände wurden weitestgehend eingehalten. Da die Baulinie mit dem Zweck der Abstandsregelung gegenüber der Strasse und nicht als Pflichtbaulinie festgesetzt wurde, wird keine einheitliche Fassadenflucht gesichert. Insgesamt wird die Baulinie heute jedoch durch die übergeordneten Abstandsregelungen des Gesetzes über Strassen und Wege (§§ 44 ff.) abgelöst.

### Entscheid:

Da die Landumlegung in der Zwischenzeit umgesetzt und abgeschlossen wurde, entstehen aus der Aufhebung des Quartierplans diesbezüglich keine Nachteile. Der Quartierplan enthält keine privatrechtlich zu sichernden Inhalte. Der Zweck der Planung ist zum heutigen Zeitpunkt nicht länger gegeben. Der Quartierplan soll vollständig aufgehoben werden.

Der Quartierplan ist vollständig aufzuheben.

## 5.2 Arealüberbauungsplan 'Im Ständeler'

Genehmigung Ersterlass: RBB Nr. 1259 vom 15.10.1991

### Planinhalte:

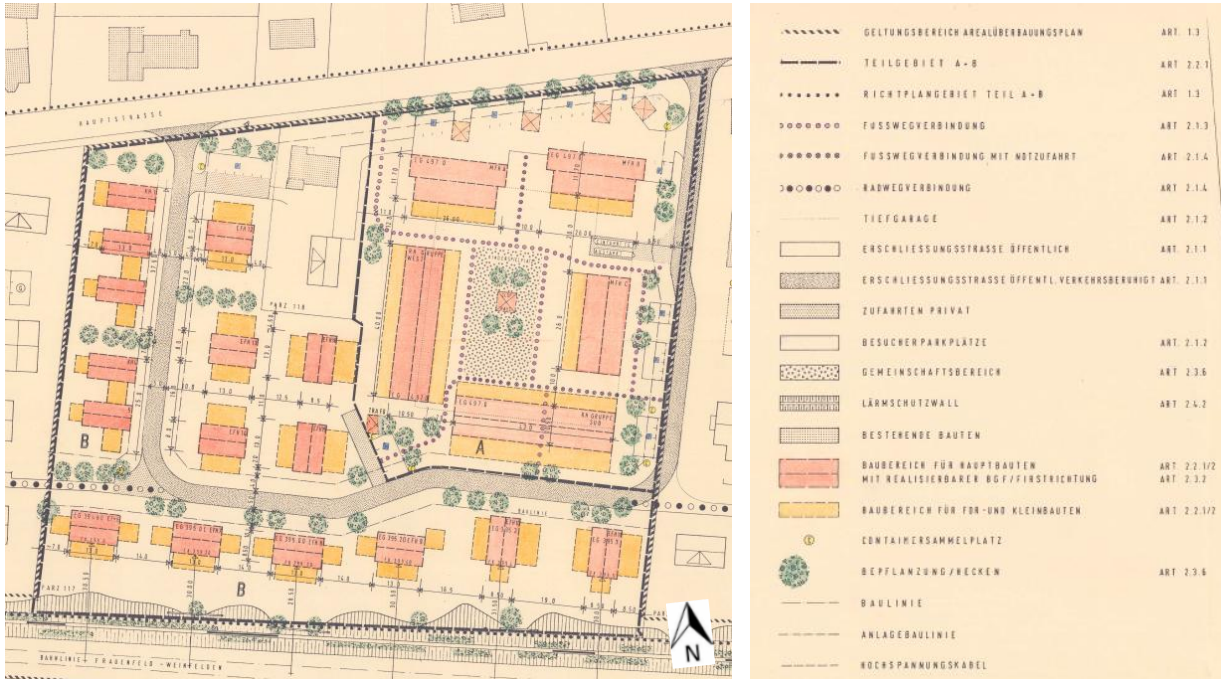


Abbildung 3: Planausschnitt Arealüberbauungsplan

Der Arealüberbauungsplan 'Im Ständeler' umfasst die folgenden Regelungsinhalte:

