



Auflage

Überprüfung, Änderung und Aufhebung diverser Sondernutzungspläne

Planungsbericht

Projekt Nr. 1005941

Datei: Planungsbericht Anpassung SNP.docx

Änderung	Entwurf	gezeichnet	kontrolliert	Datum
	pan		bbi	12.05.2026

Exemplar für:

1. Ausgangslage und Aufgabenstellung	2
1.1 Ortsplanung	2
1.2 Ziel	2
2. Vorgaben für Anpassung	3
3. Vorgabe Gewässerraum	3
4. Analyse der Sondernutzungspläne	4
5. Ausserkraftsetzungen	4
5.1 Baulinienplan Chatzerüti	4
5.2 Baulinienplan längs Staatsstrasse Hatswil Ost	5
5.3 Baulinienplan längs Staatsstrasse Moos	6
5.4 Baulinienplan längs Staatsstrasse und Schuelbach Hatswil-Mitte	7
5.5 Gestaltungsplan Moos-Hefenhofen	10
6. Änderung	12
6.1 Baulinienplan Bildungsstätte / Säge	12
6.2 Baulinienplan Brüschwilerbach	14
7. Anwendung neues Recht	16
8. Verfahren	16
8.1 Vorprüfung	16
8.2 Mitwirkung	18
8.3 Öffentliche Auflage, Genehmigung DBU	18

1. Ausgangslage und Aufgabenstellung

In der Gemeinde Hefenhofen ist die grundeigentümerverbindliche Festlegung der Gewässerräume in Bearbeitung. Begleitend wird eine Überprüfung der bestehenden Sondernutzungspläne im Hinblick auf mögliche Konflikte zwischen den Planungsinstrumenten durchgeführt.

Gemäss Art. 122 PBG sind die Gemeinden ohnehin verpflichtet, die Bereinigung der Differenzen bis 2027 durch Aufhebung oder Anpassung der altrechtlichen Sondernutzungspläne vorzunehmen. Der Gemeinderat hat deshalb entschieden, diese Bereinigung aller Sondernutzungspläne jetzt vorzunehmen, unabhängig davon, ob diese von der Festlegung der Gewässerräume tangiert sind.

Gemäss ÖREB-Kataster sind in der Gemeinde folgende Sondernutzungspläne rechtskräftig:

Baulinienpläne:

- Baulinienplan Bildungsstätte / Säge, DBU-Entscheid Nr. 76 vom 24.10.2011
- Baulinienplan Brüschwilerbach, DBU-Entscheid Nr. 140 vom 05.06.1998
- Baulinienplan Chatzerüti, RRB Nr. 2130 vom 06.12.1983
- Baulinienplan Dorfbach Auenhofen, RRB Nr. 487 vom 03.04.1990
- Baulinienplan Hatswil Ost, RRB Nr. 2130 vom 06.12.1983
- Baulinienplan Moos, Parzelle Nrn. 180, 181, RRB Nr. 1112 vom 22.06.1982
- Baulinienplan längs Staatstrasse Moos, RRB Nr. 2130 vom 06.12.1983
- Baulinienplan Baulinienplan längs Staatsstrasse und Schuelbach Hatswil-Mitte, RRB Nr. 2130 vom 06.12.1983
- Baulinienplan Parzelle 190, 194 – 196 Hatswil, DBU-Entscheid Nr. 65 vom 18.07.1997 und Änderungen mit DBU-Entscheid Nr. vom 22.06.1992 und Nr. 76 vom 18.08.2005

Gestaltungsplan:

- Gestaltungsplan Moos-Hefenhofen, RRB Nr. 589 vom 15.04.1986

1.1 Ortsplanung

Die revidierte Ortsplanung (Zonenplan, Baureglement und Richtplan) der Gemeinde Hefenhofen wurde mit DBU-Entscheid Nr. 31 vom 14.07.2022 genehmigt und per 01.09.2022 in Kraft gesetzt.

Von der Genehmigung ausgenommen wurde die neu festgelegte Landwirtschaftszone für besondere Nutzungen Pflanzenbau (LwbN Pf) auf Parzelle Nr. 150. Hier sind noch entsprechende Abklärungen im Gange.

1.2 Ziel

Einige der rechtskräftigen Sondernutzungspläne sind veraltet oder haben ihren Zweck erfüllt. Aus diesem Grund werden sie im Rahmen der Anpassung auf ihre Aktualität überprüft. Ziel ist:

- Widersprüche zwischen den bestehenden Sondernutzungsplänen und der 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.

2. Vorgaben für Anpassung

Die neue Ortsplanung wurde an das neue kantonale Planungs- und Baugesetz (PBG) und damit auch an die interkantonale Vereinbarung zur Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) angepasst. Beispielsweise wird deshalb im Baureglement neu die Geschossflächenziffer verwendet, nicht mehr die Ausnützungsziffer.

Nun gilt es, auch die bestehenden Sondernutzungspläne an die neuen Messweisen anzupassen. Gemäss § 122 PBG besteht hierzu eine Frist bis spätestens Ende 2027. In der Zwischenzeit gilt folgende Regelung: Falls ein Sondernutzungsplan auf altes Recht (somit alte Messweisen) verweist, muss in dessen Einzugsgebiet komplett das alte Recht (alter Zonenplan, altes Baureglement, altes Planungs- und Baugesetz etc.) 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 Hefenhofen 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 dementsprechend die kommunalen Sondernutzungspläne einer Überprüfung zu unterziehen."

3. Vorgabe 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.

4. Analyse der Sondernutzungspläne

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

1. Sondernutzungspläne, die nicht mehr erforderlich resp. überholt sind und ausser Kraft gesetzt werden können.
2. Sondernutzungspläne, welche beibehalten werden sollen und keine Abweichungen zum neuen Recht beinhalten. Hier erfolgt ein Feststellungsentscheid des Gemeinderates, dass zu diesen Sondernutzungsplänen das neue Recht mit den neuen Messweisen anzuwenden ist.
3. 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.

5. Ausserkraftsetzungen

Folgende Sondernutzungspläne sollen gemäss obiger Analyse entsprechend den nachfolgenden Unterkapiteln ausser Kraft gesetzt werden.

Baulinienpläne:

- Baulinienplan Chatzerüti, RRB Nr. 2130 vom 06.12.1983
- Baulinienplan längs Staatsstrasse Hatswil Ost, RRB Nr. 2130 vom 06.12.1983
- Baulinienplan längs Staatsstrasse Moos, RRB Nr. 2130 vom 06.12.1983
- Baulinienplan längs Staatsstrasse und Schuelbach Hatswil-Mitte, RRB Nr. 2130 vom 6.12.1983

Gestaltungsplan:

- Gestaltungsplan Moos-Hefenhofen, RRB Nr. 589 vom 15.04.1986

5.1 Baulinienplan Chatzerüti

Zweck des Baulinienplans:

Der Baulinienplan Chatzerüti wurde mit RRB Nr. 2130 vom 06.12.1983 genehmigt. Gemäss Genehmigungsgesetz sollte es die Reduktion der Bachabstände in Chatzerüti ermöglichen, einige geplante Bauvorhaben zu verwirklichen.

Der Baulinienplan legt eine Baulinie entlang des Baches fest. Im Bereich der Strassenquerung, wo der Bach eingedolt ist, regelt die Baulinie den Abstand zur Strasse.

Inzwischen ist die Zweckbestimmung umgesetzt. Die Bauten und Anlagen sind erstellt.

Auswirkungen bei Aufhebung:

Den gesetzlichen Gewässerabstand wurde durch den Baulinienplan so weit reduziert, dass die bestehenden Bauten und Anlagen möglichst ausserhalb des freizuhaltenden Gewässerabstandes liegen. Diese Bauten und Anlagen sind inzwischen erstellt.

