

Politische Gemeinde
Hüttwilen

PROJEKT NR. 170.1.001

ÜBERPRÜFUNG UND AUFHBEUNG SON- DERNUTZUNGSPLÄNE

PLANUNGSBERICHT

21. MAI 2025

MITWIRKUNG



Titelbild: Hüttwilen Dorfzentrum

Quelle: www.huettwilen.ch | Mai 2025

INGRESS

Plandarstellungen sind grundsätzlich nach Norden ausgerichtet.



ERR AG
FSU SIA

Teufener Strasse 19
9001 St.Gallen

+41 (0)71 227 62 62
info@err.ch
www.err.ch



INHALTSVERZEICHNIS

1	AUSGANGSLAGE	4
1.1	AUFGABE	4
1.2	VORGEHEN	4
1.3	ÜBERSICHT	4
1.4	BERATUNG IM GEMEINDERAT	6
2	SONDERNUTZUNGSPLÄNE «AUFHEBEN»	7
2.1	QUARTIERPLAN HOFACKER BUCK (NR. 1)	7
2.2	QUARTIERPLAN BERGLI (NR. 2)	9
2.3	QUARTIERPLAN KAWAZEN NORD (NR. 3)	10
2.4	GESTALTUNGSPLAN PARZELLE 552 STEINEGG (NR. 4)	12
2.5	QUARTIER- UND GESTALTUNGSPLAN ISENBÜEL 1 (NR. 5)	13
2.6	BAULINIENPLAN ROSSWEID (NR. 6)	14
2.7	GESTALTUNGSPLAN GEEREN (NR. 7)	15
2.8	BAULINIENPLAN DORFGEBIET (NR. 8)	17
2.9	GESTALTUNGSPLAN WULI (NR. 9)	19
3	SONDERNUTZUNGSPLÄNE «SPÄTER AUFHEBEN»	20
3.1	GESTALTUNGSPLAN KAWAZEN OST (NR. 10)	21
3.2	GESTALTUNGSPLAN ISENBÜEL 2	21
3.3	GESTALTUNGSPLAN GEEREN SÜD (NR. 12)	22
4	SONDERNUTZUNGSPLÄNE «BELASSEN»	25
4.1	GESTALTUNGSPLAN KIESABBAUETAPPEN 4, 5 UND 10 (NR. 13)	25
5	INTERESSENABWÄGUNG	26
5.1	ERMITTLUNG DER RELEVANTEN INTERESSEN	26
5.2	BEWERTUNG DER RELEVANZ	27
5.3	AUSWIRKUNGEN AUF DIE ERMITTELTEN INTERESSEN	27
5.4	RESULTAT DER INTERESSENABWÄGUNG	28
6	VERFAHREN AUFHEBUNG	28
6.1	VORPRÜFUNG	28
6.2	MITWIRKUNG	28
6.3	ERLASS UND RECHTSVERFAHREN	FEHLER! TEXTMARKE NICHT DEFINIERT.



1 AUSGANGSLAGE

1.1 AUFGABE

Das Planungs- und Baugesetz (PBG) legt im Teil Raumplanung unter § 8 Abs. 3 fest, dass die Kommunalplanung den Richtplan und den Rahmennutzungsplan sowie Sondernutzungspläne mit den zugehörigen Vorschriften umfasst. Diese sind periodisch zu überprüfen und bei erheblichen veränderten Verhältnisse nötigenfalls anzupassen.

Durch die Revision des Planungs- und Baugesetz und dessen Inkrafttreten am 1. Januar 2013 wurden die Begriffe und Messweisen der IVHB angepasst. Daher müssen die kommunalen Vorschriften und Pläne an das neue Recht angepasst werden. Die Gemeinde revidiert den kommunalen Richtplan und die Rahmennutzungsplanung komplett und kommt damit dieser Pflicht nach.

In §122 Abs. 1 PBG ist zudem festgehalten, dass neben der Rahmennutzungsplanung auch die Sondernutzungspläne an das neue Recht angepasst werden müssen. Es wurde eine Frist von 15 Jahren festgelegt, innert der die Gemeinden ihre Sondernutzungspläne (SNP) an dieses neue Gesetz (PBG) sowie an die Interkantonale Vereinbarung zur Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) anzupassen haben. Diese Frist läuft bis zum 1. Januar 2028.

Im Weiteren ist zu beachten, dass sich keine anderen Baulinien innerhalb der Gewässerbaulinienbereiche nach Art. 41 GSchV befinden dürfen.

1.2 VORGEHEN

Die Sondernutzungspläne unterscheiden sich sowohl inhaltlich und auch bezüglich ihres Alters. Es gibt Sondernutzungspläne, die veraltete Inhalte haben oder Festlegungen umfassen, die nicht mehr benötigt werden. Darunter fallen namentlich altrechtliche Quartier- und Arealüberbauungspläne. Oftmals können solche Sondernutzungspläne ersatzlos aufgehoben werden, da die Rahmennutzungsplanung ausreichend ist. Daher wurden alle bestehenden Sondernutzungspläne bezüglich ihres Inhalts analysiert. Daraus wurde eine Empfehlung zum Umgang mit den Sondernutzungsplänen abgeleitet. Es gibt in der Gemeinde Hüttwilen grundsätzlich drei Möglichkeiten:

Tab. 1: Darstellung Ampel Farben

Aufheben	Die Inhalte des Sondernutzungsplans sind veraltet oder deren Ziele erfüllt und nicht mehr notwendig (z.B. reine Erschliessungspläne). Der Sondernutzungsplan kann ersatzlos aufgehoben werden (Verfahren notwendig).
Später aufheben	Darunter fallen Sondernutzungspläne, welche über Gebiete nach Zonenplan mit Gestaltungsplanpflicht liegen und können erst aufgehoben werden, wenn der Zonenplan entsprechend angepasst ist.
Belassen	Der Sondernutzungsplan entspricht bereits dem neuen Recht (und den Begriffen gemäss IVHB), es besteht kein Handlungsbedarf.

1.3 ÜBERSICHT

Um eine Übersicht über die bestehenden Sondernutzungspläne zu erhalten, wurden alle vorhandenen Sondernutzungspläne der Gemeinde Hüttwilen in einer Tabelle zusammengefasst. Die Tabelle umfasst gleichzeitig die Entscheid-Nummer, das Genehmigungsdatum des Regierungsrates bzw. des Departements für Bau und Umwelt (DBU), die Art des Sondernutzungsplans und das Datum des Erlasses durch den Gemeinderat (GR-Erlass). In der letzten Spalte ist die Empfehlung zum Umgang mit den einzelnen Sondernutzungsplänen dokumentiert (Triage «Aufheben», «Später aufheben» oder «Belassen» gemäss Kap. 1.2).



Tab. 2: Übersicht und Auswertung Sondernutzungspläne

Quelle: Eigene Darstellung | April 2025

NR	PLANUNGEN	RR-NR	GENEHMIGUNG DBU	SONDERNUTZUNGSPLAN	GR-ERLASS	AUSWERTUNG
1	«Hofacker-Buck, »	873 1809	15.04.1975 13.10.1981	Quartierplan	06.01.1975 18.06.1981	Aufheben
2	«Bergli»	1560 792	08.07.1975 31.05.1988	Quartierplan	10.04.1975 25.10.1987	Aufheben
3	«Kawazen Nord»	680	14.06.1994	Quartierplan	22.03.1994	Aufheben
4	«Parzelle 552 Steinegg»	30	09.05.2001	Gestaltungsplan	26.03.2001	Aufheben
5	«Isenbüel 1»	2807	23.12.1980	Quartier- und Gestaltungsplan	31.05.1979	Aufheben
6	«Rossweid»	914	17.06.1986	Baulinienplan	04.03.1986	Aufheben
7	«Geeren»	6	05.01.1993	Gestaltungsplan	10.09.1992	Aufheben
8	«Dorfgebiet»	14	05.01.1988	Baulinienplan	24.06.1987	Aufheben
9	«Wuli»	1340	19.12.1995	Gestaltungsplan	14.08.1995	Aufheben
10	«Kawazen Ost»	48	05.03.2007 12.04.2007	Gestaltungsplan	17.06.2007	Später aufheben
11	«Isenbüel 2»	23	17.02.2004	Gestaltungsplan	17.09.2003	Später aufheben
12	«Geeren Süd»	88	22.11.2006	Gestaltungsplan	19.12.2005	Später aufheben
13	«Kiesabbauetappen 4, 5 und 10»	82	20.12.2021	Gestaltungsplan	09.04.2021	Belassen





Abb. 1: Übersicht der SNP Nussbaumen
 Quelle: Eigene Darstellung | Mai 2025



Abb. 2: Übersicht der SNP in Hüttwilen
 Quelle: Eigene Darstellung | Mai 2025

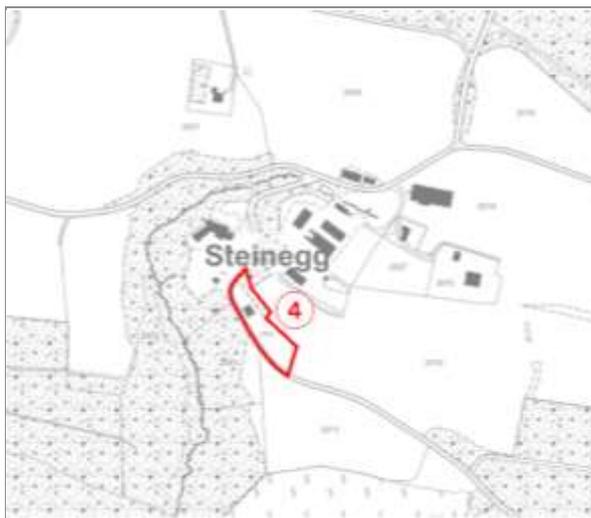


Abb. 3: Übersicht der SNP Steinegg
 Quelle: Eigene Darstellung | Mai 2025



Abb. 4: Übersicht der SNP Buelhof
 Quelle: Eigene Darstellung | Mai 2025

1.4 BERATUNG IM GEMEINDERAT

1.4.1 ERSTE BERATUNG

Der Gemeinderat Hüttwilen hat am 13. September 2023 auf der Basis einer Diskussionsgrundlage eine erste Überprüfung der Sondernutzungspläne beraten. Dabei konnte er den Vorschlag des Ortsplaners weitgehend nachvollziehen.