- a) Bepflanzung
- b) Baulinien
- c) Anlagenbaulinien
- d) Baubereiche für Hauptbauten
- e) Baubereich An- und Kleinbauten
- f) Bestehenden Bauten
- g) Tiefgarage
- h) Erschliessungsstrasse
- i) Zufahrtsstrasse
- j) Fusswegeverbindung
- k) Radwegeverbindung
- l) Lärmschutzwand
- m) Gemeinschaftsbereich

In Ergänzung des ebenfalls grundeigentümergebundenen Quartierplans werden neben Details der Zufahrts- und Erschliessungssituation die Grundlagen der Bebauungsstruktur festgesetzt. Darüber hinaus enthält der Arealüberbauungsplan Vorgaben zu Dachform und Firstrichtung sowie die Abgrenzung unterschiedlicher Baubereiche (Hauptbauten, An- und Kleinbauten).

### Gegenwärtige Situation:



Abbildung 4: Ausschnitt Orthofoto Gebiet 'Im Ständeler'

### **Bebauung und Erschliessung**

Der abgebildete Ausschnitt des Orthofotos zeigt die heutige Bebauungsstruktur des Gebietes. Dabei zeigen sich diverse Abweichungen zwischen Planung und Umsetzung. Die Hauptführung der Erschliessungsstrasse wurde plangemäss erstellt und wird heute als Strasse «Im Baumgarten» geführt.

Das Teilgebiet B wurde für eine Bebauung nach Regelbauweise unter Berücksichtigung der Planfestlegungen vorgesehen. Für das Teilgebiet A wurde eine verdichtete Bauweise angestrebt.

Im westlichen Teil des Teilbereichs B rechtsseitig der Strassenführung wurden mehrere Kleinbauten und Anlagen ausserhalb der dafür vorgesehenen Bereiche erstellt.

Die Bebauung im südlichen Teil des Teilbereichs B wurde mehrheitlich plangemäss erstellt. Es wurde eine zusätzliche Liegenschaft entlang der Strasse als Parkierungsfläche abparzelliert (Lieg. Nr. 589). Weiterhin wurde die Stichstrasse zur Erschliessung der Liegenschaften Nrn. 457 und 430 abweichend ausgeführt.

Die Bebauung im Teilgebiet A wurde planmässig erstellt, das Gebiet ist heute vollständig bebaut.

Die durch die Baubereiche festgesetzten, verminderten Grenzabstände wurden bereits durch privatrechtliche Regelungen abgelöst (eingetragenes Näherbaurecht).

### **Gestaltung:**

In Bezug auf die gestalterischen Vorgaben kann festgestellt werden, dass Firstrichtung und Dachform bis auf wenige Ausnahmen eingehalten wurden.

### **Umgebungsgestaltung:**

Anhand des Orthofotos kann festgestellt werden, dass die vorgesehenen strassenbegleitende Baumpflanzungen mehrheitlich nicht umgesetzt wurden. Insgesamt lässt sich feststellen, dass Bepflanzungsstrukturen auf den Privatliegenschaften vorhanden sind, diese jedoch nicht den mit der Planung festgelegten Baumpflanzungen entsprechen.

**Lärmschutz:**

Gemäss des im heutigen Kataster ausgewiesenen Eisenbahnlärms, können die Immissionsgrenzwerte gut eingehalten werden. Eine Sicherung der Vorgaben in den Sonderbauvorschriften hinsichtlich Lärmschutz ist daher nicht erforderlich. Unter Berücksichtigung des gewachsenen Terrains (Lärmschutzwall, im Kataster Eisenbahnlärm nicht berücksichtigt) sollten sogar zukünftig die Planungswerte eingehalten werden können. Grundsätzlich ist bei Neubauten ein Lärmschutznachweis vorzulegen.