Die bestehenden Bauten und Anlagen liegen alle ausserhalb des neu festgelegten Gewässerraums.

Für rechtmässig erstellte Bauten und Anlagen besteht bei Aufhebung des Baulinienplans die Besitzstandsgarantie nach Art. 94 des PBG. Sie dürfen zeitgemäss erneuert, umgebaut, erweitert

oder in ihrem Zweck geändert werden, soweit dadurch der Widerspruch zum geltenden Recht nicht wesentlich verstärkt wird. Dies gilt auch für den Wiederaufbau von unfreiwillig zerstörten Bauten.

Das Verfahren zur Aufhebung des Baulinienplans kann mit dem Erlass der Gewässerraumlinien koordiniert werden.

Anpassungsvorgabe an das neue Recht:

Infolge Aufhebung des Baulinienplans gibt es keinen Anpassungsbedarf an das neue Recht.

Abwägung des Gemeinderates:

Der Baulinienplan Chatzerüti wird ausser Kraft gesetzt. Der im Baulinienplan festgelegte Zweck ist umgesetzt, der Baulinienplan ist somit nicht mehr erforderlich. Es besteht kein überwiegendes privates oder öffentliches Interesse mehr an der Beibehaltung des Baulinienplans.



Abbildung 1: Ausschnitt des Baulinienplans Chatzerüti.

5.2 Baulinienplan längs Staatsstrasse Hatswil Ost

Zweck des Baulinienplans:

Der Baulinienplan längs Staatsstrasse Hatswil Ost wurde mit RRB Nr. 2130 vom 06.12.1983 genehmigt. Gemäss Genehmigungsentscheid diente die Festlegung der Baulinien der Erhaltung von Liegenschaften, welche die gesetzlichen Strassenabstände nicht einhalten.

Bereits bei der Genehmigung des Baulinienplans wurde festgehalten, dass die Staatsstrasse Amriswil - Romanshorn im Bereich der Gemeinde Hefenhofen weitgehend ausgebaut ist. Eine umfassende Strassensanierung wurde vor kurzem realisiert. Weitere Strassenausbauten sind nicht vorgesehen.

Die Bebauung entlang des Geltungsbereichs des Baulinienplans längs Staatsstrasse Hatswil Ost ist realisiert. An erweiterten Strassenabständen, wie sie teilweise im Baulinienplan festgelegt sind, besteht kein öffentliches Interesse.

Auswirkungen bei Aufhebung:

Im Bereich der Kantonsstrassen gelten die durch § 44 des Gesetzes über Strassen und Wege (StrWG) bestimmten Mindestabstände. Für die Bewilligung von Ausnahmen im Bereich der Kantonsstrassen ist gemäss Art. 47 StrWG der Kanton zuständig.

Für rechtmässig erstellte Bauten und Anlagen besteht bei Aufhebung des Baulinienplans die Besitzstandsgarantie nach Art. 94 des PBG. Sie dürfen zeitgemäss erneuert, umgebaut, erweitert oder in ihrem Zweck geändert werden, soweit dadurch der Widerspruch zum geltenden Recht nicht wesentlich verstärkt wird. Dies gilt auch für den Wiederaufbau von unfreiwillig zerstörten Bauten.

Anpassungsvorgabe an das neue Recht:

Infolge Aufhebung des Baulinienplans gibt es keinen Anpassungsbedarf an das neue Recht.

Abwägung des Gemeinderats:

Der Baulinienplan längs Staatsstrasse Hatswil Ost wird ausser Kraft gesetzt. Der im Baulinienplan festgelegte Zweck ist erfüllt, der Baulinienplan ist somit nicht mehr erforderlich. Es besteht kein überwiegendes privates oder öffentliches Interesse mehr an der Beibehaltung des Baulinienplans.

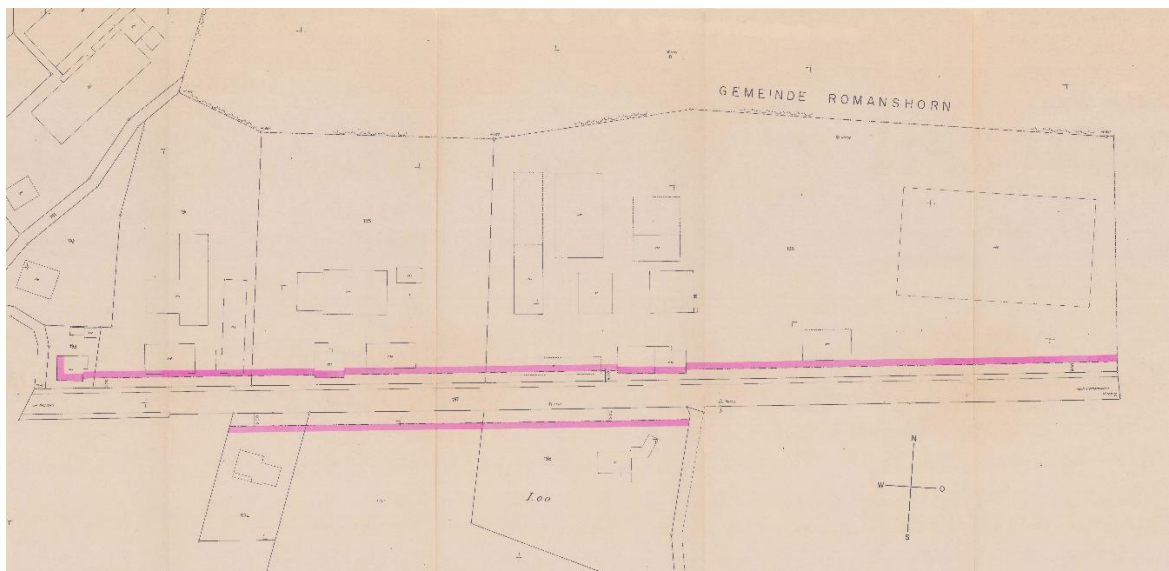


Abbildung 2: Ausschnitt des Baulinienplans längs Staatsstrasse Hatswil Ost

5.3 Baulinienplan längs Staatsstrasse Moos

Zweck des Baulinienplans:

Der Baulinienplan längs Staatsstrasse Moos wurde mit RRB Nr. 2130 vom 06.12.1983 genehmigt. Gemäss Genehmigungsentscheid diente die Festlegung der Baulinien der Erhaltung von Liegenschaften, welche die gesetzlichen Strassen- bzw. Gewässerabstände nicht einhalten.

Bereits bei der Genehmigung des Baulinienplans wurde festgehalten, dass die Staatsstrasse Amriswil - Romanshorn im Bereich der Gemeinde Hefenhofen weitgehend ausgebaut ist. Eine umfassende Strassensanierung wurde vor kurzem realisiert, im Bereich der Einmündung Romanshorne-/Neustudenstrasse wurden ein Kreisell realisiert. Weitere Strassenausbauten sind nicht vorgesehen.

Die Bebauung entlang des Geltungsbereichs des Baulinienplans längs Staatsstrasse Moos ist weitgehend realisiert. Wo dies noch nicht der Fall ist, reichen die gesetzlichen Strassenabstände

aus, bzw. es werden ohnehin bestehende Planungen überarbeitet (Gebiet Striitholz, Gestaltungsplan in Ausarbeitung).

Auswirkungen bei Aufhebung:

Im Bereich der Kantonsstrassen gelten die durch das Gesetz über Strassen und Wege (StrWG) bestimmten Mindestabstände. Für die Bewilligung von Ausnahmen im Bereich der Kantonstrassen ist gemäss Art. 47 StrWG der Kanton zuständig.