Bei den vorgeschlagenen Anpassungen werden aber bei den folgenden Sondernutzungsplänen Korrekturen im Planungsbericht vorgenommen:



- 9 «Wuli»
Aus der Diskussion zeigt sich, dass der Lösungsansatz einer ersatzlosen Aufhebung des Gestaltungsplans richtig ist. Folglich fallen die beiden möglichen Anpassungs-Varianten weg.
- 8 «Geeren» und 12 «Geeren Süd»
Bei beiden Gestaltungsplänen erscheint eine Anpassung ans neue Recht auf den ersten Blick angemessen. Dabei ist aber eine Zusammenlegung der beiden Planungen anzustreben, zumal sie an derselben Strasse liegen und ähnliche ortsplanerische Ordnungsprinzipien enthalten.

1.4.2 ZWISCHENBESPRECHUNG

Am 20. Februar 2025 wurden die Sondernutzungspläne mit der Gemeindepräsidentin und dem Bauberater vom bha-team nochmals detailliert besprochen. Dabei wurde festgestellt, dass für einzelne Bereiche im Zonenplan weiterhin die Gestaltungsplanpflicht besteht. Mit einer Aufhebung, ohne Anpassung des Zonenplans, müssten für verbleibende Baulücken separat Gestaltungspläne ausgearbeitet werden. Dies ist aus Sicht der Anforderungen an Gestaltungspläne gemäss §§ 23ff. PBG nicht zielführend. Deshalb wird entschieden, dass diese Pläne vorläufig bestehen bleiben. Weil ohnehin eine Änderung für die Erhaltungszone Neumühle ansteht, kann das im Rahmen dieser Zonenplanänderung erfolgen. Im Weiteren fehlen nach der Aufhebung von Gestaltungsplänen zum Teil Näherbaurechte, insbesondere in Zonen, wo die halboffene Bauweise nicht vorgesehen ist.

1.4.3 ZWEITE BERATUNG

Der Gemeinderat Hüttwilen hat am 28. Mai 2025 den überarbeiteten Entwurf der Überprüfung der Sondernutzungspläne beraten. Dabei wird empfohlen, die Pläne Nrn. 1 bis 9 ersatzlos aufzuheben und die Pläne «Kawazen Ost», «Isebüel 2» und «Geeren Süd» im Zusammenhang mit dem Erlass der Erhaltungszone Neumühle aufzuheben. Die beiden Baulinienpläne "Dorfgebiet" und "Rossweid" sollen dabei je nach Ergebnis der Mitwirkung nochmals auf die örtlichen Gegebenheiten geprüft werden.

2 SONDERNUTZUNGSPLÄNE «AUFHEBEN»



2.1 QUARTIERPLAN HOFACKER BUCK (NR. 1)

2.1.1 REGELUNGSINHALT

Der Quartierplan «Hofacker – Buck» im Ortsteil Nussbaumen wurde am 15. April 1975 durch den Regierungsrat genehmigt.

Der Quartierplan ist ein reines Erschliessungsinstrument und enthält neben der geplanten Strassenerschliessung auch Angaben über die Kanalisation, die Versorgung mit Wasser und die Perimeterpflicht.



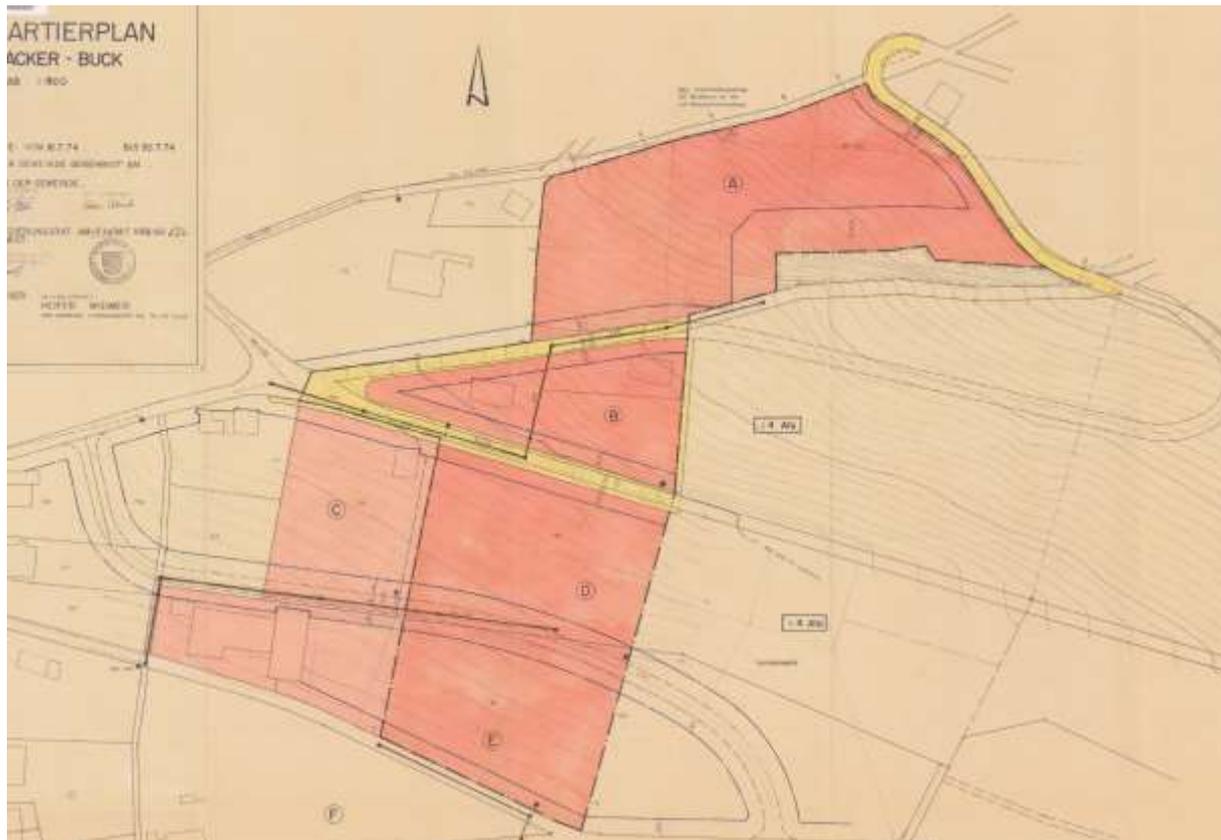


Abb. 5: Ausschnitt Quartierplan Hofacker-Buck, 1975

Quelle: OEREB | März 2025



Abb. 6: Ausschnitt Quartierplan Hofacker-Buck Längsprofil, 1981

Quelle: OEREB | März 2025



2.1.2 EMPFEHLUNG



Die rechtskräftigen Inhalte des Quartierplans sind mit der Umsetzung der Erschliessung der Bauzone bereits erfüllt. Das Gebiet ist weitgehend bebaut. Daher kann der Quartierplan ersatzlos aufgehoben werden.

2.2 QUARTIERPLAN BERGLI (NR. 2)

2.2.1 REGELUNGSINHALT

Der Quartierplan Bergli im Ortsteil Nussbaumen wurde am 08. Juli 1975 vom Regierungsrat genehmigt.

Der Quartierplan regelt die Erschliessung der Bauzone mit Strassen, Wegen und Baulinien, wie auch das Konzept der Werkleitungen. Rechtskräftig wurden jedoch nur die Baulinien und das Konzept der Werkleitungen. Die Strassenlinien wurden von der Genehmigung ausgeschlossen.



Abb. 7: Ausschnitt Quartierplan Bergli, 1975

Quelle: OEREB | März 2025

Die Ortsbehörde Nussbaumen hat später beschlossen, einen neuen Quartierplan für das Gebiet Bergli auszuarbeiten. Dies um die fehlende Landumlegung und die Kostenverteiler für die Erschliessungsanlagen zu regeln. Der neue Quartierplan wurde am 31. Mai 1988 vom Regierungsrat genehmigt.

Der überarbeitete Quartierplan regelt die Erschliessung sowie die Landumlegung und die Kostenverteilung.





Abb. 8: Ausschnitt Quartierplan mit Baulandumlegung, 1988

Quelle: OEREB | März 2025

2.2.2 EMPFEHLUNG



Der Quartierplan regelt im Wesentlichen die Erschliessung und die Landumlegung des Gebiets, welches weitestgehend bebaut ist. Daher kann der Quartierplan ersatzlos aufgehoben werden.