**Entscheid:**

Das Gebiet «Ständeler» ist, wie in den Erwägungen dargelegt, mittlerweile vollständig überbaut. Die Festsetzungen des Arealüberbauungsplans wurden dabei mit einzelnen Abweichungen realisiert. Gebietspezifische Regelungen bestehen allenfalls hinsichtlich Dachform und Firstrichtung, die durch den Arealüberbauungsplan einheitlich festgelegt wurden. Jedoch befindet sich das Gebiet in der Wohnzone W2b, welche hinsichtlich der Gestaltungsvorschriften nicht in der Strenge einer Dorfzone zu betrachten ist. Dennoch obliegt es der Gemeinde bei allfälligen Abbrüchen und Neubauten, die angemessene Einordnung in den Bestand zu prüfen. Die Sicherung der Gestaltungsqualität erfolgt demnach im Rahmen des Baugesuchsverfahrens.

Die mit dem Arealüberbauungsplan festgelegte Stellung der Gebäude wurde durch Näherbaurechte privatrechtlich abgesichert. Da darüber hinaus keine weiteren Inhalte bestehen, die entweder privatrechtlich oder mittels eines planerischen Instruments zu sichern wären, kann der Arealüberbauungsplan vollständig aufgehoben werden.

### 5.3 Richtplan 'Im Ständeler'

Genehmigung Ersterlass: RBB Nr. 1259 vom 15.10.1991

#### Planungsinhalt:



Abbildung 5: Planausschnitt Richtplan 'Im Ständeler'

.....	UMGRENZUNG RICHTPLAN
---	BAULINIE
---	PARZELIERUNGSVORSCHLAG
[Hatched Box]	LÄRMSCHUTZWALL
[Red Box]	EINFAMILIENHAUS
[Red Box]	KETTEN-RESP REIHENHAUS
[Red Box]	MEHRFAMILIENHAUS
[White Box]	ERSCHLIESSUNGSSTRASSE
[White Box]	ZUFAHRT
[Orange Box]	FUSS -U RADWEG
[P] [Red Circle]	BESUCHERPARKPLATZ/ÜBERIRD GARAGE
[Green Circle]	BEPFLANZUNG (BAUM/HECKE)
[White Box]	SPIEL/GEMEINSCHAFTSBEREICH
---	HOCHSPANNUNGSKABEL EKT

Als behördenverbindliches Planungsinstrument, enthält der Richtplan keine Festlegungsinhalte, sondern bildet die beabsichtigte Entwicklung des Gebietes ab.

Der Perimeter des Richtplans ist im Vergleich zu den anderen Planungen grösser gefasst und schliesst auch angrenzende Bereiche mit ein, um die Gestaltung für das gesamte Quartier abzubilden.

#### Planungszweck:

«Der Konzept- und Richtplan verdichtet die Planungs- und Baumasnahmen in den angrenzenden Gebieten für die Behörden richtungsweisend.»

Sicherstellung einer ganzheitlichen und umfassenden Planung.

**Gegenwärtige Situation:**

Wie bereits in den vorangegangenen Kapiteln erläutert, ist das Gebiet gegenwärtig vollständig überbaut. Die angedachte Mischung zwischen kleinteiligen, aufgelockerten und verdichteten Strukturen ist klar ersichtlich.

Da die Planung weder den aktuellen rechtlichen noch den räumlich-strukturellen Gegebenheiten entspricht, ist ein Fortbestand nicht zweckmässig. Sämtliche Zielsetzungen wurden entweder bereits umgesetzt oder durch nachfolgende Planungsinstrumente sowie übergeordnete Regelungen ersetzt. Über die Einordnung in den Bestand ist bei Neu- und Umbauten durch die Gemeinde zu befinden.