Im Bereich des Kreisels "Metropol" im Bereich der Einmündung Romanshorne-/Neustudenstrasse müssten die bestehenden Baulinien ohnehin an die neue Situation angepasst werden. Für rechtmässig erstellte Bauten und Anlagen besteht bei Aufhebung des Baulinienplans die Besitzstandsgarantie nach Art. 94 des PBG. Sie dürfen zeitgemäss erneuert, umgebaut, erweitert oder in ihrem Zweck geändert werden, soweit dadurch der Widerspruch zum geltenden Recht nicht wesentlich verstärkt wird. Dies gilt auch für den Wiederaufbau von unfreiwillig zerstörten Bauten.

Anpassungsvorgabe an das neue Recht:

Infolge Aufhebung des Baulinienplans gibt es keinen Anpassungsbedarf an das neue Recht.

Abwägung des Gemeinderats:

Der Baulinienplan längs Staatsstrasse Moos wird ausser Kraft gesetzt. Der im Baulinienplan festgelegte Zweck ist erfüllt, der Baulinienplan ist somit nicht mehr erforderlich. Es besteht kein überwiegendes privates oder öffentliches Interesse an einer Beibehaltung oder einer Überarbeitung des Baulinienplans.

Die Aufhebung erfolgt im Zusammenhang mit dem Erlass des Gestaltungsplans Striitholz.

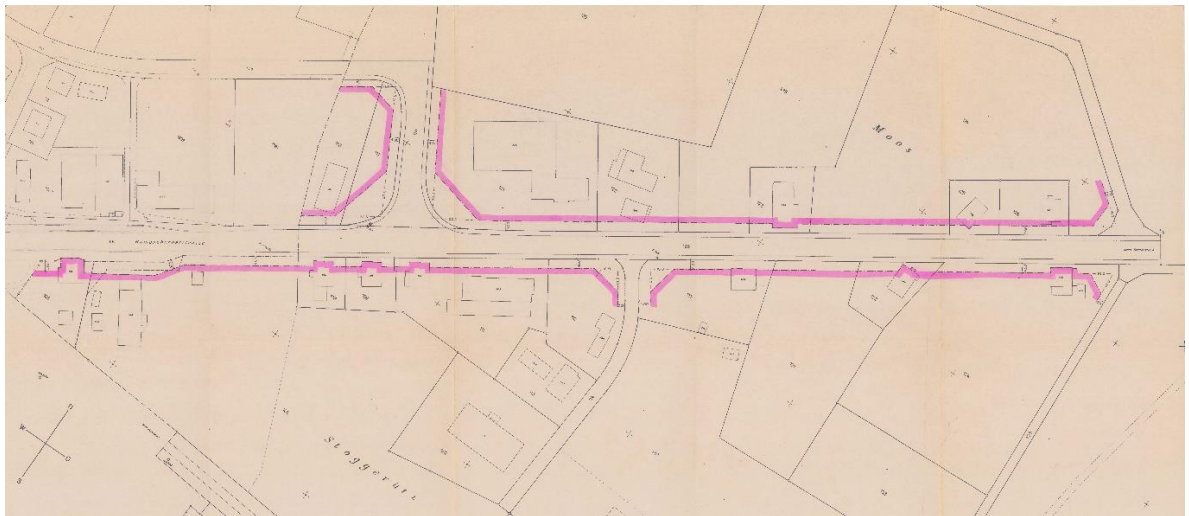


Abbildung 3: Ausschnitt Baulinienplan längs Staatsstrasse Moos

5.4 Baulinienplan längs Staatsstrasse und Schuelbach Hatswil-Mitte

Zweck des Baulinienplanes:

Der Baulinienplan längs Staatsstrasse und Schuelbach Hatswil-Mitte wurde mit RRB Nr. 2130 vom 06.12.1983 genehmigt. Gemäss Genehmigungsentscheid diente die Festlegung der Baulinien der Erhaltung von Liegenschaften, welche die gesetzlichen Strassen- bzw. Gewässerabstände nicht einhalten.

Bereits bei der Genehmigung des Baulinienplans wurde festgehalten, dass die Staatsstrasse Amriswil - Romanshorn im Bereich der Gemeinde Hefenhofen weitgehend ausgebaut ist. Eine umfassende Strassensanierung wurde vor kurzem realisiert. Weitere Strassenausbauten sind nicht vorgesehen.

Die Bebauung entlang des Geltungsbereichs des Baulinienplans längs der Kantonsstrasse ist weitgehend realisiert. Wo dies noch nicht der Fall ist, reichen die gesetzlichen Strassenabstände aus. An der teilweisen Freihaltung von mit Anlagen bebaubaren Parzellen (z. B. Nrn. 162 und 163) oder erweiterten Strassenabständen, wie sie teilweise im Baulinienplan festgelegt sind, besteht kein öffentliches Interesse.

Auswirkungen bei Aufhebung:

Im Bereich der Kantons- und Gemeindestrassen gelten die durch § 44 des Gesetzes über Strassen und Wege (StrWG) bestimmten Mindestabstände. Für die Bewilligung von Ausnahmen sind gemäss Art. 47 StrWG die jeweiligen Behörden zuständig.

Für rechtmässig erstellte Bauten und Anlagen besteht bei Aufhebung des Baulinienplans die Besitzstandsgarantie nach Art. 94 des PBG. Sie dürfen zeitgemäss erneuert, umgebaut, erweitert oder in ihrem Zweck geändert werden, soweit dadurch der Widerspruch zum geltenden Recht nicht wesentlich verstärkt wird. Dies gilt auch für den Wiederaufbau von unfreiwillig zerstörten Bauten.

Im Bereich der Parzellen Nrn. 157, 158 und 557 wurde der Gewässerraum im Zusammenhang mit der Sanierung des Schuelbachs in diesem Ausschnitt bereits festgelegt. Im eingedolten Bereich wurde auf die Festlegung eines Gewässerraums verzichtet.

Im Bereich der Parzellen Nrn. 158 und 159 widersprechen die bestehenden Baulinien teilweise dem neu festgelegten Gewässerraum. Mit der Aufhebung des Baulinienplans würden die bisherigen Baulinien, die den Gewässerabstand regeln, ausser Kraft gesetzt. Es würden die Wald- und Ufergehölzabstände gemäss Art. 75 Abs. 1 PBG zur Anwendung kommen. Gemäss dieser Bestimmung beträgt der Abstand von Bauten und Anlagen gegenüber Wald 25 m, gegenüber Ufergehölzen 15 m.

Zur Sicherung der bestehenden bzw. noch zu erstellenden Bebauung auf den betroffenen Parzellen soll deshalb eine neue Baulinie für Bauten und Anlagen festgelegt werden. Diese verläuft neu in einem Abstand von 10 m parallel zum Ufergehölz und im Süden teilweise auf der Grenze zur Parzelle Nr. 158.

Anpassungsvorgabe an das neue Recht:

Der bestehende Baulinienplan wird ausser Kraft gesetzt und im Bereich der Parzellen Nrn. 158 und 159 ein neuer Baulinienplan erlassen. Im Übrigen besteht kein Anpassungsbedarf.

Abwägung des Gemeinderats:

Der Baulinienplan längs Staatsstrasse wird ausser Kraft gesetzt. Der im Baulinienplan festgelegte Zweck ist erfüllt, der Baulinienplan ist somit nicht mehr erforderlich. Es besteht kein überwiegendes privates oder öffentliches Interesse mehr an der Beibehaltung des Baulinienplans. Um im Interesse der Rechtsklarheit widersprüchliche Festlegungen zwischen den neuen Gewässerraumlinien und dem Waldabstand zu beseitigen, ist aber der Erlass eines neuen Baulinienplans im Bereich der Parzellen Nrn. 158 und 159 erforderlich.

