

# Ortsplanungsrevision

## Planungsbericht

### Öffentliche Auflage



## Verfassung

Bearbeitung	Christoph Brugger, Projektleitung Ramona Hobel, Karen Hofmann		
Projektnummer	6507		
Datum	Entwurf	20.05.2020	1.0
Datum	Vorprüfung	20.05.2020	1.0
Datum	Überarbeitung	07.10.2021	1.1
Datum	Auflage	22.12.2021	2.0
Datum	Genehmigung	3.0	
Ablage	P:\6507 Aadorf, Kommunalplanung\0.0002 OP-Revision\07_Auflage_2.0\05_PB-Revision Ortsplanung-2.0-2021.11.25.docx		
Titelbild	bhateam ingenieure ag		

Auftraggeber                      Politische Gemeinde Aadorf  
   Gemeindeplatz 1  
   8355 Aadorf

© 2021 bhateam ingenieure ag

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Einleitung und Projektauftrag</b>	<b>5</b>
1.1	Ausgangslage	5
1.2	Revisionsgründe	5
1.3	Revisionsziele	5
1.4	Zuständigkeiten	5
1.5	Kommunikation	6
<b>2</b>	<b>Analyse und Planungsziele</b>	<b>7</b>
2.1	Analyse	7
2.2	Bevölkerungsentwicklung	7
2.3	Entwicklung des Wohnungsmarktes	10
2.4	Wirtschaftliche Entwicklung	12
2.5	Teilrevision kantonaler Richtplan Thurgau (KRP)	13
2.6	Bauzonenkapazität	14
2.7	Siedlung	16
2.8	Landschaft	17
2.9	Verkehr	18
2.10	Ver- und Entsorgung	20
2.11	Raumplanerisches Leitsätze der Gemeinde	20
<b>3</b>	<b>Kommunaler Richtplan</b>	<b>23</b>
3.1	Allgemein	23
3.2	Siedlung	23
3.3	Verkehr	44
3.4	Natur und Landschaft	45
3.5	Infrastruktur	47
<b>4</b>	<b>Zonenplan</b>	<b>48</b>
4.1	Allgemein	48
4.2	Zonenkatalog	48
4.3	Zonenplanänderungen	49
4.4	Umzonung bestehender Bauzonen	49
4.5	Auszonungen	59
4.6	Einzonungen	63
4.7	Fazit Um-, Aus- und Einzonungen	66
4.8	Überlagernde Zonen	67
4.9	Naturschutzzonen	67
4.10	Weitere Zonen ausserhalb der Bauzonen	67
4.11	Wald	70
<b>5</b>	<b>Integration Gefahrenkarte in den Zonenplan</b>	<b>71</b>
5.1	Allgemein	71
5.2	Methodik Umsetzung Gefahrenkarte	72
5.3	Evaluation Konfliktgebiete	73
<b>6</b>	<b>Baureglement</b>	<b>81</b>

6.1	Allgemeine Bestimmung	82
6.2	Nutzungszonen	82
6.3	Bau- und Umgebungsvorschriften	87
<b>7</b>	<b>Überprüfung der Planung</b>	<b>90</b>
7.1	Planungsziele der Gemeinde	90
7.2	Vorgaben des kantonalen Richtplans	90
7.3	Sachpläne und Konzepte Bund	91
7.4	Vorgaben Raumplanungsgesetz RPG	91
7.5	Generelle Entwässerungsplanung GEP/generelles Wasserversorgungsprojekt GWP	91
7.6	Haushälterische Bodennutzung / Innere Verdichtung	91
<b>8</b>	<b>Mitwirkung und Rechtsverfahren</b>	<b>93</b>
8.1	Mitwirkung der Bevölkerung	93
8.2	Einsprachen und Einwände	93
8.3	Erlass durch Urnenabstimmung und Gemeinderat	93

#### **Anhang**

- A** Evaluation Standorte Landwirtschaftszone für besondere Nutzung
- B** Planausschnitte ÖV-Gütekasse

#### **Beilagen**

- B1**\_Auswertung Vorprüfung / Mitwirkung
- B2**\_Erweiterung der Wohnzone Teewang Interessensabwägung Fruchtfolgeflächen

# 1 Einleitung und Projektauftrag

## 1.1 Ausgangslage

Die letzte Revision der Ortsplanung wurde im Jahr 2004 genehmigt. In der Zwischenzeit hat der Gemeinderat nur marginale Änderungen an Zonenplan und Baureglement vorgenommen, so dass eine ordentliche Ortsplanungsrevision im Rahmen des üblichen Rhythmus von 10-15 Jahren sinnvoll ist.

## 1.2 Revisionsgründe

Die Verhältnisse im Sinne von Art. 21 des Bundesgesetzes über die Raumplanung RPG haben sich in verschiedener Hinsicht verändert.

- Hohes Bevölkerungswachstum in den letzten 10 Jahren
- Revision des Kantonalen Richtplans 2009 / 2019
- Revision des kantonalen Planungs- und Baugesetzes PBG mit Verordnung PBV, 1.1.2013
- Revision Raumplanungsgesetz RPG und Raumplanungsverordnung RPV, 1.5.2014
- Geänderte Ansprüche an die Planung infolge der öffentlichen Diskussion

Der Gemeinderat GR von Aadorf hat deshalb entschieden, die Richt- und Nutzungsplanung der Gemeinde gesamthaft zu revidieren.

Der Energierichtplan wird in einem separaten parallellaufenden Verfahren erarbeitet.

## 1.3 Revisionsziele

Mit einer neuen Grundordnung soll die Basis für die zukünftige Entwicklung der Gemeinde Aadorf geschaffen werden.

- Der kommunale Richtplan ist ein zukunftsweisendes Planungsinstrument, das der Gemeinde bei der Koordination der verschiedenen Planungen die Stossrichtung vorgibt.
- Der Zonenplan integriert die Gefahrenkarte und legt dar, wo welche Entwicklungsmöglichkeiten zulässig sind bzw. wie mit dem Bestand umzugehen ist.
- Das angepasste Baureglement entspricht der übergeordneten Gesetzgebung und bietet der Gemeindebehörde eine einfache Handhabung im alltäglichen Gebrauch.

## 1.4 Zuständigkeiten

### 1.4.1 Planungsbehörde

Die Ortsplanung obliegt der Gemeinde gestützt auf § 4 des Kantonalen Planungs- und Baugesetzes PBG.

#### **1.4.2 Kommission Raumplanung, Hochbau, Flurwesen**

Die Kommission Raumplanung, Hochbau, Flurwesen hat eine beratende Funktion, das heisst, sie muss vor allen in ihren Aufgabenbereich fallenden Entscheidungen angehört werden.

Sie setzt sich aus folgenden Mitgliedern zusammen:

- Patrik Stacher                      Gemeinderat
- Matthias Küng                      Gemeindepräsident
- Stefan Brunner
- Othmar Graf
- Peter Hottinger
- Eric Kooreman
- Markus Sax

#### **1.4.3 Genehmigungsinanz, Berichterstattung**

Die Ortsplanung wird von der zuständigen kantonalen Stelle genehmigt. Dafür muss gegenüber der kantonalen Genehmigungsbehörde und unter Berücksichtigung von Art. 47 der Verordnung zum Raumplanungsgesetz RPV über die Planung Bericht erstattet werden:

Die Behörde, welche die Nutzungspläne erlässt, erstattet der kantonalen Genehmigungsbehörde (Art. 26, Abs. 1 RPG) Bericht darüber, wie die Nutzungspläne die Ziele und Grundsätze der Raumplanung (Art. 1 und 3 RPG), die Anregungen aus der Bevölkerung (Art. 4, Abs. 2 RPG), die Sachpläne und Konzepte des Bundes (Art. 13 RPG) und den Richtplan (Art. 8 RPG) berücksichtigen und wie sie den Anforderungen des übrigen Bundesrechts, insbesondere der Umweltschutzgesetzgebung, Rechnung tragen.

Insbesondere legt sie dar, welche Nutzungsreserven im weitgehend überbauten Gebiet bestehen und wie diese Reserven haushälterisch genutzt werden sollen.

#### **1.4.4 Bearbeitung**

Mit der Auftragserteilung vom Frühjahr 2017 hat der Gemeinderat die Arbeiten zur Revision der Ortsplanung gestartet und die bhateam ingenieure ag mit der Bearbeitung beauftragt.

#### **1.5 Kommunikation**

Die Bevölkerung wurde regelmässig über die Medien oder an Gemeindeversammlungen und Informationsveranstaltungen durch den Gemeinderat über den aktuellen Stand der Ortsplanung informiert.

## 2 Analyse und Planungsziele

### 2.1 Analyse

Zu Beginn der Revision wurde eine vertiefte Grundlagenanalyse vorgenommen. Dabei konnte die bisherige Entwicklung überprüft und daraus Schlüsse für die künftige Entwicklung abgeleitet werden.

### 2.2 Bevölkerungsentwicklung

#### 2.2.1 Bisherige Entwicklung

Merkmale der Bevölkerungsentwicklung von 1850 bis 2016:

- 1870 – 1930 (60 Jahre) konstanter Anstieg der Bevölkerung von 2'128 auf 3'393 Einwohner, entspricht mit +59% einem hohen Wachstum, vgl. Kanton Thurgau +46 %
- 1950 – 2010 (60 Jahre) sehr hohes Wachstum mit +124 % von 3'586 auf 8'047, vgl. Kanton Thurgau +65 %
- Seit 2003 stets positives Wanderungssaldo
- Ausländeranteil liegt bei 15.7 %
- 

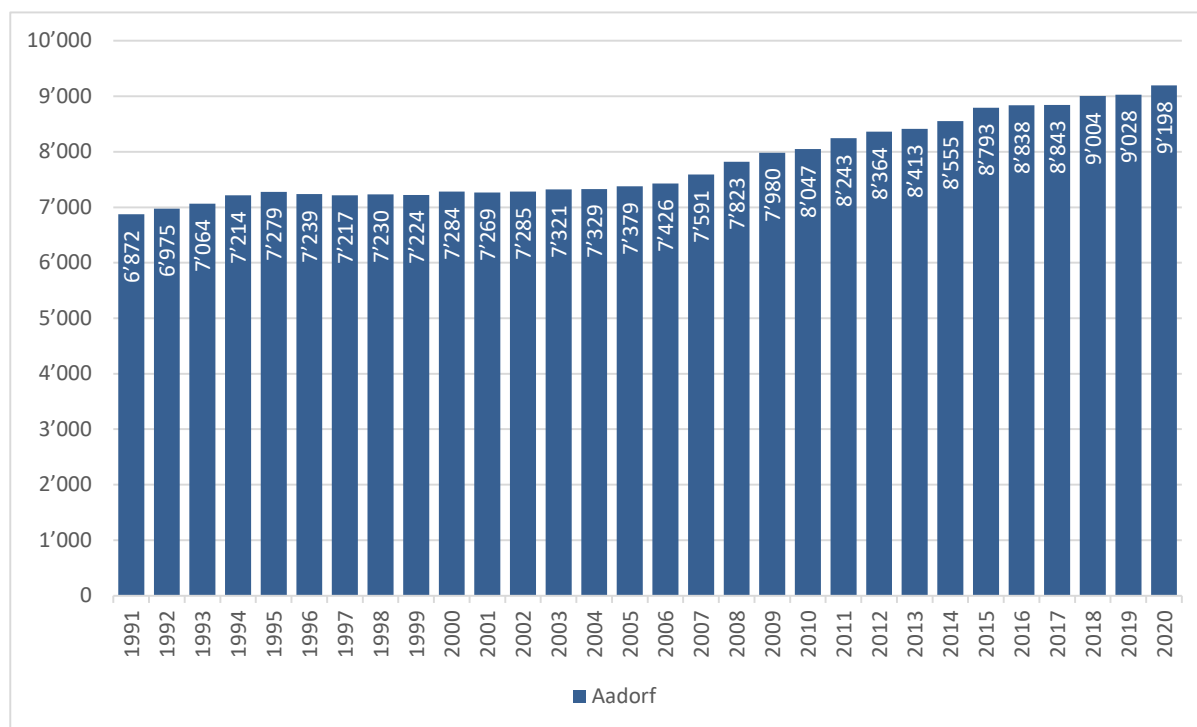


Abbildung 1: Bevölkerungswachstum 1991 bis 2020

### Wohnbevölkerung, Vorjahresveränderung in %

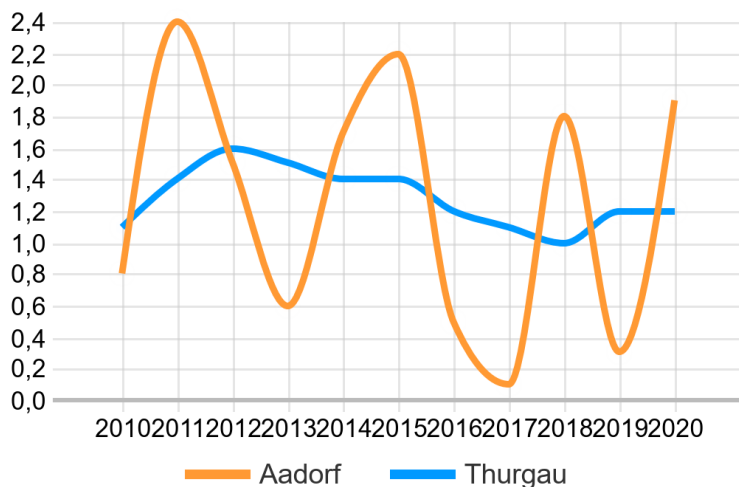


Abbildung 2: Bevölkerungsentwicklung – Veränderung gegenüber dem Vorjahr 2010-2020 (Quelle: Dienststelle für Statistik Kanton Thurgau)

### 2.2.2 Demographie

Aadorf liegt hinsichtlich der Bevölkerungsstruktur mehrheitlich im Schnitt des Thurgaus. Die Gemeinde verfügt im Bereich der 0 bis 39-jährigen über ein gutes Fundament. Aufgrund der guten Anbindung an die Zentren Winterthur, Zürich und St. Gallen bleiben junge Erwachsene eher im Ort ansässig.

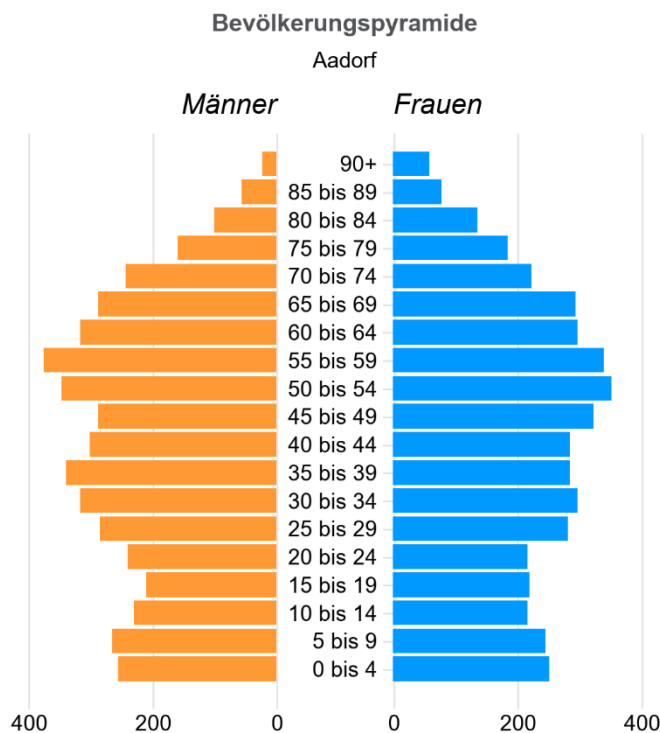


Abbildung 3: Altersstruktur der Bevölkerung 2020 (Quelle: Dienststelle für Statistik TG)

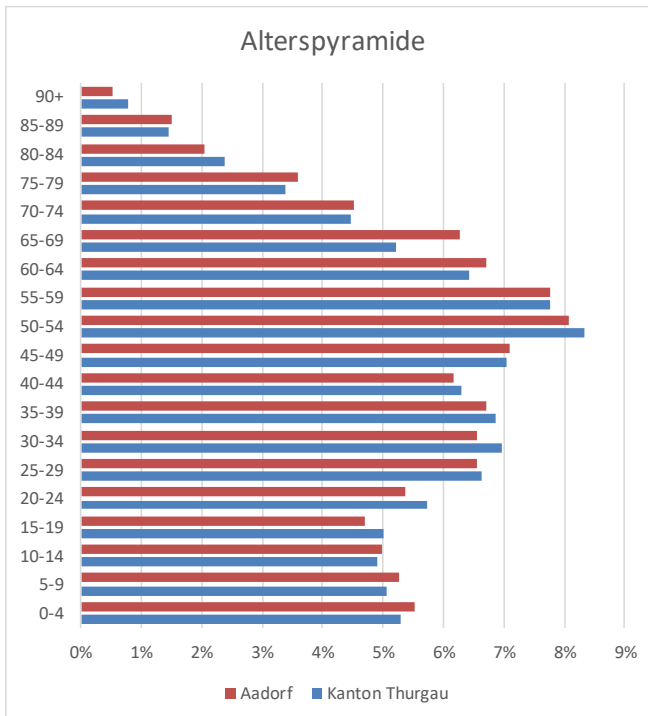


Abbildung 4: Altersstruktur der Bevölkerung: Aadorf und Kanton Thurgau Stand 2018 (Quelle: Dienststelle für Statistik TG)

Alter	Bedeutung für Gemeinde
0 – 14	Ausbildung, Schulraumangebot.
15 – 19	Weiterführende Schulen, Berufsausbildung.
20 – 34	Studium, junge Berufsleute. „Mobile“ Arbeitskräfte, wichtige Basis für die Gemeindeentwicklung.
35 – 59	Etablierte Steuerzahler und Arbeitskräfte. Mitwirkung in der Gemeinde.
65 +	Alterswohnraum, Einpersonenhaushalte

Insgesamt ähnelt sich die Verteilung der Altersklassen von Männern und Frauen. Wesentliche Unterschiede lassen sich im Übergang zwischen den Altersklassen 70-74 und 75-79 feststellen, dort ist der Anteil der männlichen Bevölkerung deutlich stärker. In den Altersklassen die als «Etablierte Steuerzahler» benannt werden, fällt die Geschlechterverteilung sehr ähnlich aus. Ebenso wenig lässt sich ein kritischer Überhang einer Altersklasse oder eine deutliche Überalterung der Bevölkerung feststellen.

Im Vergleich mit dem Thurgau lässt sich sagen, dass die Gemeinde Aadorf den kantonalen Durchschnitt widerspiegelt.

Rückschlüsse für die (wohnbauliche) Entwicklung der Gemeinde:

- Barrierefreies Bauen im Hinblick auf ältere Bevölkerung und junge Familien
- Wohnraumangebot mit flexiblen Formen schaffen

## 2.3 Entwicklung des Wohnungsmarktes

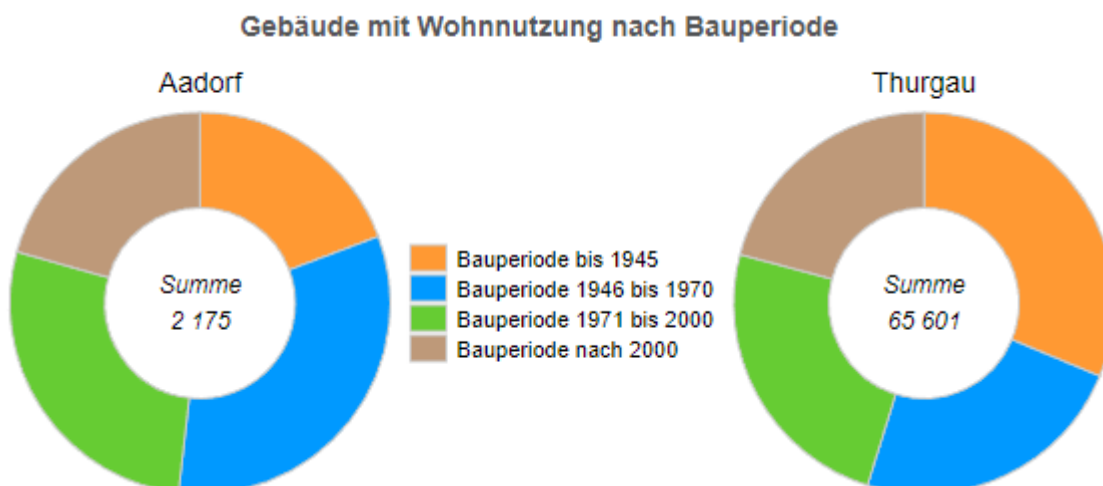


Abbildung 5: Gebäude mit Wohnnutzung nach Bauperiode Stand 2019 (Quelle: Bundesamt für Statistik, Gebäude- und Wohnungsstatistik)

- Überwiegend Bauten aus den Jahren 1946 – 1970 und 1970- 2000
- Zustand der Bausubstanz von Bauten aus der Periode bis 1945 führt mittelfristig zu Sanierungsbedarf
- In Verbindung mit dem kantonalen Hinweisinventar erklärt sich die hohe Anzahl älterer Bauten (1970er-2000er können diesem Anteil teilweise angerechnet werden)
- Aufgrund der Unterschutzstellung sind bauliche Veränderung dort nur eingeschränkt möglich – diese Parzellen werden zudem nicht frei, um eine neue bauliche Nutzung anzubringen
- Dadurch sind wenig Neubauten vorhanden
- Bezüglich des kommunalen Energierichtplans gilt es diesen Umstand zu berücksichtigen, da eine energetische Sanierung resp. Aufwertung bei einem hohen Gebäudealter Problematiken hervorrufen kann

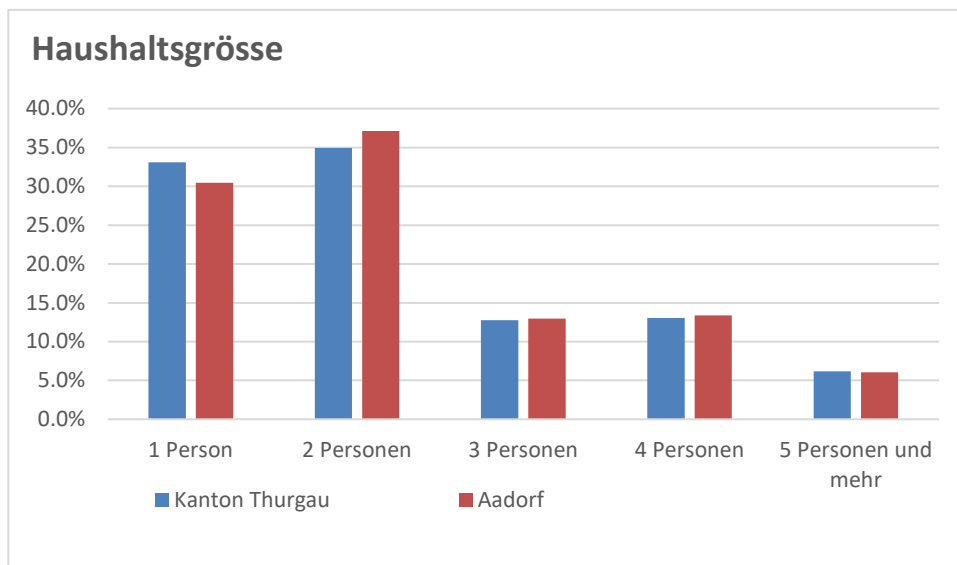


Abbildung 6: Gebäude nach Anzahl Zimmer 2019 (Quelle: Dienststelle für Statistik TG)

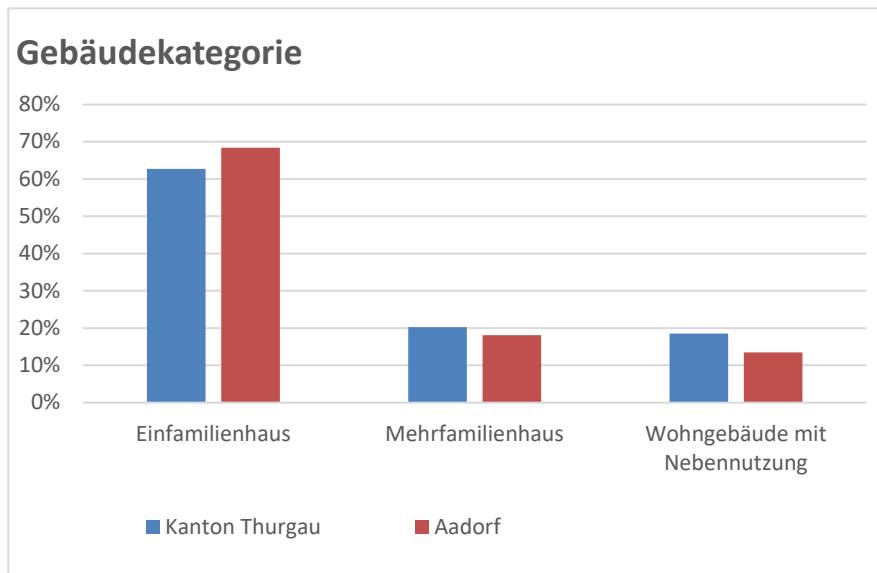
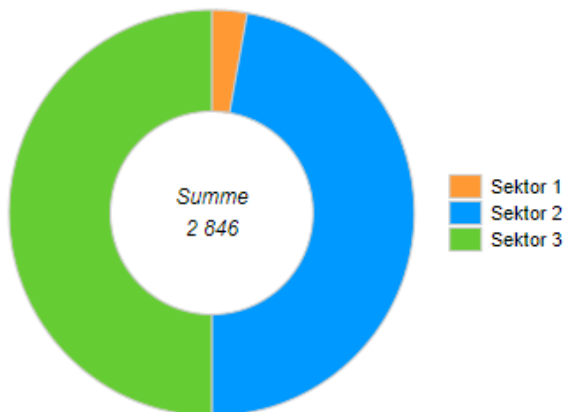


Abbildung 7: Gebäude nach Wohnungsart 2019 (Quelle: Dienststelle für Statistik TG)

- Im Vergleich zum Kanton bestehen in Aadorf unterdurchschnittlich 1 Personen-Haushalte, hingegen überdurchschnittlich 2 Personen-Haushalte. 3- und 4 Personenhaushalte liegen im Durchschnitt.
- Fast 70 % der Gebäude sind Einfamilienhäuser. Mehrfamilienhäuser liegen leicht unter dem kantonalen Schnitt.

## 2.4 Wirtschaftliche Entwicklung

**Beschäftigte (Vollzeitäquivalente) nach Wirtschaftssektoren**  
Aadorf



Quelle: Bundesamt für Statistik, STATENT - 2018

Abbildung 8: Beschäftigte nach Wirtschaftssektoren Stand 2018 (Quelle: Bundesamt für Statistik)

**1. Sektor: Primärer Sektor, Urproduktion**

Zum 1. Sektor zählen: Landwirtschaft, Forstwirtschaft, Jagd und Fischerei sowie die Gewinnung von Bodenschätzen

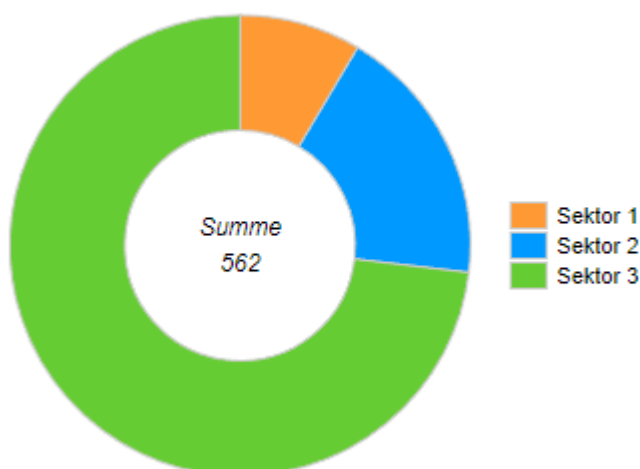
**2. Sektor: Sekundärer Sektor, Güterveredelung, Güterverarbeitung**

Zum 2. Sektor zählen: Industrie, Gewerbebetriebe und Handwerker

**3. Sektor: Tertiärer Sektor, Dienstleistung und Verwaltung**

Zum 3. Sektor zählen: Banken, Versicherungen, Gastgewerbe, Handel, ÖV und freie Berufe wie Anwälte, Ärzte oder Journalisten

**Arbeitsstätten nach Wirtschaftssektoren**  
Aadorf



Quelle: Bundesamt für Statistik, STATENT - 2018

Abbildung 9: Arbeitsstätten nach Wirtschaftssektoren, Stand 2018 (Quelle: Bundesamt für Statistik)

- Die Sektoren 2 und 3 sind etwa gleich stark vertreten
- Sektor 1 macht einen sehr geringen Teil der Wirtschaft aus, d.h. es gibt nur wenige, aktive landwirtschaftliche Betriebe
- Im 2. Sektor ist der Grossteil der Arbeitskraft der Herstellung von Waren und dem Baugewerbe zuzuordnen
- Bei den Dienstleistungen des dritten Sektors liegt der Schwerpunkt auf Handel und Reparaturen, nachgeordnet werden Dienstleistungen im Bereich Gesundheits- und Sozialwesen angeboten

## 2.5 Teilrevision kantonaler Richtplan Thurgau (KRP)

Die Revision des Raumplanungsgesetzes (in Kraft gesetzt am 1. Mai 2014) war der Auslöser für die Teilrevision des Kantonalen Richtplans (KRP). Ein neuer rechtskräftiger KRP ist Voraussetzung für Einzonzonen von Richtplangebieten ohne ausgeglichene Flächenbilanz (Bauzonenerweiterung).

Das Departement für Bau und Umwelt hat mit dem Raumkonzept, dem Richtplamentwurf und den Vorgaben zur Siedlungsdimensionierung neue planerische Leitlinien für die Gemeinden erarbeitet. Der Regierungsrat hat den Richtplamentwurf, insbesondere die Vorgaben zur Siedlungsdimensionierung als Basis für die weitere Ausarbeitung des KRP's beschlossen (RRB-Nr. 385, 21.04.2015).