**Entscheid:**

Eine Steuerungswirkung für die heutige Siedlungs- und Nutzungsentwicklung entfaltet der Plan somit nicht mehr. Aus diesen Gründen ist eine Weiterführung nicht erforderlich, die Planinhalte werden vollständig aufgehoben.

## 6 Quartierplan 'Bruggacker'

Genehmigung Ersterlass: RBB Nr. 35 vom 15.01.1996

Gemäss dem Genehmigungsentscheid von 1996 wurde mit dem Quartierplan die Erschliessung des Gebietes 'Bruggacker' bezweckt und durch Bauabsichten auf der Liegenschaft Nr. 464 ausgelöst. Die Planung ordnet die verkehrliche Erschliessung sowie die Erschliessung mit Werkleitungen.

### Verbindliche Planinhalte:

- Werkleitungen
- Neu /auszubauende Strassen
- Neues Trottoir
- Baulinien für Hauptbauten

### Gegenwärtige Situation:



Abbildung 6: Ausschnitt Orthofoto Perimeter Quartierplan

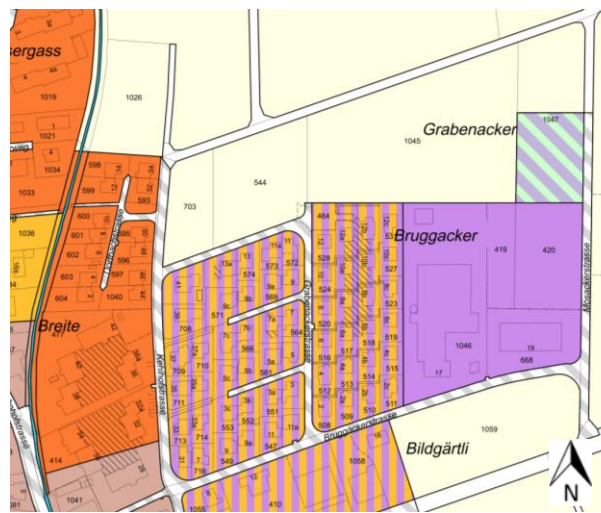


Abbildung 7: Ausschnitt rechtsgültiger Zonenplan

Die Baulinie wurde zwecks Festlegung der Abstände für Hauptbauten gegenüber der neuen Erschliessungsstrasse und der bestehenden Bruggackerstrasse definiert. Darüber hinaus wurde zwischen den Liegenschaften ehemals 464 und 1046 ein Werkleitungskorridor mittels Baulinien gesichert.

Die Strassenführung wurde planmässig erstellt und zeigt kleinere Ergänzungen zwecks Feinerschliessung. Das Gebiet wurde mit einer kleinteiligen Bebauung durch Einfamilien- und Doppelhäuser bebaut und entsprechend parzelliert. Gemäss dem heute rechtsgültigen Zonenplan sind die Liegenschaften Nrn. 703, 544 und 1045 der Landwirtschaftszone zugewiesen. Der übrige Teil des Perimeters wurde vollständig bebaut.

### Erwägungen:

Die Planinhalte wurden überwiegend entsprechend des Quartierplans umgesetzt. Alle im Perimeter erfassten Liegenschaften wurden erschlossen und einem baureifen Zustand zugeführt. Die mit der Baulinie festgelegten Abstände gegenüber den quartiersinternen und externen Gemeindestrassen werden heute durch die übergeordneten Regelungen des Gesetzes über Strassen und Wege abgelöst. Der Planungszweck wurde mit der Erstellung der Erschliessungsstrasse sowie der Werkleitungen erfüllt.

**Entscheid:**

Der Quartierplan enthält keine privatrechtlich zu sichernden Inhalte. Der Zweck der Planung ist zum heutigen Zeitpunkt nicht länger gegeben. Der Quartierplan soll vollständig aufgehoben werden.

Der Quartierplan ist vollständig aufzuheben.