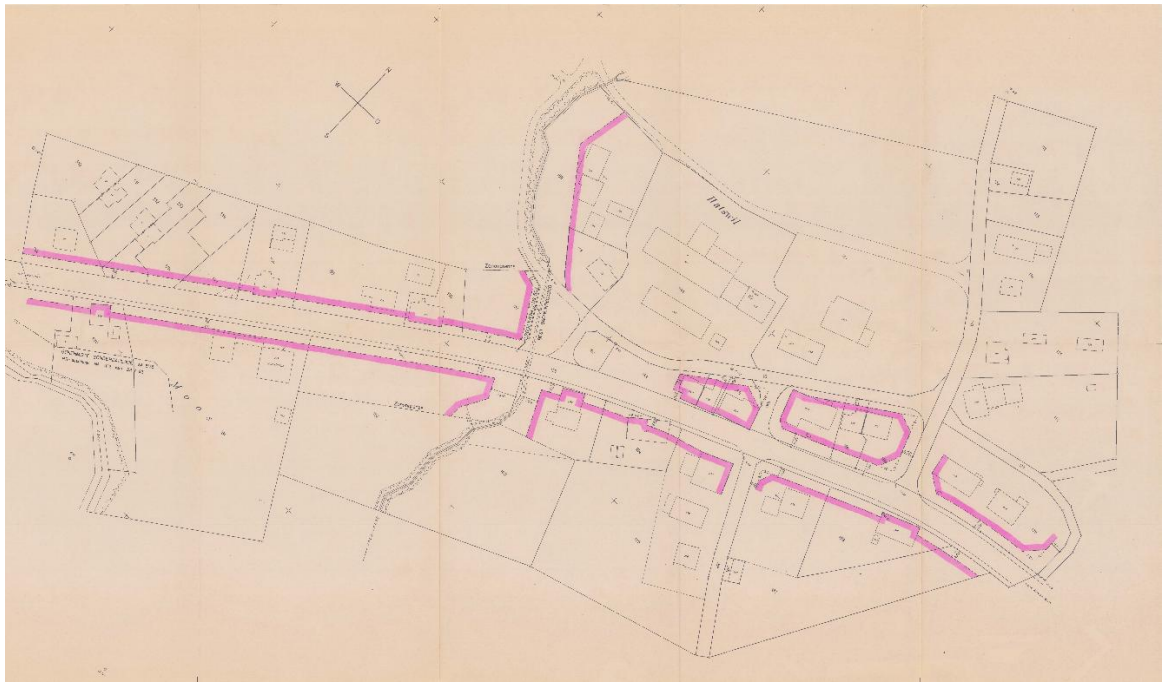


Abbildung 4: Ausschnitt des Baulinienplans längs Staatsstrasse und Schuelbach Hatswil-Mitte.

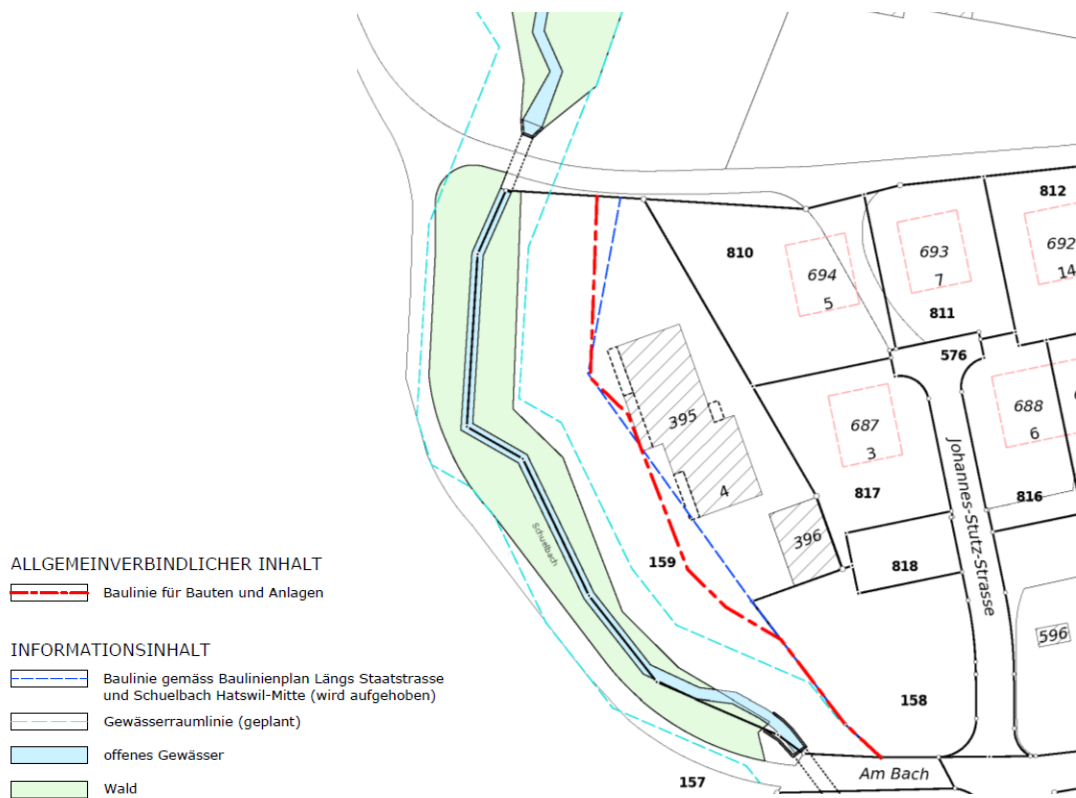


Abbildung 5: Ausschnitt des Baulinienplans Schuelbach Hatswil mit neuer Baulinie für Bauten und Anlagen.

5.5 Gestaltungsplan Moos-Hefenhofen

Zweck des Gestaltungsplanes:

Gemäss dem Bericht zur Sonderbauordnung ist dessen Zielsetzung: "Einen möglichst starke Beziehung zum bestehenden Bau herzustellen" (u. a. durch die Lage des Neubaus, die formale Gestaltung, die teilweise Übernahme der Traufhöhe, die Auswahl der Materialien). "Eine grösstmögliche Wohnqualität zu erreichen" (u.a. durch eine gute Orientierung und Besonnung, eine interessante Wohnungs-Grundrissgestaltung, ein differenziertes Wohnungsangebot, gute Isolationen, ein reichhaltiges Freizeitangebot, eine verkehrsarme Überbauung etc.)

Der Gestaltungsplan Moos-Hefenhofen wurde mit RRB Nr. 589 vom 15.04.1986 genehmigt. Mit der Genehmigung wurden das Erschliessungskonzept, die Mantelbaulinien, die Gebäude- und Firsthöhen, die Ausnützungsziffer sowie das Bepflanzungskonzept rechtsverbindlich.

Nicht genehmigt wurden die Baulinie entlang der südwestlichen Grenze sowie sämtliche Bauten und Anlagen in der Landschaftsschutzzone.

Der Zweck des Gestaltungsplanes ist inzwischen umgesetzt, die damals geplante Überbauung wurde erstellt, sofern sie nicht schon vorher bestanden hatte.

Auswirkungen bei Aufhebung:

Zum Zeitpunkt des Erlasses umfasste der Geltungsbereich des Gestaltungsplanes ein Baugebiet in der 3-geschossigen Wohn- und Gewerbezone und eine 480 m² grosse Landschaftsschutzzone entlang der Aach.

Mit einer späteren Revision der Ortsplanung wurde die Bauzone bis an die Aach ausgedehnt bzw. für das Ufergehölz eine Waldfeststellung durchgeführt.

Im rechtskräftigen Zonenplan liegt der Geltungsbereich in der Wohn- und Arbeitszone WA2 bzw. im Wald (Ufergehölz). Bei einer Aufhebung des Gestaltungsplans ist der Waldabstand durch das PBG geregelt.

