

Kanton Thurgau

Politische Gemeinde Erlen

Gemeinderlen

Gestaltungsplan

Englishhofen Ost

Änderungen 2026: Anpassung an das neue Recht

Planungsbericht

Projekt Nr. 1512.21

Datei: Planungsbericht Änderung GP Englishhofen.docx

Änderung	Entwurf	gezeichnet	kontrolliert	Datum
	pan		pme	01.04.2025
pme				13.03.2026

Exemplar für:

1. Ausgangslage und Aufgabenstellung

1.1. Anlass

Auf den 1. Februar 2021 setzte der Gemeinderat Erlen die neue Ortsplanung (Zonenplan, Baureglement und Richtplan) in Kraft. Diese wurde an die interkantonale Vereinbarung zur Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) sowie an das revidierte kantonale Planungs- und Baugesetz (PBG) angepasst. Verweist ein Sondernutzungsplan der Gemeinde auf das alte Recht – das heisst auf überholte Messweisen und Begriffe –, so ist in diesem Perimeter weiterhin vollständig das alte Recht (alter Zonenplan, altes Baureglement, altes Planungs- und Baugesetz etc.) anzuwenden.

Gemäss Art. 122 PBG hat die Gemeinde die bestehenden Sondernutzungspläne in das neue Recht zu überführen. Die Planungsinstrumente sind entsprechend zu überarbeiten und den aktuellen gesetzlichen Grundlagen anzupassen, um eine rechtskonforme und einheitliche Anwendung sicherzustellen.

Bei der Überprüfung wurde festgestellt, dass der bestehende Gestaltungsplan Engishofen Ost nicht mehr den aktuellen gesetzlichen Vorgaben entspricht. Er verweist auf nicht mehr gültiges Recht und verwendet veraltete Begriffe. Gemäss den Erläuterungen des Planungs- und Baugesetzes gilt:

«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.» Eine Anwendung des neuen kommunalen Rechts der Gemeinde Erlen auf den altrechtlichen Gestaltungsplan Engishofen Ost hätte zur Folge, *«dass im selben Gestaltungsplangebiet altes und neues Recht nebeneinander angewendet würden, was nicht zulässig wäre.»*

Da der Gestaltungsplan Engishofen Ost weiterhin erforderlich ist (siehe Kapitel 3), jedoch nicht mehr mit den heutigen Begrifflichkeiten übereinstimmt, ist er dem neuen Recht anzupassen.

1.2. Vorgeschichte

Bereits im Jahr 1977 wurde das Gebiet des Gestaltungsplans bei der damaligen Genehmigung der Ortsplanung (RRB Nr. 1022 vom 31. März) zwar noch als Landwirtschaftszone eingeteilt, jedoch im Richtplan als zukünftiges Baugebiet ausgewiesen.

Im Jahr 1991 wurde eine Zonenplanänderung vom Regierungsrat abgelehnt, durch die ein Teil der Fläche eingezont werden sollte. Gemäss Beschluss (RRB Nr. 1182) des Regierungsrats vom 24. September 1991 handelte es sich um eine Fläche, die weit entfernt vom zusammenhängenden Baugebiet lag. Eine isolierte Einzonung wurde daher damals als nicht zweckmässig erachtet. Aus diesem Anlass wurde 1992 eine Zonenplanrevision Engishofens durchgeführt, die sich vornahm, die strassenanstossenden Teile der damaligen Parzellen Nrn. 265 und 333 der Bauzone zuzuweisen. Zudem wurde ein Konzept für die Ortsplanungsrevision entwickelt, das die Bildung einer Baugruppe auf die damaligen Parzellen Nrn. 234, 239, 264 und 265 zuliess. Das damals geplante Richtplangebiet vom Dorf bis zur Parzelle Nr. 264 sowie die vorgesehene Bauzone wurden jedoch wiederum nicht genehmigt, da eine Gefahr für ein Siedlungsrelikt bestand. Daher wurde bei der Überarbeitung auf das Richtplangebiet südlich der Strasse verzichtet. Stattdessen wurde die Baugruppe vergrössert, indem das bestehende Einfamilienhaus auf der damaligen Parzelle Nr. 269 sowie die noch unbebauten damaligen Parzellen Nrn. 264, 265 und 333 einbezogen wurden. Die neue, grössere Bauzone bot die Möglichkeit zur Anbindung an das Dorf und