## 7 Aufhebung Baulinienpläne

Die Baulinienpläne 'Dorfbach' und 'Dorfbach Geeren' betreffen, wie im Titel bereits erwähnt, Baugebiete entlang des Dorfbachs. In Kapitel 4 wurde die Koordination zwischen Baulinien- und Gewässerraumlinienplänen bereits angesprochen.

Mit den in den beiden Baulinienplänen festgelegten Baulinien für Hauptbauten (Bauten) und Anlagen wurden teilweise geringere Abstände festgelegt, als mit dem neu auszuweisenden Gewässerraum definiert werden. Daraus ergeben sich stellenweise Überlagerungen und Überschneidungen. Diese gilt es zu bereinigen. Zu diesem Zweck wird eine Teiländerung der Baulinienpläne beabsichtigt.

### 7.1 Baulinienplan 'Dorfbach Geeren'

Genehmigung Ersterlass: RBB Nr. 1840 vom 25.11.1986

vom 25.11.1986 genehmigt. Die mit dem Plan getroffenen Festsetzungen gelten für das linksufrig des Dorfbachs befindliche Baugebiet zwischen dem Bachweg und dem Gleisübergang.



#### Planinhalte:

Differenzierte Regelung des Gewässerabstands (Kleinbauten / Hauptbauten, Unterschreitung Parz. Nr. 239)

- Baulinien für Kleinbauten und Anlagen
- Baulinien (für alle übrigen Bauten)\*

#### Planungszweck:

- Festlegung von Abständen für Bauten und Anlagen gegenüber dem Dorfbach
- Teilweise Sicherung bestehender Bauten \*

### Gegenwärtige Situation:



Abbildung 8: Planausschnitt Orthofoto

Die Liegenschaft Nr. 239 weist weiterhin überwiegend unüberbaute Flächen auf. Die für Hauptbauten festgelegte Baulinie, welche die bestehenden Bauten umfasst, bildet nach wie vor eine unveränderte Situation ab. Demgegenüber ist die ehemals als Liegenschaft Nr. 1002 geführte Fläche inzwischen kleinteilig parzelliert und vollständig überbaut; die dort geltende Baulinie wurde mehrheitlich eingehalten. Abweichungen zeigen sich hingegen bei den für Anlagen vorgesehenen Baulinien, die teilweise nicht beachtet wurden, wie am Beispiel der Liegenschaften Nr. 369 bis 374 im Orthofoto ersichtlich ist.