Somit sind die kantonalen Vorgaben zur Siedlungsdimensionierung in der Ortsplanungsrevision der Gemeinde Aadorf zu berücksichtigen.

### 2.5.1 Kantonale Vorgaben für Aadorf

Mit der Neueinteilung aller Thurgauer Gemeinden in die 3 Dichtetypen (Urbaner Raum, kompakter Siedlungsraum und Kulturlandschaft) sind entsprechend unterschiedliche Wachstumsprognosen verbunden. Das kantonale Bevölkerungswachstum von insgesamt 46'000 Einwohner soll räumlich differenziert, mit Schwerpunkt auf die `Urbanen Räume` ausgerichtet werden. 65 % des kantonalen Wachstums (ca. 30'000 Einwohner) soll in den `Urbanen Räumen` erfolgen, 25 % in den `kompakten Siedlungsräumen` und 10 % in der `Kulturlandschaft`.

Für die Erarbeitung des Kantonalen Richtplans wird als Grundlage das 2018 aktualisierte kantonale Bevölkerungsentwicklungsszenario verwendet.

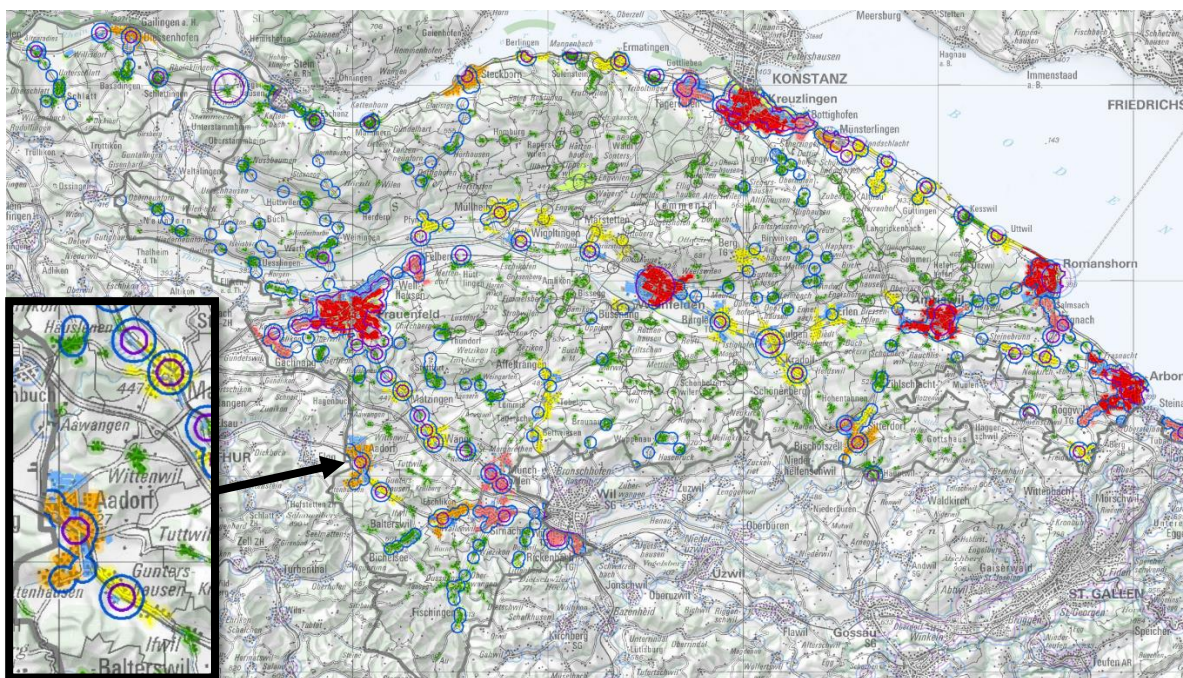


Abbildung 10: Darstellung Dichtetypen im Kanton Thurgau und dem Gemeindegebiet Aadorf (Quelle: ARE)

Aadorf gilt als regionales Zentrum. Die Ortschaften innerhalb einer Gemeinde können verschiedenen Dichtetypen zugeordnet werden. Gemäss kantonalem Raumkonzept gehört die Gemeinde Aadorf zu zum Dichtetyp „Kompakter Siedlungsraum: Regionale Zentren“ (Aadorf, Ettenhausen), Dichtetyp „Kompakter Siedlungsraum: übrige Ortschaften“ (Guntershausen) und zum Dichtetyp „Kulturlandschaft“ (Häuslenen, Wittenwil, Aawangen, Weiern, Iltishausen).

## 2.6 Bauzonenkapazität

### 2.6.1 Kantonale Methodik der Kapazitätsberechnung

Für die Bauzonen- und Richtplangebietsdimensionierung werden die Einwohner und Beschäftigungszahlen (Raumnutzer) in den Wohn-, Misch- und Zentrumszonen (WMZ-Zonen) analysiert und bewertet. Da 97 % der kantonalen Bevölkerung in den WMZ-Zonen wohnt, können die Arbeits-, öffentliche und weitere Zonen für die Bevölkerungsentwicklung und Kapazitätsberechnung vernachlässigt werden.

Auf Grundlage der Durchschnittsdichten und der Verdichtungsvorgaben wurden für jeden Dichtetyp Mindest- oder Solldichten (Raumnutzer/ha) festgelegt. Bei politischen Gemeinden mit verschiedenen Dichtetypen wird in Abhängigkeit der Flächengrössen eine gemeindespezifische Mindestdichte ermittelt.

		Raumnutzer-Dichte	
		Durchschnitt RN / ha	Mindestdichte RN / ha
1a	Kantonale Zentren	79	86
1b	Regionale Zentren / Agglo-Gemeinden	57	63
2a	Regionale Zentren / Agglo-Gemeinden	57	60
2b	Übrige Gemeinden	44	47
3	Kulturlandschaft	32	32

Festlegung von Mindest- oder Solldichten pro Dichtetyp (Quelle: ARE)

Liegt die effektive Dichte der Gemeinde unter der jeweiligen Mindestdichte, muss die Gemeinde bis 2030 1/3 der Dichtedifferenz in den bebauten Bauzonen nachverdichten.

Liegt die effektive Dichte der Gemeinde unter der jeweiligen Mindestdichte, wird die Mindestdichte für die Kapazitätsberechnung verwendet. Liegt die effektive Dichte der Gemeinde über der jeweiligen Mindestdichte, wird die effektive Dichte verwendet.

Unabhängig vom effektiven Dichtewert erhalten alle Gemeinden in den Dichtetypen `Urbaner Raum` und `kompakter Siedlungsraum` eine generelle Nachverdichtungsrate von 2% (2030). Diese Festlegung und Wertung der Dichte ist die Grundlage für die Kapazitätsberechnung der Gemeinde.

## 2.6.2 Auslastungs-, Dichte und Kapazitätsberechnung 2018

### Raumnutzerdichte und Auslastung in den WMZ (Aktualisierung 2018)

#### Aadorf

Grundlagedaten WMZ Gesamtgemeinde	
Einwohner <sup>1</sup>	8'388
Beschäftigte (VZÄ <sup>2</sup> )	1'220
Raumnutzer <sup>3</sup> (RN)	9'608
überbaute WMZ <sup>4</sup> (ha)	182.0

RN-Dichte in WMZ nach Dichtetyp (RN/ha), Jahr 2018		
	effektive Dichte Gemeinde	Minstdichte gemäss KRP
Urban: Kantonale Zentren	-	86
Urban: Übrige Gemeinden	-	63
Kompakter Siedlungsraum: Regionale Zentren	61	60
Kompakter Siedlungsraum: Übrige Gemeinden	45	47
Kulturlandschaft	33	32
<b>Gesamtgemeinde</b>	<b>53</b>	<b>-</b>

<sup>1</sup> Stand 2017 gemäss STATPOP.

<sup>2</sup> VZÄ=Vollzeitäquivalente. Stand 2016 gemäss STATENT (provisorisch).

<sup>3</sup> Raumnutzer = Einwohner + Beschäftigte in VZÄ.

<sup>4</sup> Wohn-, Misch,- und Zentrumszonen (Stand September 2018).

Aktualisierte Auslastungsberechnung aufgrund Raum <sup>+</sup> 2018	
Szenario für WMZ Einzonungen 2033 (gemäss KRP)	10'848
Kapazität WMZ 2033	10'661
Auslastung WMZ 2033 (%)	102

Im Jahr 2033 werden knapp 10'848 Raumnutzer in den WMZ-Zonen erwartet. Die Kapazität der WMZ-Zonen liegt bei etwa 10'661 Raumnutzern, was zu einer Auslastung von 102 % führt.

Entsprechend der vorgestellten Berechnungen ergibt sich für die Gemeinde Aadorf die Möglichkeit der Einzonung. Aus der Differenz der prognostizierten Raumnutzer und der tatsächlichen Kapazitäten ergibt sich eine Differenz von 187 Raumnutzern, für die zusätzliche Kapazitäten geschaffen werden müssen. Gemäss dem Raumbedarf pro Raumnutzer resultiert daraus ein Bedarf von rund 3 ha (Annahme 60 RN/ha). Aufgabe der revidierten Ortsplanung ist es, diese Auslastungs- und Bedarfsentwicklungen zu berücksichtigen und aufzunehmen. Basierend auf den Berechnungen wird im Richtplan eine Anpassung der Dimensionierung der WMZ-Zone vorgenommen.

## 2.7 Siedlung

### 2.7.1 Ortsbildschutzgebiete

In der Gemeinde Aadorf sind folgende Objekte im Ortsbildschutzgebiet gemäss KRP als wertvoll vermerkt:

- Aadorf Kirchbezirk
- Aawangen Dorf
- Burg / Hüslenen
- Tänikon mit Umgebung
- Weiern
- Witterwil Dorfkern

### 2.7.2 Archäologische Fundstellen

In der Gemeinde Aadorf sind vier regionale und acht lokal bedeutende archäologische Fundstellen vermerkt (vgl. KRP). Die Gemeinden stellen den grundeigentümergebundenen Schutz der Stätten und Fundstellen durch das Ausscheiden von Zonen archäologischer Funde im Rahmen der Ortsplanung sicher.

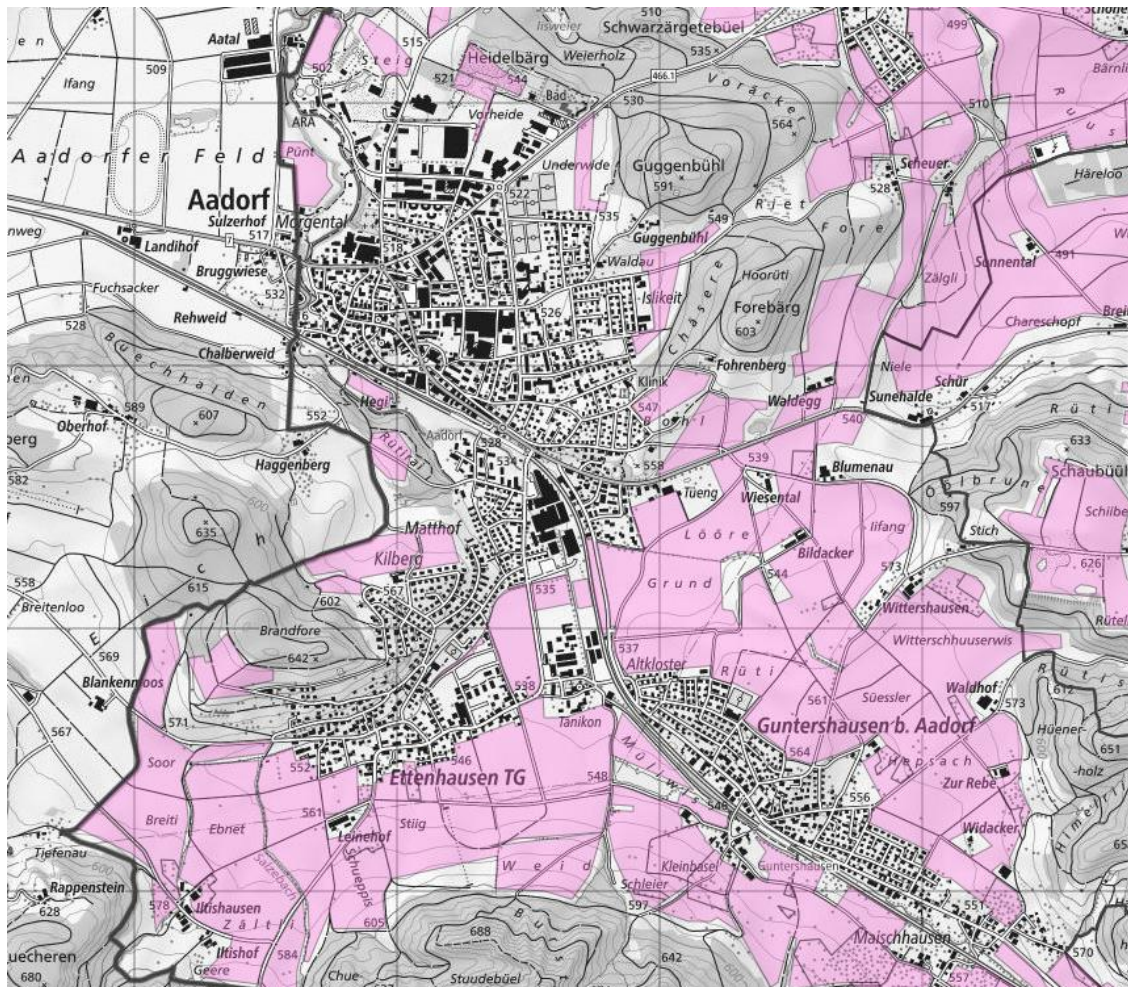
### 2.7.3 Historische Verkehrswege

- Die Bahnhof- und Hauptstrasse durch den Dorfteil Aadorf ist als historischer Verlauf mit nationaler Bedeutung eingetragen
- Die Elgger-, Rüetschberg- und die Dorfstrasse durch den Dorfteil Ettenhausen sind als historischer Verlauf mit regionaler Bedeutung eingetragen
- Die Weidlistrasse durch den Ortsteil Ettenhausen ist als historischer Verlauf mit lokaler Bedeutung eingetragen
- In Aawangen ist die Dorfstrasse als historischer Verlauf mit regionaler Bedeutung eingetragen
- Im Dorfteil Häuslenen sind Haupt- und die Aawangenstrasse sowie der Kapf-, Birken- und Huggenberger Weg als historischer Verlauf mit regionaler Bedeutung vermerkt
- Im Dorfteil Häuslenen sind die Burg-, Kapf-, Gerlikoner- und Schulstrasse als historischer Verlauf mit lokaler Bedeutung vermerkt

## 2.8 Landschaft

### 2.8.1 Fruchtfolgeflächen

Fruchtfolgeflächen (FFF) sind Teil der für die Landwirtschaft geeignete Flächen. Sie umfassen acker-fähiges Kulturland, vorab Ackerland und die Kunstwiesen sowie die ackerfähigen Naturwiesen. Die Fruchtfolgeflächen dienen zur Sicherung ertragreicher Böden für die Ernährungssicherheit der Bevölkerung, einen langfristigen Erhalt des ackerfähigen Kulturlandes oder auch indirekt der Vielfalt naturnaher Landschaften. Der Kanton hat die Aufgabe bis 2025 die bestehenden FFF zu überarbeiten und dabei die Anforderungen des Sachplans FFF zu berücksichtigen.



Karte 1: Ausschnitt Richtplan Fruchtfolgeflächen

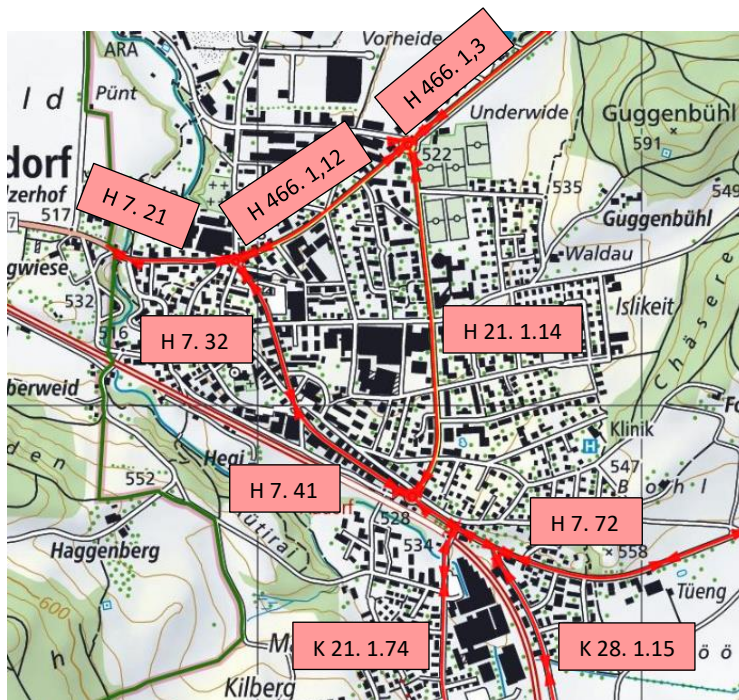
### 2.8.2 Ausbreitungshindernisse

Gemäss Planungsgrundsatz des KRPs sind die Ausbreitungshindernisse zu beseitigen oder durchlässiger zu machen. Die Gemeinde hat die Aufgabe die Durchlässigkeit der folgenden Ausbreitungshindernisse zu verbessern:

- Strasse Ifwil – Guntershausen (Wildwechsel)
- Wehr an der Lützelurm nördlich Aadorf (Fischaufstieg)
- Wehr an der Lützelurm südlich Aawangen (Fischaufstieg)
- Wehr an der Lützelurm nördlich A1 (Fischaufstieg)
- Lützelurm bei Rotfarb (Fischaufstieg)
- Lützelurm bei Firma Griesser (Fischaufstieg)

## 2.9 Verkehr

### 2.9.1 Motorisierter Individualverkehr



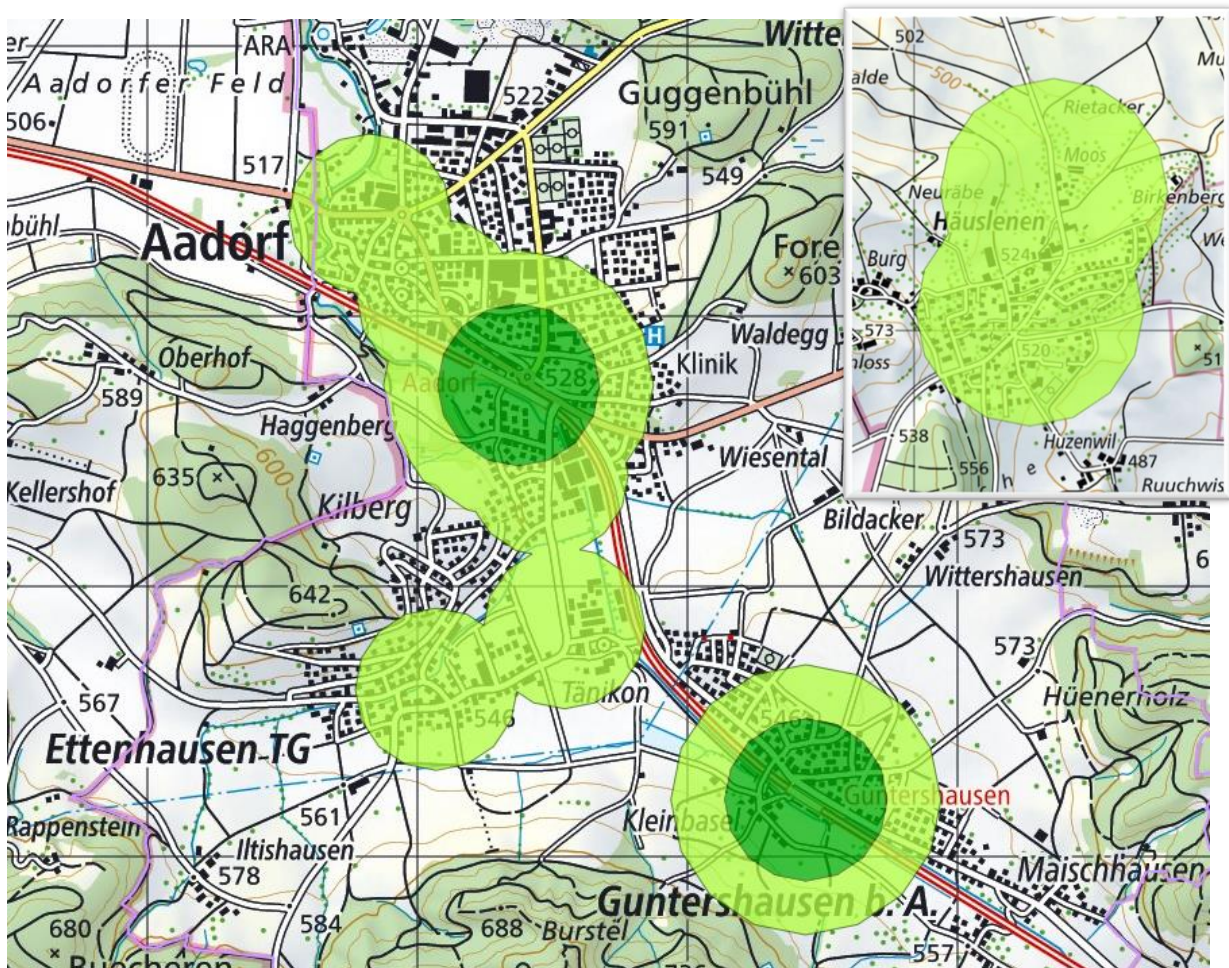
Karte 2: Ausschnitt Strassen-Lärm-Emissions-Kataster (SLEK) 2019

Strassenabschnitt	Strassenname	DTV in Fz/Tag	LW-Anteil in %, Tag/Nacht	Geschw./Steigung in %	Emissionspegel Tag/Nacht
H 466. 1,3	Wittenwilstrasse	8200	10/5	60/3	78/67
H 466. 1,12	Wittenwilstrasse	5300	10/5	50/3	75/62
H 7. 21	Morgentalstrasse	11700	10/5	50/3	78/69
H 7. 32	Morgentalstrasse	10400	10/5	50/3.3	78/69
H 7. 41	Bahnhofstrasse	9200	10/5	50/3	77/67
K 21. 1.14	Schützenstrasse	6300	10/5	50/3	76/63
K 21. 1.74	Tänikonerstrasse	4400	10/5	50/4.9	75/61
K 28. 1.15	Sirnacherstrasse	6000	10/5	50/3	75/63
H 7. 72	Wängistrasse	3700	10/5	50/3	73/59

Die Wittenwilerstrasse ist als übergeordnete Hauptverkehrsstrasse gemäss KRP bestimmt und zugleich als Ausnahmetransportroute Typ 3B definiert. Die Bahnhof- und die Wängistrasse sind im Kantonsstrassenachsenetz als Hauptstrassen definiert.

Die Schützen-, Tänikoner-, Sirnacher- und die Witterhauserstrasse sind im Kantonsstrassenetz als Nebenstrassen definiert.

## 2.9.2 Öffentlicher Verkehr ÖV



Karte 3: Ausschnitt Plan ÖV-Güteklassen

Im Ortsteil Aadorf befindet sich ein Bahnhof, der durch die Bahnlinien S12 und S35 erschlossen wird. Die S12 bedient den Bahnhof Aadorf stündlich und verkehrt zwischen Wil SG – Winterthur – Zürich HB – Brugg AG. Die S25 bedient den Bahnhof Aadorf stündlich und verkehrt zwischen Wil SG – Winterthur. Alle Gebiete im Umkreis von 300 m des Bahnhofs besitzen die ÖV-Güteklasse C (mittelmässige Erschliessung).

Die Buslinie 834 bedient den Bahnhof Aadorf zu Hauptverkehrszeiten im Halbstundentakt und zu Nebenverkehrszeiten im Stundentakt. Die Buslinie 834 bedient die Haltestellen Elggerstrasse (Ortsteil Ettenhausen), Forschungsanstalt (Ortsteil Tänikon), Mattenhofstrasse, Bahnhof, Zentrum und Morgental (Ortsteil Aadorf), Egghof und Dorf (Ortsteil Hagenbuch ZH) sowie die Haltestellen Post und Moos (Ortsteil Häuslenen).

Die Buslinie 834 verkehrt zwischen Frauenfeld Bahnhof bis Ettenhausen, Elggerstrasse.

Im Bushaltestelleneinzugsgebiet von 300 m ist die ÖV-Güteklasse D (geringe Erschliessung) festgesetzt.

## 2.9.3 Wanderwege und Radrouten

Rund um den Ortsteil Aadorf bestehen diverse Wanderwege, welche zum Bahnhof Aadorf führen.

Die Nord-Südachse durch Aadorf wird als Huggenberger Radroute zwischen Frauenfeld und Balterswil genutzt. Die Morgental-, Wittenwiler-, Bahnhof-, Wängi-, Aadorfer- und Hauptstrasse sind im Alltagsradverkehrsnetz als Nebenverbindungen definiert.

## 2.10 Ver- und Entsorgung

### 2.10.1 Gewässerräume

Seit 2011 sind im Gewässerschutzgesetz (GSchG) neue Bestimmungen zum Gewässerraum und zur Revitalisierung von Gewässern in Kraft. Art. 36a verpflichtet den Raumbedarf der oberirdischen Gewässer (=Gewässerraum) festzulegen. Dabei sind die natürlichen Funktionen der Gewässer, der Hochwasserschutz sowie die Gewässernutzung zu berücksichtigen. Die Gemeinde Aadorf hat den Auftrag bis Ende 2026 den grundeigentümergebundenen Gewässerraum festzulegen. Die grundeigentümergebundene Festlegung der Gewässerraumlängen erfolgt in Rahmen der Sondernutzungsplanung und in einem separaten Verfahren.

## 2.11 Raumplanerische Leitsätze der Gemeinde

Anhand der vorangehenden Grundlagenanalyse wurden folgende Ziele für die Ortsplanungsrevision festgelegt:



Die Gemeinde Aadorf setzt sich aus mehreren Dorfteilen zusammen. Im Bereich der Siedlungsentwicklung wird die individuelle Entwicklung der Dorfteile berücksichtigt und in die Planung mit einbezogen. Ein Blick auf die historische Genese Aadorfs zeigt, dass sich die Entwicklung seit jeher auf den Zentrumsbereich, Ettenhausen und Gunterhausen konzentriert hat. In diesem Sinne soll auch in Zukunft das Wachstum von Wohn- und Arbeitsgebieten vorrangig in diesen Ortsteilen stattfinden.

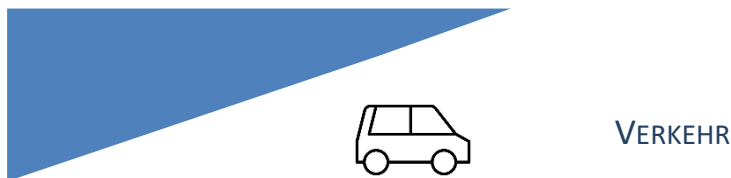
Mit gezielten Einzelmassnahmen wird eine Aufwertung des gesamten Aadorfer Zentrums beabsichtigt. Die Aufwertung sowie der Ausbau der Begegnungsorte stellt dabei nur einen Teil des Gesamtkonzeptes dar. Eine erste Verbesserung wird durch den Um- resp. Ausbau des Migros-Standortes im Zentrum erzielt. Mit Hilfe eines Gestaltungs- und Nutzungskonzeptes soll das Dorfzentrum ganzheitlich gestärkt werden.

Die Standortanalyse zeigt im Ergebnis eine starke Schwankung der Bevölkerungsentwicklung, auf die mittels flexibler Wohnraumangebote reagiert werden soll. Der Wunsch der Bevölkerung nach mehr Generationenwohnraum, der im Rahmen der Zukunftswerkstatt geäussert wurde, entspricht den festgestellten Bedürfnissen. Derlei Wohnformen bieten eine hohe Flexibilität und ermöglichen viel Variabilität des Wohnraumangebotes.

Weiterhin steht im Zentrum der Siedlungsentwicklung die Nutzung von Nachverdichtungs- und Innentwicklungspotenzialen. Zu diesem Zweck, werden bestehende Baulücken und Baulandreserven identifiziert und nutzbar gemacht. Zudem wird durch die Umnutzung und Aufzoning geeigneter Gebiete eine höhere Dichte erzielt werden.

### Zielsetzung

- Mit einer zweckmässigen Ortsplanung soll ein massvolles, moderates und qualitatives Wachstum -unter Erhaltung der bestehenden Lebensqualität und unter Berücksichtigung der bestehenden Infrastruktur - gewährleistet werden.
- Das Wachstum hat in erster Linie in der bestehenden Bauzone zu erfolgen. Baulandreserven sind zu nutzen und die Siedlungsentwicklung nach innen zu fördern. Die Siedlungs- und Freiraumqualitäten sind dabei zu berücksichtigen und zu fördern.
- Ein durchmischtes Wohnraumangebot mit dem Ziel einer guten Bevölkerungsdurchmischung soll realisiert werden.
- Aadorf ist ein regionales, attraktives Zentrum, welches als Begegnungsort dient. Weitere Ansiedlungen zentrumsstärkender Nutzungen sind zu forcieren.
- Eine intakte Infrastruktur sorgt für eine hohe Attraktivität als Wohnort und Wirtschaftsstandort. Für die Bedürfnisse im Bereich der öffentlichen Dienste und Schutz der Bevölkerung sind die notwendigen räumlichen Voraussetzungen bereit zu stellen
- Industrie, Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe sowie die Landwirtschaft sind von wirtschaftlicher Bedeutung. Aadorf als wichtiger Arbeitsort in der Region ist zu erhalten



Im Bereich Verkehr strebt die Gemeinde die Entwicklung eines Betriebs- und Gestaltungskonzeptes an, welches neben einer gezielten Aufwertung des Strassenraumes sowie der Dorfeingänge, die Bedürfnisse des Langsamverkehrs berücksichtigt.