eröffnete die Chance, einen klar definierten Dorfauftakt zu bilden. Es wurde damals aber auf folgendes hingewiesen: Es müsse sichergestellt werden, dass die Überbauung mit geeigneten Mitteln ihrer Lage am Ortseingang gerecht wird. Ausserdem bezog sich die Erschliessung des Gebietes auf die Realisierung der Einzelzufahrten von der Kantonsstrasse im südlichen Teil. Das Tiefbauamt stellte fest, dass neue Grundstückszufahrten überall dort verhindert werden müssen, wo die minimalen Knotensichtweiten nicht gewährleistet werden können. Für das Gebiet hiess dies damals folgendes:

- Die Erschliessung von nebeneinanderliegenden Grundstücken ist über gemeinsame Zufahrten zu erstellen.
- Rückwärtsausfahrten sind zu verhindern.
- Im Sichtzonenbereich ist eine min. Sichtdistanz von 1.30 m bei einem Beobachtungsabstand von 2.5 m einzuhalten.
- Die östliche Zufahrt könnte frühestens 60 m ab der Westfassade des bestehenden Gebäudes auf Parz. Nr. 269 bewilligt werden.
- Eine weitere gemeinsame Zufahrt ist westlich im Süden der Kantonstrasse denkbar.

Da die Gestaltung des Ortseingangs und die Erschliessungsproblematik eine Gesamtlösung benötigte, schien es damals zweckmässig, das Gebiet einer Quartierplan- bzw. Gestaltungsplanpflicht zu unterstellen. Die Einzonung des Gebietes auf die exponierte und peripherische Lage mit dem einfach gehaltenen Gestaltungsplan wurde im Oktober 1994 jedoch wieder nicht genehmigt. Gemäss RRB Nr. 1177 vermag der damalige Gestaltungsplan die Anforderungen von Art. 32 BauG namentlich der «besseren architektonischen und Städtebaulichen Gestaltung» nicht zu erfüllen, weil der Funktion des Ortseingangs kaum Gewicht beigemessen wurde. Die Nichtgenehmigung wurde zum Anlass für die Erarbeitung des aktuellen Gestaltungsplans.

Mit RRB Nr. 464 vom 30.04.1996 wurde der Gestaltungsplan Engishofen Ost sowie die Einzonung schliesslich genehmigt.

2. Zweck des bestehenden Gestaltungsplanes

Der Zweck des Gestaltungsplanes ist im Artikel 3 der Sonderbauvorschriften folgendermassen festgehalten:

1. *Mit dem Gestaltungsplan soll die Grundlage für eine gestalterisch wie ortsbaulich überdurchschnittliche Bebauung am Ortseingang des Dorfes geschaffen werden. Die möglichen Neubauten sollen mit den bereits bestehenden Häusern eine deutlich ablesbare, harmonische Baugruppe bilden.*
2. *Der Neubau auf der Parz. Nr. 264 soll mit dem bestehenden Bau auf Parz. Nr. 234 eine Verengung, die möglichen Bauten auf den Parz. Nr. 265 und 333 sollen eine hofartige Erweiterung formen, welche durch das bestehende Haus auf Parz. Nr. 269 abgeschlossen wird.*
3. *Um eine harmonische Gruppe zu erhalten, müssen die möglichen Neubauten in ihrer Grundform und den Details eine ähnliche Erscheinung aufweisen mit dem Ziel, die beiden sehr unterschiedlichen bestehenden Bauten zusammenzubinden.*
4. *Die Neubauten sollen einfache, schmale, längliche Rechteckgrundrisse aufweisen und parallel zur Strasse gestellt werden. Sie sollen 2-geschossig, mit einfachen Details, regelmässiger Befensterung, ruhigem Satteldach und wenigen Dachaufbauten in Erscheinung treten.*
5. *Durch Zusammenlegen der Ein- und Ausfahrten auf die Staatsstrasse soll die Unfallgefahr entschärft werden.*
6. *Allgemein soll eine gute Begrünung, insbesondere im Bereich zwischen Strasse und Neubauten erzielt werden. Sie muss auf die Bauten und deren Umgebung Rücksicht nehmen.*