2.3 QUARTIERPLAN KAWAZEN NORD (NR. 3)

2.3.1 REGELUNGSINHALT

Der Quartierplan Kawazen Nord wurde am 14. Juni 1994 vom Regierungsrat genehmigt.

Der Quartierplan umfasst die an einem Südwesthang zwischen der Dorf- und Oberdorfstrasse liegende Parzelle Nr. 269, welche gemäss rechtskräftigem Zonenplan der Wohnzone W2 zugewiesen ist. Er regelt die Verkehrsflächen samt Baulinien, Werkleitungen und Kanalisationen.



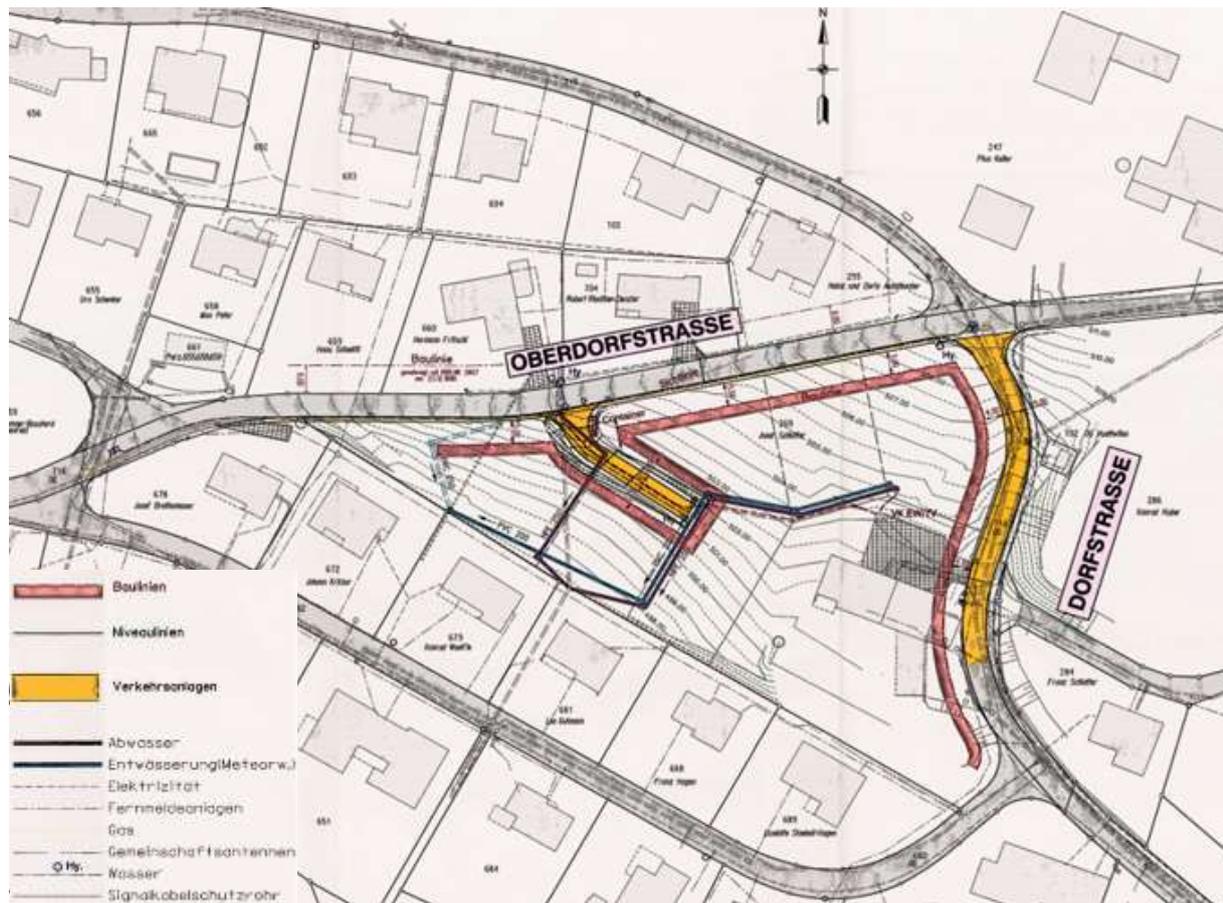


Abb. 9: Ausschnitt Quartierplan Kawazen, 1994
 Quelle: OEREB | März 2025

2.3.2 EMPFEHLUNG



Der Quartierplan Kawazen Nord regelt im Wesentlichen die Erschliessung des Gebiets, welches heute bebaut ist. Die über-grossen Strassenabstände zur Oberdorf- und Dorfstrasse sind auch nicht mehr zeitgemäss. Der Quartierplan kann ersatzlos aufgehoben werden.



2.4 GESTALTUNGSPLAN PARZELLE 552 STEINEGG (NR. 4)

2.4.1 REGELUNGSINHALT

Der Gestaltungsplan Parzelle Nr. 552 Steinegg wurde vom DBU am 09.05.2001 genehmigt.

Der Gestaltungsplan regelt die Bebauung der Parzelle Nr. 552, welche der gestaltungsplanpflichtigen Kurzzone zugeordnet war. Geplant waren eine eigenständige Gebäudegruppe, welche durch die Ausgestaltung das Schloss Steinegg nicht konkurrieren. Das Vorhaben wurde nicht umgesetzt, weil sich die spezielle Nutzung der Schlossliegenschaft umfassend verändert hat. Deshalb wurde mit der Zonenplanüberarbeitung vom September 2022 die spezielle Kurzzone aufgehoben und neu der Landschaftszone zugeordnet.

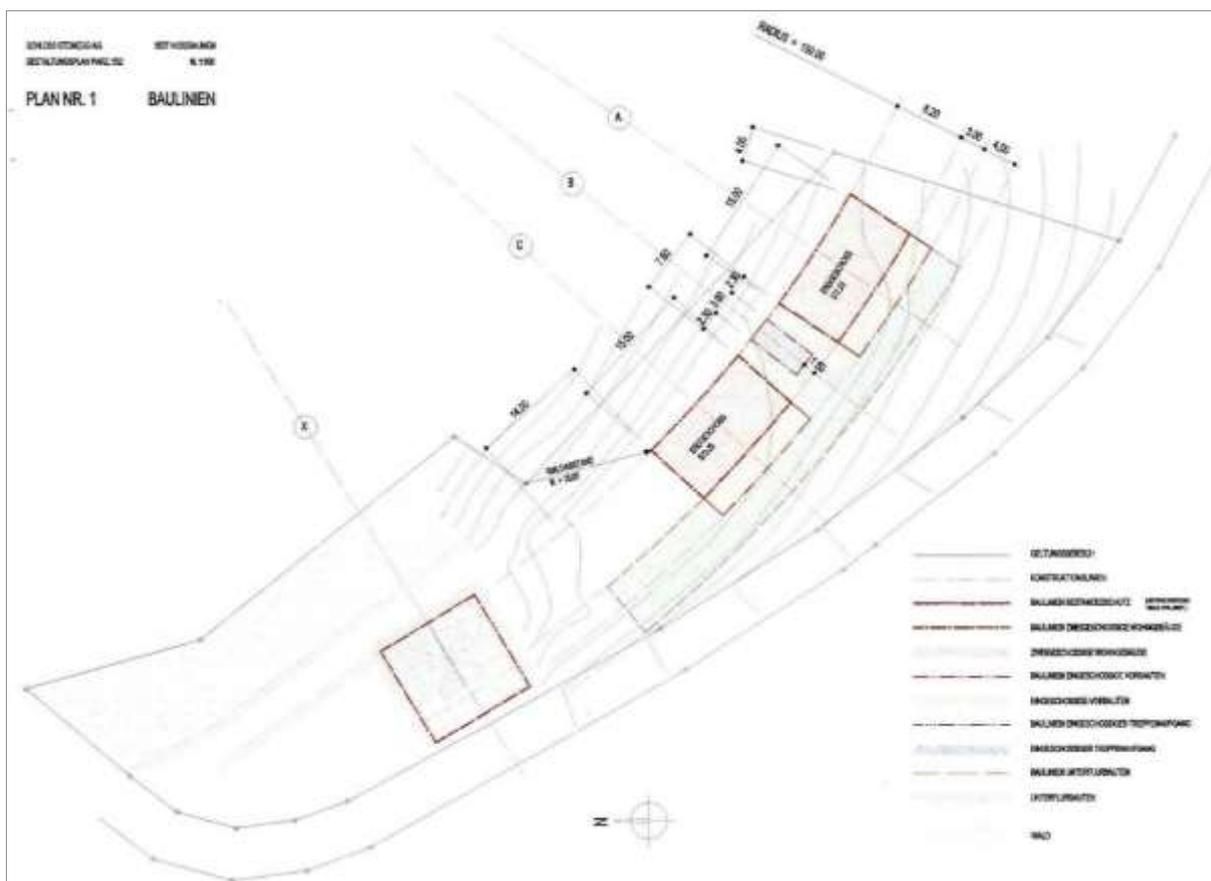


Abb. 10: Ausschnitt Gestaltungsplan Parzelle 552 Steinegg, 2001

Quelle: OEREB | März 2025

2.4.2 EMPFEHLUNG



Der spezielle Grund für diesen Gestaltungsplan ist mit der überarbeiteten Ortsplanung weggefallen. Nach dem die Spezialzone aufgehoben wurde, besteht für den Gestaltungsplan Parzelle Nr. 552 Steinegg keine Berechtigung mehr. Somit kann der Gestaltungsplan ersatzlos aufgehoben werden.