### Zielsetzung

- Mit einem Betriebs- und Gestaltungskonzept soll der Strassenraum aufgewertet und der Übergang zwischen Landschaft und Siedlung ansprechend gestaltet werden. Die Strassenräume sollen an Sicherheit und Attraktivität gewinnen. Das Betriebs- und Gestaltungskonzept bietet dazu eine gesamtheitliche Betrachtung und Berücksichtigung aller relevanten Aspekte.
- Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist zu erhalten und deren Nutzung und Qualität soll gefördert werden.
- Mit gezielten Massnahmen ist die Sicherheit aller Verkehrsteilnehmer gleichberechtigt zu berücksichtigen. Der Langsamverkehr soll durch Erhalt und Verbesserung der bestehenden Achsen gefördert werden. Dabei sind Konflikte zwischen Fussgänger und Velofahrer durch Koexistenz möglichst zu vermeiden.



## NATUR & LANDSCHAFT

Landschaftlich ist die Gemeinde Aadorf in verschiedene Vernetzungskorridore sowie Ackerterrassen eingebettet. Um diese wertvollen Charakteristika schützen und erhalten zu können, wird die Ausarbeitung eines Landschaftsentwicklungskonzeptes angestrebt. Weiterhin soll die Funktion als Erholungs- und Erlebnisraum durch gezielte Massnahmen ergänzt werden. Darüber hinaus gilt es die Präventivmassnahmen bezüglich der Naturgefahren in die Ortsplanung zu integrieren und umzusetzen.

### Zielsetzung

- Berücksichtigung und Schutz von Flora und Fauna sowie ökologischer Bedeutsamkeiten. Die Vernetzung für Flora und Fauna soll gefördert werden.
- Naherholungsgebiete sind zu pflegen und besondere landschaftliche Merkmale zu erhalten.
- Die im kantonalen Richtplan bezeichneten Ackerterrassen sollen geschützt, gepflegt und aufgewertet werden. Im Verbund mit Hecken sind sie als Vernetzungstrittsteine zu erhalten.
- Die Naturgefahrenkarte sowie präventive Massnahmen sind umzusetzen. Bestehende Schutzdefizite sind mit baulichen und organisatorischen Massnahmen zu beheben.
- Ein Landschaftsentwicklungskonzept LEK ist zu erarbeiten. Dabei sind die Erhaltung und Aufwertung der Natur und Landschaft als vielfältiger Lebens-, Erholungs- und Erlebnisraum für Bewohner und Bewirtschafter, aber insbesondere auch als Lebensraum einheimischer Tiere und Pflanzen zentrale Themen. Die Sensibilisierung der Bevölkerung hat eine grosse Bedeutung.

### 3 Kommunalen Richtplan

#### 3.1 Allgemein

Die Kommunalplanung obliegt der Politischen Gemeinde und umfasst Richtplan, Zonenplan und Baureglement. Die Gemeinden sind nach dem PBG angehalten einen Richtplan zu verfassen, welcher dem Departement für Bau und Umwelt zur Genehmigung zu unterbreiten ist.

#### Aufbau und Wirkung des Richtplans

Der Richtplan setzt sich zusammen aus der Richtplankarte sowie dem Richtplantext. Diese koordinieren die raumwirksamen Tätigkeiten und legen als Planungsziel insbesondere die künftige Nutzung des Gemeindegebiets sowie die damit zusammenhängende Erschliessung fest. Sie sind behördenverbindlich und haben keine eigentumsbeschränkende Wirkung.

Die zum Richtplan gehörenden Massnahmen (z.B. Innenentwicklung, Richtplangebiete, Betriebs- und Gestaltungskonzept, Naturgefahren usw.) sollen durch die Behörde im vorgesehenen Zeitraum umgesetzt werden. Der kommunale Richtplan ist also ein rollendes Planungsinstrument, mit welchem die Entwicklung in den nächsten 15-20 Jahren gesteuert wird.

Der kommunale Richtplan behandelt die Themen:

- Siedlung
- Verkehr
- Natur und Landschaft

#### 3.2 Siedlung

Zur Thematik Siedlung sind folgende Koordinationsblätter formuliert worden:

Nr.	Massnahmen Siedlung
S1	Innenentwicklung
S2	Umnutzung
S3	Richtplangebiete
S4	Zentrumsentwicklung
S5	Infrastruktur
S6	Landwirtschaftszone für besondere Nutzung LwbN

### 3.2.1 Innenentwicklung (S1)

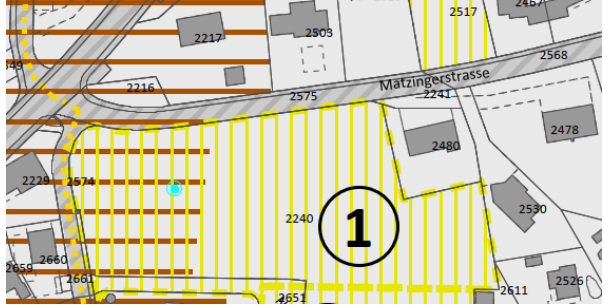

In allen Teilen des Gemeindegebiets bestehen ungenutzte Baulandreserven, die im kommunalen Richtplan ausgewiesen werden. Dabei wird zwischen Baulücken (gelbe Schraffur) und Innenentwicklungsarealen > 2'500 m<sup>2</sup> (gelbe Schraffur mit Umrandung) unterschieden. Diese Reserven sollen genutzt und die Raumnutzer differenziert erhöht werden. Dabei kommt aber auch der Berücksichtigung und Förderung von Siedlungs- und Freiraumqualitäten eine grosse Bedeutung zu. Im Prozess der Mobilisierung dieser Flächen, nimmt die Gemeinde eine aktive Rolle in der Bauberatung und Lenkung der Innenentwicklung ein.

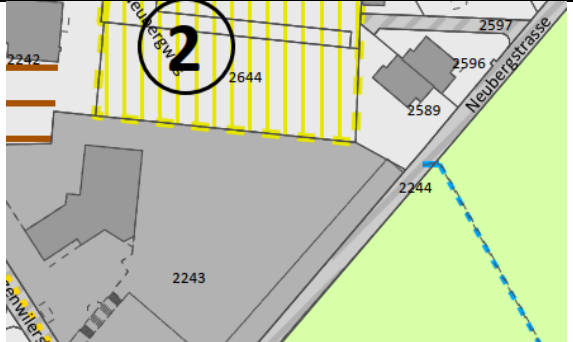

Das Massnahmenblatt ‚Innenentwicklung S1‘ zeigt das Vorgehen zur Aktivierung der Innenentwicklung auf.

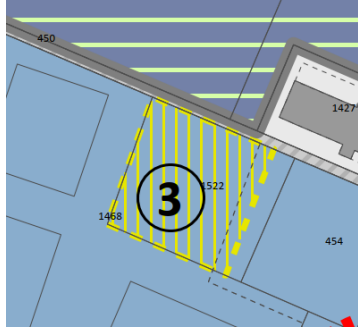

Die im Richtplan ausgewiesenen Flächen mit einer Grösse über 2'500 m<sup>2</sup> werden im Folgenden separat betrachtet. Jedes Areal wurde anhand einer Nummerierung erfasst.

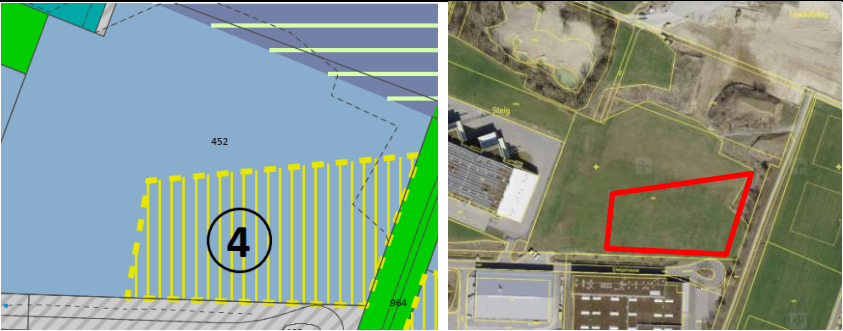
Basierend auf einer Gebietsanalyse sowie der Erfassung grundlegender Informationen und Rahmenbedingungen wurden individuell angepasste Strategien und Massnahmen erarbeitet.

Grundlagen sowie Entwicklungsziele und Strategien werden für jedes Areal tabellarisch dargestellt.

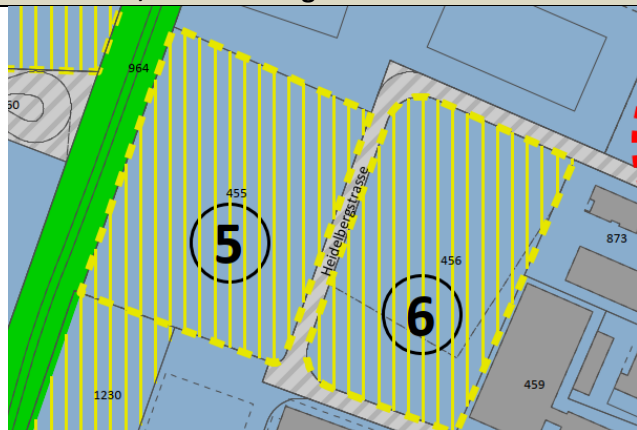
Areal Nr. 1: Häuslenen	
 	
Planausschnitt Richtplan (neu)	
Eigenschaften	Vorgaben KRP, Kommunalplanung
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Gesamtfläche: 7'141 m<sup>2</sup></li> <li>• Zone: Wohnzone W2b (Grossteil); Dorfzone D2</li> <li>• ÖV-Güteklasse: D, geringe Erschliessung</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• KRP: Siedlungsgebiet</li> <li>• Rechtskräftiger Gestaltungsplan über das gesamte Gebiet: <i>Gestaltungsplan 'Matzinger- / Hunzwilerstrasse'</i>, DBU Nr. 29, 09.06.2015</li> </ul>
Entwicklungspotenzial	
Wohnquartier, Entwicklung gem. Gestaltungsplan	
Zielsetzung	Strategie
Realisierung der GP Inhalte, aufgrund des Genehmigungsdatums Überprüfung nicht notwendigerweise erforderlich	→ Gespräch mit den Eigentümern suchen, Realisierungsprozess unterstützen

<b>Areal Nr. 2: Häuslenen</b>	
	
Planausschnitt Richtplan (neu)	
<b>Eigenschaften</b>	<b>Vorgaben KRP, Kommunalplanung</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Gesamtfläche: 2'999 m<sup>2</sup></li> <li>• Zone: Wohnzone W2b</li> <li>• ÖV-Güteklasse: D, geringe Erschliessung</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• KRP: Siedlungsgebiet</li> <li>• Rechtskräftiger Gestaltungsplan über das gesamte Gebiet: <i>Gestaltungsplan 'Matzinger- / Hunzwilerstrasse', DBU Nr. 29, 09.06.2015</i></li> </ul>
<b>Entwicklungspotenzial</b>	
Wohnquartier, Entwicklung gem. Gestaltungsplan	
<b>Zielsetzung</b>	<b>Strategie</b>
Realisierung der GP Inhalte, aufgrund des Genehmigungsdatums Überprüfung nicht notwendigerweise erforderlich	→ Gespräch mit den Eigentümern suchen, Realisierungsprozess unterstützen

<b>Areal Nr. 3: Vorheidstrasse</b>	
	
Planausschnitt Richtplan (neu)	
<b>Eigenschaften</b>	<b>Vorgaben KRP, Kommunalplanung</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Gesamtfläche: 2'743 m<sup>2</sup></li> <li>• Zone: Industriezone AI-A</li> <li>• Teilweise Nutzung im Übergang zur östlich angrenzenden Liegenschaft</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• KRP: Siedlungsgebiet</li> </ul>
<b>Entwicklungspotenzial</b>	
Potenzialfläche für Gewerbe und Industrie, Erweiterung angrenzender Bestandsbetriebe	
<b>Zielsetzung</b>	<b>Strategie</b>
Bebauung gem. neuem Baureglement, Fläche wirtschaftliche nutzen, Potenzial ausschöpfen	→ Eigentümergespräche, Testplanungen zur Diskussion unterschiedlicher städtebaulicher Ansätze

<b>Areal Nr. 4: Steigstrasse</b>	
	
Planausschnitt Richtplan (neu)	
<b>Eigenschaften</b>	<b>Vorgaben KRP, Kommunalplanung</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Gesamtfläche: 5'840m<sup>2</sup></li> <li>• Zone: Industriezone AI-A</li> <li>• Grenzt an Freihaltefläche und Abbaubereich</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• KRP: Siedlungsgebiet</li> <li>• Rechtskräftiger Gestaltungsplan über das gesamte Gebiet: 'Steig-Ifang', DBU Nr. 69, 24.09.2001</li> </ul>
<b>Entwicklungspotenzial</b>	
Industrie-/ Gewerbe Areal, Erweiterung angrenzender Betriebe	
<b>Zielsetzung (Zwischenziele)</b>	<b>Strategie</b>
Planvolle und rechtlich abgesicherte Flächenentwicklung	→ Überprüfung der Planinhalte, da die Plangenehmigung mehr als 20 Jahre zurück liegt
Auf den gegenwärtigen Bedarf abgestimmte Flächennutzung	→ Abstimmung der Planinhalte mit gegenwärtiger Nachfrage / gegenwärtigem Bedarf, ggf. Teiländerung oder Aufhebung des Gestaltungsplans einleiten

**Areal Nr. 5, 6: Heidelbergstrasse**



Planausschnitt Richtplan (neu)

**Eigenschaften**

- Gesamtfläche Areal 5: 6'651 m<sup>2</sup>
- Gesamtfläche Areal 6: 6'063 m<sup>2</sup>, Fläche teilweise bereits für Lagerungszwecke genutzt
- Zone: Industriezone AI-A
- Grenzt an Freihaltezone inkl. Gewässer

**Vorgaben: KRP, Kommunalplanung**

- KRP: Siedlungsgebiet
- Kommunale Planung: geringfügige Umzonungen zwecks Zonenbereinigung
- Rechtskräftiger Gestaltungsplan über das gesamte Gebiet: 'Steig-lfang', DBU Nr. 69, 24.09.2001

**Entwicklungspotenzial**

Industrie-/ Gewerbe Areal, Erweiterung angrenzender Bestandsbetriebe, Berücksichtigung des Gewässerraumbedarfs bei Neuplanungen

**Zielsetzung (Zwischenziele)**

Planvolle und rechtlich abgesicherte Flächenentwicklung



**Strategie**

Überprüfung der Planinhalte, da die Plangenehmigung mehr als 20 Jahre zurückliegt

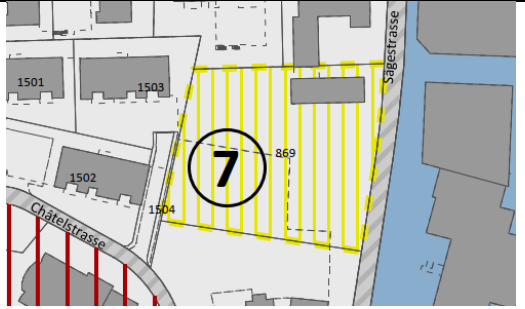





Mit der Revision des Zonenplans wurden die Zonenzuweisungen bereinigt, sodass die Bebaubarkeit erleichtert wird

Auf den gegenwärtigen Bedarf abgestimmte Flächennutzung

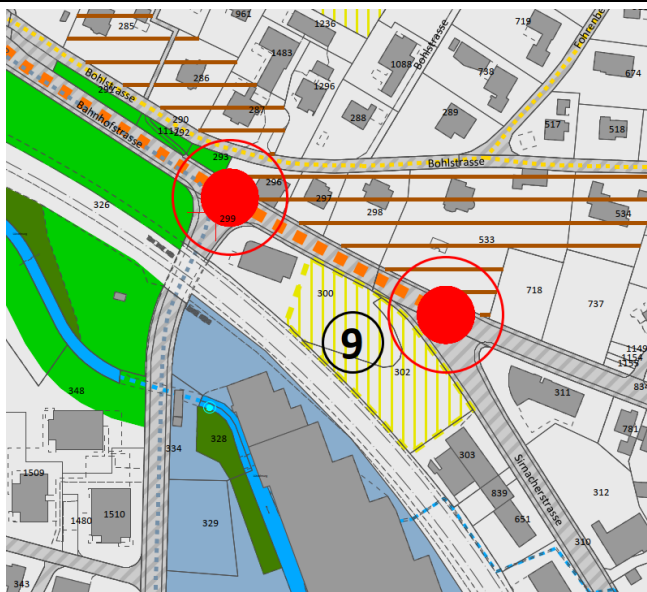


Abstimmung der Planinhalte mit gegenwärtiger Nachfrage / gegenwärtigem Bedarf, ggf. Teiländerung oder Aufhebung des Gestaltungsplans einleiten

<b>Areal Nr. 7: Sägestrasse</b>	
	
Planausschnitt Richtplan (neu)	
<b>Eigenschaften</b>	<b>Vorgaben: KRP, Kommunalplanung</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Gesamtfläche: 4'003 m<sup>2</sup></li> <li>• Zone: Wohn- und Gewerbezone 3</li> <li>• ÖV-Güteklasse D, geringe Erschliessung</li> <li>• Zentrumsnah</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• KRP: Siedlungsgebiet</li> <li>• Keine SNP vorhanden, keine GP-pflichtiges Gebiet</li> </ul>
<b>Entwicklungspotenzial</b>	
Kleinere Quartiersentwicklung, Mehrfamilienhausbebauung an Abstimmung auf nördliche und westliche Bestandsbebauung	
<b>Zielsetzung (Zwischenziele)</b>	<b>Strategie</b>
Einbezug der Bestandsbebauung	→ Eigentümergegespräche
Neue Überbauungsplanung entwickeln	→ Testplanungen zur Diskussion unterschiedlicher städtebaulicher Ansätze

<b>Areal Nr. 8: Untermoosstrasse</b>	
	
Planausschnitt Richtplan (neu)	
<b>Eigenschaften</b>	<b>Vorgaben: KRP / Kommunalplanung</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Gesamtfläche: 7'276 m<sup>2</sup></li> <li>• Zone: Wohnzone 2</li> <li>• Ausserhalb der ÖV-Erschliessung</li> <li>• Ortsrand, Übergang zum Landschaftsraum</li> <li>• heterogene Eigentümerstrukturen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• KRP: Siedlungsgebiet</li> <li>• Keine SNP vorhanden, keine GP-pflichtiges Gebiet</li> </ul>
<b>Entwicklungspotenzial</b>	
Wohnbebauung, kleinteilige Strukturen: Reihenhäuser / Doppel- / Einfamilienhaus-Strukturen denkbar, zurückhaltende MFH Bauten, mittelfristige Entwicklung	
<b>Zielsetzung (Zwischenziele)</b>	<b>Strategie</b>
Überbauung, Entwicklung individueller Bau- und Nutzungsmöglichkeiten	→ Eigentümergegespräche, Testplanungen zur Diskussion unterschiedlicher städtebaulicher Ansätze

**Areal Nr. 9: Sirnacherstrasse**



Planausschnitt Richtplan (neu)

**Eigenschaften**

- Gesamtfläche 3'139 m<sup>2</sup>
- Zone: WA 4
- ÖV-Güteklasse: C, mittelmässige Erschliessung
- dreiseitig durch Verkehrsstrassen begrenzt (Hauptstrasse, Schienen)

**Vorgaben: KRP / Kommunalplanung**

- KRP: grenzt an Massnahmen 3.3 (betreffen Bahnlinien, Verkehr)
- Richtplanmassnahmen V1, V2 am nördlichen Rand des Areals vorgesehen
- Rechtskräftiger Gestaltungsplan über das gesamte Gebiet: 'Neuhof', DBU Nr. 120, 23.12.2002

**Entwicklungspotenzial**

Wohnbauliche oder gewerbliche Nutzung

**Zielsetzung (Zwischenziele)**

Attraktivierung, Aufwertung des Gebietes durch Entwicklung gem. Richtplan (2021)

Planvolle und rechtlich abgesicherte Flächenentwicklung

Auf den gegenwärtigen Bedarf abgestimmte Flächennutzung

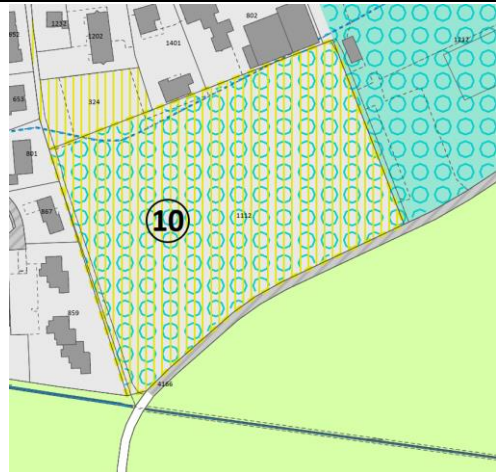
**Strategie**

→ Umsetzung Massnahmen Nr. V1, V2

→ Überprüfung der Planinhalte, da die Plangenehmigung mehr als 20 Jahre zurückliegt  
Abstimmung der Planinhalte mit gegenwärtiger Nachfrage

→ Neuer Gestaltungsplan bereits in Bearbeitung

**Areal Nr. 10: Teewang**



Planausschnitt Richtplan (neu)

**Eigenschaften**

- Gesamtfläche: 25'925 m<sup>2</sup>
- Zone: voraussichtlich W4
- Keine ÖV Erschliessung

**Vorgaben: KRP, Kommunalplanung**

- KRP: Landwirtschaftsgebiet
- Im Rahmen der Revision der Ortsplanung (ZP) eingezont: W4

**Entwicklungspotenzial**

Neuentwicklung Überbauung, GP-Pflicht, Kaufrechtsvertrag

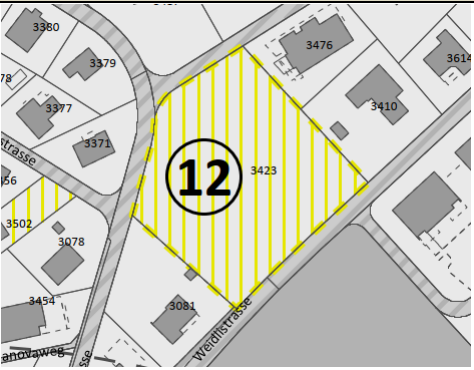

**Zielsetzung (Zwischenziele)**

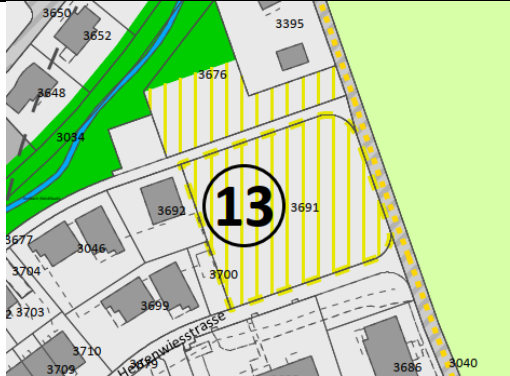

Hohe bauliche Dichte ermöglichen  
Kapazitätsbedarf decken, vielfältiges und qualitativvolles Wohnraumangebot schaffen

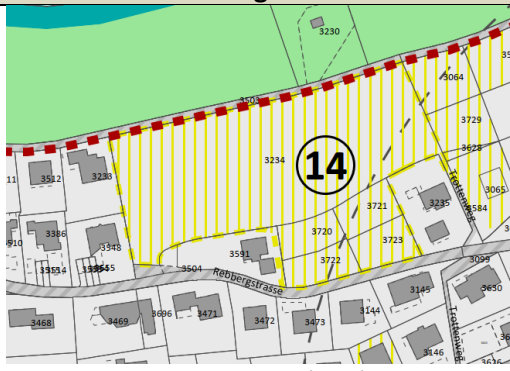

**Strategie**

- Mit der Einzonung als Wohnzone (W 4) erfüllt
- Mit der Revision des Zonenplans wird über das Gebiet eine Gestaltungsplanpflicht gelegt, zusätzlich werden Kaufrechtsverträge aufgesetzt.

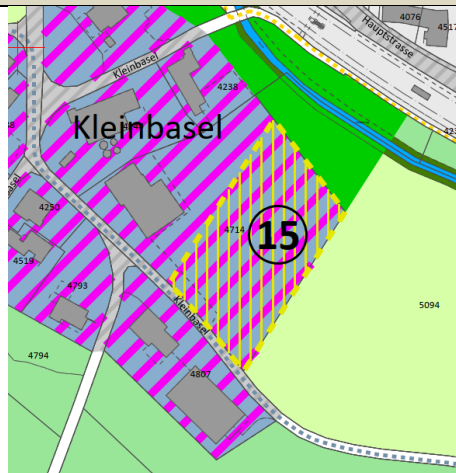
<b>Areal Nr. 11: Kilberg</b>	
	
Planausschnitt Richtplan (neu)	
<b>Eigenschaften</b>	<b>Vorgaben: KRP, Kommunalplanung</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Gesamtfläche: 9'065 m<sup>2</sup></li> <li>• Zone: voraussichtlich W2a</li> <li>• Keine ÖV-Erschliessung</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• KRP: teilweise Siedlungsgebiet, überwiegend Landwirtschaftsgebiet, überlagert von Gebiet mit Vorrang Landschaft (2.5)</li> <li>• Im Rahmen der Revision der Ortsplanung (ZP) eingezont: W2a</li> </ul>
<b>Entwicklungspotenzial</b>	
Neuentwicklung Überbauung, Kaufrechtsvertrag	
<b>Zielsetzung (Zwischenziele)</b>	<b>Strategie</b>
Qualitätsvolle Wohnbebauung am Siedlungsrand Neuentwicklung Überbauung	→ Eigentümergegespräche, Testplanungen zur Diskussion unterschiedlicher städtebaulicher Ansätze, Kaufrechtsverträge

<b>Areal Nr. 12: Weidlistrasse</b>	
	
Planausschnitt Richtplan (neu)	
<b>Eigenschaften</b>	<b>Vorgaben: KRP, Kommunalplanung</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Gesamtfläche: 4'291 m<sup>2</sup></li> <li>• Zone: W2b</li> <li>• ÖV-Güteklasse: D, geringe Erschliessung</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• KRP: Siedlungsgebiet</li> <li>• Grossflächige Überlagerung durch Gefahrenzone</li> </ul>
<b>Entwicklungspotenzial</b>	
Wohnbebauung, kleinteilige Strukturen: Reihenhäuser / Doppel-/Einfamilienhäuser / Einfamilienhaus-Strukturen denkbar, zurückhaltende MFH Bauten	
<b>Zielsetzung (Zwischenziele)</b>	<b>Strategie</b>
Überbauung, Entwicklung individueller Bauungsmöglichkeiten	→ Eigentümergegespräch, Testplanungen zur Diskussion unterschiedlicher städtebaulicher Ansätze

<b>Areal Nr. 13: Herrenwiesstrasse</b>	
	
Planausschnitt Richtplan (neu)	
<b>Eigenschaften</b>	<b>Vorgaben: KRP / Kommunalplanung</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Gesamtfläche: 2'839 m<sup>2</sup></li> <li>• Zone: Wohnzone 2 höhere Dichte</li> <li>• ÖV-Güteklasse: D, geringe Erschliessung</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• KRP: Siedlungsgebiet</li> <li>• Überlagerung durch Gefahrenzone</li> <li>• Rechtskräftiger Gestaltungsplan über das gesamte Gebiet: 'Herrenwiese', DBU Nr. 47, 28.06.2010</li> </ul>
<b>Entwicklungspotenzial</b>	
Wohn- und Arbeitsquartier, Entwicklung gem. Gestaltungsplan	
<b>Zielsetzung (Zwischenziele)</b>	<b>Strategie</b>
Realisierung der GP Inhalte, aufgrund des Genehmigungsdatums Überprüfung nicht notwendigerweise erforderlich	→ Gespräch mit den Eigentümern suchen, Realisierungsprozess unterstützen

<b>Areal Nr. 14: Rebbergstrasse</b>	
	
Planausschnitt Richtplan (neu)	
<b>Eigenschaften</b>	<b>Vorgaben: KRP, Kommunalplanung</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Gesamtfläche: 9'691 m<sup>2</sup></li> <li>• Zone: Wohnzone W2a</li> <li>• ÖV-Güteklasse: D, geringe Erschliessung</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• KRP: Siedlungsgebiet</li> <li>• Überlagerung durch Gefahrenzone</li> <li>• Rechtskräftiger Gestaltungsplan über das gesamte Gebiet: 'In den Reben IV', DBU Nr. 20, 29.03.2019</li> </ul>
<b>Entwicklungspotenzial</b>	
Wohnquartier, Entwicklung gem. Gestaltungsplan	
<b>Zielsetzung</b>	<b>Strategie</b>
Realisierung der GP Inhalte, aufgrund des Genehmigungsdatums Überprüfung nicht notwendigerweise erforderlich	→ Gespräch mit den Eigentümern suchen, Realisierungsprozess unterstützen

**Areal Nr. 15: Kleinbasel**



Planausschnitt Richtplan (neu)

**Eigenschaften**

- Gesamtfläche: 4'330 m<sup>2</sup>
- Zone: Wohn- und Arbeitszone WA 2
- ÖV-Güteklasse: C, mittlere Erschliessung

**Vorgaben: KRP, Kommunalplanung**

- KRP: Siedlungsgebiet, überlagert durch / angrenzend an Gebiet mit Vorrang Landschaft (2.5)
- Im Rahmen der Revision der Ortsplanung (ZP) umgezont: Gewerbezone -> WA 2