Abschnitt Plan 1
(Ohne Massstab)



Abschnitt Plan 2
(Ohne Massstab)



3. Abwägung

Innerhalb des Gestaltungsplangebiets wurde bislang nur ein Gebäude südlich der Kantonsstrasse neu gebaut. Die bestehende Bebauung bleibt erhalten, und zwei Parzellen sind weiterhin unbebaut.

Die geplante Durchfahrt im südwestlichen Teil des Gestaltungsplans wurde nicht realisiert, wobei die landwirtschaftliche Durchfahrt in Zukunft weiterhin gesichert werden soll.

In Bezug auf die Umgebung wurde die vorgeschriebene Bepflanzung bisher noch nicht vollständig umgesetzt.

Die sichere Erschliessung der Parzellen über die Kantonsstrasse sowie die architektonische Qualität der zukünftigen Bebauung am Ortseingang müssen weiterhin gewährleistet werden. Aus diesem Grund hat der Gemeinderat entschieden, den Gestaltungsplan Engishofen Ost beizubehalten.

Da die Pläne 1 und 2 sowie die Sonderbauvorschriften des Gestaltungsplans nicht mehr mit den heutigen Begrifflichkeiten und Messweisen übereinstimmen, wird der Gestaltungsplan an das neue Recht angepasst.

4. Vorliegende Anpassung an das neue Recht

Sonderbauvorschriften

Die veralteten Hinweise und Begriffe werden in roter Schrift und durchgestrichen dargestellt, die neuen Begriffe werden in roter Schrift ergänzt. Es werden folgende Änderungen vorgenommen:

In Art. 1 (Erlass, Geltungsbereich) wurden die Verweise auf die alten Parzellennummern durch den rechtsgültigen Stand der amtlichen Vermessung der Gemeinde ersetzt. Entsprechende Anpassungen werden auch in den übrigen Artikeln vorgenommen.

alte Parzellennummer	rechtsgültiger Stand der Amtlichen Vermessung
264	5264
265	5346
269	5269
333	5355
234	5234

Art. 3 (Ziele des Gestaltungsplanes): Analog zu Art. 1

In Art. 5 (Lage der Bauten), Absätze 1 und 2, wird der veraltete Begriff «Mantelbaulinienbereich» durch den aktuellen Begriff «Baubereich» ersetzt. Ebenso wird der Begriff «Mantelbaulinien» durch «Baubereich» ersetzt. Die Baubereiche werden infolge der heutigen Anforderungen an die Wärmdämmung allseitig um 25 cm vergrössert. Entsprechend wurde auch die zulässige Grundfläche angepasst. Die vorgenommenen Änderungen sind in den Plänen ersichtlich.

In Art. 6 (Bestehende Bauten) wird der Begriff «Gemeindebauordnung» durch den Begriff «Regelbauweise» ersetzt. Den Begriff «Mantelbaulinien» wird durch «Baubereich» ersetzt.

In Art. 7 (Höhen) wird die maximale Geschosshöhe von 2.80 m entsprechend dem Art. 26 Abs. 2 PBV auf 3.20 m angepasst.

Der maximale Kniestock von 50 cm wird entsprechend Art. 28 PBV neu auf 1.00 m festgelegt.

In Art. 11 (Ausnutzung) wird der Begriff «Mantelbaulinienbereiche» durch den Begriff «Baubereiche» ersetzt.

In Art. 12 (Umgebung und Bepflanzung) wird der veraltete Hinweis auf §13 der kantonalen Bauverordnung angepasst. Neu wird der Hinweis auf den Art. 39 des Baureglements der Gemeinde Erlen gemacht.

In Art. 13 (Verkehr) sind neu die Sichtbermen gemäss VSS-Norm einzuhalten.