2.5 QUARTIER- UND GESTALTUNGSPLAN ISENBÜEL 1 (NR. 5)

2.5.1 REGELUNGSINHALT

Der Quartier- und Gestaltungsplan «Isenbüel 1» wurde am 23. Dezember 1980 vom Regierungsrat genehmigt.

Im Quartier- und Gestaltungsplan werden Baulinien, Ausbaustandard der Erschliessungsstrasse und die generelle Linienführung der Werkleitungen für Abwasser, Wasser und elektrischer Energie geregelt. Zusätzlich werden mit Gestaltungsvorschriften Firsthöhe und Dachneigung für Einfamilienhäuser festgelegt.

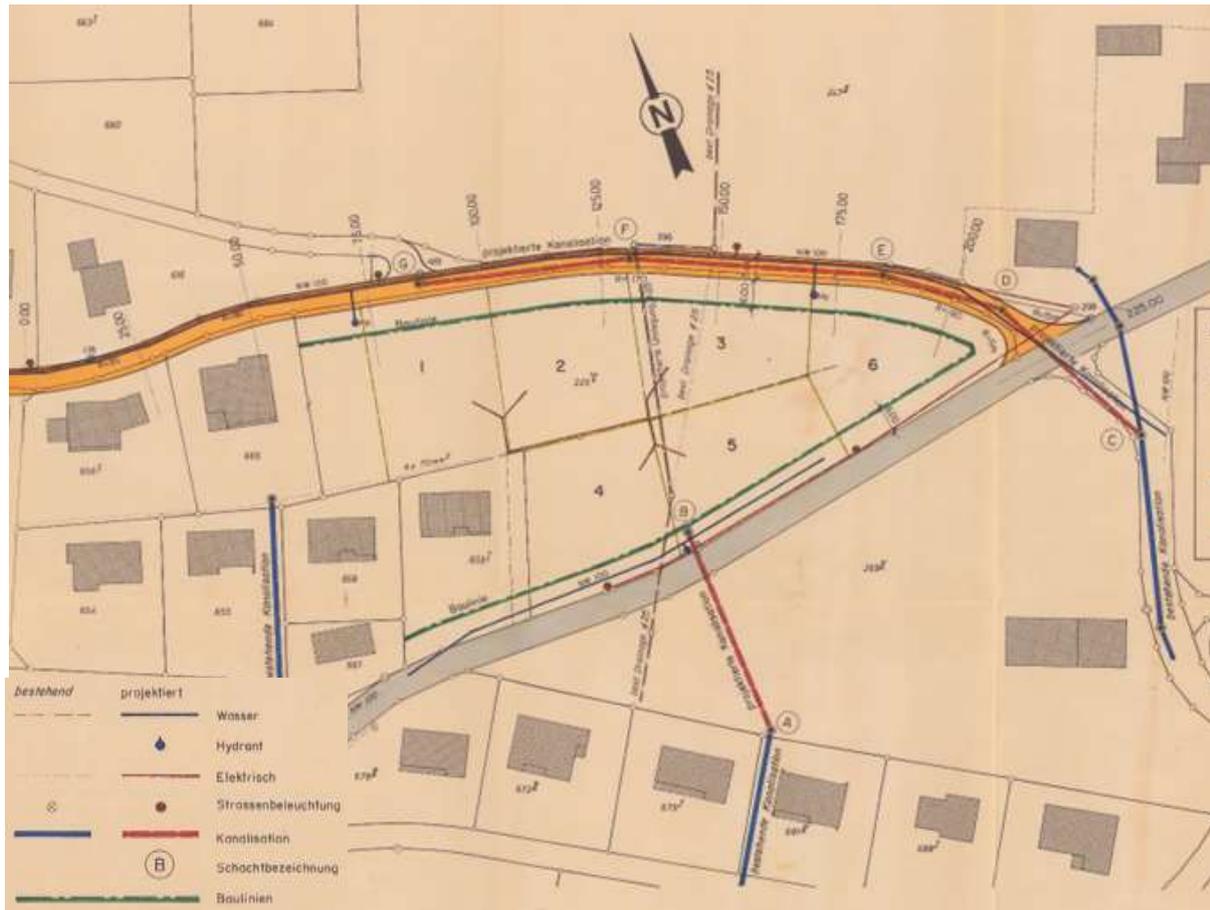


Abb. 11: Ausschnitt Quartier- und Gestaltungsplan Isenbüel, 1980

Quelle: OEREB | März 2025



2.5.2 EMPFEHLUNG



Der Quartierplanbereich der Erschliessung ist weitgehend umgesetzt und kann ersatzlos aufgehoben werden. Die übergrossen Strassenabstände sind nicht mehr zeitgemäss. Die zulässigen Fassadenhöhen der Wohnzone W2a (Art. 5 BauR) regeln indirekt die max. Dachneigung und erlauben einen haushälterischen Umgang mit dem Bauland. Der Quartier- und Gestaltungsplan kann ersatzlos aufgehoben werden.

2.6 BAULINIENPLAN ROSSWEID (NR. 6)

2.6.1 REGELUNGSINHALT

Der Baulinienplan «Rossweid» wurde am 17.06.1986 durch das DBU nur für die Parzelle Nr. 214 genehmigt. Für den übrigen Bereich wurde später der Baulinienplan Dorfgebiet erlassen.

Der Baulinienplan regelt den Abstand gegenüber den Strassen und dem eingedolten Gewässer in der Zehntenstrasse südlich der betroffenen Parzelle.

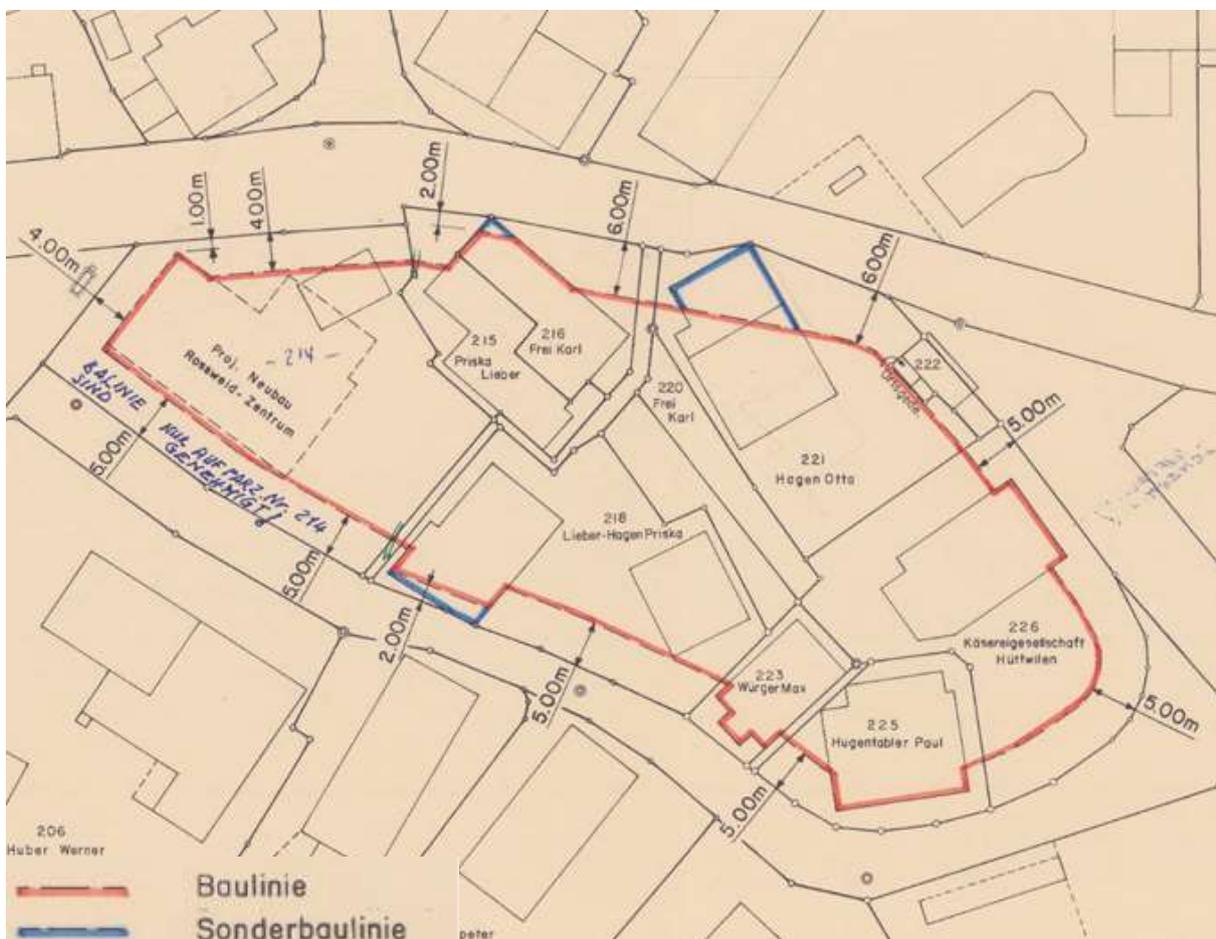


Abb. 12: Ausschnitt Baulinien Rossweid, 1986

Quelle: OEREB | März 2025



2.6.2 EMPFEHLUNG



Die Parzelle Nr. 214 ist heute überbaut. Da der Baulinienplan nur auf dieser einzelnen Parzelle genehmigt wurde und dafür ohnehin die Besitzstandsgarantie nach Art. 94 PBG gilt, kann der Baulinienplan aufgehoben werden.