**Entwicklungspotenzial**

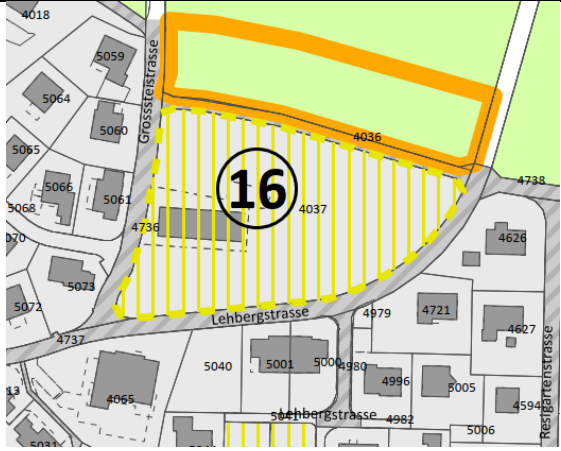

Weiterentwicklung des bestehenden Wohn-/ Gewerbequartiers

**Zielsetzung (Zwischenziele)**

Vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bieten  
  
 Neuentwicklung Überbauung, wirtschaftliche Bodennutzung

**Strategie**

→ Mit der Umzonung von Gewerbe- in die Wohn- und Arbeitszone (WA 2) erfüllt  
  
 → Eigentümergespräche, Bebauung nach BauR anregen, Testplanungen zur Diskussion unterschiedlicher städtebaulicher Ansätze

<b>Areal Nr. 16: Lehbergstrasse</b>	
	
<b>Planausschnitt Richtplan (neu)</b>	
<b>Eigenschaften</b>	<b>Vorgaben: KRP, Kommunalplanung</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Gesamtfläche: 5'342 m<sup>2</sup></li> <li>• Zone: Wohnzone W2b</li> <li>• ÖV-Gütekategorie: D, geringe Erschliessung</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• KRP: Siedlungsgebiet</li> <li>• Im Rahmen der Revision der Ortsplanung (ZP) eingezont: Lw -&gt; W2b</li> </ul>
<b>Entwicklungspotenzial</b>	
Weiterentwicklung des Siedlungsgebietes, auf die Ortsrandbebauung / Lage abgestimmter Strukturen	
<b>Zielsetzung (Zwischenziele)</b>	<b>Strategie</b>
Kapazitätsbedarf decken, vielfältiges und qualitativvolles Wohnraumangebot schaffen	→ Mit der Einzonung erster Schritt für eine bauliche Flächennutzung erfüllt
Neuentwicklung Überbauung	→ Eigentümergespräche, Bebauung nach BauR anregen, Testplanungen zur Diskussion unterschiedlicher städtebaulicher Ansätze, Kaufrechtsverträge

**Areal Nr. 17: Truttwilerstrasse**



Planausschnitt Richtplan (neu)

**Eigenschaften**

- Gesamtfläche: 3'002 m<sup>2</sup>
- Zone: Wohnzone W2b
- ÖV-Güteklasse: D, geringe Erschliessung

**Vorgaben: KRP, Kommunalplanung**

- KRP: teilweise Siedlungsgebiet
- Im Rahmen der Revision der Ortsplanung (ZP) eingezont: Lw -> W2b

**Entwicklungspotenzial**

Weiterentwicklung des Siedlungsgebietes, auf die Ortsrandbebauung / Lage abgestimmter Strukturen

**Zielsetzung (Zwischenziele)**

Kapazitätsbedarf decken, vielfältiges und qualitätsvolles Wohnraumangebot schaffen

Neuentwicklung Überbauung

**Strategie**

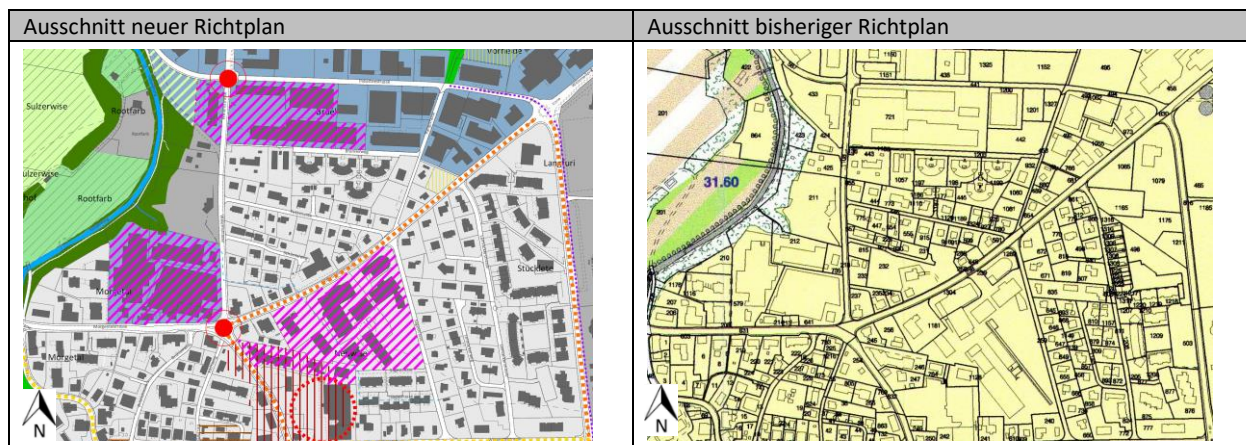
→ Mit der Einzonung erster Schritt für eine bauliche Flächennutzung erfüllt

→ Eigentümergespräche, Bebauung nach BauR anregen, Testplanungen zur Diskussion unterschiedlicher städtebaulicher Ansätze, Kaufrechtsverträge

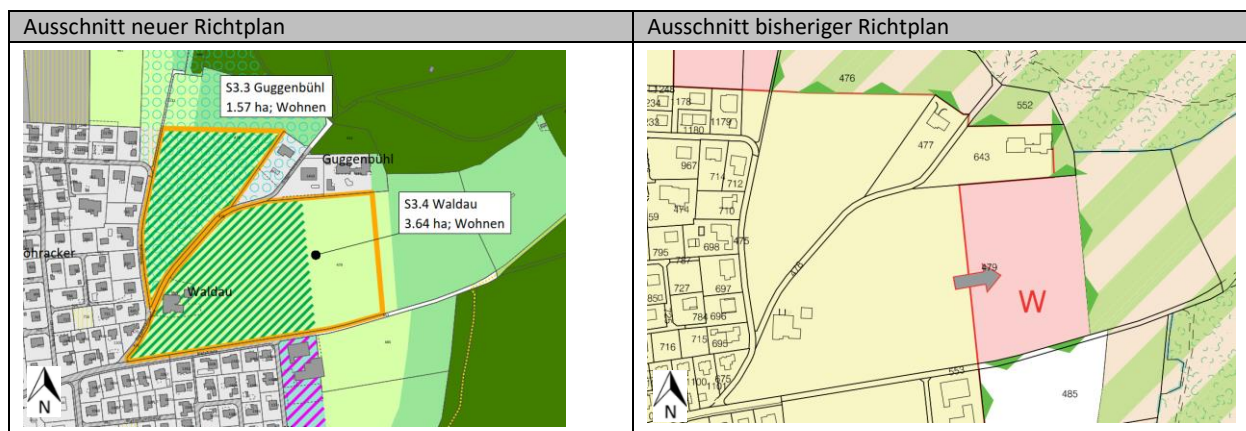
### 3.2.2 Umnutzung (S2)

Das Massnahmenblatt Umnutzung (S2) behandelt zwei Umnutzungsabsichten: Die Umnutzung / Aufzoning und die Auszoning.

Einzelne bereits bebaute Gebiete sind unternutzt, eignen sich für eine Nachverdichtung oder deren Nutzung befindet sich an einem nicht geeigneten Standort. Im kommunalen Richtplan werden die Potenziale einer Umnutzung oder Aufzoning aufgezeigt (lila Schraffur). Dabei ist die Unterstützung der Gemeinde für die Umsetzung von grosser Bedeutung. Nachverdichtungen oder Umnutzung stellen für Grundeigentümer eine grosse Herausforderung dar. Das Vorgehen ist im Massnahmenblatt S2 dargelegt.



Die ungenutzte Bauzone in der Waldau (mit grüner Schraffur gekennzeichnet) soll an einen geeigneten Standort verlegt (Teewang) und wieder einer Nicht-Bauzone zugeführt werden (Auszoning).

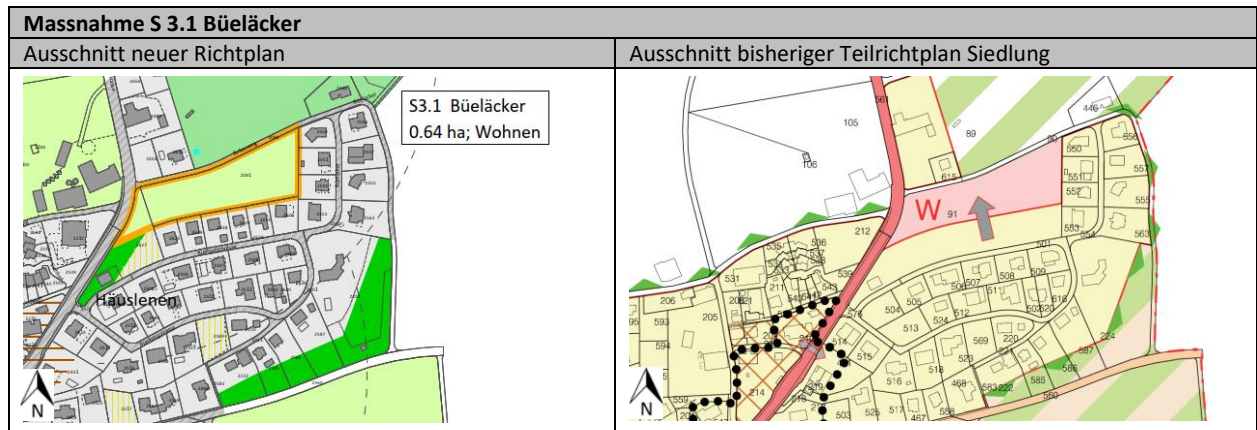


### 3.2.3 Richtplangebiete (S3)

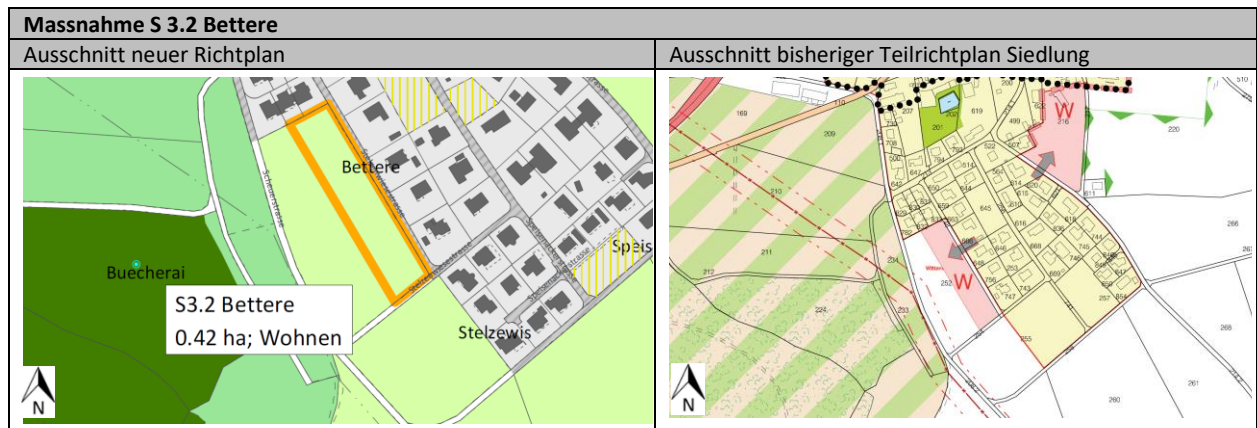
Nach Ausschöpfung der inneren Reserven bzw. bei einer Auslastung über 100% sollen die im Richtplan ausgewiesenen Bauentwicklungsgebiete eingezont werden. Dabei soll ein durchmisches Wohnraumbau mit dem Ziel einer guten Bevölkerungsdurchmischung realisiert werden. Aadorf soll zudem als wichtiger Arbeitsplatzstandort erhalten und gefördert werden. Die Ausscheidung von Bauzonen erfolgt nur an Standorten, welche durch die Grundeigentümer zur Bebauung und Erschliessung freigegeben werden.

Bei einer Begehung der möglichen Richtplangebiete wurden die Eignung zur Einzonung geprüft und anschliessend in der Planungskommission besprochen.

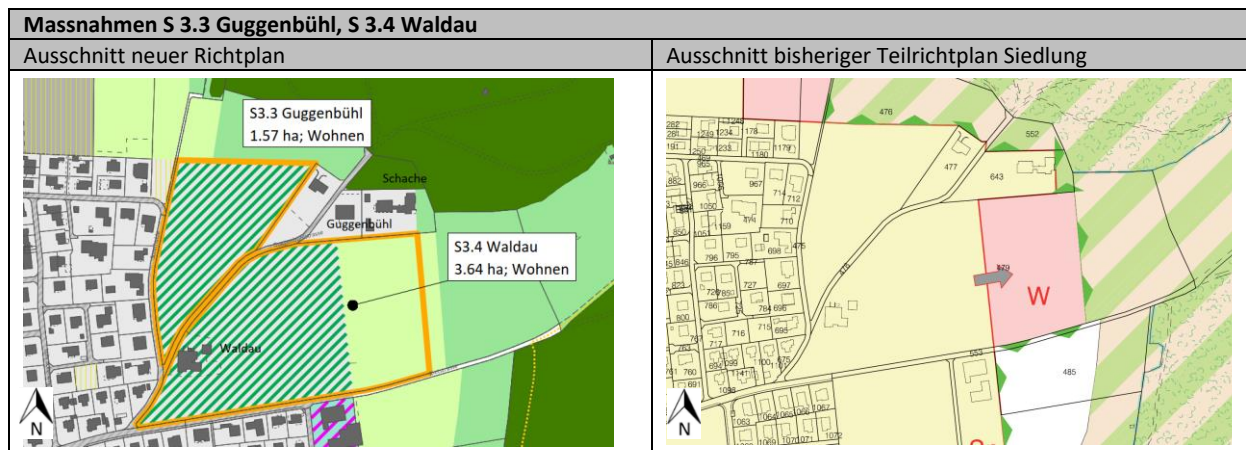
Folgende Richtplangebiete (orange umrandet) wurden ausgeschieden:



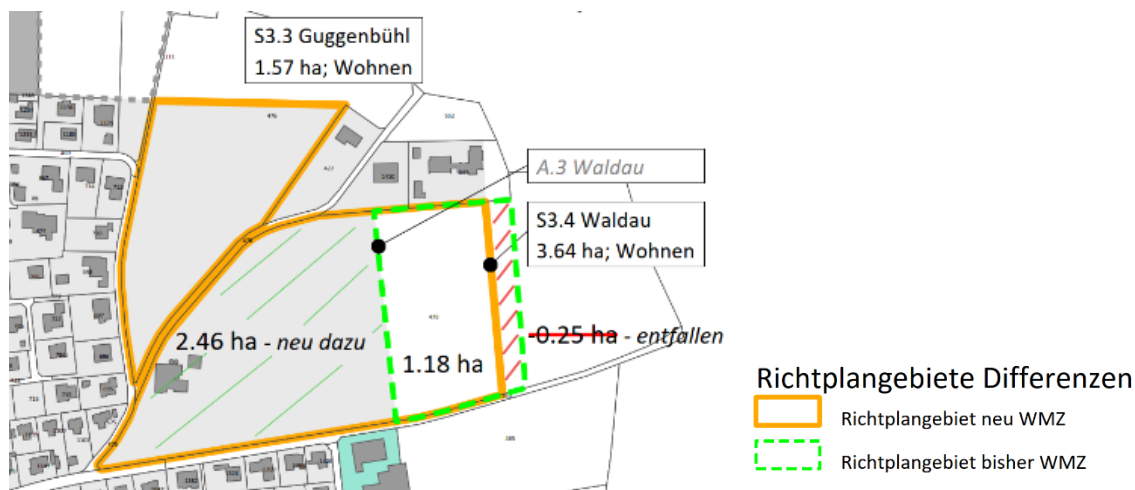
Eine Entwicklungsmöglichkeit für den Ortsteil Häuslenen bietet das Gebiet Büeläcker, welches einen geeigneten Abschluss für das Siedlungsbiet darstellt. Notwendig wird der Ausbau der Erschliessungsstrasse, da diese heute zu schmal ist. Schlussendlich wird es bei einer einseitigen Erschliessung bleiben, da sich die gegenüberliegende Strassenseite aufgrund des Terrains nicht zur Überbauung eignet. Das Gebiet ist bereits im rechtsgültigen Richtplan ausgewiesen.



Das Richtplangebiet Bettère bietet eine Entwicklungsmöglichkeit für den Ortsteil Wittenwil. Die bestehende Erschliessung ist ausreichend. Der Wald und das Naherholungsgebiet befinden sich in kurzer Gehdistanz. Das Gebiet ist bereits im rechtsgültigen Richtplan ausgewiesen.



Die Gebiete Guggenbühl und Waldau werden als neue Richtplangebiete aufgenommen. Derzeit bestehen keine konkreten Entwicklungspläne für diese Gebiete, weshalb das Areal im Rahmen der Zonenplanung einer Nicht-Bauzone zugewiesen wird. Die Gemeinde erachtet die beiden Gebiete aber nach wie vor als geeignetes Bauland, weshalb die Fläche als Richtplangebiete fortgeführt werden sollen.



Gegenüber dem rechtskräftigen Richtplangebiet wird das neue Richtplangebiet Waldau geringfügig reduziert (- 0.25 ha), die Restbestandsfläche (1.18 ha) werden in das neue Richtplangebiet S3.4 Waldau integriert. Insgesamt weisen die neuen Richtplangebiete Guggenbühl mit 1.57 ha und Waldau mit 3.64 ha eine grosse Fläche für Ein- und Mehrfamilienhäuser auf, die einer effizienten Erschliessung und eines konkreten Baukonzeptes bzw. Gestaltungsplans bedürfen, um eine qualitätsvolle Siedlungsentwicklung sicher zu stellen.

Die beiden Gebiete zeichnen sich durch ihre zentrumsnahe, ländliche Lage aus. Zudem grenzen sie nördlich und östlich an ein Naherholungsgebiet. Im langfristigen Planungshorizont stellen sie damit geeignete Flächen allfällige Siedlungserweiterungen dar.

Massnahme S 3.5 Bohl	
Ausschnitt neuer Richtplan	Ausschnitt bisheriger Teilrichtplan Siedlung

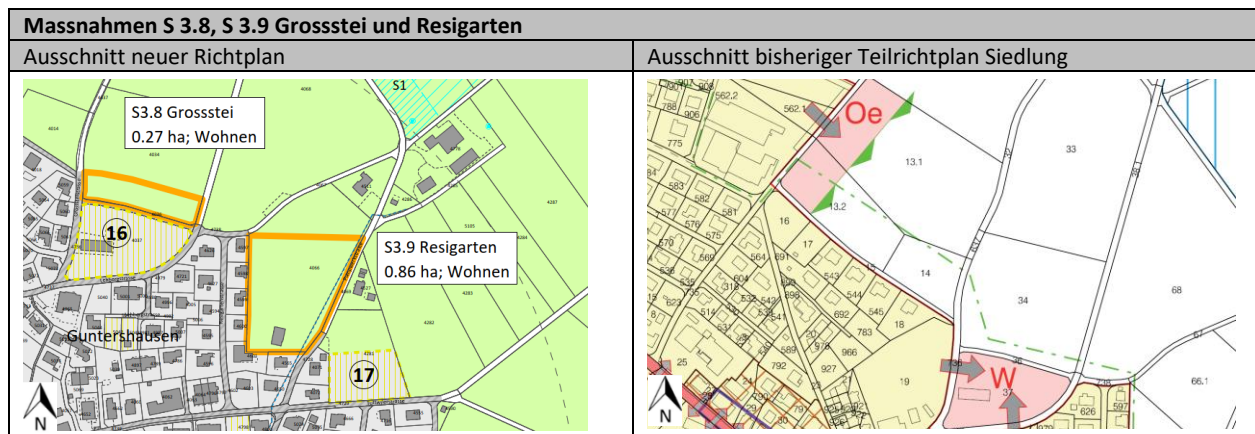
Das Gebiet Bohl befindet sich an idyllischer, ländlicher, erhöhter Lage, ist jedoch trotzdem zentrumsnah. Direkt angrenzend befindet sich das Naherholungsgebiet. Es handelt sich um die Erweiterung eines klassischen Einfamilienhaus-Quartiers. Die bestehende Erschliessungsstrasse kann so auf beiden Seiten haushalterisch genutzt werden. Gegenüber dem rechtsgültigen Richtplangebiet wird das Gebiet Bohl reduziert. Begründet wird die Reduktion damit, dass eine Siedlungserweiterung an diesem Standort aus landschaftlicher Sicht heikel ist.

Massnahmen S 3.6 Pünt Nord	
Ausschnitt neuer Richtplan	Ausschnitt bisheriger Teilrichtplan Siedlung

In der Nähe der Schule befindet sich das Gebiet Pünt. Es handelt sich um eine gut bebaubare Siedlungsrandlage, welche durch eine Bebauung kompakter gestaltet würde. Direkt angrenzend befindet sich ein Naherholungsgebiet. Das Gebiet ist bereits im rechtsgültigen Richtplan ausgewiesen.

Massnahme S 3.7 Huswiese	
Ausschnitt neuer Richtplan	Ausschnitt bisheriger Teilrichtplan Siedlung

Das Richtplangebiet Huswiese schliesst den Siedlungsrand ab. Eine Erschliessung ist jedoch nur über eine Dienstbarkeit möglich. Trotzdem ist es sinnvoll, diese Baulücke zu schliessen. Das Gebiet ist bereits im rechtsgültigen Richtplan ausgewiesen.



Die zwei Gebiete Grosstei und Resigarten befinden sich in direkter Nähe zur Schule und zum Bahnhof Guntershausen. Sie sind geprägt durch eine ländliche Umgebung. Beim Gebiet Grosstei muss die Erschliessungsstrasse ausgebaut werden, da es sich um Kieswege handelt. Mit dem Gebiet Resigarten wird das Siedlungsgefüge kompakt abgeschlossen. Die bisherige der Erschliessung dienende Strasse, wird mit der Revision des Zonenplans bereits der Strasse innerhalb Bauzone zugeordnet.

Gemäss dem Planungsauftrag des kantonalen Richtplans könne die Gemeinden das Siedlungsgebiet, wie es in der Richtplankarte festgesetzt ist, flächengleich und raumplanerisch sinnvoll anders anordnen. Dadurch erhalten die Gemeinden die erforderliche Flexibilität, um auf neue Erkenntnisse und veränderte Rahmenbedingungen reagieren zu können. Gegenüber dem rechtsgültigen Richtplan wird auf die Gebiete Sandbüel in Ettenhausen und Augstacker in Wittenwil verzichtet. Diese Richtplanfläche wird in Guntershausen angeordnet. Insbesondere ist die Gemeinde überzeugt, die Standortqualität des Siedlungsgebiets zu verbessern, da die ÖV-Erschliessung in Guntershausen mit der Nähe zum Bahnhof gegeben ist und gesamthaft eine raumplanerisch abgestimmte Lösung erreicht wird. Bei den neuen Richtplangebieten, wie auch bei den aus dem Richtplan entlassenen Gebiete handelt es sich nicht um Gebiete mit Vorrang Landschaft. Jedoch befindet sich das aus dem Richtplan entlassene Gebiet Sandbüel direkt angrenzend. Gemäss Vorgabe des kantonalen Richtplans darf durch die Verlagerung des Richtplangebiets in der Regel keine grössere Beanspruchung von Fruchtfolgefläche erfolgen. Die Gebiete Leebärg und Resigarten sind nicht als Fruchtfolgefläche ausgewiesen. Das Gebiet Grosstei befindet sich am Rand einer Fruchtfolgefläche.

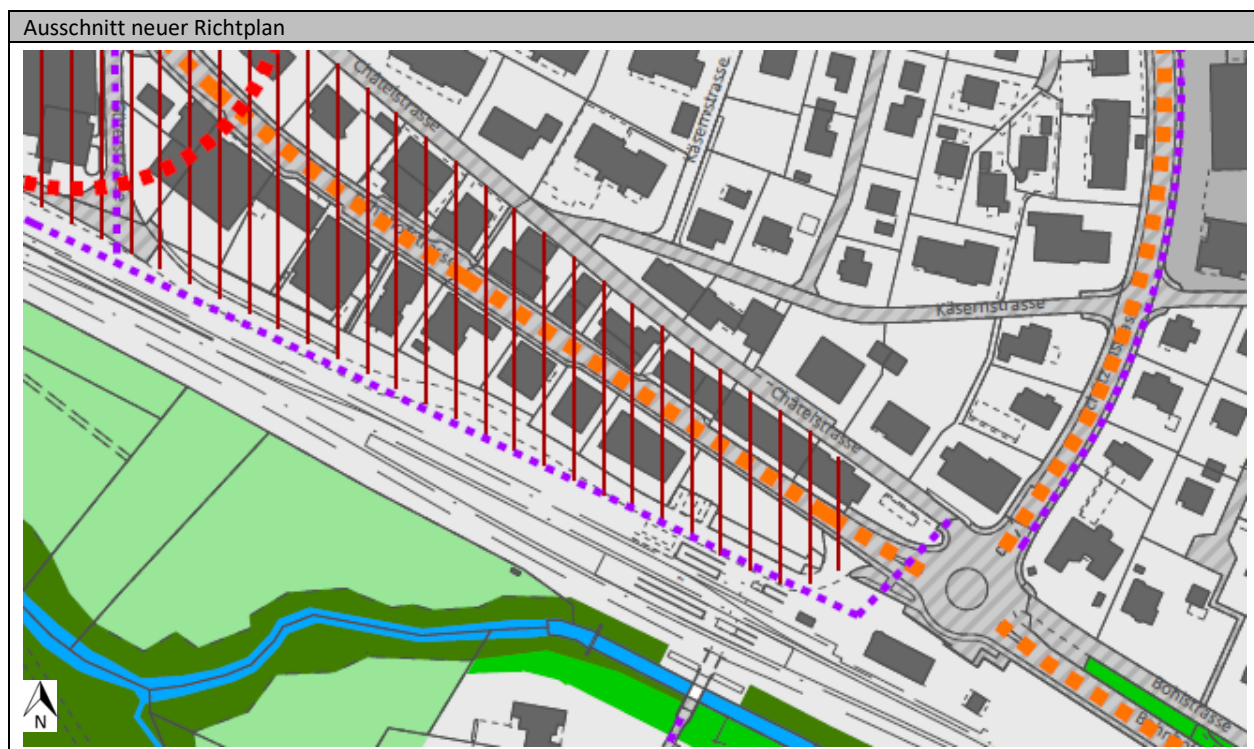
Die Gemeinde ist überzeugt, die Kriterien aus dem Kantonalen Richtplan einzuhalten und mit der neuen Anordnung der Richtplangebiete die Voraussetzungen für eine optimale Entwicklung zu schaffen.

Gemäss Festsetzung 14.4 A setzen Ein- und Umzonungen in eine WMZ voraus, dass unter anderem die ÖV-Erschliessungsqualität der ÖV-Güteklasse E (kompakter Siedlungsraum) entspricht. Aufgrund der Kapazitäten der bestehenden Bauzonen unter Berücksichtigung der Mindestdichte besteht für die Gemeinde Aadorf die Möglichkeit zur Einzonung. Eine sinnvolle Anordnung in Bereichen mit ÖV-Güteklasse E ist gemäss den Planausschnitten im Anhang nicht möglich bzw. führt zu Interessenskonflikten mit anderweitigen Zielsetzungen. So handelt es sich bei den Gebieten rund um die beiden Bahnhöfe Aadorf und Guntershausen um Landschaftsschutzzone. Insbesondere in Ettenhausen, Guntershausen und Teilen von Häuslenen wäre Fruchtfolgefläche betroffen. Auch Gebiete mit Vernetzungsfunktion wären südlich von Guntershausen und Teilen von Häuslenen tangiert. Häuslenen weist Teilflächen auf, welche nicht dem genannten Interessenkonflikt unterliegen, jedoch befindet sich dieser Ortsteil im Dichtetyp 'Kulturlandschaft'. Gemäss Kantonalen Richtplan ist die Kulturlandschaft vor allem auch Landwirtschaftsraum, in welchem lediglich ein punktuell Wachstum angestrebt wird. Die Gemeinde hat ein kommunales Richtplangebiet ausgewiesen und möchte keine grössere Entwicklung im Ortsteil Häuslenen anstreben. Unter Einbezug aller betroffenen Interessen ist die Gemeinde überzeugt mit den gewählten Einzonungsstandorten insbesondere auch die Verfügbarkeit und die Vereinbarkeit mit weiteren Vorgaben gemäss Kantonalen Richtplan berücksichtigt zu haben.

Ortsteil	Flurname	RP-Nr. bisher	Bestand vor Revision in ha	RP-Nr. neu	RP-Fläche nach Revision in ha
Häuslenen	Büeläcker	Bestand A.1,	0.64	S3.1	0.64
Wittenwil	Augstacker	Bestand A.2.1	0.67		-
	Bettere	Bestand A.2.2	0.42	S3.2	0.42
Aadorf	Guggenbühl	-	-	S3.3	1.57
	Waldau	Bestand A.3	1.43	S3.4	3.64
	Bohl	Bestand A.4	1.21	S3.5	0.35
Ettenhausen	Sandbüel	Bestand A.5	1.21		-
	Pünt	Bestand A.6	0.65	S3.6	0.65
	Huswise	Bestand A.7	0.18	S3.7	0.18
Gunterhausen	Leebärg	Bestand A.8	0.53		-
	Grossstei	-	-	S3.8	0.27
	Resigarten	-	-	S3.9	0.86
<b>Richtplangebiete</b>			<b>6.94</b>		<b>8.59</b>
<b>Vorgabe gemäss KRP</b>					<b>9.40</b>

Das bisherige Richtplangebiet von 6.94 ha wird auf 8.59 ha vergrössert. Gemäss Vorgabe des kantonalen Richtplans dürfte die Gemeinde ihr Richtplangebiet bis zu 9.4 ha erhöhen. Aufgrund der Umzonungsmassnahmen (siehe Kapitel 4.3) ist eine weitere Ausdehnung des Siedlungsgebietes derzeit nicht zweckmässig.