Die erforderliche Abstand zum Gewässer wird neu durch die Gewässerraumlinien geregelt. Mit einer Aufhebung des Gestaltungsplans kommen die Massvorschriften des revidierten Baureglements zum Tragen, also insbesondere die Geschossflächenziffer (neu GFZ 0.90 statt bisher AZ 0.40/0.50) und die maximalen Fassaden- bzw. Gesamthöhen. Es gilt neu integral das neue Recht.

Für die rechtmässig erstellten Bauten und Anlagen besteht die Besitzstandsgarantie gemäss § 94 PBG. Diese dürfen zeitgemäss erneuert, umgebaut, erweitert oder in ihrem Zweck geändert werden, soweit dadurch der Widerspruch zum geltenden Recht nicht wesentlich verstärkt wird. Dies gilt auch für den Wiederaufbau von unfreiwillig zerstörten Bauten.

Mit dem Gestaltungsplan werden verschiedene Elemente der internen Erschliessung festgelegt, wie z. B. die Zufahrt mit Fahrzeugen, der Zugang für Fussgänger oder die Parkierung. Seit der Realisierung der Bebauung auf dem westlichen Teil des Areals wurde dieses auf drei Grundstücke parzelliert, welche aber bisher noch derselben Eigentümerschaft gehören.

Im Grundbuch geregelt ist lediglich ein Näherbaurecht (Recht von Parzelle Nr. 503, Last auf Parzelle Nr. 555). Durchleitungsrechte, Wegrechte oder weitere gemeinsame Benützungsrechte sind nicht im Grundbuch geregelt.

Es wird empfohlen, die Parzellen Nrn. 503, 554 und 555 zu vereinigen, damit auf die Festlegung von Dienstbarkeiten im Zusammenhang mit der Aufhebung des vorliegenden Gestaltungsplans verzichtet werden kann.

Anpassungsvorgabe an das neue Recht:

Der im Gestaltungsplan verwendete Begriffe Gebäudehöhe und Bruttogeschossfläche müssten mit einer Änderungsaufgabe an den Begriff gemäss IVHB (Fassadenhöhe und Geschossfläche)

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

Abwägung des Gemeinderats:

Diverse Rechtsgrundlagen haben sich seit dem Erlass des Gestaltungsplans geändert. Die bisherigen Baulinien sind nicht mehr anwendbar. Um im Interesse der Rechtsklarheit widersprüchliche Festlegungen zwischen den bisherigen Baulinien und den neuen Gewässerraumlinien und dem Waldabstand zu beseitigen, ist eine Anpassung oder eine Aufhebung des bisherigen Gestaltungsplans erforderlich. Weil die gesamte Überbauung und deren Erschliessung inzwischen realisiert und keine aktuellen Bauvorhaben absehbar sind, sind die bisherigen Baulinien auch nicht mehr erforderlich. Der Gestaltungsplan kann ausser Kraft gesetzt werden. Es bestehen keine öffentlichen Interessen mehr an einer Beibehaltung des Gestaltungsplanes, sein damaliger Zweck ist erfüllt.

Des Weiteren müssten bei einer Beibehaltung des Gestaltungsplans die maximale Ausnützungsziffer wie auch die maximalen Bruttogeschossflächen je Parzelle weiterhin beachtet werden. Ohne eine Überarbeitung oder Aufhebung des Gestaltungsplans gilt vorderhand integral das bisherige Recht.

Das Verfahren zur Aufhebung des Gestaltungsplans kann mit dem Erlass der Gewässerraumlinien koordiniert werden.

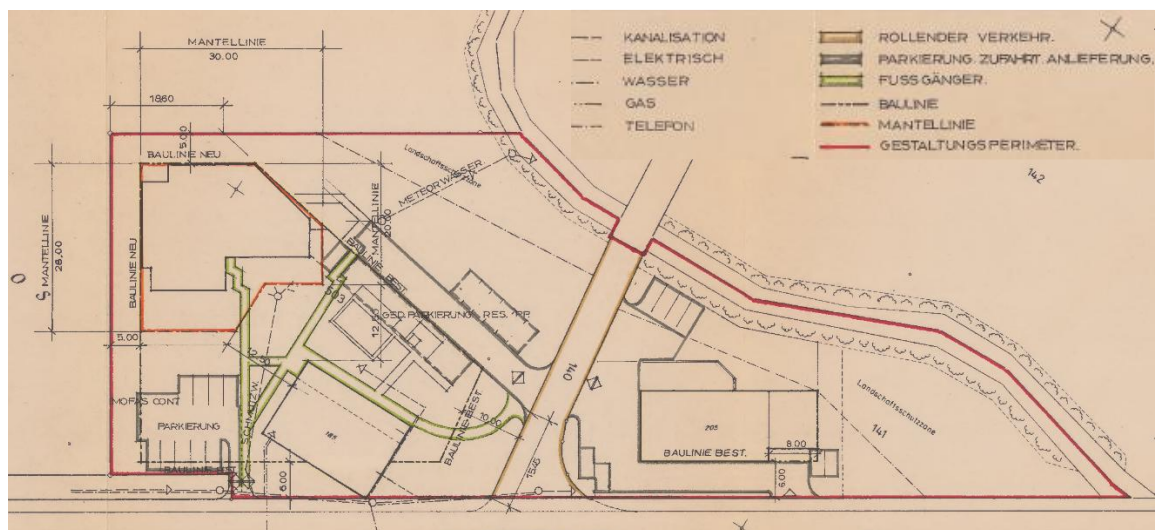


Abbildung 6. Ausschnitt des Gestaltungsplans Moos-Hefenhofen.

6. Änderung

Folgende Sondernutzungspläne sollen gemäss obiger Analyse entsprechend den nachfolgenden Unterkapiteln angepasst werden.

Baulinienplan:

- Baulinienplan Bildungsstätte / Säge, DBU Entscheid Nr. 76 vom 24 Oktober 2011
- Baulinienplan Brüschwilerbach, DBU-Entscheid Nr. 140 vom 05.06.1998

6.1 Baulinienplan Bildungsstätte / Säge

Zweck des Baulinienplanes:

Der Baulinienplan Bildungsstätte / Säge wurde mit DBU-Entscheid Nr. 76 vom 24.10.2011 genehmigt. Auslöser war ein Baugesuch auf der Parzelle Nr. 35 (Bildungsstätte) im Jahr 2006, bei dem der An- und Umbau des bestehenden Gebäudes der gesetzlichen Waldabstand nicht einhielt.

Das Bauvorhaben wurde mit der Auflage bewilligt, dass ein Baulinienplan erarbeitet wurde. Grundlage hierfür waren die Festlegungen aus dem Jahr 1999, die im Rahmen des Waldfeststellungsverfahrens entlang des Hebbaches getroffen wurden. Damals hätte die neu festgelegte Waldgrenze einen Wiederaufbau der Liegenschaft auf der angrenzende Parzelle 35 verunmöglicht.

Gemäss Planungsbericht zum Baulinienplan vom Mai 2010 wurden in der Zwischenzeit weitere Waldfeststellungen vorgenommen und in die damalige Ortsplanungsrevision der Gemeinde Hefenhofen übernommen. Betroffen von den neuen Waldfeststellungen waren die Parzellen Nr. 316 und 317, die bei Einhaltung der gesetzlichen Waldabstände in ihre Grundstücksflächen stark eingeschränkt wären bzw. im Falle eines Brandes der Liegenschaft keine Besitzstandsgarantie mehr hätten.