2.7 GESTALTUNGSPLAN GEEREN (NR. 7)

2.7.1 REGELUNGSINHALT

Der Gestaltungsplan «Geeren» wurde am 5. Januar 1993 von Regierungsrat genehmigt. Er regelt die Erschliessung und soweit erforderlich die

- Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten
- Grenz- und Gebäudeabstände
- Grünflächen, Ruhe- und Spielplätze
- Garagen und Abstellplätze



Abb. 13: Ausschnitt Gestaltungsplan Geeren

Quelle: OEREB | März 2025

GESTALTUNG UND EINORDNUNG

Bezüglich Gestaltung und Einordnung regeln die Sonderbauvorschriften die hangparallele Anordnung der Baukörper sowie die Satteldachform. Die Firsthöhe wird auf 8.50 m festgelegt.

Die Garagen sind den Hauptkörpern vorgelagert und zu begrünen. Das natürliche Terrain zwischen den Bauten muss bestehen bleiben. Auf Parzelle Nr. 671 ist eine Tiefgarage vorzusehen. Es sind ausgenommen von Tiefgarageneinfahrten keine Garagenbauten und Abstellplätze seitlich der Hausfluchten erlaubt. Die Garagendächer sind als Sitzplätze zu nutzen.

Die Hecken im Norden werden durch Baulinien geschützt. Bäume dürfen bis 3 Meter an die Grenze gepflanzt werden.



2.7.2 HEUTIGE SITUATION

Das Gebiet ist vollständig überbaut. Die Streuung der Bauten und die Dachformen entsprechen im Grundsatz den Sonderbauvorschriften. Dennoch sind verschiedene Inhalte nicht umgesetzt und die Überbauung erscheint weniger geordnet, als im Gestaltungsplan vorgesehen wird. Auf den Parzellen Nrn. 731, 790 und 791 wurde ein dreiteiliges Haus erstellt. Die Wohnzone W2a regelt die Bauweise nach § 36 PBV nicht, somit gilt die offene Bauweise, d.h. die Bauten stehen allseits frei. Bei diesem dreiteiligen Gebäude sollte nach Aufhebung des Gestaltungsplans das Grenzbaurecht bei Gelegenheit gesichert werden. Die maximale Gebäudelänge von 30m wird hingegen eingehalten.

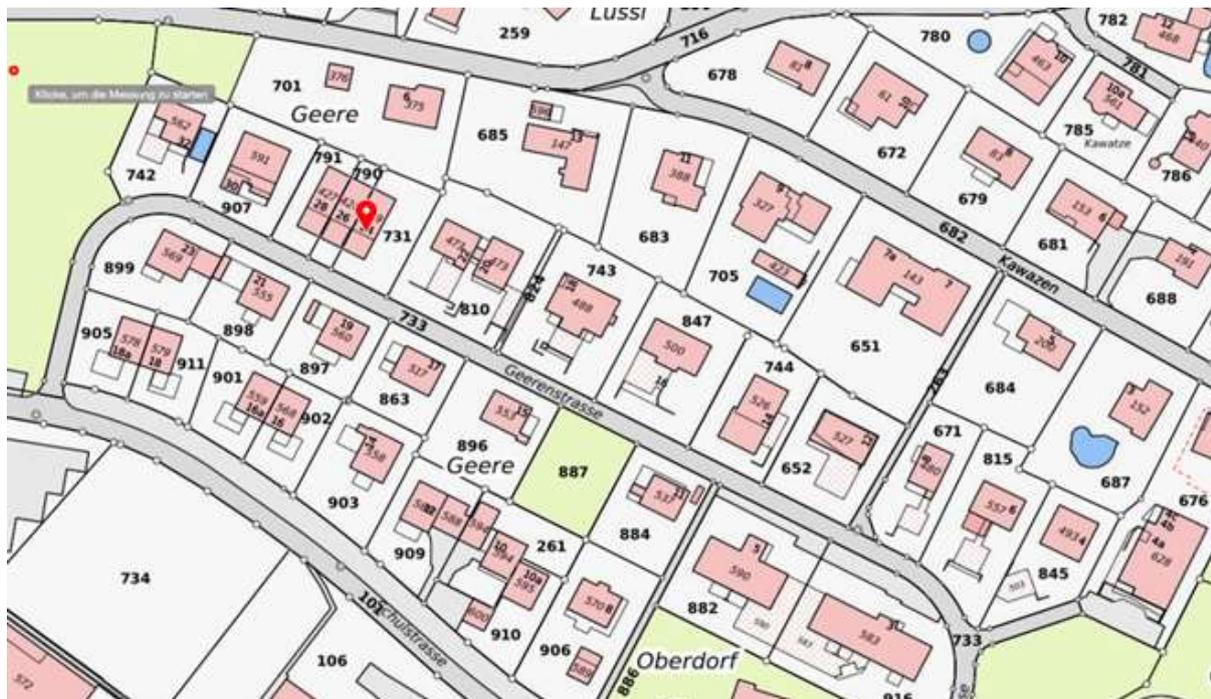


Abb. 14: heutige Situation ohne Massstab
 Quelle: OEREB | März 2025

2.7.3 EMPFEHLUNG



Das Gestaltungsplangebiet ist vollständig überbaut. Weil innerhalb der Wohnzone W2a die halboffene Bauweise gemäss § 36 PBV nicht explizit geregelt ist, muss sichergestellt sein, dass für dieses Reihenhaus die Grenzbaurechte bei Gelegenheit gesichert sind.



2.8 BAULINIENPLAN DORFGEBIET (NR. 8)

2.8.1 REGELUNGSINHALT

Der Baulinienplan «Dorfgebiet» wurde am 05. Januar 1988 durch das DBU genehmigt.

Der Zweck des Gestaltungsplan ist die Erhaltung des alten Dorfkerns und die charakteristischen Stellungen der Bauten entlang von Strassen und dem Dorfbach. Zugleich ist damit eine bessere Überbaubarkeit der Grundstücke inmitten des Dorfes möglich. Für zwei Bereiche entlang der Hauptstrasse sind Arkaden vorgeschrieben, welche aber bereits erstellt wurden.





Abb. 15: Ausschnitt Baulinienplan Dorfgebiet, 1988

Quelle: OEREB | März 2025



In Bezug auf den Dorfbach ist nach Art. 41a GSchV ohnehin der Gewässerraum festzulegen, so dass mit dieser Regelung der bestehende Baulinienplan obsolet wird. Für die bestehenden Gebäude, welche die Strassenabstände nicht einhalten, gilt die Besitzstandsgarantie nach § 94 PBG.

2.8.2 EMPFEHLUNG



Der Baulinienplan kann aufgehoben werden. Das Modell mit den Baulinien über das gesamte Dorfgebiet auf Vorrat ist zwischenzeitlich veraltet und entspricht nicht mehr den gesetzlichen Regelungen. Die Strassenabstände werden im Vergleich zu früher nicht mehr kommunal geregelt. Zudem ist eine Arkade erstellt und das andere Gebäude ist renoviert. Gegenüber Kantonsstrassen gelten 4m und gegenüber Gemeindestrassen und -wegen 3m Strassenabstand für Bauten und Anlagen (StrWG Art 44). Weiterhin können durch Baulinien nach Art. 25 PBG spezifische Abstände festgelegt werden.

2.9 GESTALTUNGSPLAN WULI (NR. 9)

2.9.1 REGELUNGSINHALT

Der Gestaltungsplan Wuli wurde vom DBU am 7. Dezember 1993 genehmigt mit Änderung vom 19. Dezember 1995.