### 3.2.4 Zentrumsentwicklung (S4)



Zentrumsentwicklung Aufwertung / Stärkung Ortszentrum<sup>1</sup>

Die Zentrumsentwicklung soll im Ortszentrum von Aadorf erfolgen. Damit Aadorf seiner Zentrumsfunktion gerecht werden kann, soll das Zentrum unter Berücksichtigung des Ortsbildes sowie der vorhandenen Schutzobjekte gestalterisch aufgewertet und dadurch an Attraktivität gewinnen und gestärkt werden. Das Zentrum soll als Begegnungsort ausgestaltet werden. Die Bedürfnisse sollen erhoben und in die Erarbeitung eines Gestaltungs- und Nutzungskonzepts einbezogen werden, welches die Grundlage für die Umgestaltung bildet, bei welcher auch die Parkierungssituation im Zentrum und am Bahnhof optimiert werden soll.

Der Einbezug der anstossenden Grundeigentümer sichert die Akzeptanz der vorgesehenen Massnahmen.

### 3.2.5 Infrastruktur (S5)

Massnahmen S 5.1 Heidelbärg	
Ausschnitt neuer Richtplan	Ausschnitt bisheriger Teilrichtplan Siedlung

Die Feuerwehr befindet sich heute im Dorfzentrum unmittelbar neben einem Einkaufszentrum und der Schule. Für die Feuerwehr besteht am heutigen Standort keine Entwicklungsmöglichkeiten mehr. Für die Bedürfnisse im Bereich der öffentlichen Dienste und dem Schutz der Bevölkerung müssen die notwendigen räumlichen Voraussetzungen bereitgestellt werden. An einem geeigneten Standort soll deshalb das neue Feuerwehrdepot umgesetzt werden. Im Gebiet Heidelbärg wird deshalb eine Standortevaluation

vorgesehen und eine Machbarkeitsstudie soll die Umsetzbarkeit des Vorhabens klären. Die anschliessend vorgesehene Durchführung eines Projektwettbewerbs sichert die Qualität des Bauvorhabens.

### 3.2.6 Landwirtschaftszone für besondere Nutzung (LwbN) (S6)

2017 wurden 11 Standorte für eine mögliche LwbN grob untersucht und nach deren Eignung beurteilt. Dabei wurden die zwei Standorte Steig, Aadorf und Wiesental als geeignet kategorisiert. 6 Weitere Standorte können als 'eher geeignet' und zwei Standorte als 'weniger bis nicht geeignet' bezeichnet werden. Der Standort Steig Aadorf wurde vorerst als Ergebnis aus der Diskussion in der Planungskommission, dem Gemeinderat und in Absprache mit den Grundeigentümern in den Richtplan aufgenommen.

Die Standorte und Beurteilung sind im Anhang abgebildet.

### 3.2.7 Erschliessungsplanung

Nr.	Gebiet	1. Etappe 2003-2008	2. Etappe 2008-2013	3. Etappe 2013-2018	Bemerkungen
<b>Häusern</b>					
1.1	Häusern Dorfmitte	erschlossen		erschlossen	
1.2	Häusern West		erschlossen		
<b>Wittenwil</b>					
1.3	Wittenwil Süd	erschlossen			
<b>Aadorf</b>					
1.4	Neuwies	erschlossen			
1.6	Langfurt		erschlossen		
1.6	Wasserfuri				GP in Bearbeitung
1.7	Obsee Mias				Parzelle Nr. 512
1.8	Steig - Ifang		erschlossen		
1.9	Steig - Ifang Ost		erschlossen		
1.1	Steig - Ifang NO		erschlossen		
1.11	Rüwiese, Buchwies		erschlossen		
1.12	Bahnhofgelände				In Planung
2.1	Guggenbühl				Parzellen Nr. 479 und 476
2.2	Alter Schiessstand		In Planung	Sporthalle	Parzelle 462 und Teil 1192
3.1	Steig - Ifang West		erschlossen		
<b>Ettenhausen</b>					
1.13	nordwestlich Weidmatt		erschlossen		
1.14	südöstlich Weidmatt		erschlossen		
1.15	Härenwiese		erschlossen		
2.3	Härenwiese				aktuell öffentliche Zone
2.4	Reisen				GP zur Genehmigung eingereicht
<b>Guntershausen</b>					
1.16	Leibero		erschlossen		
1.17	Parzelle 91		erschlossen		
2.5	Häsenwies				Rest der Parzellen 5090 und 4342
3.2	Plüsterwies		erschlossen		

Die Gemeinde besitzt das rechtsgültige Erschliessungsprogramm aus dem Jahr 2003. Nebst dem eigentlichen Planungswerk wird durch die Bauverwaltung eine Massnahmen-tabelle geführt, welche den aktuellen Stand der Umsetzung aufzeigt.

Die Gemeinde ist bei der Umsetzung auf einem guten Kurs. Bedarf an einem neuen Erschliessungsprogramm im Rahmen der Richtplanung besteht nicht.



### 3.2.8 Fazit Richtplan Siedlung

Mit den vorgesehenen Richtplanmassnahmen im Bereich Siedlung wird der Gemeinde ein guter Handlungsspielraum in der zukünftigen Siedlungsentwicklung geboten.





### 3.4.2 Ackerterrassen (L2)



Abbildung 13: Ausschnitt neuer Richtplan; Beispiel zweiter Gebiete mit Ackerterrassen, Halde und Tüeng

Ackerterrassen gehören zu den eindrücklichsten Kulturformen, welche vom Menschen erschaffen wurden. Ackerterrassen verfügen nebst der hohen Ästhetik über einen grossen ökologischen Wert, sind aber durch Bewirtschaftungsintensivierung einerseits und Nutzungsaufgabe andererseits gefährdet. Die ehemaligen Ackerterrassen sind Teil dieser traditionellen Kulturlandschaft. Ihre oft steilen Wiesenböschungen weisen je nach Exposition und Bewirtschaftung eine hohe Artenvielfalt auf. Mit Hecken bestockte Böschungen bieten wichtige Übergangsbereiche zwischen Wald und Offenland.

Die Gemeinde sieht vor, die Landwirte bei der Bewirtschaftung auf Ackerterrassen aufmerksam zu machen und zu beraten. Sie prüft die Unter-Schutz-Stellung im Sinne des Natur- und Heimatschutzgesetzes.

### 3.4.3 Naturgefahren (L3)

Im Rahmen der Gefahrenkartierung wurden die für die Region massgeblichen Gefahrenprozesse 'Wasser' und 'Rutschungen' untersucht. Es bestehen sowohl innerhalb als auch ausserhalb des Aadorfer Siedlungsgebiet Schutzdefizite entlang von Bachläufen. In einigen Hangbereichen besteht zudem die Gefahr von Rutschungen.

Gemäss kantonaler Vorgabe wird die Umsetzung der Gefahrenkarte eigentümerverbindlich im Zonenplan erfolgen. Eine Strategieentwicklung aufgrund der Gefahrenkartierung soll das weitere Vorgehen aufzeigen, dabei ist es wichtig, die umliegenden Gemeinden einzubeziehen. Aufgrund eines Massnahmenkonzepts mit Priorisierung sollen anschliessend Hochwasserschutzprojekte erarbeitet und umgesetzt werden. Die Notwendigkeit von Projekten zur Verbesserung der Hangstabilität wird geprüft.

### 3.4.4 Landschaft / Landschaftsentwicklungskonzept (L4)

Im Rahmen der Ortsplanung hat sich die Kommission Natur und Landschaft intensiv mit Naturfragen auseinandergesetzt. Sie möchte die Erhaltung und die Aufwertung der Natur und Landschaft als vielfältiger Lebens-, Erholungs- und Erlebnisraum für Bewohner und Bewirtschafter, aber insbesondere auch als Lebensraum einheimischer Tiere und Pflanzen fördern. Ein Landschaftsentwicklungskonzept (LEK) wurde dabei als geeignetes Instrument ermittelt. Es zeigt die Entwicklung der Landschaft bezüglich ihrer nachhaltigen Nutzung sowie ihrer ökologischen und ästhetischen Aufwertung. Das Landschaftsentwicklungskonzept macht keine Vorschriften- es baut auf freiwilligem Engagement. Im Rahmen des LEK geht es um eine Sensibilisierung der Bevölkerung für Anliegen der Natur, Erholung und Landschaft. Ziele und Massnahmen werden mit verschiedenen Nutzergruppen, Interessengruppen und den betroffenen Grundeigentümern, Bewirtschaftern und Interessierten (Bevölkerung) gemeinsam erarbeitet und festgelegt. Die Realisierung und Umsetzung der Ziele wird vor allem durch Freiwilligkeit und Anreize angestrebt. Die Erarbeitung eines LEK wurde als Richtplanmassnahme festgesetzt.

### 3.5 Infrastruktur

#### 3.5.1 Grundwasser (I1)

Der planerische Grundwasserschutz ist raumwirksam. Grundwasserschutzzonen bestimmen die Bodennutzung mit und schränken sie teilweise ein. Sie sind gemäss Art. 46 Abs. 1bis der Gewässerschutzverordnung (GSchV; SR 814.201) bei der Erstellung von Richt- und Nutzungsplanungen zu berücksichtigen.

In der Gewässerschutzkarte sind elf Grundwasserschutzzonen auf dem Gemeindegebiet Aadorf dargestellt. Davon sind vier öffentlich-rechtlich ausgeschieden und zwei sind privat-rechtlich ausgeschieden. Bei vier provisorisch ausgeschiedene Grundwasserschutzzonen haben die Abklärungen der Gemeinde ergeben, dass diese nicht mehr genutzt werden oder die Nutzung nicht im öffentlichen Interesse liegt. Deshalb wurde deren Aufhebung beim Amt für Umwelt beantragt. Die Fassung Huggenbrunnen wird genutzt und liegt im öffentlichen Interesse, die Schutzzonenausscheidung ist pendent. Für die Fassung Huggenbrunnen ist deshalb eine Schutzzonenausscheidung vorzunehmen.

Übersicht über die genutzten Fassungen:

Name der Fassung	Eigentümer/in	Koordinaten (x/y)		Status
Im Süssler	EW Aadorf	2711780	1259575	Öffentlich-rechtlich ausgeschieden
Maischhausen	EW Aadorf	2712185	1258715	Öffentlich-rechtlich ausgeschieden
Aatal	EW Aadorf	2709800	1262200	Öffentlich-rechtlich ausgeschieden
Auwiese	EW Aadorf	2709790	1261725	Öffentlich-rechtlich ausgeschieden
Chalchmoss und Neubruch	EW Aadorf	2709409	1265538	Privat-rechtlich ausgeschieden
Lützelburg bei Aawangen	Werkbetriebe der OG Matzingen	2710348	1263426	Privat-rechtlich ausgeschieden
Huggenbrunnen	EW Aadorf	2709634	1258077	Geplant

#### 3.5.2 Wasserversorgung (I2)

Nach § 18 des Wassernutzungsgesetzes (WNG, RB 721.8) hat die öffentliche Wasserversorgung Wasser für die jeweiligen Nutzungen in einwandfreier Qualität, unter genügendem Druck und in ausreichender Menge dauernd bereitzustellen und zu liefern. Nach § 20 Abs. 2 WNG haben die Gemeinden eine Generelle Wasserversorgungsplanung (GWP) als Grundlage für den Ausbau der Wasserversorgung zu erstellen. Für die Politische Gemeinde Aadorf besteht eine am 13. Juli 2018 genehmigte GWP. Die GWP ist im Zusammenhang mit der Richt- und Nutzungsplanung oder wenn sich die Verhältnisse ändern, spätestens jedoch alle 10 bis 15 Jahre, zu überarbeiten.

Folgende relevanten Einzonungen werden vorgenommen und sind zu überprüfen:

- E5.1 Teewang
- E6 Kilberg
- E7 Tuttwilerstrasse
- E8.1 Leebärg

Dem GWP-Ingenieur wird der Auftrag erteilt, die Überarbeitung des GWP vorzunehmen. Die im GWP eruierten Massnahmen werden etappiert umgesetzt.

## 4 Zonenplan

### 4.1 Allgemein

Der neue Zonenplan baut im Wesentlichen auf dem bisherigen Zonenplan auf. Der Arbeitsgruppe war es bei der Überarbeitung des Zonenplans ein Anliegen, die Bauzonen möglichst im bisherigen Umfang beizubehalten. Umzonungen wurden nach den folgenden Grundsätzen diskutiert:

- Bevölkerungswachstum
- Verdichtungsmöglichkeiten
- Anreize für Veränderungen, Umnutzungen usw.
- Anpassung an bestehende Situation
- Verbesserung der Nutzbarkeit

### 4.2 Zonenkatalog

Der Zonenplan bildet zusammen mit dem Baureglement ein einheitliches, aufeinander abgestimmtes Regelwerk, den sogenannten Rahmennutzungsplan. Mit der Revision des PBG und der dazugehörigen Verordnung PBV werden Zonenbezeichnungen und / oder Zonenabkürzungen verändert (z.B. Wohn- und Gewerbezone wird zu Wohn- und Arbeitszone, Industriezone zu Arbeitszone Gewerbe usw.). Hinzu kommen neu die Wohnzone 4, die Wohn- und Arbeitszone 4 und die Gefahrenzone. Der weitere Inhalt 'Wald- und Ufergehölze' wird in den Zonenvorschriften des neuen Baureglements nicht mehr beschrieben bzw. gestrichen, da die Waldgesetzgebung gilt.

Folgende Vereinheitlichung wurde sowohl im Baureglement wie auch im Zonenplan vorgenommen:

<b>Bezeichnung bisher</b>		<b>Bezeichnung neu</b>		<b>Zuweisung Kantonalen Zonenkatalog</b>	
		<b>A.</b>	<b>Bauzonen</b>	<b>1</b>	<b>Bauzonen</b>
W2-B	Wohnzone 2B	W2a	Wohnzonen 2a	1102	Wohnzonen 2 tiefere Dichte
W2-A	Wohnzone 2A	W2b	Wohnzonen 2b	1103	Wohnzonen 2 mittlere Dichte
W3	Wohnzone 3	W3	Wohnzonen 3	1104	Wohnzonen 3
		W4	Wohnzonen 4	1105	Wohnzonen 4
WG2	Wohn- und Gewerbezone 2	WA2	Wohn- und Arbeitszonen 2	1302	Wohn- und Arbeitszonen 2
G	Gewerbezone	WA2	Wohn- und Arbeitszonen 2	1302	Wohn- und Arbeitszonen 2
K2	Kernzone 2	WA2	Wohn- und Arbeitszonen 2	1302	Wohn- und Arbeitszonen 2
WG3	Wohn- und Gewerbezone 3	WA3	Wohn- und Arbeitszonen 3	1303	Wohn- und Arbeitszonen 3
K3	Kernzone 3	WA3	Wohn- und Arbeitszonen 3	1303	Wohn- und Arbeitszonen 3
		WA4	Wohn- und Arbeitszonen 4	1304	Wohn- und Arbeitszonen 4
K-A	Kernzone A	Z4	Zentrumszonen 4	1304	Zentrumszonen 4
D2	Dorfzone 2	D2	Dorfzonen 2	1406	Dorfzonen 2
D3	Dorfzone 3	D3	Dorfzonen 3	1407	Dorfzonen 3+
WZ	Weilerzone	Wz	Weilerzonen	1306	Weilerzonen
I-A	Industriezone A	AGa	Arbeitszonen Gewerbe a	1202	Arbeitszone Gewerbe
I-B	Industriezone B	AGb	Arbeitszonen Gewerbe b	1202	Arbeitszone Gewerbe
I-Ba	Industriezone Ba	AI	Arbeitszonen Industrie	1201	Arbeitszone Industrie
I-C	Industriezone C	AI	Arbeitszonen Industrie	1201	Arbeitszone Industrie
Oe-A	Öffentliche Zone A	OeBA	Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen	1501	Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen
Oe-B	Öffentliche Zone B	OeBA	Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen	1501	Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen
SpZ-A	Spezialzone A	Pf A	Zonen für Pferdesport	1703	Zone für spezielle Sportanlagen
SpZ-B	Spezialzone B	Pf B	Zonen für Pferdesport	1703	Zone für spezielle Sportanlagen
SpZ-C	Spezialzone C	ST1	Spezialbauzonen Tänikon	1901	Objektbez. Spezialbauzone

SpZ-D	Spezialzone D	ST2	Spezialbauzonen Tänikon	1901	Objektbez. Spezialbauzone
F	Freihaltezone	Fh	Freihaltezonen	1601	Freihaltezonen
		<b>B.</b>	<b>Landwirtschaftszonen</b>	<b>2</b>	<b>Landwirtschaftszonen</b>
LW	Landwirtschaftszone	Lw	Landwirtschaftszonen	2101	Landwirtschaftszonen
		<b>C.</b>	<b>Schutzzonen</b>	<b>3</b>	<b>Schutzzonen</b>
LS/LS-G	Landschaftsschutzzone	Ls	Landschaftsschutzonen	3101	Landschaftsschutzonen
NS/NS-W	Naturschutzzonen	Ns / NsW	Naturschutzzonen / Naturschutzzonen im Wald	3102 3103	Naturschutzzonen Naturschutzzonen im Wald
		<b>D.</b>	<b>Weitere Nichtbauzonen</b>	<b>4</b>	<b>Weitere Zonen ausserhalb Bauzonen</b>
Ab	Abbauzone	Ab	Abbauzonen	4901	Abbauzonen
		<b>F.</b>	<b>Überlagernde Zonen</b>	<b>5</b>	<b>Überlagernde Zonen</b>
AF	Zone archäologische Funde	AF	Zonen für archäologische Funde	5901	Zone für archäologische Funde
OPZ	Ortsbildpflegezone	OU	Ortsbild- und Umgebungs-schutzonen	5101	Ortsbildschutzonen
QEZ	Quartiererhaltungszone				
	Gestaltungsplanpflicht Gestaltungsplananforderungen	GP	Zonen mit Gestaltungsplanpflicht	6201	Gestaltungsplanpflicht
	Wald und Ufergehölze	-	-		
-	-	GF	Gefahrenzonen	5301	Gefahrenzone

### 4.3 Zonenplanänderungen

Gemäss der kantonalen Prognose (Kapitel 3.3+3.4) weist die Gemeinde Aadorf bis ins Jahr 2033 eine Auslastung von 102 % auf. Daher sind WMZ-relevante Ein- und Umzonungen in einem geringen Umfang möglich.

### 4.4 Umzonung bestehender Bauzonen

Rund 23 ha der heutigen Bauzone werden aus folgenden Gründen einer neuen Nutzungszone zugewiesen:

- Anpassung an bestehende Gegebenheiten (z.B. Parzellierung, Nutzung)
- Erweiterungsmöglichkeiten schaffen
- Erhöhung der Nutzungsintensität aufgrund zentraler Lage und hohem Umnutzungs- bzw. Erneuerungspotenzials (Innenentwicklung)

Insgesamt wird die WMZ-Fläche um rund 3.6 ha vergrössert und die Freihaltezone um ca. 0.1 ha verkleinert. Die einst in Kleinbasel ausgeschiedene Gewerbezone von 2.5 ha kann ihren Zweck nicht erfüllen. Mit einer zweckmässigen Zonenzuweisung (Wohn- und Arbeitszone) kann ein sachgerechter Zustand erreicht werden. Zusätzlich werden nicht mehr erforderliche Flächen der öffentlichen Zone um 0.2 ha reduziert.

Nr.	Parzelle	Fläche	Massnahme	Begründung
<b>Häuslenen</b>				
<b>U1*</b>	2627	1'117	Fh → W2a	Teilweise bebaut, erschlossen
<b>U2</b>	2229, 2240	4'039	W2-A → D2	Abstimmung auf Gestaltungsplan
<b>U3</b>	2242	408	W2-A → D2	Anpassung an Parzellengrenze
<b>U4</b>	2488	91	WG2 → W2a	Anpassung an Parzellengrenze

Nr.	Parzelle	Fläche	Massnahme	Begründung
<b>Aawangen</b>				
<b>U5*</b>	2305	1'895	Oe → D2	Anpassung an best. Nutzung, Bedarf OeBA nicht mehr vorhanden

<b>Wittenwil</b>				
<b>U6</b>	6886	143	D2 → W2b	Anpassung an Parzellengrenze

<b>Aadorf</b>				
<b>U7</b>	1085, 1451	189	W3 → WA3	Anpassung an Parzellengrenze
<b>U8</b>	1165, 1422, 1431, 1442	1'290	WG3 → W3	Anpassung an Parzellengrenze
<b>U9</b>	239	194	K3 → WA3	Anpassung an Parzellengrenze
<b>U10</b>	1456	469	W3 → WA3	Anpassung an Parzellengrenze
<b>U11</b>	COOP-Areal: 242, 245, 246, 247, 250, 256, 764, 1128, 1440	16'663	K3 → WA4	Innenentwicklung, Umbenennung der Zone
<b>U12</b>	253, 1423, 1425	1'970	K3 → WA3	Anpassung an Parzellengrenze, Umbenennung der Zone
<b>U13</b>	133, 134, 135, 136, 137, 138, 709, 711, 723, 771	6'293	K3 → WA3	Umbenennung der Zone
<b>U14</b>	183, 869	7'369	WG3 → WA4	Innenentwicklung
<b>U15</b>	178, 180, 164, 1454, 165	13'154	K3 → Z4	Zentrumsentwicklung
<b>U16</b>	174, 175, 177, 594, 1124, 1501, 1502, 1503, 1504,	9'531	K3 → WA4	Innenentwicklung, Umbenennung der Zone
<b>U17</b>	169, 551, 170, 171, 172, 273, 274, 275, 276, 326, 1443, 592, 1301, 195, 196, 197, 199, 200, 269, 270, 271, 272, 614, 1482	21'976	K-A → Z4	Umbenennung der Zone
<b>U18</b>	512	7'272	W2-B → W2b	Innenentwicklung
<b>U19*</b>	326	22	K-A → Fh	Anpassung an best. Nutzung
<b>U20*</b>	326	122	Fh → Z4	Zentrumsentwicklung (Verbesserung der Parkierung)
<b>U21</b>	300, 302	4'125	K-A → WA4	Anpassung an Umgebung
<b>U22</b>	1052	212	W2-B → W2b	Anpassung an Parzellengrenze
<b>U23</b>	303, 304, 305, 651, 839	4'122	WG3 → WA4	Innenentwicklung
<b>U24</b>	311, 312, 313, 314, 316, 317, 676, 677, 781, 837	10'032	WG3 → WA4	Innenentwicklung
<b>U25</b>	640, 652, 744	3'811	W3 → WA3	Anpassung an Umgebung
<b>U26</b>	306, 307, 308, 309, 318, 319, 320, 321, 556, 865	8'735	W3 → WA3	Anpassung an Umgebung
<b>U27</b>	653, 745, 746, 825, 801, 867, 682, 1129, 1137, 859, 1132, 1121, 1138	21'386	W3 → W4	Innenentwicklung
<b>U28*</b>	→ siehe unter Ettenhausen			
<b>U29*</b>	1438, 734, 62	3'876	D2 → D3	Innenentwicklung
<b>U30*</b>	486	10'174	SpZ-A -> W2a	Umnutzung ehemaliger Reitbetrieb
<b>U32*</b>	→ siehe unter Ettenhausen			
<b>U33.1</b>	1474	38	WG3 → W3	Anpassung an Parzellengrenze
<b>U33.2</b>	348, 1509	741	W3 → WA3	Anpassung an Parzellengrenze
<b>U33.3</b>	1479	1'426	W3 → Fh	Anpassung an Parzellengrenze, nicht bebaubare Parzellteile
<b>U33.4</b>	1479	12	WG3 → Fh	Anpassung an Parzellengrenze
<b>U50.1</b>	1468	381	I-B -> AGa	Anpassung an Parzellengrenze
<b>U50.2</b>	1468	24	SiB -> AGa	Anpassung an Parzellengrenze
<b>U50.3</b>	455	381	SiB -> AGb	Anpassung an Parzellengrenze

Nr.	Parzelle	Fläche	Massnahme	Begründung
U50.4	1363	671	I-A ->SiB	Anpassung an Parzellengrenze
U50.5	456	412	A-I -> AGb	Anpassung an Parzellengrenze
U50.6	1363	412	I-B -> SiB	Anpassung an Parzellengrenze

Ettenhausen				
U28*	3034	96	W2-A → Fh	Freihaltezone Dorfbach
U32*	3034	410	W2-A → Fh	Freihaltezone Dorfbach
U34*	3034	85	W3 → Fh	Freihaltezone Dorfbach
U35*	3111	16	K3 → Fh	Freihaltezone Dorfbach
U36	3125	169	D → W2b	Anpassung an Parzellengrenze
U37*	3034, 3111, 3105	328	D2 → Fh	Freihaltezone Dorfbach
U38*	3105, 3175	346	W2-A → Fh	Freihaltezone Dorfbach
U49	3133, 3135, 3119, 3115, 3117, 3470, 3116	8'258	K3 → WA3	Umbenennung der Zone

Guntershausen				
U39	Vogelacker	19'240	W2-B → W2b	Innenentwicklung
U40	Chriechenacker	16'334	W2-B → W2b	Innenentwicklung
U41	4065, 4652, 5069	160	K2 → W2b	Anpassung an Parzellengrenze
U42*	Klein-Basel	25'408	G → WA2	Anpassung an best. Nutzung; Lage für gewerbliche Nutzung unzweckmässig
U43	4765	11	W2 -A→ WA2	Anpassung an Parzellengrenze
U44	5028, 5049, 5052, 4516	331	WG2 → W2b	Anpassung an Parzellengrenze
U47	Hauptstrasse	9'104	K2 → WA2	Umbenennung der Zone
U48	4103, 4106	7'773	K3 → WA3	Umbenennung der Zone

\*Kapazitätswirksame Umzonung

Mit den Umzonungen in der bestehenden Bauzone können zusätzliche – aufgrund des Bevölkerungswachstums erforderliche – Potenziale geschaffen werden. Damit werden die haushälterische Bodennutzung und die innere Verdichtung aktiv gefördert.

Nachfolgend werden die im Differenzplan und der vorangehenden Tabelle dargelegten Umzonungen beschrieben und erläutert. Dabei folgen zuerst die allgemeinen bzw. technischen Anpassungen. Hierfür wurde jeweils für die Erläuterung ein Beispiel ausgewählt. Anschliessend werden die spezifischen Umzonungen detaillierter beschrieben.

### Umzonung Nr. U7 + 8 Beispiel für Anpassungen an die Parzellengrenze



Abbildung 14: Ausschnitt Differenzplan; Umzonung diverser Parzellen von der W3 in WA3 und WG3 in W3

Bei einem Grossteil der Umzonungen handelt es sich um Anpassungen an die Parzellengrenze. Die Zonengrenze stimmt nicht mit der Parzellengrenze überein, was oftmals zu Schwierigkeiten, wie Unklarheiten bei Baugesuchen, führt. Aus diesem Grund wird die Zonengrenze der Parzellengrenze angepasst. In diesem Beispiel werden Flächen von der Wohnzone W3 in die Wohn- und Arbeitszone WA3 sowie von der Wohn- und Arbeitszone WA3 in die Wohnzone W3 umgezont.

**Der beschriebene Fall trifft auf folgende Umzonungen zu: U3; U4; U6 – U 10; U12; U22; U36; U41; U43; U44**

### Umzonung Nr. U47 + U 48 Beispiel für Umbenennung der Zone

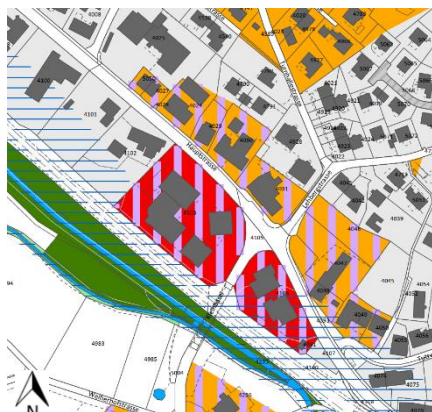


Abbildung 15: Ausschnitt Differenzplan; Umzonung diverser Parzellen von K2 in WA2 bzw. K3 in WA3

In Kapitel 6 zum Baureglement wird beschrieben, dass bestimmt wurde, das BauR möglichst schlank zu halten. Aus diesem Grund wurden zum Beispiel die Kernzonen 2 + 3 in die Wohn- und Arbeitszonen 2+3 oder die Kernzone A in Zentrumszone 4 umbenannt. Da es sich dabei um materielle Änderungen handelt, sind diese Umbenennungen im Differenzplan ausgewiesen. Als Beispiel werden die Umzonungen U47 und U 48 aufgeführt.

**Der beschriebene Fall trifft auf folgende Umzonungen zu: U11, U13; U17; U49**

### Umzonung Nr. U32 + U34 Beispiel für Freihaltezone Dorfbach

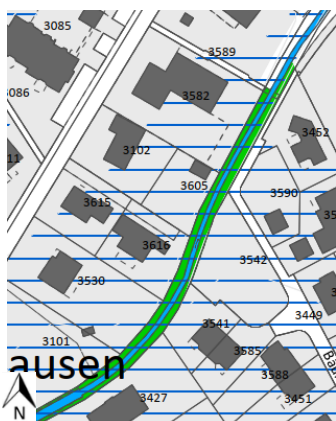


Abbildung 16: Ausschnitt Differenzplan; Umzonung von Teilflächen der Parzelle Nr. 3034 von W2-A bzw. W3 in Fh

Gewässer benötigen Raum, damit sie ihre vielfältigen Funktionen erfüllen können. Dieser Raum wurde den Gewässern in der Vergangenheit durch Verbauungen, Begradigungen und Eindolungen vielerorts weggenommen. Die Festlegung des Gewässerraums stellt sicher, dass den Gewässern heute und in Zukunft genügend Raum zur Verfügung steht. Der Zonenplan wird dahingehend angepasst und weist die an Gewässer grenzenden Flächen neu als Freihaltezone aus. Der Zonenzweck der Freihaltung von einer baulichen Nutzung entspricht in seinen Grundzügen den Regelungen des Gewässerraums. Diese Umzonungen sind kapazitätsrelevant.