In Absprache mit der Gemeinde wurde beschlossen, einen Baulinienplan zu erarbeiten um die Besitzstandsgarantie der bestehenden Bauten und Anlagen sowie die Ermöglichung einer angemessenen Überbaubarkeit der Parzellen Nr. 316 und 317. Der Baulinienplan differenziert folgende verschiedene Baulinien:

- Baulinien für Bauten mit auskragenden Vordächern
(Vordächer dürfen um max. 2.5 m darüber auskragen)
- Baulinien für Bauten
- Baulinien für Bauten und Anlagen
- Baulinien für flache Anlagen (Befestigung der Oberfläche)

Der Zweck des Baulinienplans ist umgesetzt, die damals geplante Bebauung wurde erstellt, sofern sie nicht schon vorher bestanden hatte.

Die Baulinien für Bauten mit auskragenden Vordächer, die Baulinien für Bauten, die Baulinien für Bauten und Anlagen sowie die Baulinien für flache Anlagen sind noch erforderlich, um den reduzierten Waldabstand zu sichern.

Die Baulinien für flache Anlagen auf der Parzelle 316 werden aufgehoben, da sie in den neu festgelegten Gewässerraum ragen.

Auswirkungen bei Änderung:

Auf den Parzellen Nr. 35, 316, 317 sowie auf den neu entstandenen Parzellen Nrn. 751 und 752 sollen weiterhin die bestehenden Baulinien für Bauten und für Anlagen gelten, um deren Besitzstand zu sichern. Die festgelegten Baulinien sichern den reduzierten Waldabstand. Für das Gebäude Assek.-Nr. 26 auf Parzelle 36 sichern die Baulinien für Bauten den Besitzstand der Bauten.

Die Baulinie für flache Anlagen hat die Zufahrt zur Parzelle 316 gesichert. Diese Zufahrt ist erstellt und geniesst Besitzstandsgarantie. Diese Baulinie muss aufgehoben werden, da sie in den neu festgelegten Gewässerraum ragt.

Für die rechtmässig erstellten Bauten und Anlagen besteht die Besitzstandsgarantie gemäss § 94 PBG. Diese dürfen zeitgemäss erneuert, umgebaut, erweitert oder in ihrem Zweck geändert werden, soweit dadurch der Widerspruch zum geltenden Recht nicht wesentlich verstärkt wird. Dies gilt auch für unfreiwillig zerstörte Bauten.

Anpassungsvorgabe an das neue Recht:

Die Baulinien für flache Anlagen auf der Parzelle 316 werden aufgehoben, da sie in den neu festgelegten Gewässerraum ragen. Die Baulinie für Anlagen auf der Parzelle 316 wird angepasst, soweit sie mit dem Gewässerraum kollidiert. Die übrigen Baulinien bleiben in Kraft.

Abwägung des Gemeinderats:

Um im Interesse der Rechtsklarheit widersprüchliche Festlegungen zwischen den neuen Gewässerraumlinien und dem Waldabstand zu beseitigen, ist eine Änderung des Baulinienplans im Bereich der Parzelle Nr. 316 erforderlich.

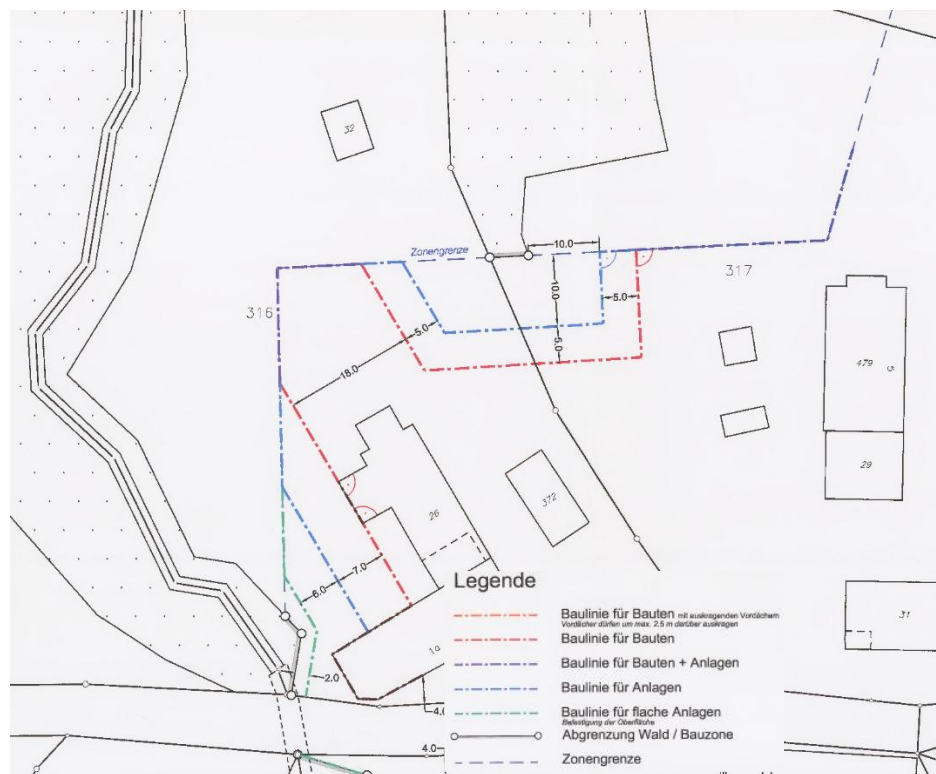


Abbildung 7. Ausschnitt des Baulinienplans Bildungsstätte / Säge

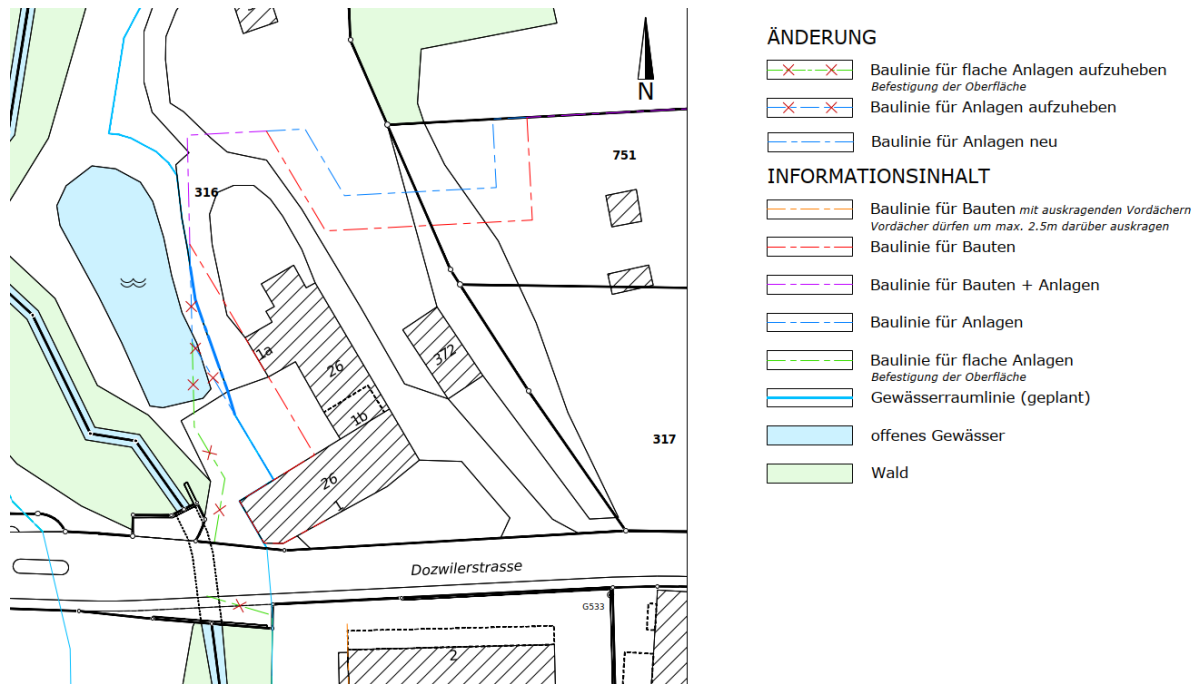


Abbildung 8. Ausschnitt der Änderung im Baulinienplan Bildungsstätte / Säge

6.2 Baulinienplan Brüschwilerbach

Zweck des Baulinienplans:

Der Baulinienplan Brüschwilerbach wurde mit DBU-Entscheidung Nr. 140 vom 05.06.1998 genehmigt. Auslöser für den Baulinienplan war gemäss Bericht vom März 1998 ein Bauvorhaben auf der Parzelle Nr. 293 (heute Parzelle Nr. 687). Es war beabsichtigt, das bestehende Gebäude auf dieser Parzelle entlang des eingedolten Brüschwilerbaches durch einen Neubau zu ersetzen. Gemäss Zielsetzung desselben Planungsberichts sollte mit dem Baulinienplan «*die Überbaubarkeit der Parzellen entlang dem eingedolten Brüschwilerbach gewährleistet werden. Dabei soll auf die bestehenden Bauten und Anlagen im Gewässerabstandsbereich soweit möglich Rücksicht genommen werden*».

Der Baulinienplan legt innerhalb des Weilers Brüschwil eine Baulinie für Hauptbauten und eine Baulinie für Kleinbauten und Anlagen entlang des eingedolten Baches fest. Wo Bauten erstellt werden können, sind diese erstellt.

Im Bereich der Strassenunterquerungen ist der Gewässerabstand gemäss dem damaligen Art. 64 PBG beidseitig aufgehoben.

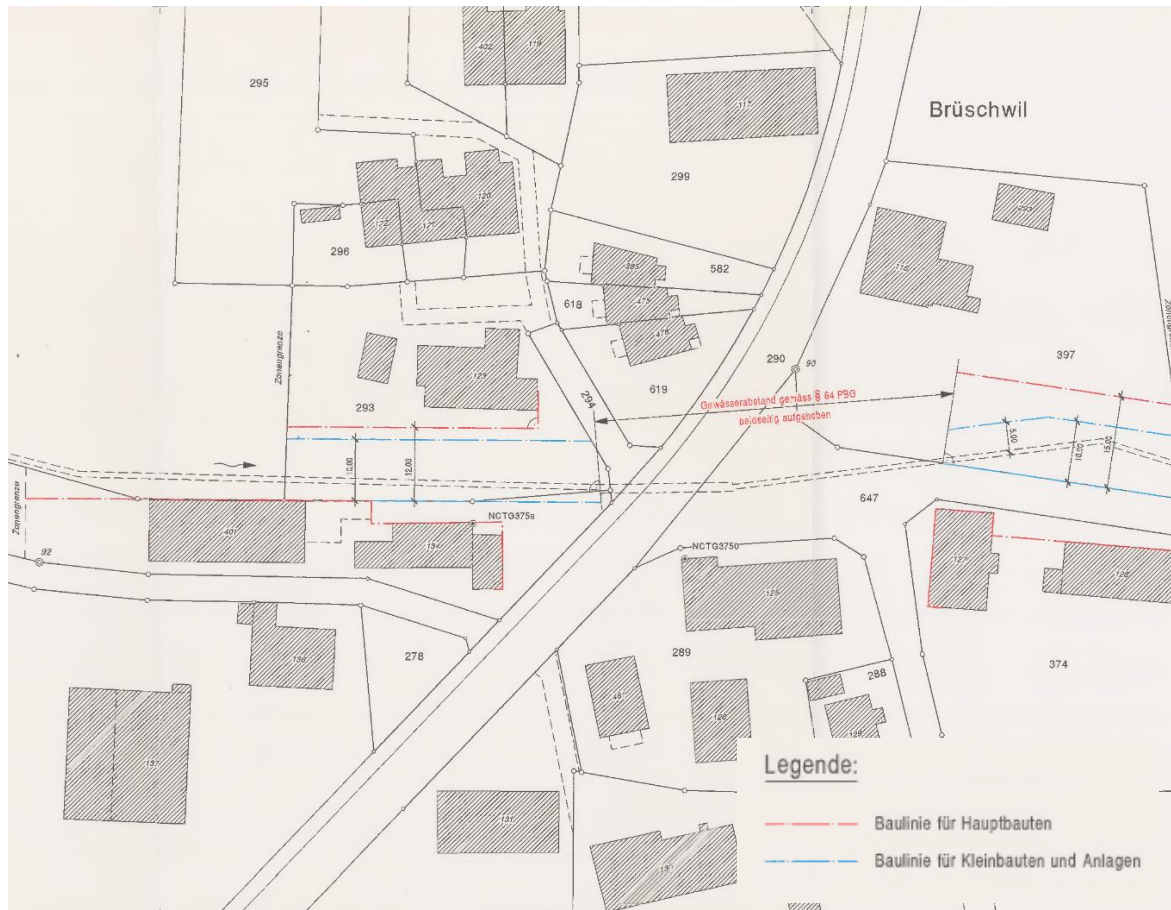


Abbildung 9: Ausschnitt des bestehenden Baulinienplans Brüschwilerbach

Auswirkungen bei Aufhebung:

Mit dem Verzicht auf eine Ausscheidung eines Gewässerraums würden grundsätzlich die gesetzlichen Abstände gemäss Planungs- und Baugesetz (PBG) sowie durch das Gesetz über Strassen und Wege (StrWG) gelten. Für die Bewilligung von Ausnahmen im Bereich des Gewässers ist das Amt für Umwelt zuständig, im Bereich der Kantonstrassen gemäss Art. 47 StrWG das Tiefbauamt zuständig.

Für rechtmässig erstellte Bauten und Anlagen würde bei einer Aufhebung des Baulinienplans die Besitzstandsgarantie nach Art. 94 des PBG gelten. Sie dürften zeitgemäss erneuert, umgebaut, erweitert oder in ihrem Zweck geändert werden, soweit dadurch der Widerspruch zum geltenden Recht nicht wesentlich verstärkt wird. Dies gilt auch für den Wiederaufbau von unfreiwillig zerstörten Bauten.

Im Rahmen einer zweiten Mitwirkung zu den Gewässerräumen und der damit verbundenen Anpassungen der Sondernutzungspläne wurde seitens eines Anstössers eine Einwendung zur Aufhebung des Baulinienplans Brüschwilerbach eingereicht. In der Folge wurde eine umfangreiche Korrespondenz geführt und sämtliche Anstösser zu mehreren Besprechungen eingeladen. Dabei wurden diesen die Vor- und Nachteile verschiedener Varianten aufgezeigt, in einem Fall auch unter Mitwirkung von Vertretern des Amtes für Umwelt. In der Folge sprachen sich die Eigentümer für ein Festhalten am bestehenden Baulinienplan sowie ein Verzicht auf die Festlegung eines Gewässerraums auf den Parzellen Nrn. 292, 293 und 687 [innerhalb der beidseitigen Bauzone] aus.

Die Anpassung des Baulinienplans soll sich somit auf die Aufhebung der Baulinie im westlichen Bereich beschränken, gemäss einer bereits früher abgeschlossenen Vereinbarung. Diese kann mit dem Erlass der Gewässerraumlinien koordiniert werden.

Anpassungsvorgabe an das neue Recht:

Die bestehende Baulinie für Hauptbauten soll im Bereich der neu festgelegten Gewässerraumlinie aufgehoben werden. Im übrigen bleibt der bestehende Baulinienplan in Kraft.