### Erwägungen:

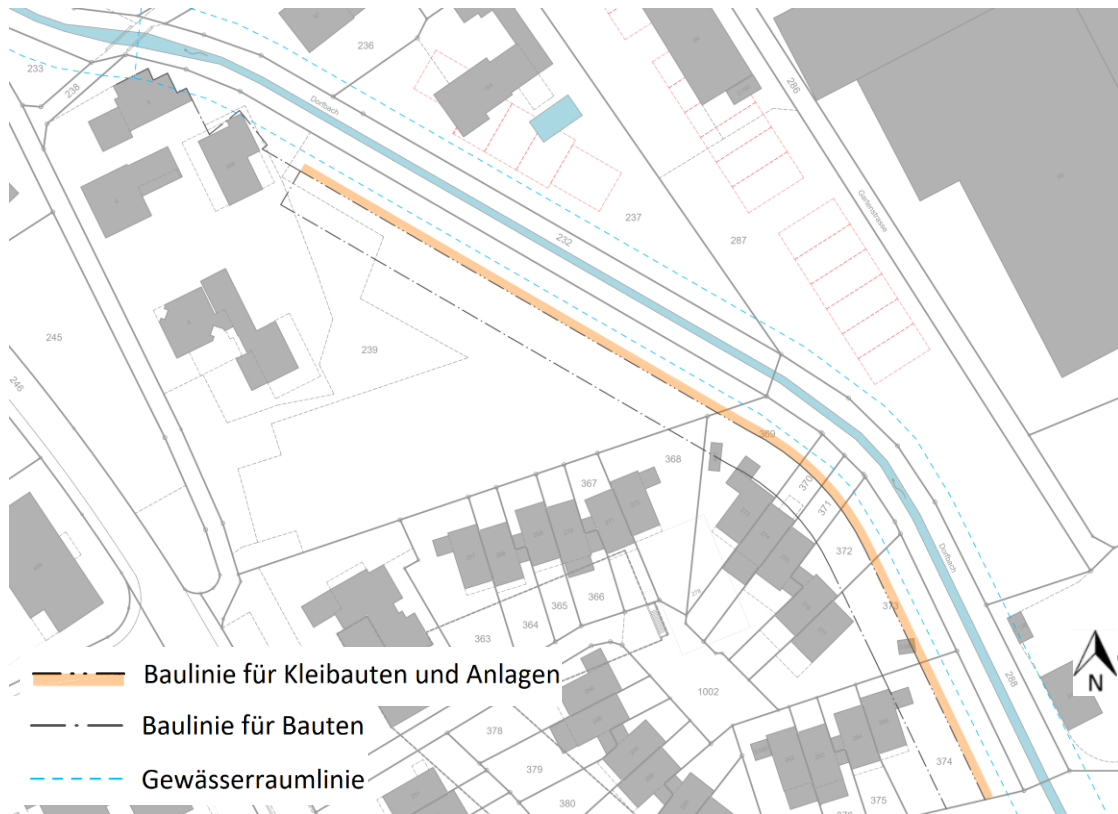


Abbildung 9: Überlagerung Gewässerraum - Baulinienplan Dorfbach Geeren

Der abgebildete Planausschnitt zeigt die projektierte Gewässerraumlinie (Abschnitt 07.10.05\_05) und die bestehenden Baulinien für Kleinbauten und Anlagen sowie für Hauptbauten aus dem Baulinienplan 'Dorfbach Geeren'.

Im Bereich der Liegenschaften Nr. 239 schneidet die Gewässerraumlinie die Baulinie für Hauptbauten, sodass die Baulinie in diesem Bereich zwingend aufzuheben ist.

Der Gewässerraum erfüllt nach Art. 41c GSchV die Funktion einer Baulinie für Anlagen und gewährleistet den notwendigen Unterhaltsraum. Er lässt keine Errichtung von Bauten, Anlagen oder Kleinbauten zu. Damit übernimmt die Gewässerraumlinie grundsätzlich die bisherige Funktion der Anlagenbaulinie und übernimmt gleichzeitig die generelle Abstandsregelung für alle baulichen Anlagen.

Damit wird der Zweck des Baulinienplans 'Dorfbach Geeren' der «Regelung des Bachabstands» (s. Entscheidung, 25.11.1986) obsolet.

### Entscheid:

Die Baulinienpläne enthalten keine privatrechtlich zu sichernden Inhalte. Der Zweck der Planung ist zum heutigen Zeitpunkt nicht länger gegeben. Beide Baulinienpläne sollen vollständig aufgehoben werden.

## 7.2 Baulinienplan 'Dorfbach'

Genehmigung Ersterlass: DBU Nr. 33 vom 13.06.2000

Der Baulinienplan 'Dorfbach' umfasst mehrere Liegenschaften auf der rechten Uferseite des Dorfbachs nördlich der Weinfelderstrasse.

### Planungsinhalt

- Regelung des Gewässerabstandes
- Baulinie für Hauptbauten
- Baulinie für Kleinbauten und Anlagen
- Ausserkraftsetzung der bestehenden Baulinien (BLP 'am Dorfbach')
- Freihaltebereich

Die Baulinien wurden mit der Absicht zur Regelung des Gewässerabstandes und der Festlegung von Freihaltebereichen erlassen.