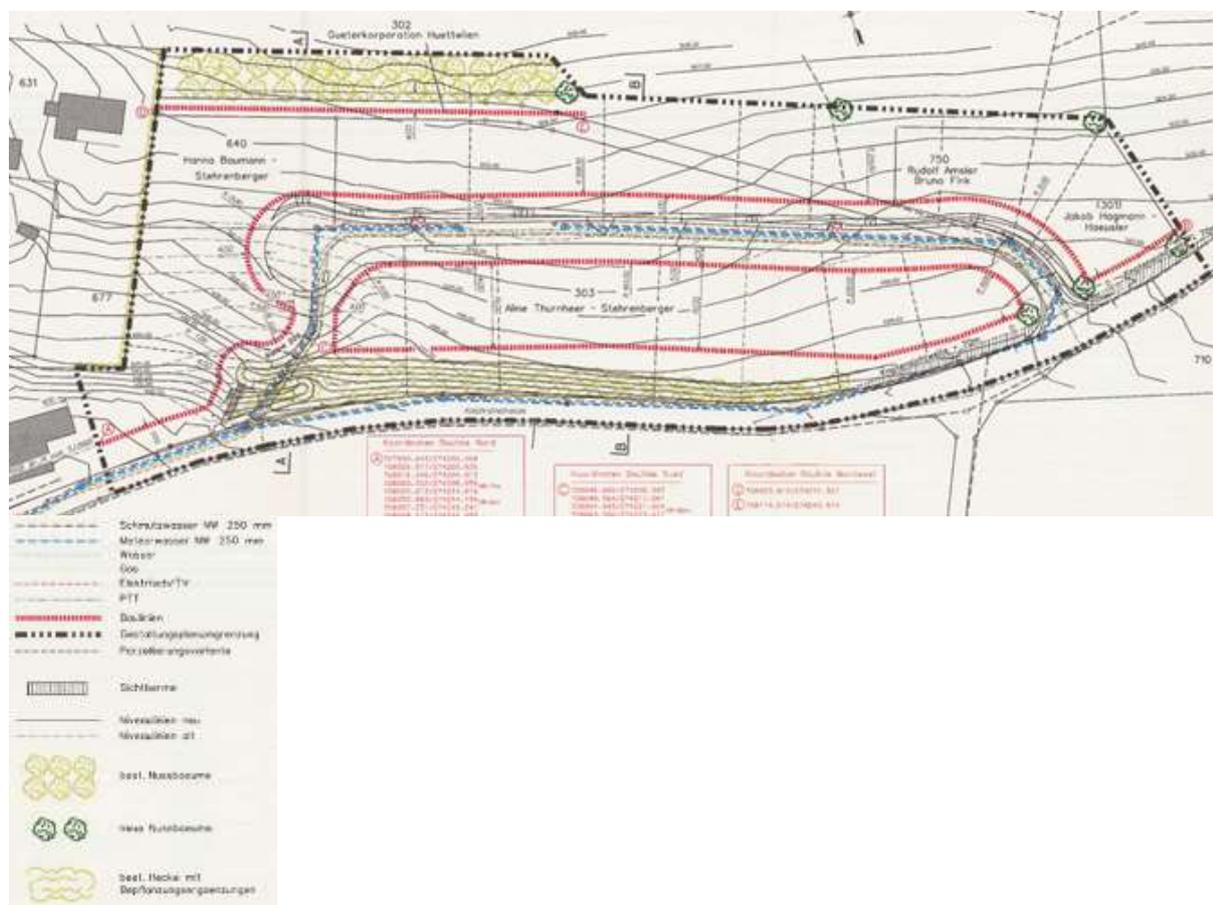


Abb. 16: Ausschnitt Gestaltungsplan Wuli
Quelle: OEREB | März 2025



ZWECK

Der Hauptzweck dieses Gestaltungsplans lag in der möglichst einfachen Erschliessung sowie einer klaren Parzellierung und unabhängigen Realisierbarkeit. Die Änderung betrifft die Linienführung des Fussweges von der Kalchrainstrasse zur Strassse «im Wuli». Dieser Zweck samt verbundener Landumlegung ist erfüllt.

Hingegen gilt der dritte Zweck: Weiterhin eine landschaftsschonende, dem Ortsbild angepasste Überbauung mit einer gleichzeitig optimalen Baulandnutzung. Dies wird namentlich aus Ziffer 7 der Sonderbauvorschriften (SBV) sichtbar. Danach kann die Behörde eine Mehrnutzung von 20 % auf die Ausnützungsziffer gewähren, sofern eine gute Einordnung ins Orts- und Landschaftsbild gewährleistet wird. Auch wenn nach dem neuen Baureglement und der geltenden Baugesetzgebung heute die Geschossflächenziffer GFZ statt der Ausnützungsziffer AZ gilt, ist dieser Wert noch um einiges höher als die Regelnutzung der Wohnzone W mit einer GFZ von 0.60. Nach der Umrechnungstabelle in § 57 RPV würde dies einer GFZ von 0.76 entsprechen. Hingegen sind die Zuschläge nach §§ 34 und 35 PBV zu beachten, so dass schlussendlich eine vergleichbare Baudichte erreicht werden kann.

GESTALTUNG UND EINORDNUNG

In Bezug auf die Einordnung in die Hanglage ist der Gestaltungsplan gegenüber den Zonenvorschriften der Wohnzone W verhältnismässig streng. So gilt lediglich eine Gebäudehöhe (entspricht heute traufseitiger Fassadenhöhe) von 6 m und unterhalb von zwei sichtbaren Geschossen könnten Garagen, welche mindestens 4 m von der Fassadenflucht vorstehen, eingebaut werden. Die Regelung von Terraingestaltungen ist ebenfalls strenger, weil sie gegenüber dem gewachsenen Terrain nur höchstens 1.0 m abgegraben oder aufgeschüttet werden dürfen.

UMGEBUNG

Bei der Umgebungsgestaltung sind hauptsächlich die Nussbäume an der nördlichen Grenze des Gestaltungsplans (welche seit Jahren nicht mehr vorhanden sind) sowie die damals neu gepflanzte Hecke entlang der Kalchrainstrasse weiterhin zu erhalten. Alle weiteren Inhalte sind erledigt oder haben keine rechtliche Bedeutung mehr, so dass dafür eine Aufhebung angezeigt wäre.

2.9.2 EMPFEHLUNG

Die Weiterführung der baulichen Einschränkungen erscheint unter der Prämisse der häuslicher Nutzung des Bodens und der inneren Verdichtung in raumplanerischer Hinsicht wenig zielführend. Das noch vorhandene Schutzobjekt der Hecke entlang der Kalchrainstrasse könnte in den noch nicht rechtskräftigen Schutzplan der Naturobjekte nach NHG aufgenommen werden. Hingegen wäre der Schutz und damit eine notwendige Ersatzpflanzung der seit längerer Zeit gefällten Nussbäumen unverhältnismässig.

Die ersatzlose Aufhebung des Gestaltungsplans Wuli kann ortsplanerisch verantwortet werden.

3 SONDERNUTZUNGSPLÄNE «SPÄTER AUFHEBEN»



Bei den nachfolgenden Sondernutzungsplänen gilt nach dem rechtsgültigen Zonenplan eine Gestaltungsplanpflicht. Diese macht in Zukunft keinen Sinn mehr, einerseits weil bis auf wenige Baulücken alles überbaut ist und andernteils, weil kaum griffige Gestaltungsplanvorschriften vorhanden sind, welche gegenüber den geltenden Vorschriften zwingend erhalten werden müssen.

Die Aufhebung soll im Rahmen der ohnehin notwendigen Änderung der Nutzungsplanung erfolgen. Dabei kann die Gestaltungsplanpflicht für diese Gebiete ersatzlos aufgehoben werden.



3.1 GESTALTUNGSPLAN KAWAZEN OST (NR. 10)

3.1.1 REGELUNGSINHALT

Der Gestaltungsplan «Kawazen Ost» wurde vom DBU am 17.06.2007 genehmigt.

Der Gestaltungsplan regelt die Erschliessung mit Strassen, Wege und Werkleitungen sowie den Entsorgungsstandort. Zudem zeigt er eine mögliche Parzellierung der einzelnen Grundstücke als informativer Inhalt.



Abb. 17: Überbauungs- und Erschliessungsplan, 2007

Quelle: OEREB | März 2025

3.1.2 EMPFEHLUNG



Bis auf die bereits erschlossene Parzelle Nr. 752 ist der Gestaltungsplanperimeter überbaut. Die Erschliessung ist umgesetzt. Das Gebiet ist nach Zonenplan mit der Gestaltungsplanpflicht überlagert. Gleichzeitig mit der Aufhebung des Gestaltungsplans muss die Gestaltungsplanpflicht ersatzlos aufgehoben werden.

3.2 GESTALTUNGSPLAN ISENBÜEL 2

3.2.1 REGELUNGSINHALT

Der Gestaltungsplan «Isenbüel 2» wurde am 17. Februar 2004 vom DBU genehmigt.

Der Gestaltungsplan «Isenbüel» umfasst einen Teilbereich der gestaltungsplanpflichtigen Bauzone. Er regelt die Erschliessung inkl. Werkleitungen und Kostenschätzung sowie die Perimeterveranlagung. Der Gestaltungsplan verfügt über keine Sonderbauvorschriften.

Bezüglich Fernwirkung und Einpassung in die exponierte Südhanglage macht der Gestaltungsplan keine Aussagen. Im Genehmigungsbeschluss wurde dies bemängelt, dabei wurde auf die Art. 42 + 51 des damaligen Baureglements betreffend Einpassung verwiesen.



Der Gestaltungsplan enthält zudem Angaben bezüglich der Standorte für Baumpflanzungen. In Kreuzungsbereichen, welche in dieser Form nicht gepflanzt wurden und Grünflächen ausserhalb des Perimeters.



Abb. 18: Ausschnitt Gestaltungsplan Isenbüel, 2004

Quelle: OEREB | März 2025

3.2.2 EMPFEHLUNG



Die Erschliessung des Gestaltungsplans wurde weitgehend umgesetzt, weitere Inhalte fehlen, sodass der Gestaltungsplan aufgehoben werden kann.

Die Gestaltungsplanpflicht gemäss Zonenplan bleibt bestehen. Im zentralen und östlichen Bereich sind noch unbebaute oder unternutzte Parzellen vorhanden. Für diese müsste ein neuer Gestaltungsplan, welcher namentlich die sorgfältige Einpassung regelt, erlassen werden.

3.3 GESTALTUNGSPLAN GEEREN SÜD (NR. 12)

3.3.1 REGELUNGSINHALT

Der Gestaltungsplan Geeren Süd wurde vom DBU am 22. November 2006 genehmigt. Damit soll eine Überbauung mit Bauten in halboffener und offener Bauweise, den Erhalt des ehemaligen Bauernhauses mit entsprechender Umgebung und Autoabstellplätze für die Öffentlichkeit sowie eine Fusswegverbindung sichergestellt werden.