**Der beschriebene Fall trifft auf folgende Umzonungen zu: U28; U35; U37; U38**

### Umzoning Nr. U1

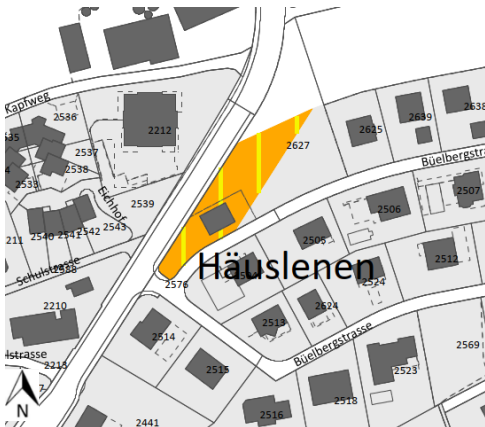


Abbildung 17: Ausschnitt Differenzplan; Umzoning Parzelle Nr. 2627 von Fh in W2a

Das Gebiet ist erschlossen und bereits teilweise bebaut. Mit der Ergänzung der Wohnzone W2a wird ein stimmiger Siedlungsabschluss geschaffen. Der ursprüngliche Grund für die Freihaltezone ist nicht mehr ersichtlich. Diese Umzoning ist Kapazitätsrelevant.

### Umzoning Nr. U2

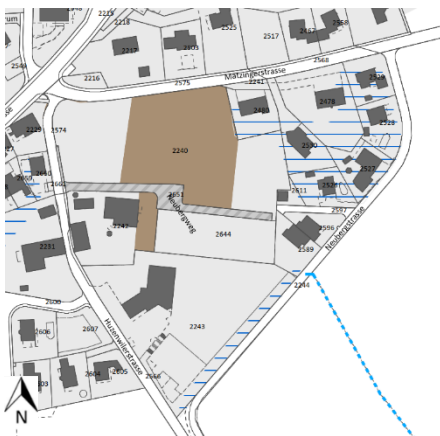


Abbildung 18: Ausschnitt Differenzplan; Umzoning Parzelle Nr. 2229 und 2240 von W2-A in D2

Bei der Zonenplanänderung handelt es sich um eine Anpassung an den bereits genehmigten Gestaltungsplan. Die Zonenbegrenzung ist nun auf die Etappierung abgestimmt, was eine Vereinfachung bedeutet. Die Umzoning hat keine Auswirkung auf den Gestaltungsplan. Die Geschossflächenziffer ist in den Sonderbauvorschriften geregelt und gilt weiterhin. Der westliche Teil der Parzelle befindet sich bereits in der Dorfzone. Auch die Gestaltungsvorschriften des Gestaltungsplans entsprechen einer Dorfzone.

### Umzoning Nr. U5



Abbildung 19: Ausschnitt Differenzplan; Umzoning Parzelle Nr. 2305 von Oe in D2

Der Bedarf an öffentlicher Zone ist in Aawangen nicht mehr vorhanden. Die bestehenden Bauten werden nicht mehr oder nur in geringem Umfang öffentlich genutzt, somit erfolgt mit der Zonenplanänderung eine Anpassung an die tatsächliche Nutzung.

### Umzonung Nr. U11



Abbildung 20: Ausschnitt Differenzplan; Umzonung diverser Parzellen von der K3 in WA4

Die Zone K3 wird grundsätzlich umbenannt in die Zone WA3. Um beim Coop-Areal eine Innenentwicklung zu ermöglichen, wird dieses Gebiet jedoch in eine Wohn- und Arbeitszone WA4 aufgezonnt. Diese Erhöhung der Nutzungsintensität ist aufgrund der zentralen Lage und des hohen Umnutzungs- bzw. Erneuerungspotentials sinnvoll. Die Umnutzung der zurzeit unternutzen Parzellen soll zur angestrebten Verdichtung führen.

### Umzonung Nr. U14 + U16

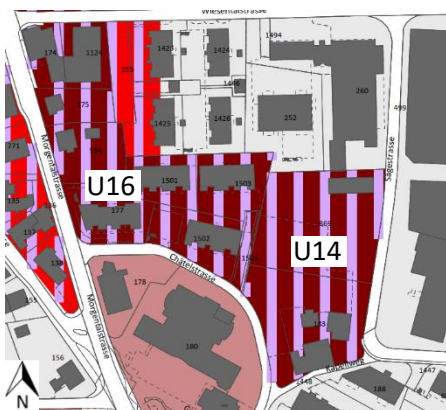


Abbildung 21: Ausschnitt Differenzplan; Umzonung diverser Parzellen von der WG3 in WA4 und K3 in WA4

U14: Die Parz Nr. 183 und 869 werden von der WA3 in die WA4 aufgezonnt. Damit soll eine Verdichtung und Innenentwicklung an geeigneter Lage erreicht werden.

U16: Grundsätzlich wird die Zone K3 in eine Zone WA3 umbenannt. Um an diesem Standort eine Innenentwicklung und Verdichtung zu ermöglichen, wird das Gebiet zusätzlich aufgezonnt. Die Umzonung erfolgt somit von der K3 in die WA4.

### Umzonung Nr. U15



Abbildung 22: Ausschnitt Differenzplan; Umzonung diverser Parzellen on K3 in Z4

Mit der vorgesehenen Zentrumsentwicklung soll eine Aufwertung und Stärkung des Ortszentrum Aadorfs erreicht werden. Ziel ist es einen Begegnungsort zu schaffen und mit einem attraktiven Zentrum weitere Ansiedlung von zentrumsstärkenden Nutzungen zu fördern. Aus diesem Grund wird das Gebiet rund um den Bahnhof Aadorf von der K3 in die Z4 aufgezonnt.

### Umzoning Nr. U18



Abbildung 23: Ausschnitt Differenzplan; Parzellen Nr. 512 von der W2-B in W2b

Mit der Umzoning der Wohnzone *tieferer Dichte* in eine Wohnzone *mittlerer Dichte* soll eine leichte, massvolle Verdichtung ermöglicht werden. Damit wird eine verbesserte Nutzung der Parzelle angestrebt und die Realisierung von Mehrfamilienhäusern ebenso ermöglicht, was bei einer Wohnzone tieferer Dichte nicht zulässig wäre.

### Umzoning Nr. U19 + U20

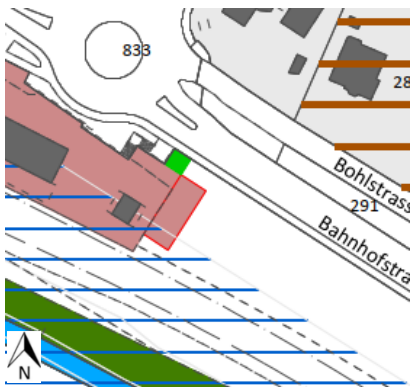


Abbildung 24: Ausschnitt Differenzplan; Umzoning Parzelle Nr. 326 von K-A in Fh und Fh in Z4

Bei diesen Umzonungen handelt es sich um Verlagerungen und Erweiterungen der Zentrumszone, um eine Verbesserung der Parkierungssituation am Bahnhof zu schaffen und der bestehenden Nutzung gerecht zu werden. Diese Umzonungen sind Kapazitätsrelevant.

### Umzoning Nr. U21 + U23 + U24

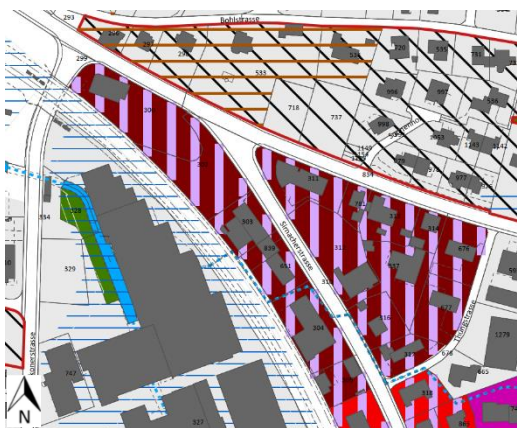


Abbildung 25: Ausschnitt Differenzplan; Umzoning diverser Parzellen von K-A in WA4 und WG3 in WA4

Mit den Zonenplanänderungen soll eine Verdichtung und Innenentwicklung in Bahnhofsnähe ermöglicht werden. Deshalb werden die Zonen WA3 in eine WA4 aufgezont.

Jedoch soll eine klare Unterscheidung zur Zentrumszone erfolgen, weshalb die Zone K-A, nicht wie im Baureglement grundsätzlich vorgesehen, in eine Z4 sondern ebenfalls in eine WA4 umgezont wird. Damit wird der Umgebung und Lage des Gebiets Rechnung getragen.

### Umzonung Nr. U25 + U26

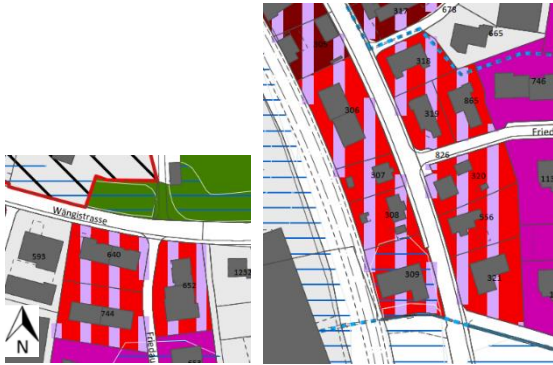


Abbildung 26: Ausschnitt Differenzplan; Umzonung diverser Parzellen von der W3 in WA3

In Anlehnung an die angrenzenden Bauzonen und aufgrund des Strassenlärms bzw. des Bahnlärms ist eine reine Wohnzone nicht zweckmässig, deshalb werden die beiden Gebiete von der W3 in die WA3 umgezont.

### Umzonung Nr. U27



Abbildung 27: Ausschnitt Differenzplan; Umzonung diverser Parzellen von der W3 in W4

Hierbei handelt es sich um eine der Innenentwicklung dienenden Umzonung von W3 in W4. Das Gebiet ist bereits bebaut. Die 5-geschossigen Bauten begründen sich auf dem rechtsgültigen Gestaltungsplan.

### Umzonung Nr. U29

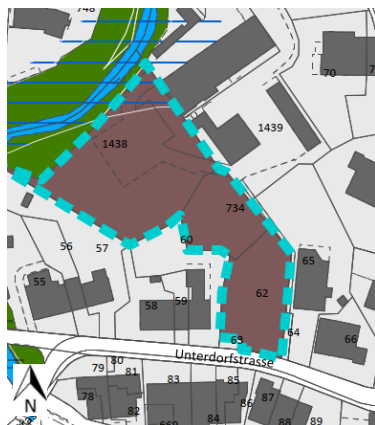


Abbildung 28: Ausschnitt Differenzplan; Umzonung diverser Parzellen von der D2 in D3

An Anlehnung an die nördliche Dorfzonen 3 soll das Gebiet von der D2 in die D3 umgezont werden. Angestrebt wird im Zusammenhang mit einem Gestaltungsplan eine dichtere Überbauung mit einer guten Einordnung im Dorfkern und insbesondere eine zweckmässige Erschliessung

### Umzonung Nr. U30



Abbildung 29: Ausschnitt Differenzplan; Umzonung diverser Parzellen von der SpZ-A in W2a

Der bisherige landwirtschaftliche Betrieb mit Reiterhof wird aufgegeben. Da das Areal weitgehend bebaut ist, soll eine wohnbauliche Nutzung ermöglicht werden. Dabei ist die westliche kleinteilige Struktur weiterzuführen und so ein sanfter Übergang am Siedlungsrand gewährleistet werden.

Die geringe Gefährdung durch Oberflächenabfluss kann mit einfachen Objektschutzmassnahmen behoben werden (im Baubewilligungsverfahren).

### Umzonung Nr. U33.1-U33.4

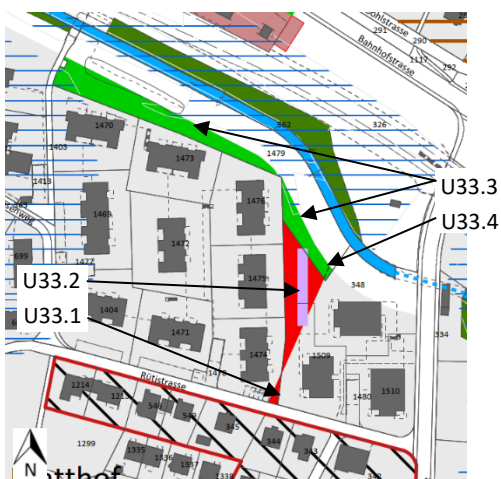


Abbildung 30: Ausschnitt Differenzplan; Umzonung diverser Teilparzellen von der WG3 in W3 und W3 in WA3 sowie Zuweisung in die Freihaltezone.

Die Zonengrenze stimmt nicht mit der Parzellengrenze überein. Aus diesem Grund wird die Zonengrenze der Parzellengrenze angepasst. Flächen von der WG3 werden in die W3 und von der W3 in die WA3 umgezont (U33.1 und U33.2).

Auf der Parzelle 1479 sind insgesamt rund 1'438 m<sup>2</sup> Bauzone ausgeschieden, welche nicht bebaut werden können und der Freihaltezone zugewiesen werden können (U33.3 und U33.4).

### Umzonung Nr. U39 + U40

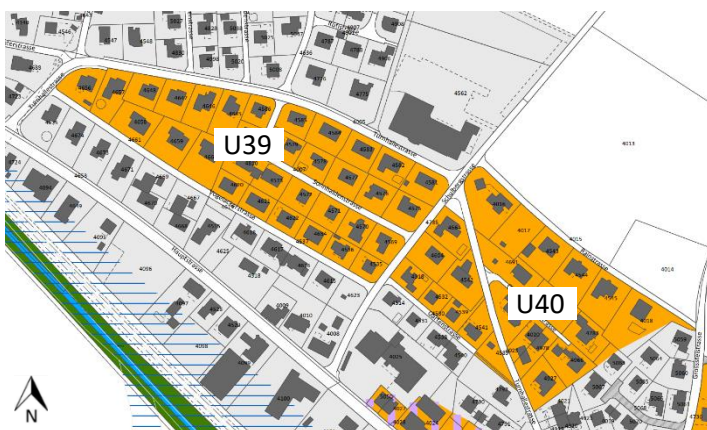


Abbildung 31: Ausschnitt Differenzplan; Umzonung diverser Parzellen von W2-B in W2b

Mit der Umzonung der Wohnzone *tiefere Dichte* in eine Wohnzone *mittlerer Dichte* soll eine leichte, massvolle Verdichtung ermöglicht werden. Dadurch wird eine verbesserte Ausnutzung der Parzellen angestrebt und die Realisierung von Mehrfamilienhäusern ermöglicht, was bei einer Wohnzone tiefere Dichte nicht zulässig wäre.

### Umzonung Nr. U42



Abbildung 32: Ausschnitt Differenzplan; Umzonung diverser Parzellen von G in WA2

Die einst in Kleinbasel ausgeschiedene Gewerbezone von 2.5 ha kann ihren Zweck nicht erfüllen. Mit einer zweckmässigen Zonenzuweisung (Wohn- und Arbeitszone) kann ein sachgerechter Zustand erreicht werden. Im Gespräch mit dem Gemeindepräsident bestätigte die Eigentümerschaft die Verfügbarkeit.

Diese Umzonung ist Kapazitätsrelevant.

### Umzonung Nr. U50.1 – U50.6



Abbildung 33: Ausschnitt Differenzplan; Umzonung diverser Parzellen von I-B in Aga/SiB, von SiB in Aga/AGb, von I-A in SiB sowie von A-I in AGb

Die Umzonung erfolgt aufgrund der ausgeführten Strassenbauten und Neuparzellierung und liegt vollumfänglich in der Arbeitszone.

### Umzonung Nr. U51



Abbildung 34: Ausschnitt Differenzplan; Umzonung Freihaltezone Fh in Spezialzone Tänikon T2

Die Agroscope Tänikon ersucht um die Erstellung einer landwirtschaftlichen Baute. Aufgrund der Betriebsabläufe und der bereits vorhandenen Erschliessung ist der Standort im Süden der bestehenden Bauten zweckmässig. Die Fläche von 1'717 m<sup>2</sup> ist für den Ersatzbau der Weizenscheune vorgesehen. Wenn die bestehende Weizenscheune abgebrochen wird, kann ein Ersatzbau erfolgen. Mit der Anordnung in ost-westlicher Richtung kann dem Umgebungsschutz weiterhin bestmöglich Rechnung getragen werden.

## 4.5 Auszonungen

Die aufgeführten Auszonungen weisen einen starken Zusammenhang mit den anschliessend dargelegten Einzonungen auf. Partiiell findet ein Abtausch zwischen Ein- und Auszonungsgebieten statt. Gesamthaft ergeben die vorgenommenen Auszonungen eine starke Reduktion der Bauzone, welche durch entsprechende Einzonungen kompensiert werden. Insgesamt werden 4.4 ha Bauzone aus- bzw. rückgezont.

Nr.	Parzelle	Fläche	Massnahme	Begründung
A1	2305	1'372	Oe → Lw	Bauzone wird nicht benötigt
A2	6078	81	D2 → Lw	Neubau Trafostation, Abtausch mit Einzonung E2
A2.1	6152, 6883	5'679	Oe -> Lw	
A3	658	4'751	Oe-A → Ns	Anpassung an best. Nutzung
A4	439	352	SiB → Ns	Wegparzelle wird der Ns zugewiesen
A5	430	150	I-Ba → Wald	Anpassung an Waldgrenze
A6.1	479	24'646	W2-B → Lw	Grundeigentümer möchten Land nicht bebauen
A6.2	476, 477	15'704	W2-B -> Lw	Grundeigentümer möchten Land nicht bebauen
A7	3026	465	W2-A → Lw	Bauzone wird nicht benötigt
A8	6631	523	SiB -> SaB	Infolge Auszonung A2.1
A9	2578	197	SiB -> SaB	Infolge Auszonung A1
A10	478	1'001	SiB -> SaB	Infolge Auszonung A6.1/A6.2

### Auszonung Nr. A1



Abbildung 35: Ausschnitt Differenzplan; Auszonung Teil-Parzelle Nr. 2305 von Oe in Lw

Das nordöstlich angrenzende bebaute Gebiet wird von der öffentlichen Zone Oe in die Dorfzone D2 umgezont, da in Aawangen kein weiterer Bedarf an öffentlicher Zone ausgewiesen ist. Aus diesem Grund macht es keinen Sinn die mit hiermit bezeichnete, angrenzende öffentliche Zone beizubehalten. Es erfolgt deshalb eine Auszonung in die Landwirtschaftszone.

### Auszonung Nr. A2



Abbildung 36: Ausschnitt Differenzplan; Auszonung Teil-Parzelle Nr. 6078 von D2 in Lw

Im Ortsteil Weien ist der Bau einer neuen Trafostation geplant. Die dafür benötigte Fläche wird mit der Einzonung E2 an eine geeignete Stelle verlagert und stellt einen flächengleichen Abtausch mit dem hierin bezeichneten Abtauschareal A2 dar.

### Auszonung Nr. A2.1



Abbildung 37: Ausschnitt Differenzplan; Auszonung Teil-Parzellen Nrn. 6152, 6883 von Oe in Lw

Der Bedarf an öffentlicher Zone ist nicht gegeben und daher kann das Gebiet wieder der Landwirtschaftszone Lw zugewiesen werden. Eine andere bauliche Entwicklung wurde geprüft, aber aufgrund der Lage an der Kantonsstrasse und der Nähe zu landwirtschaftlichen Betrieben nicht weiterverfolgt. Zudem ist in Wittenwil keine grössere Siedlungsentwicklung möglich (Kulturlandschaft, ungenügende ÖV-Erschliessung usw.). Mit der Zuweisung zu Lw wird auch die Gestaltungsplanpflicht aufgehoben.

### Auszonung Nr. A3

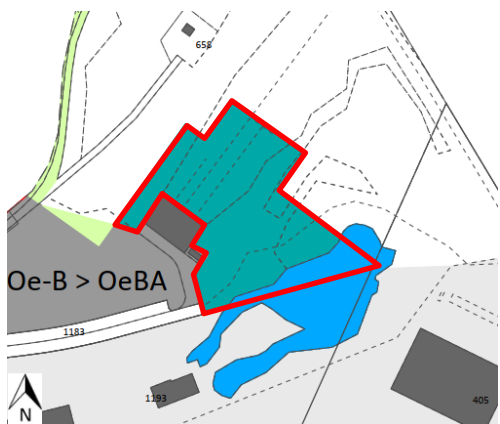


Abbildung 38: Ausschnitt Differenzplan; Auszonung Teil-Parzellen Nrn. 658 von Oe-A in Ns

Aufgrund der Überprüfung zur Abgrenzung der Naturschutzgebiete durch Kaden&Partner AG, Frauenfeld, im Herbst 2019 erfolgt die Umzonung von der öffentlichen Zone Oe-A in die Naturschutzzone Ns.

### Auszonung Nr. A4

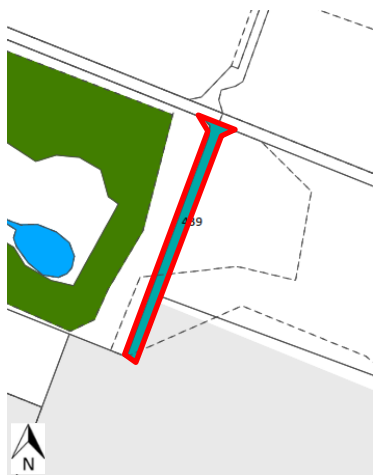


Abbildung 39: Ausschnitt Differenzplan; Auszonung Teil-Parzellen Nrn. 439 von SiB in Ns

Aufgrund Überprüfung zur Abgrenzung der Naturschutzgebiete durch Kaden&Partner AG, Frauenfeld, im Herbst 2019 erfolgt die Umzonung von der Strasse im Baugebiet SiB in die Naturschutzzone Ns.

### Auszonung Nr. A5



Abbildung 40: Ausschnitt Differenzplan; Auszonung Teil-Parzellen Nrn. 430 von I-Ba (neu AI) in Wald

Diese Auszonung ist aufgrund der neu definierten statischen Waldgrenzen vorzunehmen. Die Auszonung erfolgt von der I-Ba gemäss altem Baureglement bzw. von der Arbeitszone Industrie AI gemäss neuem Baureglement.

### Auszonung Nr. A6.1, A6.2

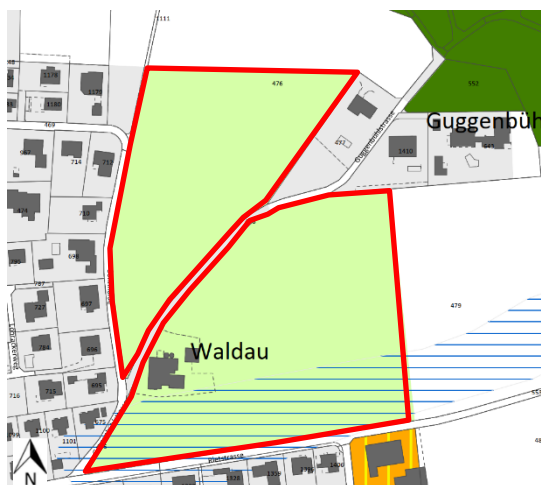


Abbildung 41: Ausschnitt Differenzplan; Auszonung Teil-Parzellen Nrn. 479, 476, 477 von W2-B (neu W2a) in Lw

Die Grundeigentümer möchten das Gebiet nicht bebauen. Aus diesem Grund erfolgt eine Auszonung von der Wohnzone tiefere Dichte in die Landwirtschaftszone. Die Gemeinde erachtet aber grundsätzlich eine Entwicklung in diesem Gebiet als richtig. Deshalb wird die Waldau im Richtplan als Richtplangebiet ausgewiesen und steht bei ausgewiesenem Bedarf und Freigabe durch die Grundeigentümer für die Zuweisung zur Bauzone zur Verfügung.

Diese Auszonung wird zu grossen Teilen im Gebiet Teewang kompensiert..

### Auszonung Nr. A7



Abbildung 42: Ausschnitt Differenzplan; Auszonung Teil-Parzellen Nrn. 3026 von W2-B (neu W2a) in Lw

Auszonung von A2-A in Lw, Zone entlang Gewässer im Übergang zu landwirtschaftlichem Bereich auf der gegenüberliegenden Uferseite.

### Auszonung Nr. A8

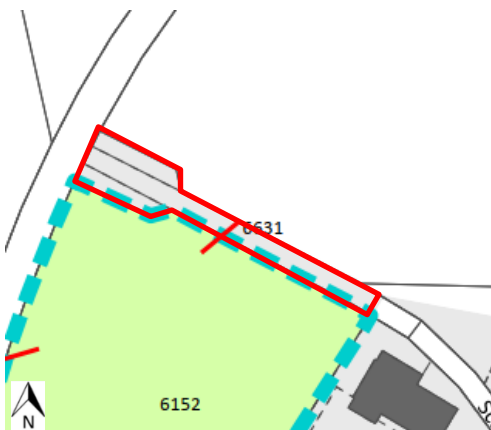


Abbildung 43: Ausschnitt Differenzplan; Auszonung Teil-Parzellen Nrn. 6631 von SiB in SaB

Auszonung in Konsequenz von A2.1. Bauzone reduziert, Strasse innerhalb Bauzone dementsprechend angepasst.

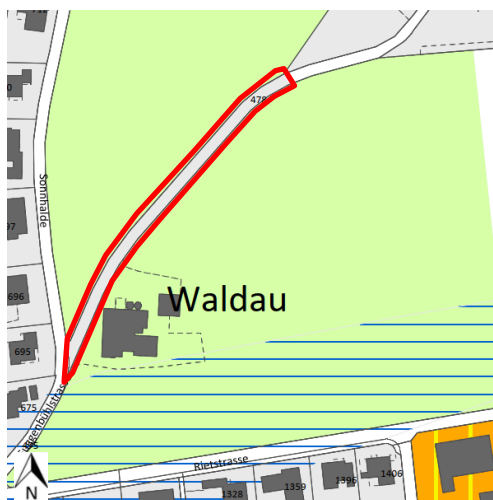
### Auszonung Nr. A9



Abbildung 44: Ausschnitt Differenzplan; Auszonung Teil-Parzellen Nrn. 2578 von SiB in SaB

Auszonung in Konsequenz von A1. Bauzone reduziert, Strasse innerhalb Bauzone dementsprechend angepasst.

### Auszonung Nr. A10



Auszoning in Konsequenz von A6.1, A6.2. Bauzone reduziert, Strasse innerhalb Bauzone dementsprechend angepasst.

Abbildung 45: Ausschnitt Differenzplan; Auszoning Teil-Parzellen Nrn. 478 von SiB in SaB

#### 4.6 Einzonungen

Insgesamt wird eine Fläche von 4.6 ha eingezont. Dabei handelt es sich insbesondere um die flächengleiche Verlagerung der Bauzone Guggenbühl/Waldau (4 ha) in das Gebiet Teewang (2.59 ha), Kilberg (0.9 ha) und Leeberg (0.5 ha). Zusätzlich wird das Gebiet an der Tuttwilerstrasse (0.3 ha) eingezont.

Für die Neueinzonungen gilt der Planungswert gemäss Lärmschutzverordnung, welcher aufgrund der Lage, der Entfernung zur Strasse oder der Hinderniswirkung der bestehenden Bauten bei allen Gebieten eingehalten werden kann.

Nr.	Parzelle	Fläche	Massnahme	Begründung
E1	2263	12	Lw → SiB (D2)	Aawangen Trottoir
E2	6127	81	Lw → D2	Neubau Trafostation
E3				
E4	658, 1107	465	Lw → OeBA	Anpassung an best. Nutzung
E5.1	1112	25'925	Lw → W4 (+GP-Pflicht)	Entwicklungsgebiet
E5.2	4166	1'043	SaB → SiB	Strassenfläche für Erschliessung
E6	3185	9'065	Lw → W2a	Entwicklungsgebiet
E7	4281	3'002	Lw → W2b	Entwicklung Richtplangebiet
E8.1	4037	5'342	Lw → W2b	Entwicklungsgebiet
E8.2	4036	441	SaB → SiB	Strassenfläche für Erschliessung
E9	4355	20	Lw → W2b	Anpassung an best. Nutzung
E10	3222	168	Lw → W2a	Anpassung an best. Nutzung

### Einzonzng Nr. E1

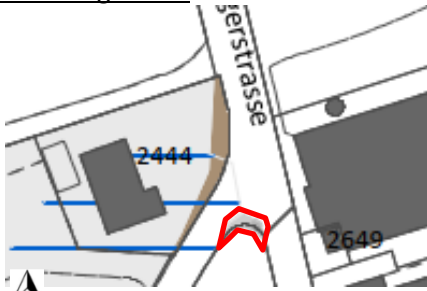


Abbildung 46: Ausschnitt Differenzplan; Einzonung Teil-Parzelle Nrn. 2263 von Lw in SiB (D2)

Die Einzonung erfolgt aufgrund einer Anpassung an die Parzellengrenze infolge des Strassenausbaus. Das bestehende Trottoir in Aawangen wird von der Landwirtschaftszone Lw in die Strasse in Bauzone SiB eingezont.

### Einzonzung Nr. E2

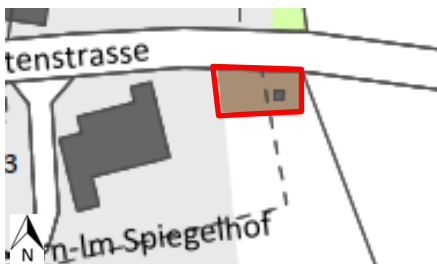


Abbildung 47: Ausschnitt Differenzplan; Einzonung Teil-Parzelle Nrn. 6127 von Lw in D2

Abtausch Bauland von der Parz. Nr. 6078 zu Parz. Nr. 6127 aufgrund des Neubaus der Trafostation.