### Gegenwärtige Situation:



Die im Perimeter des Baulinienplans befindlichen Liegenschaften sind zum gegenwärtigen Zeitpunkt vollständig bebaut. Dabei wurden die Baulinien für Hauptbauten beachtet und eingehalten. Wie anhand des Orthofotos ersichtlich, sind in dem Bereich zwischen der Anlagenbaulinie und dem Gewässer trotz geltender Einschränkungen durch den Baulinienplan, Anlagen und Kleinbauten entstanden.

Abbildung 10: Planausschnitt Orthofoto

### Erwägungen:

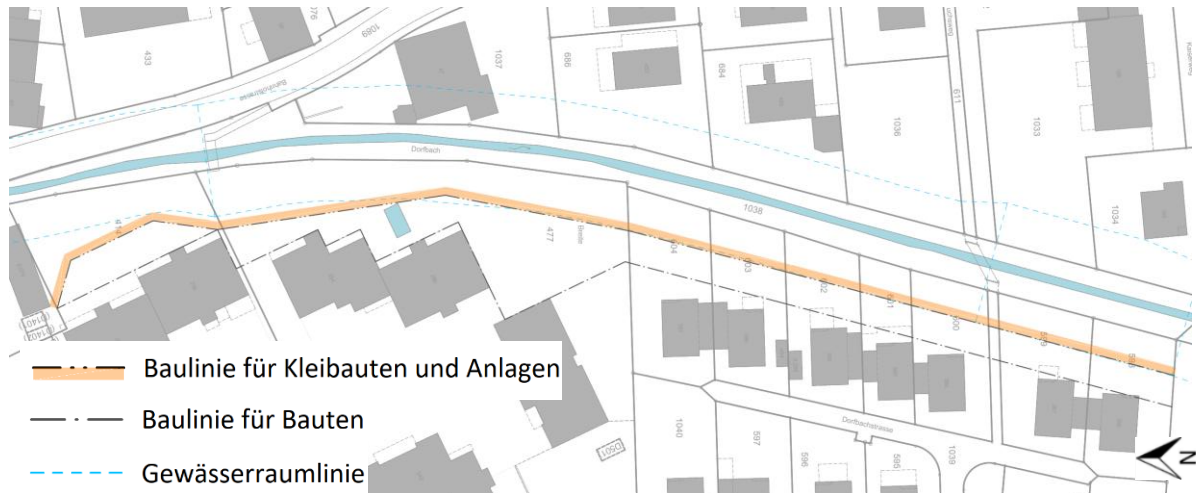


Abbildung 11 Überlagerung Gewässerraum - Baulinienplan Dorfbach

Der abgebildete Planausschnitt zeigt die projektierte Gewässerraumlinie und die bestehenden Baulinien für Kleinbauten und Anlagen sowie für Hauptbauten aus dem Baulinienplan 'Dorfbach'. Anhand des Planausschnitts wird deutlich, dass die Baulinie für Kleinbauten und Anlagen durch den Gewässerraum geschnitten wird bzw. teilweise im Gewässerraum liegt. Dieser Konflikt wird mittels Aufhebung der Baulinie behoben.

Die zurückversetzte Baulinie für Hauptbauten wurde mit der Zweckbestimmung der Sicherung eines ausreichenden Abstandes zwischen Hauptbauten und Gewässern festgelegt.

Der Gewässerraum erfüllt nach Art. 41c GSchV die Funktion einer Baulinie für Anlagen und gewährleistet den notwendigen Unterhaltsraum. Er lässt keine Errichtung von Bauten, Anlagen oder Kleinbauten zu. Damit übernimmt die Gewässerraumlinie grundsätzlich die bisherige Funktion der Anlagenbaulinie und übernimmt gleichzeitig die generelle Abstandsregelung für alle baulichen Anlagen. Die Funktion des Baulinienplans wird vollständig durch die Gewässerraumlinien abgelöst und ersetzt.

### Entscheid:

Die Baulinienpläne enthalten keine privatrechtlich zu sichernden Inhalte. Der Zweck der Planung ist zum heutigen Zeitpunkt nicht länger gegeben. Beide Baulinienpläne sollen vollständig aufgehoben werden.