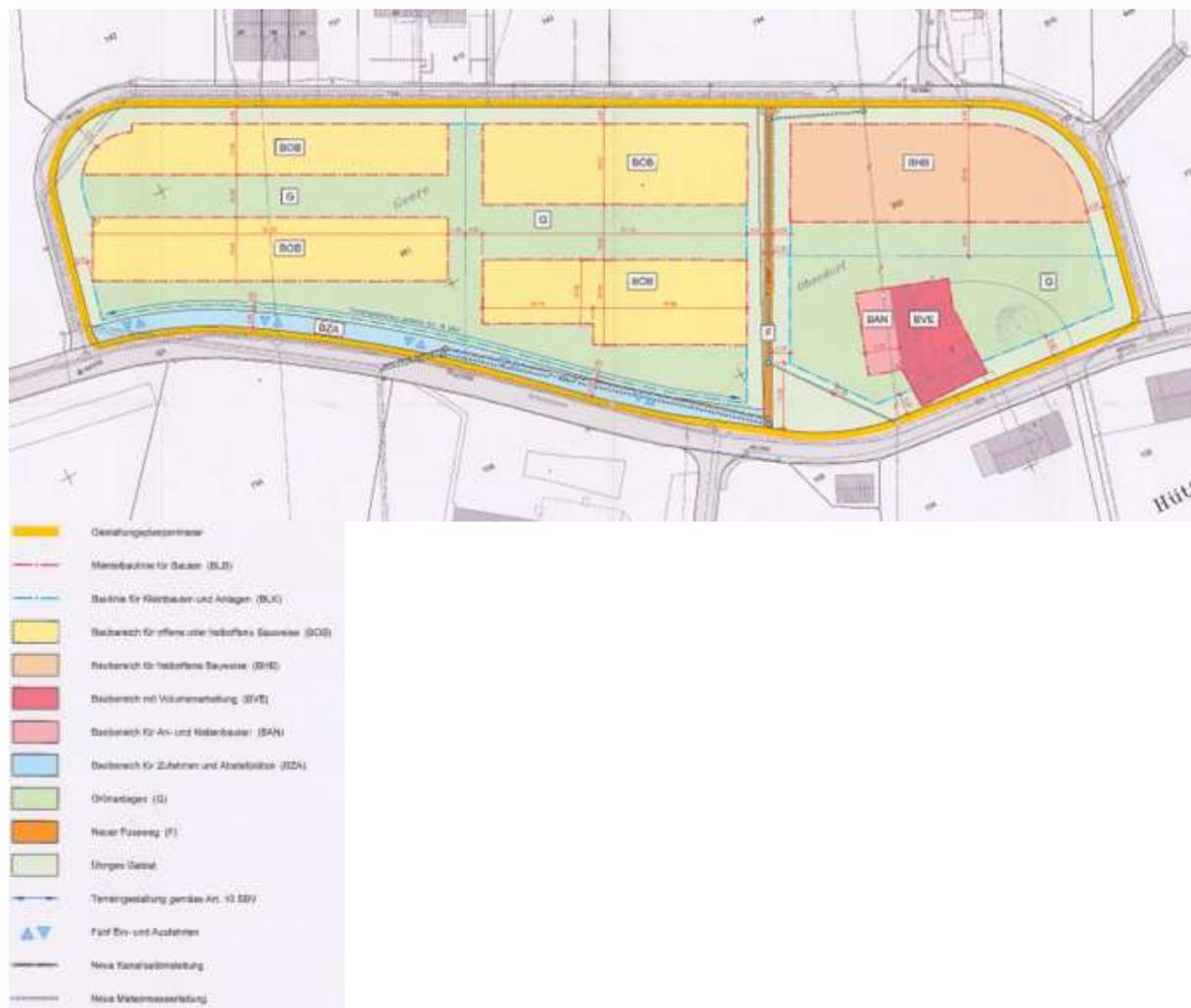


Abb. 19: Ausschnitt Gestaltungsplan Geeren Süd
 Quelle: OEREB | März 2025

GESTALTUNG UND EINORDNUNG

Das Gebiet wird in vier Baubereiche mit unterschiedlichen Nutzungen gegliedert. Zusätzlich ist ein Bereich für Zufahrten und Abstellplätze ausgeschieden.

Es werden Giebeldächer mit der Firstrichtung parallel der Geerenstrasse festgelegt. Für die bestehende Baute ist der Schutz und die vollständige Umnutzung geregelt.

UMGEBUNG

Bezüglich den Grünräumen sind nur Kleinbauten von maximal 20.00 m² Grundfläche und 3.00m Gebäudehöhe zulässig, Garagenbauten sind untersagt. Übrige Anlagen, insbesondere Spielplätze, Sitzplätze, Autoabstellplätze, Schwimmbäder bis max. 20.00 m², Pergola etc. sind gestattet. Die Grünflächen sind mit einheimischen Bäumen zu bepflanzen. Zusätzlich ist die Höhe von Mauern und Böschungen beschränkt.

3.3.2 HEUTIGE SITUATION

Innerhalb des Geltungsbereichs sind alle Parzellen bis auf die Nr. 887 bebaut. Sämtliche Bauten auf den Hangparzellen weisen eine Firstausrichtung parallel zur Geerenstrasse auf. Die Zufahrten und Parkieranlagen entlang der Schulstrasse sind



realisiert. Der Grünraum auf der Parzelle Nr. 262 gehört zur Umgebung des bestehenden ehemaligen Bauernhauses Schulstrasse 2. Zudem wurden in den Baubereichen auch Doppel- und Reihenhäuser erstellt. Dabei entsprechen namentlich die Bauten auf den Parzellen Nrn. 261, 909 und 910 der halboffenen Bauweise.



Abb. 20: Heutige Situation ohne Massstab
Quelle: OEREB | März 2025

3.3.3 EMPFEHLUNG



Der Gestaltungsplan ist mehrheitlich umgesetzt, jedoch ist die Parzelle Nr. 887 noch unbebaut. Trotz der verhältnismässig guten Einordnung der Bauten in dieser Hanglage, bringt der Gestaltungsplan mit Ausnahme des Freiraums keinen direkten Mehrwert mehr. Weil innerhalb der Wohnzone W2a die halboffene Bauweise gemäss § 36 PBV nicht explizit geregelt ist, muss sichergestellt sein, dass für die zusammengebauten Doppel- und Reihenhäuser die Grenzbaurechte bei Gelegenheit gesichert sind.



4 SONDERNUTZUNGSPLÄNE «BELASSEN»



4.1 GESTALTUNGSPLAN KIESABBAUETAPPEN 4, 5 UND 10 (NR. 13)

4.1.1 REGELUNGSINHALT

Der Gestaltungsplan über die Kiesabbauetappen 4, 5 und 10 wurde vom DBU am 20.12.2021 genehmigt.

Der Gestaltungsplan bezweckt einen geordneten, gut koordinierten, umweltverträglichen und wirtschaftlichen Kiesabbau sowie eine geordnete Auffüllung und eine landschaftsaufwertende Wiedergestaltung.



Abb. 21: Gestaltungsplan Kiesabbauetappen 4, 5 und 10 (Nr. 13)

Quelle: OEREB | März 2025

4.1.2 EMPFEHLUNG



Der Gestaltungsplan ist bereits auf das neue Recht ausgerichtet und ist aufgrund seines Regelungsinhaltes zu belassen.



5 INTERESSENABWÄGUNG

5.1 ERMITTLUNG DER RELEVANTEN INTERESSEN

In nachfolgender Tabelle ist dargestellt, welche Interessen für die vorliegende Planung relevant sind:

Tab. 3: Relevante Interessen

UNTERSUCHTE INTERESSEN	RELEVANT
Haushälterische Bodennutzung / Siedlungsentwicklung nach Innen / Schaffung kompakter Siedlungen (Art. 1 RPG)	X
Trennung Baugebiet vom Nichtbaugebiet (Art. 1 RPG)	
Räumliche Voraussetzungen für die Wirtschaft schaffen und erhalten (Art. 1 RPG)	
Förderung des sozialen, wirtschaftlichen und kulturellen Lebens (Art. 1 RPG)	
Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen (Art. 1 RPG; Boden, Luft, Wasser, Wald, Landschaft)	
Gewährleistung der Gesamtverteidigung (Art. 1 RPG)	
Förderung der Integration von Ausländerinnen und Ausländern sowie des gesellschaftlichen Zusammenhalts (Art. 1 RPG)	
Schutz von Landschafts- und Ortsbildern sowie Natur- und Kulturdenkmälern (Art. 1 NHG)	
<ul style="list-style-type: none"> • Bundesinventar schützenswerter Ortsbilder von nationaler Bedeutung (ISOS) • Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler (BLN) • Inventar der historischen Verkehrswege der Schweiz (IVS) • kantonale/kommunale Schutzobjekte 	X X X X
Schutz der einheimischen Tier- und Pflanzenwelt sowie ihrer biologischen Vielfalt und ihrem natürlichen Lebensraum (Art. 1 NHG; Moorlandschaften, Hoch- und Flachmoore, Auen, Amphibienlaichgebiete)	
Sicherung der ausreichenden Versorgungsbasis des Landes (Art. 1 RPG) und Erhaltung von Landwirtschaftsflächen, insb. Fruchtfolgeflächen (Art. 3 RPG)	
Einordnung von Siedlungen, Bauten und Anlagen in die Landschaft (Art. 3 RPG)	
Freihaltung und öffentlicher Zugang See- und Flussufer (Art. 3 RPG)	
Erhaltung naturnaher Landschaften und Erholungsräume (Art. 3 RPG)	
Erfüllung der Waldfunktion (Art. 3 RPG)	
ÖV-Erschliessung von Wohn- und Arbeitsgebieten (Art. 3 RPG)	
Schonung der Wohngebiete vor schädlichen/lästigen Einwirkungen (Art. 3 RPG; Luftverschmutzung, Lärm, Erschütterungen, Licht, nicht-ionisierende Strahlung, belastete Standorte, Störfallvorsorge)	
Erhalt und Schaffung von Rad- und Fusswegen (Art. 3 RPG)	
Siedlungen mit vielen Grünflächen und Bäumen (Art. 3 RPG)	X
Sachgerechte Standorte für öffentlichen oder im öffentlichen Interesse liegenden Bauten und Anlagen (Art. 3 RPG)	
Schutz vor Naturgefahren (Waldgesetz und Bundesgesetz über den Wasserbau)	
Weitere Bundesinteressen, z.B. Gewässerschutz, ...	
<ul style="list-style-type: none"> • Bundesgesetz über den Schutz der Gewässer (GSchG) • Gewässerschutzverordnung (GSchV) 	X
Interessen der Anstösserinnen und Anstösser (Mehrbelastungen durch Schattenwurf oder Mehrverkehr, Wohnhygiene, Eigentumsgarantie, Planbeständigkeit, Verhältnismässigkeit etc.)	X
Interessen der Grundeigentümerschaft (Mehrausnützung, Eigentumsgarantie, Planbeständigkeit, Verhältnismässigkeit, Wohnhygiene etc.)	X