### Einzonzung Nr. E4



Abbildung 48: Ausschnitt Differenzplan; Einzonung Teil-Parzelle Nrn. 658, 1107 von Lw in OeBA

Im Zusammenhang mit dem Ausbau der ARA muss die Bauzonenfläche (OeBA) vergrössert werden.

### Einzonzung Nr. E5.1, E5.2

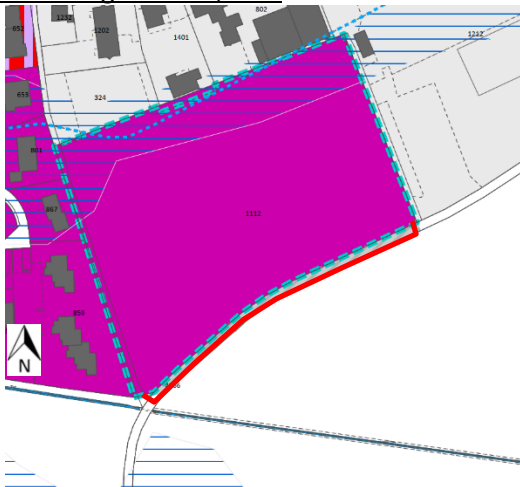
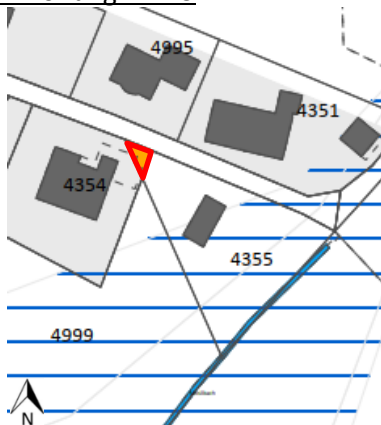


Abbildung 49: Ausschnitt Differenzplan; Einzonung Teil-Parzelle Nrn. 1112 von Lw in W4

Die ungenutzte Bauzone in der Waldau soll an einen geeigneten Standort verlegt und wieder einer Nicht-Bauzone zugeführt werden. Als Kompensation wird das Gebiet Teewang in die Wohnzone W4 eingezont. Es handelt sich dabei um einen attraktiven Standort in Zentrums- und Bahnhofsnähe sowie in direkter Umgebung der Naherholungsgebiete. Es ist eine der wenigen grossflächigen Gebiete in Aadorf, welches eine gesamtheitliche Entwicklung mit Mehrfamilienhäusern ermöglicht. Die für die Erschliessung notwendige Strasse wird der Strasse innerhalb Bauzone zugeordnet. Das Gebiet ist grenzt bereits östlich und westlich an bestehende Bauzonen. Es wird ein qualitätssicherndes Verfahren (Wettbewerb, Studienauftrag) durchgeführt.



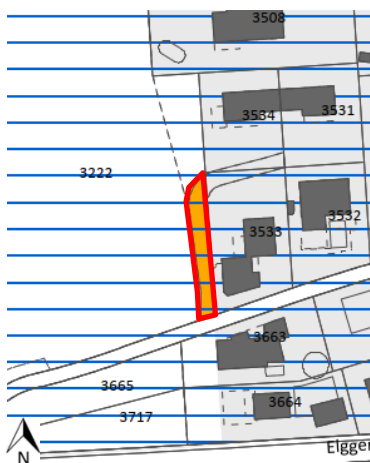
**Einzonung Nr. E9**



Die Einzonung erfolgt aufgrund einer Anpassung an die Parzellengrenze.

Abbildung 53: Ausschnitt Differenzplan; Einzonung Teil-Parzelle Nrn. 4355 von Lw in W2b

**Einzonung Nr. E10**



Bei dieser Einzonung handelt es sich um eine Korrektur der Bauzonenabgrenzung, da sich die Erschliessungsfläche bisher ausserhalb Bauzone befand.

Abbildung 54: Ausschnitt Differenzplan; Einzonung Teil-Parzelle Nrn. 3222 von Lw in W2a

**4.7 Fazit Um-, Aus- und Einzonungen**

die Um-, Aus- und Einzonungen haben folgende Auswirkungen (siehe Zonenplanänderungstabelle in der Beilage):

Wohn- Misch und Zentrumszonen WMZ-Zonen	32'685 m <sup>2</sup>
Arbeitszonen	-26'236 m <sup>2</sup>
Öffentliche Zonen	-13'232 m <sup>2</sup>
Spezialzonen (Tänikon, Freihaltezonen)	-8'672 m <sup>2</sup>
Strassenflächen	6'098 m <sup>2</sup>
<b>Reduktion der Bauzonenflächen</b>	<b>-9'357 m<sup>2</sup></b>

Die Bauzonenfläche wird insgesamt um fast eine Hektare verringert. Trotzdem sind mit den getätigten Zonenplanänderungen gute Entwicklungsmöglichkeiten vorhanden. Die Erhöhung der WMZ-Zonen entsteht hauptsächlich durch die Umzonung in Kleinbasel von einer Arbeitszone in eine gemischte Zone. Mit diesen Massnahmen wird die sachgerechte Dimensionierung der Bauzone bis 2033 erreicht.

## 4.8 Überlagernde Zonen

Die überlagernde Zone für archäologische Funde wird im Zonenplan dargestellt. Damit wird der Forderung, dass die Gemeinden den grundeigentümergebundenen Schutz der Stätten und Fundstellen durch das Ausscheiden von Zonen archäologischer Funde im Rahmen der Ortsplanung sicherstellen, Rechnung getragen.

Die Ortsbild- und Umgebungsschutzzone wird beibehalten. Hingegen wird auf die überlagernde 'Quartiererhaltungszone' verzichtet. Die einzelnen schützenswerten Gebäude sind bereits im Schutzplan gesichert.

Die Gefahrenzone wurde neu als überlagernde Zonen in den Zonenplan aufgenommen, vgl. dazu Ziffer 5 dieses Berichts.

Mit der der GP-Pflicht beim Gebiet Teewang, sollen die Qualitätsvorgaben für die künftige Bebauung gesichert werden. Für das Gebiet Unders Moos sind noch Erschliessungsmassnahmen erforderlich, welche in einem GP gesichert werden sollen.

## 4.9 Naturschutzzonen



Abbildung 55: Ausschnitt Differenzplan; Anpassung an die statische Waldgrenze von Wald in Ls

Aufgrund der Überprüfung des Schutzplans beziehungsweise Abgrenzungen von Naturschutzgebieten wurden verschiedene Änderungen an der Abgrenzung der Naturschutzzonen vorgenommen.

Ns Naturschutzzone  
NsW Naturschutzzone im Wald  
Ls Landschaftsschutzzone  
Lw Landwirtschaftszone

Flurname	Parzelle	Fläche m <sup>2</sup>	Veränderung der Zonenzuweisung
Vordere Büel	2368	939	Ns → Ls
Vordere Büel	2364	1'335	NsW → Ns
Hörnliberg	6042	416	Ls → Ns
Weierholz	395	5'028	Wald → NsW
Heidelbärg	449	225	Lw → Ns
Heidelbärg	395/449	236	Wald → NsW
		165	Ns → Lw
Steig	658	4'751	OeBA → Ns
		1'131	Ns → Lw
Riet	396	1'804	Ls → Ns
		956	Ns → Ls
Räbe	396	86	Wald > Ns
Rossschälle	543	4'953	Wald > NsW
Brand	3229	480	Ls → Ns
		1'001	Ns → Ls
	3062	146	Ls → Ns
Nüübruch/Binz	4348/4349/4969	2'892	Ns → Ls
Mösli	4328	832	Ls → Ns
Hagelriet	3339	6'190	Ns → NsW
Wiissweid	4880	1'003	NsW → Ns
		1'808	Wald > NsW

## 4.10 Weitere Zonen ausserhalb der Bauzonen

### 4.10.1 Zonenplanänderung Kiesabbau Eggholz

Entlang der Kantonsgrenze Thurgau / Zürich sind unter dem bewaldeten Hügelzug «Eggholz» abbauwürdige und teils hochwertige Kiesvorkommen vorhanden. Das Kiesvorkommen schliesst an die bestehende Kiesgrube «Hagenbucherloch» an und ist durch die umliegenden Bohrungen der ehemaligen Abbaugebiete (Eggholz ZH, Luegetenbuck ZH, Hagenbuch TG) in beiden Kantonen nachgewiesen. Seit den 50er Jahren wird an diesem Standort Kies abgebaut - teilweise grenzübergreifend - und im Kieswerk Aawangen aufbereitet. Das Familienunternehmen Kieswerk Aawangen AG baut in dieser Region seit 2004 Rohstoffe ab und ersucht um die Bewilligung, das Kiesvorkommen Eggholz – sowohl im Kanton Thurgau als auch im Kanton Zürich - zukünftig abbauen zu dürfen. Das abgebaute Kies wird vor Ort im bestehenden Kieswerk aufbereitet.

Die bewilligten Kiesreserven im Gebiet sind zu grossen Teilen aufgebraucht. Unmittelbar am Kieswerk ist im Umschlagbereich Restkies vorhanden, welches ohne eine neue Abbaubewilligung nicht verwertet werden kann. Ein Zugang zum Kiesvorkommen ist ab dem bestehenden Abbaugebiet möglich, solange diese noch nicht vollständig aufgefüllt und rekultiviert ist. Dadurch können entlang der Kantonsgrenze die vorrangigen Rohstoffreserven etappenweise, mit direkt nachfolgender Wiederauffüllung, gewonnen werden. Hierfür stehen die vorhandenen Infrastrukturen noch zu Verfügung, ohne neue Gross-Investitionen tätigen zu müssen. Es wird somit kein neuer Abbaustandort eröffnet, sondern die bestehende Grube erweitert. Das neu erschlossene Kiesvorkommen ist mit Wald überwachsen und liegt im Wald. Für die Kiesgewinnung mit gesamtoptimierter Rekultivierung soll die bestehende Abbauzone temporär (Temporäre Rodung, Wiederaufforstung an Ort und Stelle < 7 Jahre) um 3.8 ha ausgedehnt werden.

Zweck der Zonenplanänderung ist die planerische Vorbereitung und die Schaffung der Voraussetzungen für den Gestaltungsplan Eggholz/Hagenbucherloch und die Abbaubewilligung im Gebiet Eggholz. Die für den Abbau benötigten Flächen werden in die dafür vorgesehene Abbauzone umgezont. Im Zuge des Abbaus und der Wiederauffüllung wird der Wald etappenweise wiederaufgeforstet, sowie die Endgestaltung mit diversen ökologischen Ausgleichsmassnahmen erstellt. Nach etappenweisem Abschluss dieser Arbeiten können die Flächen wieder den der Folgenutzung entsprechenden Nutzungszonen zugewiesen werden.

### Übergeordnete Vorgaben

Der kantonale Richtplan Thurgau sieht in seinen Planungsgrundsätzen (Ziffer 4.3) die langfristige Eigenversorgung des Kantons mit Baustoffen (Kies, Sand, Ton usw.) vor. Das Gebiet Aawangen mit dem zurzeit betriebenen Abbaugebiet Hagenbucherloch, dem neu abzubauenen Gebiet Eggholz, sowie den bereits abgebauten und teils rekultivierten Flächen Bilg und Luegete, ist als Vorranggebiet im kantonalen Richtplan eingetragen.

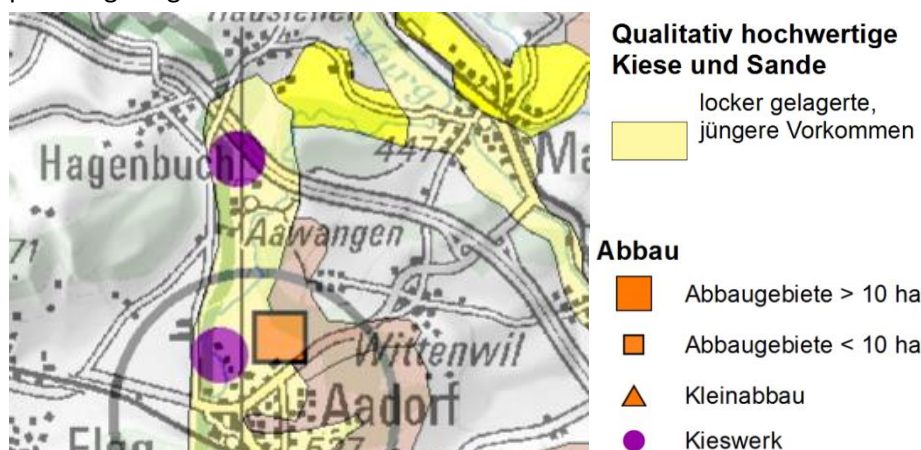


Abbildung 56: Ausschnitt Kantonalen Richtplan Gebiete für Kiese und Sande

Das gesamte Gebiet zwischen Aadorf, Häuslenen und Matzingen liegt im Vernetzungskorridor Nr. 563. Fruchtfolgeflächen sind von der Umzonung nicht betroffen.

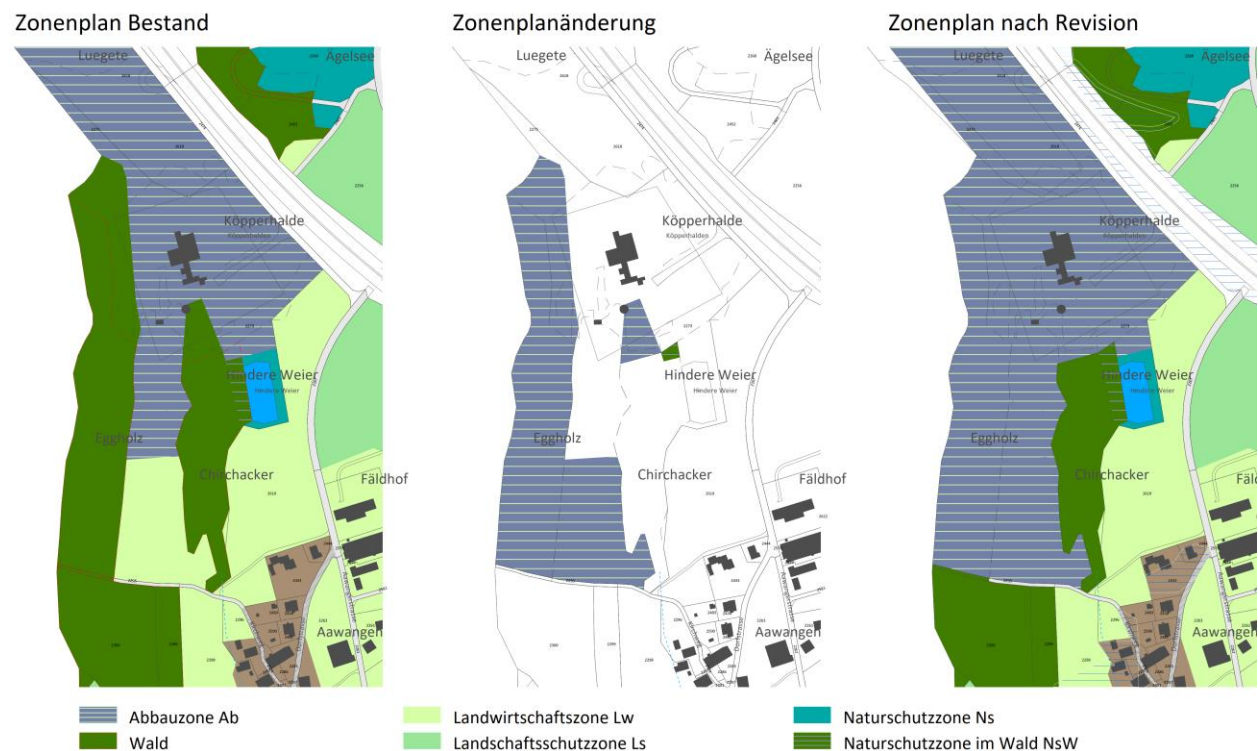
### Standort

Der heutige Standort weist bereits die erforderliche Infrastruktur auf, welche für einen rationellen Kiesabbau und die Kiesaufbereitung erforderlich ist. Der Verkehr zum und vom Kieswerk wird bereits heute hauptsächlich via Kantonsstrasse über Egghof und Aadorf und via Verbindungsstrasse / Kantonsstrasse über Hagenbuch, je etwa hälftig geführt. Ein kleiner Anteil wird via Verbindungsstrasse über Matzingen geführt.

### Vorabklärungen

Im Vorfeld der Zonenplanänderung wurden bereits verschiedene Abklärungen hinsichtlich Waldrodung und Wiederaufforstung, Revision Gestaltungsplan und Umweltverträglichkeit gemacht. Für das Vorhaben stellt das kantonale Forstamt und das Bundesamt für Umwelt eine Rodungsbewilligung in Aussicht. Die Rodungsbewilligung liegt vor, worin insbesondere die detaillierte Wiederaufforstung geregelt ist. Für den Kiesabbau ist der bestehende Gestaltungsplan 'Hagenbucherloch' von 1999 aufzuheben und durch einen neuen Gestaltungsplan 'Eggholz / Hagenbucherloch' zu ersetzen. Dabei ist auch die Umweltverträglichkeit nachzuweisen. Auch diese Planungsinstrumente stehen im Projekt-Entwurf zur Verfügung, können aber erst nach genehmigter Zonenplanrevision bewilligt werden.

### Zonenplanänderung



Die Zonenplanänderung sieht die Erweiterung der Abbauzone im Süden und Westen des Kieswerks vor. Dabei sollen 1.63 ha von der Landwirtschaftszone Lw und 1.98 ha Wald der Abbauzone zugewiesen werden. Weiter wird die früher als Wald bezeichnete Fläche (0.19 ha) unmittelbar südlich des Kieswerks der Abbauzone zugewiesen und rund 250 m<sup>2</sup> neu als Waldfläche ausgewiesen. Die Wiederaufforstung des Waldes wird in der Rodungsbewilligung geregelt. Die Wiederaufforstung erfolgt synchron mit der Auffüllung und Rekultivierung.

## Interessenabwägung

Rohstoffvorhaben sind naturgemäss standortgebunden. Die Umzonung ist eine notwendige Voraussetzung für den Rohstoffabbau. Das Gebiet Eggholz beherbergt erhebliche Kiesvorkommen, die für die regionale Rohstoffversorgung wichtig sind. Das übergeordnete Interesse an der Rohstoffversorgung wird durch den Richtplaneintrag als Vorranggebiet für die Versorgung bekräftigt. Mit dem Abbau kann die regionale Versorgung mit hochwertigen Gesteinskörnungen und Beton für weitere ca. 10 Jahre gewährleistet werden. Wird das Zürcher Erweiterungsgebiet erschlossen, so kann die Versorgung auf insgesamt ca. 15 Jahre ausgedehnt werden. Absatzprobleme bestanden bei der bisherigen Produktion keine. Bei einer etwa gleichbleibenden Produktion wird der Bedarf des regionalen Markts auch zukünftig gegeben sein.

Die Vorzüge einer Abbauerweiterung gegenüber einem neuen Abbaustandort liegen sowohl in den geringer zu erwartenden Umweltauswirkungen, sowie der haushälterischen Bodennutzung durch die Nutzung von bestehenden Einrichtungen. Mit dem Kieswerk besteht bereits die benötigte Infrastruktur. Anderweitige Abbaumöglichkeiten bestehen für das Kieswerk nicht mehr. Der Standort ist ausgewiesen und über Kantonsstrassen erschlossen.

Der Abbau ist zeitlich befristet und nach Erstellung der Endgestaltung kann das Gebiet entsprechend der Folgenutzung wieder umgezont werden. Ebenfalls sind die Auswirkungen auf die Umwelt zeitlich beschränkt und das Gesamtprojekt wird gemäss Umweltverträglichkeitsbericht UVB als umweltverträglich beurteilt. Ökologisch wird durch die naturnahe Endgestaltung, sowie die Massnahmen während dem Betrieb (Wanderbiotope) ein Mehrwert geschaffen. Fruchtfolgefleichen sind nicht betroffen und vorübergehend gerodeter Wald wird wieder flächengleich aufgeforstet. Insgesamt wird deshalb das Interesse an der Umzonung als begründet beurteilt.

## 4.11 Wald

Aufgrund der neu definierten statischen Waldgrenzen erfährt der Zonenplan verschiedene geringfügige Anpassungen im Bereich des Waldes und der Nichtbauzonen. Die Änderungen gegenüber dem bisherigen Zonenplan verteilen sich im ganzen Gemeindegebiet. Wo sich der Wald zurückgebildet hat, werden die Flächen der Nichtbauzonen (Landschaftsschutzzone, Landwirtschaftszone) zugewiesen, wo sich der Wald ausgedehnt hat, werden die Flächen als Wald definiert. Sämtliche Änderungen sind im Differenzplan (separate Beilage) als technische Anpassungen aufgeführt, weshalb in diesem Bericht nur ein Beispiel detailliert ausgeführt wird.



Abbildung 57: Ausschnitt Differenzplan; Anpassung an die statische Waldgrenze von Wald in Lw

Die Abstimmung erfolgt aufgrund der Definition der statischen Waldgrenze. Der Zonenplan ist entsprechend anzugleichen, weshalb eine Anpassung von Wald in die Landwirtschaftszone umzusetzen ist.

## 5 Integration Gefahrenkarte in den Zonenplan

### 5.1 Allgemein

Die Gefahrenkarte zeigt für die Flächen innerhalb des Gemeindegebietes detailliert auf, welche Gebiete (Siedlungsräume und kritische Infrastruktur) durch Hochwasser und Überschwemmungen sowie Rutschungen und Hangmuren in welchem Masse bedroht sind.

Gemäss § 20 PBG werden die überlagerten Gefahrenzonen auf der Grundlage der vom Kanton erarbeiteten Gefahrenkarten festgelegt. Die Integration der behördenverbindlichen Gefahrenkarte im Zonenplan hat das Ziel, die Gefahrengebiete grundeigentümergebunden festzulegen. Im Rahmen der Integration in den Zonenplan ist zu prüfen, ob mit raumplanerischen Massnahmen (Ein-, Um-, und Auszonung) Risiken minimiert werden können.

#### Wichtige Begriffe

##### erhebliche Gefährdung (Rot):

Personen sind sowohl innerhalb als auch ausserhalb von Gebäuden gefährdet. Mit plötzlicher Zerstörung von Gebäuden ist zu rechnen.

##### mittlere Gefährdung (Blau):

Personen sind innerhalb von Gebäuden kaum gefährdet, jedoch ausserhalb davon. Schäden an Gebäuden sind möglich, plötzliche Gebäudezerstörungen sind aber nicht zu erwarten, falls gewisse Auflagen bezüglich der Bauweise beachtet werden. Das Schadensausmass kann je nach Naturgefahr sehr unterschiedlich sein.

##### geringe Gefährdung (Gelb):

Personen sind kaum gefährdet. Es ist mit geringen Schäden an Gebäuden bzw. mit Behinderungen zu rechnen. In Gebäuden können erhebliche Schäden auftreten.

##### Restgefährdung (Gelbweiss):

Die gelb-weisse Gefahrenstufe zeigt Gefährdungen mit einer sehr geringen Eintrittswahrscheinlichkeit.

##### keine Gefährdung (Weiss):

Nach aktuellem Wissensstand besteht innerhalb der beurteilten Fläche keine Gefährdung. Ausserhalb des Beurteilungsperrimeters wurde die Gefährdung nicht beurteilt. Es ist die Gefahrenhinweiskarte zu konsultieren.

##### Rutschungen/ Hangmuren:

Rutschungen sind hangabwärts gerichtete, gleitende Bewegungen von Hangbereichen aus Lockergestein und/oder Fels. Es wird unterschieden zwischen flachgründigen (Gleitfläche bis 2 m unter Terrainoberfläche), mittelgründigen (2-10 m u. T.) und tiefgründigen Rutschungen (mehr als 10 m u. T.). Permanente Rutschungen sind kontinuierliche und gleichmässige Rutschungen über lange Zeiträume. Von spontanen Rutschungen spricht man bei Lockergesteinsmassen, die plötzlich und schnell abgleiten.

Bei Um- und Neubauten in den Rutschgebieten ist die Mächtigkeit der Rutschzone zu ermitteln und es sind die entsprechenden Massnahmen zur Hangsicherung und Ableitung des Hangwassers vorzunehmen.

##### Hochwasser/ Überschwemmungen:

Überschwemmung oder Überflutung, bezeichnet die vorübergehende Bedeckung einer Landfläche ausserhalb des Gewässerbettes mit Wasser, oft auch begleitet von Feststoffablagerungen.

Bei Um- und Neubauten in den Hochwassergebieten sind mit den entsprechenden Massnahmen mögliche Gebäudeschäden zu minimieren.

### Intensität:

Ausmass, mit der eine Naturgefahr an einem bestimmten Ort einwirkt.

Intensität am Beispiel Hochwasser	Wassertiefe	Fliessgeschwindigkeit (Meter pro Sekunde; m/s)
Schwach	weniger als 0,5 m	langsam (weniger als 0,5 m/s)
Mittel	zwischen 0,5 und 2 m	mittel (zwischen 0,5 m/s und 2 m/s)
Stark	mehr als 2 m	schnell (mehr als 2 m/s)

### Häufigkeit / Eintrittswahrscheinlichkeit:

Die Häufigkeit gibt an, in welchem Zeitraum mit einem Naturereignis von bestimmtem Ausmass gerechnet werden muss. Die Eintrittswahrscheinlichkeit zeigt, dass auch bei einer relativ seltenen Häufigkeit (300 Jahre) die Gefährdung nicht zu vernachlässigen ist.

Häufigkeit		Eintretenswahrscheinlichkeit	
in Worten	in Jahren	in Worten	in 50 Jahren
häufig (T30 / HQ30)	1 bis 30	hoch	100 bis 82%
mittel (T100 / HQ100)	30 bis 100	mittel	82 bis 40%
selten (T300 / HQ300)	100 bis 300	gering	40 bis 15%
sehr selten	mehr als 300	sehr gering	15 bis 0%

## 5.2 Methodik Umsetzung Gefahrenkarte

Die Auseinandersetzung mit der Gefahrenkarte erfolgt in mehreren Schritten. Als erstes werden die Konfliktgebiete (Gefahrengebiete in bestehenden resp. neuen Baugebieten) definiert. Diese Konfliktgebiete werden nach Gefahrenart und möglichen Auswirkungen analysiert. Dadurch wird ersichtlich, für welche Konfliktgebiete eine detaillierte Analyse der Gefahr und der betroffenen Nutzung notwendig ist. Das betrifft insbesondere Gebiete mit grossen Baulandreserven, etc.

### **Konfliktgebiete erkennen**

Damit sind Gebiete gemeint, in denen eine Verminderung oder Vermeidung von Risiken durch raumplanerische Massnahmen geprüft werden sollen. Nach den folgenden Kriterien wurden die Konfliktgebiete bestimmt:

- unbebautes Bauland mit Gefahreneinstufungen
- bebaute Fläche mit einer Gefahreneinstufung „hoch“ (rot) oder „mittel“ (blau)
- Einzelfallentscheid bei bebauten Fläche mit einer Gefahreneinstufung „gering“ (gelb)

### **Analyse Konfliktgebiete**

Es werden die Gefahren charakterisiert und die betroffenen Objekte/Nutzungen beschrieben.

### **Raumplanerische Massnahmen**

Nach der Analyse erfolgte eine Abwägung, ob mit raumplanerische Massnahmen eine zweckmässige Reduktion des Gefahrenpotenzials möglich ist resp. keine neuen Risiken geschaffen werden und die Anwendung verhältnismässig ist. Folgende Fragen sind bei der Erörterung der raumplanerischen Massnahmen zu beachten:

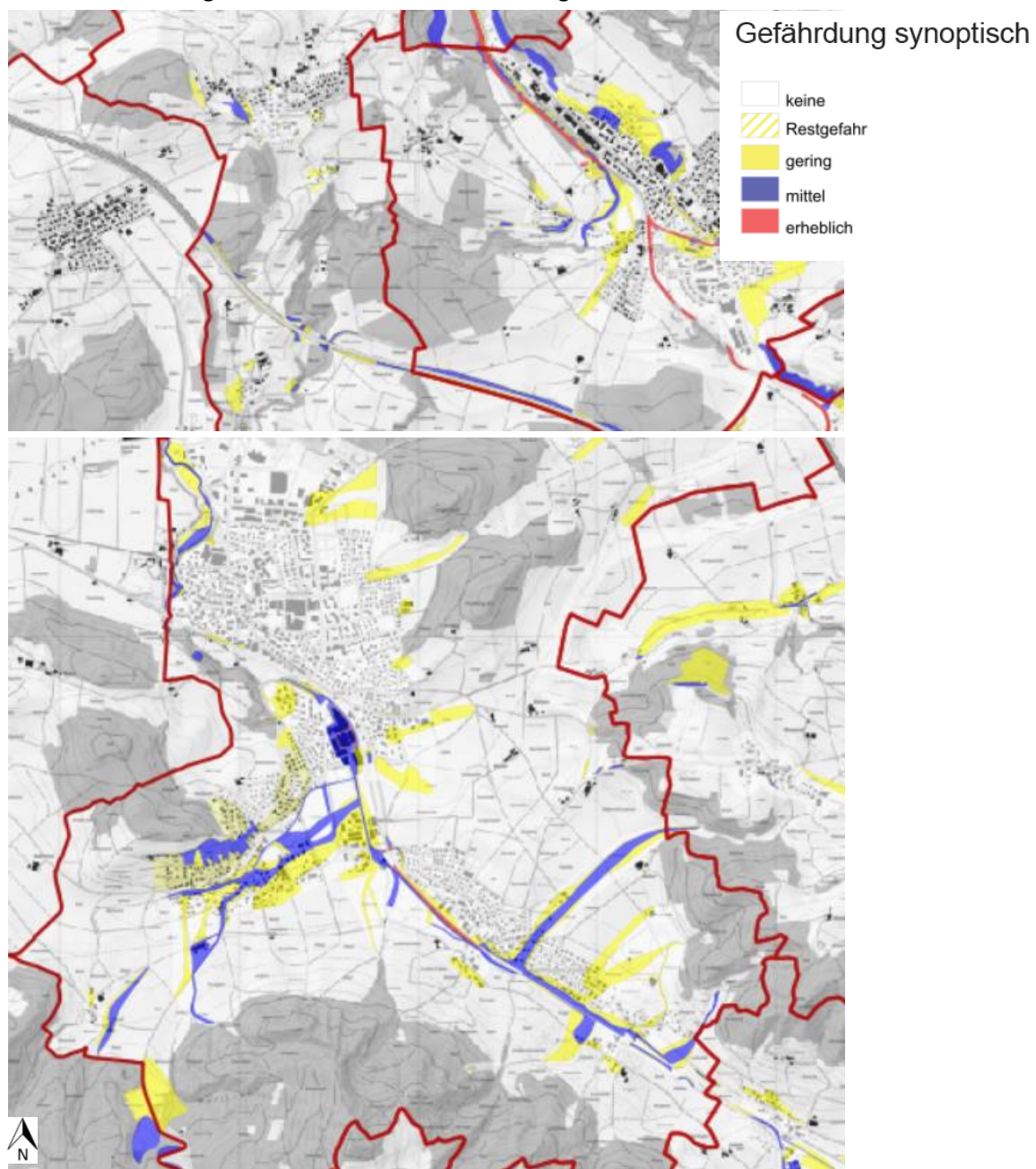
- Ist eine Auszonung resp. Einzonung notwendig / sinnvoll?
- Alternativstandorte in der Gemeinde vorhanden?
- Welche raumplanerischen Argumente sprechen für das Gebiet
- Ist eine Gestaltungsplanpflicht zweckmässig?
- Ist eine Arrondierung der Gefahrenzone möglich?