## **8 Laufende Überprüfung**

### **8.1 Gestaltungsplan 'Gutenberg'**

Genehmigung Ersterlass: DBU Nr. 86 vom 08.08.2002

Für das Gestaltungsplanperimeter ist im rechtsgültigen Zonenplan die überlagernde Zone der Gestaltungsplanpflicht eingetragen. Eine etwaige Aufhebung des Gestaltungsplans kann erst nach Aufhebung der Gestaltungsplanpflicht erfolgen. Im Rahmen der laufenden Ortsplanungsrevision werden die Zonierung resp. überlagernde Zone überprüft. Im Anschluss ist der Gestaltungsplan erneut zu prüfen.

### **8.2 Baulinienplan 'Stelligraben'**

Genehmigung Ersterlass: DBU Nr. 2 vom 07.01.2004

Der Baulinienplan ist Gegenstand eines laufenden Baugesuchsverfahrens auf der Liegenschaft Nr. 645. Nach Abschluss des Baugesuchverfahrens ist die Situation erneut zu beurteilen.

### **8.3 Gestaltungsplan 'Birchet'**

Genehmigung Ersterlass: DBU Nr. 32 vom 26.02.1997

Bei dem Gestaltungsplan 'Birchet' handelt es sich um eine gemeindeübergreifende Planung. Der Perimeter umfasst Liegenschaften in der Gemeinde Felben-Wellhausen sowie in der Stadt Frauenfeld. Es wird ein gemeinsames Aufhebungsverfahren angestrebt, der Prozess erfolgt in Koordination mit der Stadt Frauenfeld und wird in einem separaten Planverfahren durchgeführt.

## 9 Verfahren

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

### Mitwirkung

Am 05.11.2025 wurde die gesamte Planung durch den Gemeindepräsidenten, den Bauverwalter/Gemeindeschreiber sowie das Planungsteam in einer Informationsveranstaltung der Öffentlichkeit vorgestellt. In diesem Rahmen fand ein direkter Dialog zwischen den Bürgerinnen und Bürgern der Gemeinde resp. den Projektverantwortlichen statt. Aufkommende Fragen und Anmerkungen konnten unmittelbar diskutiert werden. Mit der Veranstaltung wurde die Mitwirkung im Sinne der § 9 PBG eingeleitet.

Im Anschluss daran lagen die Planunterlagen vom 05.11.2025 bis zum 05.12.2025 bei der Gemeinde offen und wurden auf der Gemeindehomepage aufgeschaltet. In diesem Zeitraum könnten schriftliche Anmerkungen und Anregungen bei der Gemeinde eingegeben werden.

Im Rahmen der Mitwirkung sind keine Eingaben bei der Gemeinde eingegangen.

### Öffentliche Auflage und Einsprache

Der Gemeinderat von Felben-Wellhausen hat die Aufhebung der Baulinienpläne 'Dorfbach' und 'Dorfbach Geeren' sowie die Aufhebung des Richtplans 'Im Ständeler'; Arealüberbaungsplan 'Im Ständeler', des Quartierplan 'Im Ständeler' und des Quartierplan 'Bruggacker' am \_\_\_\_\_ zu Händen der öffentlichen Auflage verabschiedet.

Die öffentliche Auflage hat in Abstimmung vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ stattgefunden (Auszug Amtsblatt im Anhang).

Insgesamt sind dabei \_\_\_\_\_ Einsprachen eingegangen.

### Genehmigung

Die Planungen werden vom Gemeinderat beschlossen. Die Genehmigung erfolgt durch das kantonale Departement für Bau und Umwelt des Kantons Thurgau.

Der Inkraftsetzungsbeschluss der Aufhebung der Sondernutzungspläne erfolgt am \_\_\_\_\_.

## **10 Anhang**

### **Auszug aus dem Amtsblatt**