Abwägung des Gemeinderates:

Eine Ausdolung des Baches im Strassenbereich innerhalb des Weilers Brüschwil ist nicht machbar. In den weiter von der Strasse abgewandten westlichen und östlichen Bereichen ist eine Bachöffnung zwar technisch machbar, aber politisch aufgrund des Widerstands der betroffenen Grundeigentümer nicht durchsetzbar.

Der Baulinienplan Brüschwilerbach soll deshalb im Bereich der neu festgelegten Gewässerraumlinie im westlichen Bereich gemäss der abgeschlossenen Vereinbarung ausser Kraft gesetzt. Im übrigen soll der Baulinienplan Brüschwilerbach in Kraft bleiben.



Abbildung 10: Änderung des Baulinienplans Brüschwilerbach

7. Anwendung neues Recht

Entsprechend dem Kreisschreiben DBU vom 16.08.2021 betreffend Anpassung der Sondernutzungspläne an das neue Recht, kann gemäss Analyse (vgl. Kap. 4) für folgende Sondernutzungspläne direkt neues Recht angewendet werden:

Baulinienpläne:

- Baulinienplan Moos, Parzelle Nrn. 180, 181, RRB Nr. 1112 vom 22.06.1982
- Baulinienplan Dorfbach Auenhofen, RRB Nr. 487 vom 03.04.1990
- Baulinienplan Parzelle 190, 194 – 196 Hatswil, DBU-Entscheid Nr. 65 vom 18.07.1997 und Änderungen mit DBU-Entscheid Nr. vom 22.06.1992 und Nr. 76 vom 18.08.2005

8. Verfahren

8.1 Vorprüfung

Der Gemeinderat hat an seiner Sitzung vom 16. April 2024 die vorliegende Überprüfung der Sondernutzungspläne für die Vernehmlassung und die Vorprüfung durch die kantonalen Ämter freigegeben.

Der Vorprüfungsbericht des Amtes für Raumentwicklung mit Datum vom 10. Januar 2025 ging mit folgenden Bemerkungen bei der Gemeinde ein:

Feststellung	Berücksichtigung
<p>Beim Baulinienplan «Moos» wurde festgestellt, dass sich das Waldareal bzw. Ufergehölz seit dem Erlass des Baulinienplans 1982 verändert hat. Zudem wurde festgestellt, dass auf Parzelle Nr. 180 an das Gebäude Assek.-Nr. 121 angebaut und eine neue Gartenanlage erstellt wurde.</p> <p>Der bestehende Baulinienplan müsste überprüft und an die geänderten Verhältnisse angepasst werden. Alternativ ist zu prüfen, den Baulinienplan gesamthaft aufzuheben.</p>	<p>Die Prüfung der Baugesuchsunterlagen hat ergeben, dass für die Baute auf Parzelle Nr. 180 seitens des Amtes für Umwelt (nicht aber des Forstamtes) eine Zustimmung vorlag. Der südliche Anbau/Vordach (ausserhalb der Baulinie) war nicht Bestandteil des Baugesuchs.</p> <p>Da der Baulinienplan auch den reduzierten Abstand der Bauten zum Ufergehölz sichert, soll dieser beibehalten werden. Die Veränderung des Ufergehölzes gegenüber der Situation 1982 ist unwesentlich und eine Anpassung des Baulinienplans unverhältnismässig. Die Lage der Gewässerraumlinie wird an den Verlauf der Baulinie angepasst und lokal asymmetrisch angeordnet (vgl. Kap. 3.6.7 des Planungsberichts zur Festlegung des Gewässerraums).</p>
<p>Gegenüber der Aufhebung des Gestaltungsplans Moos-Hefenhofen wurden Vorbehalte vorgebracht. Dieser bezweckte insbesondere den Schutz des geschützten Einzelobjektes Assek.-Nr. 29/0-0185. Bei einer Aufhebung würden insbesondere die Regelungen bezüglich der maximal zulässigen Gebäudelänge sowie der Dach- und Fassadengestaltung aufgehoben.</p> <p>Aus denkmalpflegerischer Sicht würde bevorzugt, den bestehenden Gestaltungsplan zu überarbeiten und diesen ins neue Recht zu überführen.</p> <p>Einer Aufhebung des Gestaltungsplans kann nur zugestimmt werden, wenn die erforderlichen Dienstbarkeiten tatsächlich gesichert sind.</p>	<p>Eine Überarbeitung des Gestaltungsplans wäre unverhältnismässig, da das Planungsgebiet vollständig überbaut ist.</p> <p>Der Schutz des Gebäudes, insbesondere auch der Umgebungsschutz ist mit den Schutz- und Pflegevorschriften (Art. 9 Abs. 4) ausreichend sichergestellt. Demgemäss sind Bauten und Anlagen in der Umgebung von geschützten Gebäuden besonders sorgfältig zu gestalten und so einzuordnen, dass eine gute Gesamtwirkung entsteht.</p> <p>Es wird empfohlen, die Parzellen Nrn. 503, 554 und 555 zu vereinigen, damit auf die Festlegung von Dienstbarkeiten im Zusammenhang mit der Aufhebung des vorliegenden Gestaltungsplans verzichtet werden kann. Mit dem Grundeigentümer wurde diesbezüglich das Gespräch gesucht.</p>
<p>Beim Baulinienplan «Bildungsstätte / Säge» spricht aus kantonaler Sicht nichts gegen die beabsichtigte Änderung. Allenfalls sind aber allfällige Konflikte mit den künftigen Gewässerraumlinien zu lösen.</p>	<p>Aufgrund von Anpassungen der Gewässerraumlinien musste auch diese Baulinienplanänderung angepasst werden.</p>

8.2 Mitwirkung

Eine Information über die geplanten Ausserkraftsetzungen bzw. Anpassungen der Sondernutzungspläne erfolgte parallel zur Mitwirkung über die Entwürfe der Gewässerraumlinien an einem öffentlichen Informationsanlass am 23. April 2024.

Während der ersten Mitwirkungsfrist bis zum 24. Mai 2024 gingen keine Rückmeldungen zu den geplanten Ausserkraftsetzungen bzw. Anpassungen der Sondernutzungspläne bei der Gemeinde ein.

Im Rahmen einer zweiten Mitwirkung zu den Gewässerräumen und der damit verbundenen Anpassungen der Sondernutzungspläne wurde seitens eines Anstössers eine Einwendung zur Aufhebung des Baulinienplans Brüschwilerbach eingereicht. In der Folge wurde eine umfangreiche Korrespondenz geführt und sämtliche Anstösser zu mehreren Besprechungen eingeladen. Dabei wurden diesen die Vor- und Nachteile verschiedener Varianten aufgezeigt, in einem Fall auch unter Mitwirkung von Vertretern des Amtes für Umwelt. In der Folge sprachen sich die Eigentümer für ein Festhalten am bestehenden Baulinienplan sowie ein Verzicht auf die Festlegung eines Gewässerraums auf den Parzellen Nrn. 292, 293 und 687 [innerhalb der beidseitigen Bauzone] aus.

Die Anpassung des Baulinienplans soll sich somit auf die Aufhebung der Baulinie im westlichen Bereich beschränken, gemäss einer bereits früher abgeschlossenen Vereinbarung. Diese kann mit dem Erlass der Gewässerraumlinien koordiniert werden.

8.3 Öffentliche Auflage, Genehmigung DBU

Die öffentliche Auflage der vorliegenden Aufhebungen und Änderungen erfolgt nach dem Beschluss des Gemeinderates vom 11. Mai 2026 zwischen dem 29. Mai und dem 17. Juni 2026.

Die Ausserkraftsetzungen und Änderungen der Sondernutzungspläne erfordern eine Genehmigung des kantonalen Departementes für Bau und Umwelt (DBU).

[Rest wird später ergänzt]

NRP Ingenieure AG

Boris Binzegger
Projektleiter Raumplanung