5.2 BEWERTUNG DER RELEVANZ

Die vorgängig ermittelten Interessen werden nachfolgend gewichtet und entsprechend in eine Rangfolge geordnet (je weiter oben, desto wichtiger):

Tab. 4: Relevanz der Interessen

RANGFOLGE	UNTERSUCHTE INTERESSEN
1	Haushälterische Bodennutzung / Siedlungsentwicklung nach Innen / Schaffung kompakter Siedlungen (Art. 1 RPG)
1	Schutz von Landschafts- und Ortsbildern sowie Natur- und Kulturdenkmälern (Art. 1 NHG) <ul style="list-style-type: none"> • Bundesinventar schützenswerter Ortsbilder von nationaler Bedeutung (ISOS)
2	Kantonaler Richtplan
2	Schutz von Landschafts- und Ortsbildern sowie Natur- und Kulturdenkmälern (Art. 1 NHG) <ul style="list-style-type: none"> • kantonale/kommunale Schutzobjekte
2	Interessen der Grundeigentümerschaft
3	Schutz von Landschafts- und Ortsbildern sowie Natur- und Kulturdenkmälern (Art. 1 NHG) <ul style="list-style-type: none"> • Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler (BLN) • Inventar der historischen Verkehrswege der Schweiz (IVS)
3	Siedlungen mit vielen Grünflächen und Bäumen (Art. 3 RPG)
3	Gewässerschutzverordnung (GSchV)

In der vorliegenden Planung stehen an erster Priorität zwei Bundesinteressen, welche bei der Aufhebung der Sondernutzungspläne am stärksten berücksichtigt werden müssen. In zweiter Priorität stehen zwei weniger stark betroffene Bundesinteressen, ein kantonales Interesse sowie die Interessen der Grundeigentümerschaft. An dritter Priorität stehen drei am weniger betroffene Bundesinteressen.

5.3 AUSWIRKUNGEN AUF DIE ERMITTELTEN INTERESSEN

Nachfolgend werden im Rahmen der Interessenabwägung die relevanten betroffenen Interessen beurteilt und abgewogen.

Tab. 5: Beurteilung der Interessen

ERMITTELTE INTERESSEN	BEURTEILUNG
Haushälterische Bodennutzung / Siedlungsentwicklung nach Innen / Schaffung kompakter Siedlungen (Art. 1 RPG)	Viele der aufzuhebenden Baulinien haben einen grösseren Abstand zu den Strassen als gesetzlich vorgeschrieben. Durch die Aufhebung von Baulinien entlang von Strassen gilt wieder der gesetzliche Strassenabstand. Dadurch sind auf diesen Grundstücken mehr Bebauungsmöglichkeiten vorhanden, was wiederum dem Ziel der haushälterischen Bodennutzung entspricht.
Bundesinventar schützenswerter Ortsbilder von nationaler Bedeutung (ISOS)	Der Ortsteil Nussbaumen besitzt ein geschütztes Ortsbild von nationaler Bedeutung. Die beiden betroffenen Quartierpläne in Nussbaumen dienen einzig der Erschliessung und wurden vollständig umgesetzt. Die geplante Aufhebung führt zu keiner Einschränkung des geschützten Ortsbilds.
Kantonaler Richtplan	Im kantonalen Richtplan ist das Ortsbild von Hüttwilen als wertvoll klassiert. Vor allem der Baulinienplan Dorfgebiet hat zum Ziel, das Ortsbild mit den vorhandenen Strukturen und Bauten zu erhalten. Ein Grossteil der Baulinien dieses Plans liegen in einer Dorfzonen, einer Zone für öffentliche Bauten und Anlagen oder einer Freihaltezone. In diesen Bereichen hat die Gemeinde mit den vorhandenen Bauvorschriften die Möglichkeit, Einfluss auf zukünftige Bauvorhaben zu nehmen.
Kantonale / kommunale Schutzobjekte	Die Schutzobjekte in Hüttwilen liegen hauptsächlich im Bereich des Baulinienplans Dorfgebiet. Mit dem Schutz dieser Bauten über den Schutzplan hat die Gemeinde ebenfalls die Möglichkeit, bei Bauvorhaben Einfluss zu nehmen, um die Schutzziele zu erreichen.
Interessen der Grundeigentümerschaft	Durch die Aufhebung des rechtskräftigen Gestaltungsplans sowie von Baulinien können für die Grundeigentümerschaft die Entwicklung vereinfacht werden. Es werden



ERMITTELTE INTERESSEN	BEURTEILUNG
	keine abweichenden Regelungen zur Planungs- und Baugesetzgebung und zum Baureglement gelten.
<ul style="list-style-type: none"> • Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler (BLN) • Inventar der historischen Verkehrswege der Schweiz (IVS) 	Die Gemeinde Hüttwilen liegt komplett in einem BLN-Gebiet. Zudem sind sowohl in Nussbauen wie auch in Hüttwilen Strassenabschnitte im IVS aufgenommen. Die Schutzziele zielen dabei auf den Erhalt der heutigen Strukturen ab. Mit der Aufhebung der aufgeführten Sondernutzungspläne wird dieses Schutzziel nur marginal betroffen.
Siedlungen mit vielen Grünflächen und Bäumen (Art. 3 RPG)	In den aufzuhebenden Sondernutzungsplänen sind fast keine Vorschriften zu Grünflächen und Bäumen vorhanden. Gewisse betroffene Schutzobjekte sind über den Schutzplan gesichert. Zudem sind im Zonenplan diverse Freiflächen mit einer Freihaltezone gesichert.
Gewässerschutzverordnung (GSchV)	Durch die Aufhebung von Baulinien entlang von Fließgewässern sowie der geplanten Festlegung der Gewässerräume (separates Verfahren) wird den Gewässern genügend Platz eingeräumt. Zudem wird der Widerspruch zu den Gewässerräumlinien beseitigt.

5.4 RESULTAT DER INTERESSENABWÄGUNG

Die Sondernutzungspläne unterscheiden sich sowohl inhaltlich und auch bezüglich ihres Alters. Es gibt Sondernutzungspläne, die veraltete Inhalte haben oder Festlegungen umfassen, die nicht mehr benötigt werden. Darunter fallen namentlich altrechtliche Quartier- und Arealüberbauungspläne. Die meisten dieser Pläne sind weit über 25 Jahre alt und die Ziele bereits seit Jahren erfüllt. Die Ziele der restlichen Pläne - Erhalt der Struktur und des Ortsbildes - können mit der revidierten Ortsplanung von 2022 ebenfalls erreicht werden. Dies bringt sowohl der Gemeinde als auch den Grundeigentümern mehr Flexibilität und Spielraum beim Bauen sowie beim Erhalten der Struktur. Dies mit dem Ziel, die Innenverdichtung zu ermöglichen und damit haushälterisch mit dem Bauland umzugehen. Zudem beschleunigt es die Verfahren und reduziert die Auslastung der involvierten Amtsstellen.

Insgesamt sind die Aufhebungen der Sondernutzungspläne zweckmässig. Die übergeordneten Gesetzgebungen und Planungen werden entsprochen. Der Zweck der Baulinien wird weiterhin erhalten.

6 VERFAHREN AUFHEBUNG

6.1 VORPRÜFUNG

6.1.1 ALLGEMEINES

Für die Aufhebung der Sondernutzungspläne wurde aufgrund der Einfachheit des Verfahrens und der sehr geringen Auswirkung auf die Grundeigentümer auf ein Vorprüfungsverfahren nach Art. 11 PBG verzichtet.

6.2 MITWIRKUNG

6.2.1 ALLGEMEINES

Über die Aufhebung der Sondernutzungspläne wurde in den Seebachtaler News Nr. 170 August und September 2025 sowie auf der Internetseite der Gemeinde informiert und der Bevölkerung Gelegenheit gegeben, sich dazu bis am 31. August 2025 schriftlich zu äussern.

Während dieser Frist gingen Einwendungen zur Aufhebung der Sondernutzungspläne beim Gemeinderat ein. Diese wurden in der Folge den Personen beantwortet.