Plan 1 und 2

Die aufzuhebenden Inhalte werden in **gelber**, die neuen Inhalte in **roter** Schrift dargestellt.

Die Baubereiche E und F wurden entsprechend dem Bestand in deren Grösse getauscht.

Die im Perimeter des Fuss- und Radwegs liegende Grünfläche wurde aufgehoben.

Auswirkungen bei Änderungen

Die Änderung der Begriffe wirkt sich nicht wesentlich auf die Vorgaben für die Gestaltung und Bebauung des Gebietes aus.

5. Verfahren

Besprechungen mit den betroffenen kantonalen Amtsstellen, sowie auch mit den betroffenen Grundeigentümern sind erfolgt.

5.1 Vorprüfung

Der Gemeinderat Erlen hat die vorliegende Gestaltungsplanänderung am 14.08.2025 zur Vorprüfung freigegeben. Der Vorprüfungsbericht der kantonalen Amtsstellen enthält Bemerkungen, die mit den entsprechenden Anpassungen und Berücksichtigungen nachfolgend erläutert werden.

Kursiv: sinngemässe Anregungen aus der Vorprüfung / Normalschrift: Erläuterungen zur Berücksichtigung

(Nummern gemäss Kapiteln im Vorprüfungsbericht)

1. Vorbemerkungen und Ausgangslage

Die eingereichten Unterlagen sind vollständig, übersichtlich und enthalten im Wesentlichen die zum Verständnis notwendigen Angaben.

Wird zur Kenntnis genommen.

2. Situationsplan

Wir empfehlen den Geltungsbereich des Gestaltungsplans auf die neue Linienführung der Kantonsstrasse inkl. Fuss- und Radweg anzupassen. Damit werden bei allen Parzellen die Bereiche zwischen Bebauung und Strasse einheitlich geregelt und der Geltungsbereich ist auch zukünftig nachvollziehbar.

Der Situationsplan wird entsprechend angepasst.

3. Sonderbauvorschriften

Art. 5 Abs. 1 Lage der Bauten

Wir empfehlen den ersten Satz wie folgt zu ersetzen: Die Lage der Bauten wird durch Baubereiche fixiert. Die Baubereiche müssen weitgehend...

Zumindest müsste in Abs. 1 der Begriff «Mantelbaulinien» ebenfalls durch «Baubereiche» ersetzt werden.

wurde angepasst.

Art. 5 Abs. 3

Anstatt den Begriff «Garagen» empfehlen wir den in der PBV definierten Begriff «Klein- und Anbauten» zu verwenden.

wurde nicht angepasst, um die Garagen wie bisher möglich zu halten.

Art. 7 Höhen

Wir empfehlen den letzten Satz: «Die Garagen müssen 1-geschossig erstellt werden.» zu streichen. Mit der Anpassung in Art. 5 Abs. 3 werden eingeschossige Kleinbauten (z.B. für Garagen) ausserhalb der Baubereiche zugelassen. Zudem besteht mit Streichung dieses Satzes die Möglichkeit, die Parkierung auch vollständig in das Hauptvolumen zu integrieren.

wurde nicht angepasst, um die Garagen wie bisher möglich zu halten.

4. Weitere Themen

Umgebungsgestaltung

Wir empfehlen folgende Punkte als Vorschriften im Gestaltungsplan zu ergänzen:

- *Das Konzept der Hochstammbäume ist nicht klar nachzuvollziehen und könnte präzisiert werden. Handelt es sich entlang der Hauptstrasse um eine Allee oder um lose angeordnete Einzelbäume bzw. Baumgruppen?*

- *Es ist nicht klar, wie die Rabatte zwischen der Hauptstrasse und den Neubauten gestaltet werden soll (zwei Meter breiter Grünstreifen, Vorgärten, Materialisierung der Erschliessungsflächen?). Wir empfehlen dies zu präzisieren.*
- *Zur Siedlungsrandgestaltung enthält der Gestaltungsplan keine Vorschriften. Wir empfehlen Vorschriften mit Angaben zur Geländegestaltung, Stützmauern und Bepflanzung aufzunehmen*

Auf die Präzisierung der erwähnten Punkte wird verzichtet. Wie im kantonalen Vorprüfungsbericht beschrieben, wird der Gestaltungsplan nicht bezüglich seiner Ziel- und Zweckdefinition überarbeitet, sondern lediglich an die heutigen Gegebenheiten (IVHB, Strassenparzellierung) überführt.

Ortsbildschutz

Aus denkmal- und ortsbildpflegerischer Sicht sind die vorgesehenen Anpassungen der Sonderbauvorschriften an das neue Recht unproblematisch. Wir empfehlen jedoch, bestimmte Anpassungen hinsichtlich der Gestaltung von Neubauten vorzunehmen. Insbesondere ist zu verhindern, dass die neue Baugruppe von der bestehenden Bebauung deutlich ablesbar ist. Andernfalls könnte eine fremdwirkende Einheit in der Dorfzone entstehen. Eine ortsbaulich gute Einfügung in das Dorfbild kann erreicht werden, wenn innerhalb der neuen Baugruppe die ortstypische gestalterische Heterogenität gewahrt bleibt.

Wir empfehlen daher folgende Umformulierungen in den SBV zu prüfen:

- *Art. 3 Abs. 1: «Neubauten sollen mit den bereits bestehenden Häusern eine harmonische Baugruppe bilden.»*
- *Art. 3 Abs. 3: «Um eine harmonische Gruppe zu erhalten, müssen Neubauten in ihrer Grundform und den Details eine ähnliche, jedoch leicht variierte Erscheinung aufweisen, mit dem Ziel, die beiden sehr unterschiedlichen bestehenden Bauten zusammenzubinden.»*
- *Art. 6 empfehlen wir festzuhalten, dass bei freiwilligem Abbruch bzw. bei der Planung von Ersatzneubauten die Stellung, Form, Proportionen und Materialisierung der bestehenden Gebäude als gestalterische Referenz übernommen werden.*

Auf die Präzisierung der erwähnten Punkte wird verzichtet. Wie im kantonalen Vorprüfungsbericht beschrieben, wird der Gestaltungsplan nicht bezüglich seiner Ziel- und Zweckdefinition überarbeitet, sondern lediglich an die heutigen Gegebenheiten (IVHB, Strassenparzellierung) überführt.

Gewässerraum

Da der Bitzibach im Bereich des Gestaltungsplans eingedolt verläuft, kann auf die Ausscheidung eines Grundeigentümergebundenen Gewässerraumes nach Art. 41a Gewässerschutzverordnung GSchV verzichtet werden.

Die Gewässerraumausscheidung wurde genehmigt und in Kraft gesetzt.

Naturgefahren

Teile des Gestaltungsplans liegen in Bereichen, die gemäss der synoptischen Gefahrenkarte eine geringe bis mittlere Gefährdung aufweisen. Durch die Festlegung der Erdgeschosskote im Gestaltungsplan wird die Gefahrensituation bereits berücksichtigt. Allfällig weitere Massnahmen können im Baubewilligungsverfahren festgelegt werden.

Wird zur Kenntnis genommen.

5. Schlussbemerkungen

Die Anpassung des Gestaltungsplans «Einigshofen Ost» weist einen guten Stand auf. Es sind nur wenige Anpassungen notwendig. Werden diese umgesetzt, können wir dem Department eine Genehmigung beantragen.

Wird zur Kenntnis genommen.

5.2 Öffentliche Mitwirkung

Die vorliegende Änderung des Gestaltungsplans Engishofen Ost wurde am 16.04.2026 vom Gemeinderat zur öffentlichen Mitwirkung freigegeben.

Die öffentliche Mitwirkung erfolgt in der Frist vom 1.10. bis 31.10.2026. Die Direktbetroffenen Grundeigentümerschaften wurden vorab informiert.

Das öffentliche Mitwirkungsverfahren ist kein Einspracheverfahren, sondern dient dem Einbezug der Bevölkerung.

5.3 Öffentliche Auflage, Genehmigung DBU, Inkraftsetzung Gemeinderat

(folgt später)

NRP Ingenieure AG

Pascal Meile

Co-Standortbereichsleiter Raumplanung Amriswil