### Weitere Massnahmen

Kann das Risiko nicht mit raumplanerischen Massnahmen reduziert und neue Risiken nicht vermieden werden, sind andere Massnahmen im Bereich Objektschutz, Notfallkonzept, Wasserbau, Rutschungsverbau, etc. in Betracht zu ziehen. Im Rahmen der Ortsplanung werden nur mögliche weiteren Massnahmen aufgezählt, welche für eine Gefahren- und/oder Risikoreduktion in Betracht kommen. Die Machbarkeit und Umsetzung der Massnahmen erfolgt ausserhalb der Raumplanung. Aufgrund der Erkenntnisse zu bestehenden Gefährdungen, wird die Gemeinde oder Dritte durch entsprechende Fachspezialisten die Planung von Hochwasserschutzprojekten oder Rutschungsverbauungen in Auftrag geben können. Ebenfalls ist die Erstellung einer Notfallplanung zu bedenken.

### 5.3 Evaluation Konfliktgebiete

Für das Gemeindegebiet Aadorf wurden 10 Konfliktgebiete untersucht.



Karte 4: Übersicht Gefahrenkarte mit Konfliktgebieten

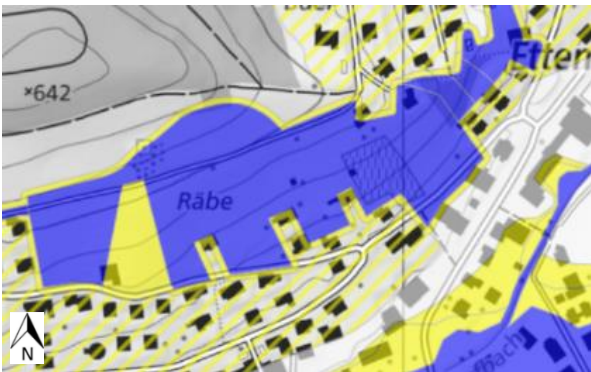

Im Gemeindegebiet bestehen folgende Gefährdungen:

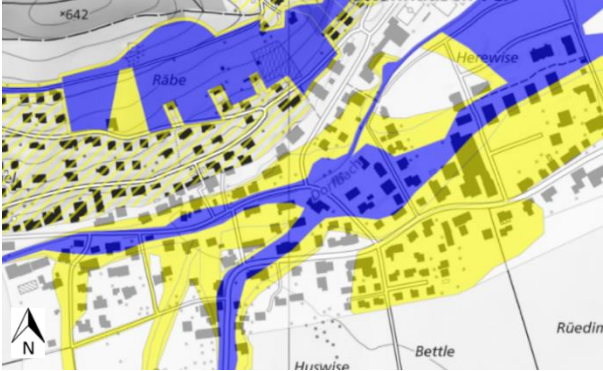

- Entlang der Gewässer Dorfbach und Lützelmurg
- Oberflächenabfluss
- Rutschungen an sehr exponierten und steilen Hanglagen

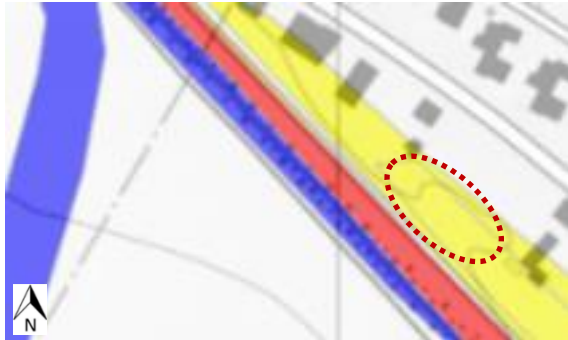
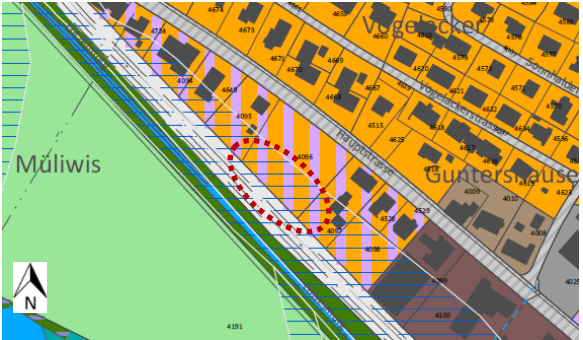
Mit einer gesamtheitlichen Betrachtungsweise der Bäche können mit einfachen Massnahmen im Oberlauf die effektivsten Schutzmassnahmen erreicht werden. Zudem ist der Bachunterhalt von grosser Bedeutung.

Für die Lützelmurg sind Projekte in Bearbeitung, welche im Oberlauf mit grösseren Rückhaltebecken eine Verbesserung der Hochwassersituation bewirken sollen.


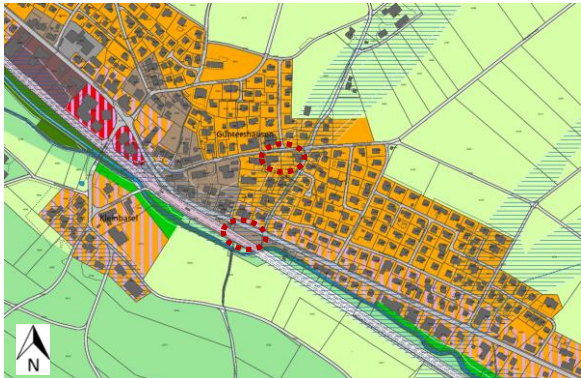
Einzelne Gebiete sind durch Hangrutschungen betroffen. Wie sich aufgrund der bereits bebauten Parzellen zeigt, können mit geeigneten statischen Massnahmen die Hänge stabilisiert werden, so dass die Gefährdung reduziert wird.

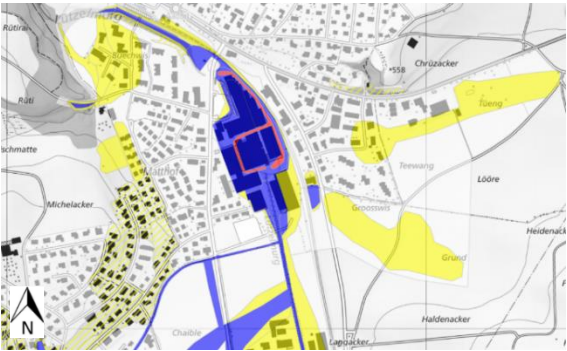
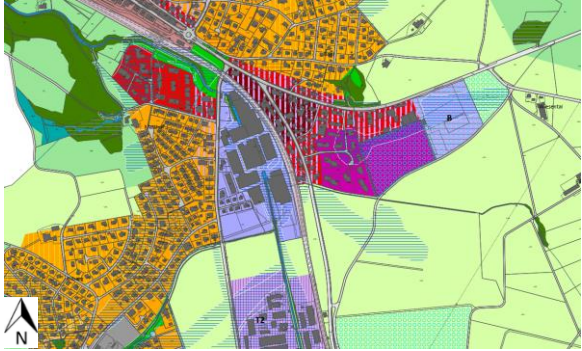
Gebiet K1; Wohngebiet Räbe	
<b>Planausschnitt Gefahrenkarte</b>	<b>Planausschnitt Zonenplan</b>
	
<b>Beschrieb Gebiet und Gefährdung</b>	<p><b>Rutschungen (Gefährdung gering/mittel)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• unbebautes Baugebiet (Wohnzone) und Freihaltezone</li> <li>• Gebiet zum Teil überlagert mit Gestaltungsplanpflicht</li> <li>• Landwirtschaftliche Nutzung, Grünfläche</li> <li>• Gefährdung durch Spontanrutschungen</li> </ul>
<b>Raumplanerische Massnahmen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ersatzvorschlag: Auszonung nicht sinnvoll, da teilweise bebaut und unverhältnismässig; Gestaltungsplan wurde 29.03.2019 genehmigt.</li> <li>• Objektschutznachweis bei Baueingabe</li> <li>• Übernahme Gefahrenkartierung 1:1</li> </ul>
<b>Technische und organisatorische Massnahmen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Im Objektschutznachweis sind für Um- und Neubauten geeignete Massnahmen zu Rutschungen nachzuweisen.</li> <li>• Prüfung der Bodenbeschaffenheit im Hanggebiet, Boden-Tragfähigkeit (Hangrutschung durch Hangwasser) -&gt; Baugrunduntersuchung durch Fachperson vornehmen</li> <li>• Prüfung von baulichen Massnahmen zur Hangsicherung -&gt; Fachperson beiziehen</li> <li>• Prüfung von geeigneten Hangentwässerungsmassnahmen</li> </ul>
<b>Ausführliche Beurteilung</b>	Nein

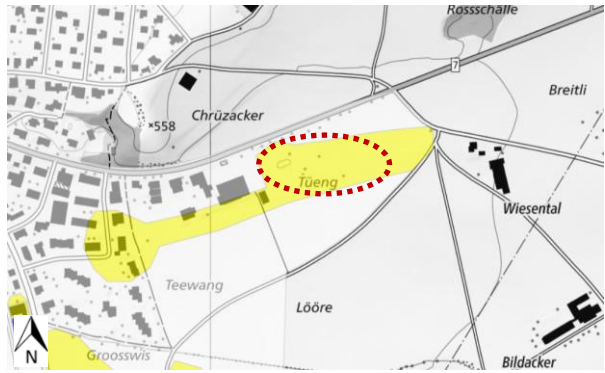

<b>Gebiet K2; Wohngebiet Dorfbach, Herrenwiese</b>	
<b>Planausschnitt Gefahrenkarte</b>	<b>Planausschnitt Zonenplan</b>
	
<b>Beschrieb Gebiet und Gefährdung</b>	<p><b>Wasser (Gefährdung gering/mittel)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Grösstenteils bebautes Baugebiet (Wohnzone, Wohn- und Arbeitszone, Dorfzone)</li> <li>• Nutzung: grösstenteils Bebaut, wenig Grünfläche</li> <li>• Gefährdung durch Gewässerüberflutung</li> </ul>
<b>Raumplanerische Massnahmen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Auszonung nicht sinnvoll, da grösstenteils bebaut und unverhältnismässig</li> <li>• Objektschutznachweis bei Baueingabe</li> <li>• Übernahme Gefahrenkartierung 1:1</li> </ul>
<b>Technische und organisatorische Massnahmen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Im Objektschutznachweis sind für Um- und Neubauten geeignete Massnahmen zum Hochwasserschutz nachzuweisen.</li> <li>• Aufwertung und Sanierung der Uferbereiche und Bachsohle entlang Dorfbach → vgl. Pilotprojekt Lützelburg</li> <li>• Prüfung von Hochwasserschutzmassnahmen (Gewässerraum, Grundwasserschutz)</li> <li>• Prüfung Bodenbeschaffenheit, Boden-Tragfähigkeit → Baugrunduntersuchung → Fachperson beiziehen</li> <li>• Prüfung Bachrevitalisierung</li> </ul>
<b>Ausführliche Beurteilung</b>	Nein

<b>Gebiet K3; Müliwis</b>	
<b>Planausschnitt Gefahrenkarte</b>	<b>Planausschnitt Zonenplan</b>
	
<b>Beschrieb Gebiet und Gefährdung</b>	<p><b>Wasser (Gefährdung gering)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Baulücken (Wohn- und Arbeitszone 2)</li> <li>• Nutzung: Grünfläche</li> <li>• Gefährdung durch Gewässerüberflutung</li> </ul>

<b>Raumplanerische Massnahmen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Auszonung nicht sinnvoll, da nur gering betroffen</li> <li>• Objektschutznachweis bei Baueingabe</li> <li>• Übernahme Gefahrenkartierung 1:1</li> </ul>
<b>Technische und organisatorische Massnahmen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Lokale technische Massnahmen Durchlass, Holzrechen -&gt; vgl. Pilotprojekt Lützelburg</li> <li>• Prüfung von Hochwasserschutzmassnahmen (Gewässerraum)</li> <li>• Prüfung Bachöffnung / Bachrevitalisierung</li> <li>• Aufwertung und Sanierung der Uferbereiche und Bachsohle</li> <li>• Im Objektschutznachweis sind für Um- und Neubauten geeignete Massnahmen zum Hochwasserschutz nachzuweisen.</li> </ul>
<b>Ausführliche Beurteilung</b>	Nein

<b>Gebiet K4; Gunterhausen</b>	
<b>Planausschnitt Gefahrenkarte</b>	<b>Planausschnitt Zonenplan</b>
	
<b>Beschrieb Gebiet und Gefährdung</b>	<p><b>Wasser (Gefährdung gering/mittel)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Grösstenteils bebautes Baugebiet (Wohnzone, Wohn- und Arbeitszone, Dorfzone)</li> <li>• Strassen- und Bahnflächen</li> <li>• Gefährdung durch Gewässerüberflutung</li> </ul>
<b>Raumplanerische Massnahmen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Auszonung nicht sinnvoll, aufgrund zentraler Lage, mitten im Baugebiet und unverhältnismässig</li> <li>• Objektschutznachweis bei Baueingabe</li> <li>• Übernahme Gefahrenkartierung 1:1</li> </ul>
<b>Technische und organisatorische Massnahmen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Prüfung Kapazitätserhöhung im Hebsachbach → vgl. Pilotprojekt Lützelburg</li> <li>• Prüfung Neubau Eindolung → vgl. Pilotprojekt Lützelburg</li> <li>• Im Objektschutznachweis sind für Um- und Neubauten geeignete Massnahmen zum Hochwasserschutz nachzuweisen.</li> </ul>
<b>Ausführliche Beurteilung</b>	Nein

<b>Gebiet K5; Tänikon</b>	
<b>Planausschnitt Gefahrenkarte</b>	<b>Planausschnitt Zonenplan</b>
	
<b>Beschrieb Gebiet und Gefährdung</b>	<p><b>Wasser (Gefährdung gering/mittel/erheblich)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Vollständig bebautes Baugebiet</li> <li>• Nutzung: Industrie</li> <li>• Mittlere, geringe und erhebliche Gefährdung aufgrund der Lützel- murg</li> </ul>
<b>Raumplanerische Massnahmen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Auszonung nicht sinnvoll, da vollständig überbaut</li> <li>• Objektschutznachweis bei Baueingabe</li> <li>• Übernahme Gefahrenkartierung 1:1</li> </ul>
<b>Technische und organisatorische Massnahmen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Lokale technische Massnahmen Durchlass, Holzrechen → vgl. Pilotpro- jekt Lützel- murg</li> <li>• Prüfung Bachverlegung / Bachöffnung / Bachrevitalisierung</li> <li>• Prüfung von Hochwasserschutzmassnahmen (Gewässerraum, Grund- wasserschutz)</li> <li>• Im Objektschutznachweis sind für Um- und Neubauten geeignete Massnahmen zum Hochwasserschutz nachzuweisen.</li> </ul>
<b>Ausführliche Beurteilung</b>	Nein

<b>Gebiet K6; Tüeng</b>	
<b>Planausschnitt Gefahrenkarte</b>	<b>Planausschnitt Zonenplan</b>
	
<b>Beschrieb Gebiet und Gefährdung</b>	<p><b>Wasser (Gefährdung gering)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Grösstenteils unbebautes Baugebiet (Zone für Pferdesport)</li> <li>• Nutzung: Sandplatz, Trainingsgelände</li> <li>• Gefahr infolge Oberflächenabfluss</li> </ul>
<b>Raumplanerische Massnahmen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Objektschutznachweis bei Baueingabe</li> <li>• Übernahme Gefahrenkartierung 1:1</li> </ul>


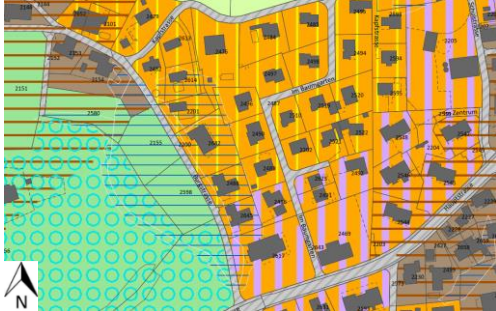
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Infolge Nutzung durch Pferdesport weitergehende Massnahmen nicht notwendig.</li> </ul>
<b>Technische und organisatorische Massnahmen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Im Objektschutznachweis sind für Um- und Neubauten geeignete Massnahmen zum Hochwasserschutz nachzuweisen.</li> </ul>
<b>Ausführliche Beurteilung</b>	Nein

<b>Gebiet K7; Underwide</b>	
<b>Planausschnitt Gefahrenkarte</b>	<b>Planausschnitt Zonenplan</b>
<b>Beschrieb Gebiet und Gefährdung</b>	<p><b>Wasser (Gefährdung gering)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• teils bebaut (Industriezone B), Sportfelder und Grünfläche (Zone für öffentliche Bauten und Anlagen)</li> <li>• Nutzung: Sportanlagen, Grünfläche</li> <li>• Geringe Gefahr infolge Oberflächenabfluss</li> </ul>
<b>Raumplanerische Massnahmen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Auszonung nicht sinnvoll, da geringe Gefährdung und Sportplatz</li> <li>• Objektschutznachweis bei Baueingabe</li> <li>• Übernahme Gefahrenkartierung 1:1</li> </ul>
<b>Technische und organisatorische Massnahmen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Im Objektschutznachweis sind für Um- und Neubauten geeignete Massnahmen zum Hochwasserschutz nachzuweisen.</li> </ul>
<b>Ausführliche Beurteilung</b>	Nein

<b>Gebiet K8; Aawangen</b>	
<b>Planausschnitt Gefahrenkarte</b>	<b>Planausschnitt Zonenplan</b>
<b>Beschrieb Gebiet und Gefährdung</b>	<p><b>Wasser und Rutschung (Gefährdung gering)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Unbebauter Siedlungsrand (Zone für öffentliche Bauten und Anlagen)</li> <li>• Nutzung: Grünfläche</li> <li>• Aufgrund Hangneigung und infolge Oberflächenwasseransammlung können lokale Hangmuren bis an bestehende Bauten reichen.</li> </ul>

<b>Raumplanerische Massnahmen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Teilweise Auszonung der nicht überbauten Flächen Parz. 2305</li> <li>• Objektschutznachweis bei Baueingabe</li> <li>• Übernahme Gefahrenkartierung 1:1</li> </ul>
<b>Technische und organisatorische Massnahmen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Prüfung der Bodenbeschaffenheit im Hanggebiet, Boden-Tragfähigkeit (Hangrutschung durch Hangwasser) → Baugrunduntersuchung durch Fachperson vornehmen</li> <li>• Prüfung von baulichen Massnahmen zur Hangsicherung -&gt; Fachperson beiziehen</li> <li>• Prüfung von Hochwasserschutzmassnahmen (Gewässerraum, Grundwasserschutz)</li> </ul>
<b>Ausführliche Beurteilung</b>	Nein

<b>Gebiet K9; Huzenwil</b>	
<b>Planausschnitt Gefahrenkarte</b> 	<b>Planausschnitt Zonenplan</b> 
<b>Beschrieb Gebiet und Gefährdung</b>	<b>Wasser (Gefährdung gering)</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Teils unbebaute Parzelle (Weilerzone)</li> <li>• Nutzung: Landwirtschaft, Grünfläche</li> <li>• Geringe Gefahr infolge Oberflächenabfluss</li> </ul>
<b>Raumplanerische Massnahmen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Auszonung nicht sinnvoll und unverhältnismässig</li> <li>• Objektschutznachweis bei Baueingabe</li> <li>• Übernahme Gefahrenkartierung 1:1</li> </ul>
<b>Technische und organisatorische Massnahmen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Im Objektschutznachweis sind für Um- und Neubauten geeignete Massnahmen zum Hochwasserschutz und Hangrutschung nachzuweisen.</li> </ul>
<b>Ausführliche Beurteilung</b>	Nein

<b>Gebiet K10; Häuslenen</b>	
<b>Planausschnitt Gefahrenkarte</b>	<b>Planausschnitt Zonenplan</b>
	
<b>Beschrieb Gebiet und Gefährdung</b>	<p><b>Wasser und Rutschung (Gefährdung gering/mittel)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Teils unbebaute Parzelle (Dorfzone), bebaut (Wohnzone)</li> <li>• Nutzung: bebaut, Gartenanlage, Grünfläche</li> <li>• Gefahr infolge Rutschung</li> </ul>
<b>Raumplanerische Massnahmen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Auszonung nicht sinnvoll und unverhältnismässig</li> <li>• Objektschutznachweis bei Baueingabe</li> <li>• Übernahme Gefahrenkartierung 1:1</li> </ul>
<b>Technische und organisatorische Massnahmen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Prüfung von Hochwasserschutzmassnahmen (Gewässerraum, Grundwasserschutz)</li> <li>• Prüfung der Bodenbeschaffenheit im Hanggebiet, Boden-Tragfähigkeit (Hangrutschung durch Hangwasser) → Baugrunduntersuchung durch Fachperson vornehmen</li> <li>• Prüfung von baulichen Massnahmen zur Hangsicherung → Fachperson beiziehen</li> <li>• Im Objektschutznachweis sind für Um- und Neubauten geeignete Massnahmen zum Hochwasserschutz und Hangrutschung nachzuweisen.</li> </ul>
<b>Ausführliche Beurteilung</b>	Nein

**Schlussfolgerung:**

Bei Rutschgefahren ist davon auszugehen, dass wie sich aufgrund der bereits bebauten Parzellen zeigt, können mit geeigneten statischen Massnahmen die Hänge stabilisiert werden, so dass die Gefährdung reduziert wird.

Bei der Gefahr Wasser ist eine gesamtheitliche Betrachtung und Strategieentwicklung vorzunehmen, vgl. Massnahmeblatt Naturgefahr des kommunalen Richtplans.

## 6 Baureglement

Basierend auf dem bisherigen Baureglement (DBU-Entscheid Nr. 6 vom 16. Januar 2004 / Änderungen DBU-Entscheid Nr. 22 vom 18. März 2008) wurde unter Beachtung der gültigen Gesetzgebung und Rechtsprechung ein neues Baureglement (BauR) erarbeitet. Aufgrund der Bewilligungspraxis wurden einzelne Vorschriften angepasst oder neu erlassen. Insbesondere wurden aber die neuen Baubegriffe gemäss der Interkantonalen Vereinbarung zur Harmonisierung der Baubegriffe IVHB aufgenommen, was zu Anpassungen einzelner Massvorschriften führte. Ebenfalls wurde der Zonenkatalog der revidierten PBV und basierend auf der Struktur des Datenmodells gemäss ÖREB-Kataster angepasst. Die Gliederung des BauR wird weitgehend beibehalten. Es wurde versucht, das BauR möglichst schlank zu halten. Zentrale Herausforderungen bilden dabei:

- die Gewährleistung und Überführung des Bestandes in einen rechtmässigen Zustand;
- die Wahl und die Umsetzung der Nutzungsziffer (Ablösung der Ausnützungsziffer);
- eine zweckmässige / verständliche Regelung der Höhen und Flächen von Bauten, unter Beachtung einer guten Gestaltung;
- eine zweckmässige Vereinheitlichung und Vereinfachung der übrigen Bauvorschriften.

Die wesentlichen Änderungen zwischen dem alten und revidierten BauR sind nachfolgend aufgeführt:

Abschnitt/Artikel im BauR	Grundlage	Änderung
<b>I. Allgemeine Bestimmungen</b>	PBG	Neuer Wortlaut, Neu: Zuständigkeiten
<b>II Nutzungszonen</b>		
A. Allgemeines (Masstabelle)	PBV / IVHB	Zonenbezeichnungen, Zoneneinteilung gemäss Beschrieb PBV Neu: Dichtemass Baumassenziffer, Höhenmasse Fassadenhöhe und Gesamthöhe
B. Bauzonen	PBG / PBV	Zonenzweck gemäss Beschrieb PBV Diverse Präzisierungen neue Zuordnung der Kernzone zur Zentrumszone und zur Wohn- und Arbeitszone, Zusammenfassung der öffentlichen Zonen
C. Landwirtschaftszonen	PBG / PBV	Zonenzweck gemäss Beschrieb PBV Redaktionelle Anpassungen
D. Schutzzonen	PBG / PBV / NHG	Zonenzweck gemäss Beschrieb PBV
E. Weitere Nichtbauzonen	PBG / PBV	Zonenzweck gemäss Beschrieb PBV
F. Überlagernde Zonen	PBG / PBV	Zonenzweck gemäss Beschrieb PBV Quartiererhaltungszone gestrichen Neu Gefahrenzonen
<b>III. Bau- und Umgebungsvorschriften</b>		
A. Nachhaltiges Bauen		Neu ökologischer Ausgleich und künstliche Beleuchtung
B. Besondere Abstände	IVHB	Streichung der übergeordneten Regelungen z.T. neuer Wortlaut Streichung Mehrlängenzuschlag
D. Allgemeine Gestaltungsvorschriften	PBG / PBV	Neu Allg. Artikel zur Gestaltung, Aussenraum Diverse Ergänzungen und Präzisierungen
E. Zusätzliche Gestaltungsvorschriften für Dorf- und Weilerzonen	PBG / PBV	Neu Gestaltungs-, Dach- und Fassadenvorschriften
F. Ausstattung	PBG / PBV / SN-Normen	Neu: Nebennutzflächen und Parkierung für Zweiräder Ausstattung für Elektrofahrzeuge
<b>IV. Baubewilligungsverfahren</b>	PBG / PBV	Neu: Ausnahmbewilligung Streichung von übergeordneten Regelungen
<b>V. Schlussbestimmungen</b>	PBG / PBV	Neu und neuer Wortlaut

## 6.1 Allgemeine Bestimmung

Die Allgemeinen Bestimmungen wurden neu formuliert, Übergeordnetes wurden gestrichen und Art. 3 regelt neu die Zuständigkeiten.

## 6.2 Nutzungszonen

### 6.2.1 Zoneneinteilung

Die bisherige Zoneneinteilung unterschied Zonen des Baugebiets, Zonen des Nichtbaugebietes, Zonenüberlagerungen und weitere Inhalte. Neu wurde die Zoneneinteilung entsprechend den Zonenbezeichnungen des PBG und der PBV angepasst.

### 6.2.2 Masstabelle

In der Masstabelle sind die Baumassenziffer (BMZ), Höhenmasse (Fassaden- und Gesamthöhe), Gebäudelänge sowie Grenzabstände der Bauten und Anlagen übersichtlich zusammengefasst.

Die Bestimmungen zur Baumassenziffer und zu den Massen wurden unter Berücksichtigung von Umrechnungsfaktoren, neuen Definitionen gemäss IVHB und der bisherigen Masse vorgenommen. Dabei wurden die Masse tendenziell so angepasst, dass möglichst keine zusätzlichen Einschränkungen gegenüber den bisherigen Regelungen entstehen.

#### Dichtemass

Im Rahmen der Einführung der IVHB wurde die Ausnützungsziffer AZ durch andere Dichteziffern ersetzt. Im Vordergrund stehen die Geschossflächenziffer GFZ und die Baumassenziffer BMZ. Weitere Dichteziffern wie die Überbauungs- und Grünflächenziffer kommen in Wohn- und Mischzonen eher weniger zum Einsatz.

Die Gemeinde Aadorf hat sich dazu entschieden, die Ausnützungsziffer (AZ) in den Wohnzonen sowie den Wohn- und Arbeitszonen durch die Baumassenziffer (BMZ) gemäss IVHB zu ersetzen. In den Arbeitszonen gilt wie bis anhin ebenfalls die Baumassenziffer. In den übrigen Bauzonen wird die Bebauungsdichte durch die Grenzabstände, Längen- und Höhenmasse bestimmt.

In den Dorfzonen D wird auf die Festlegung einer Nutzungsdichte verzichtet, weil sie weitgehend überbaut sind. Die Gebäudemasse ergeben eine hinreichende Begrenzung der realisierbaren Nutzung und gewährleisten den Nachbarschutz. Wenn die Gebäudemasse eine höhere Nutzung ermöglichen als mit einer Nutzungsbeschränkung, ist das im Sinne der inneren Verdichtung nur erwünscht und soll erlaubt sein. Der Erhalt und die schonende Weiterentwicklung, d.h. die konkrete Form und Stellung von Bauten werden höher gewichtet als eine Nutzungsziffer.

In den übrigen Bauzonen entfallen die Nutzungsziffern. Die Bebauungsdichte wird dort durch die Grenzabstände, Längen- und Höhenmasse bestimmt.

#### Höhenmasse

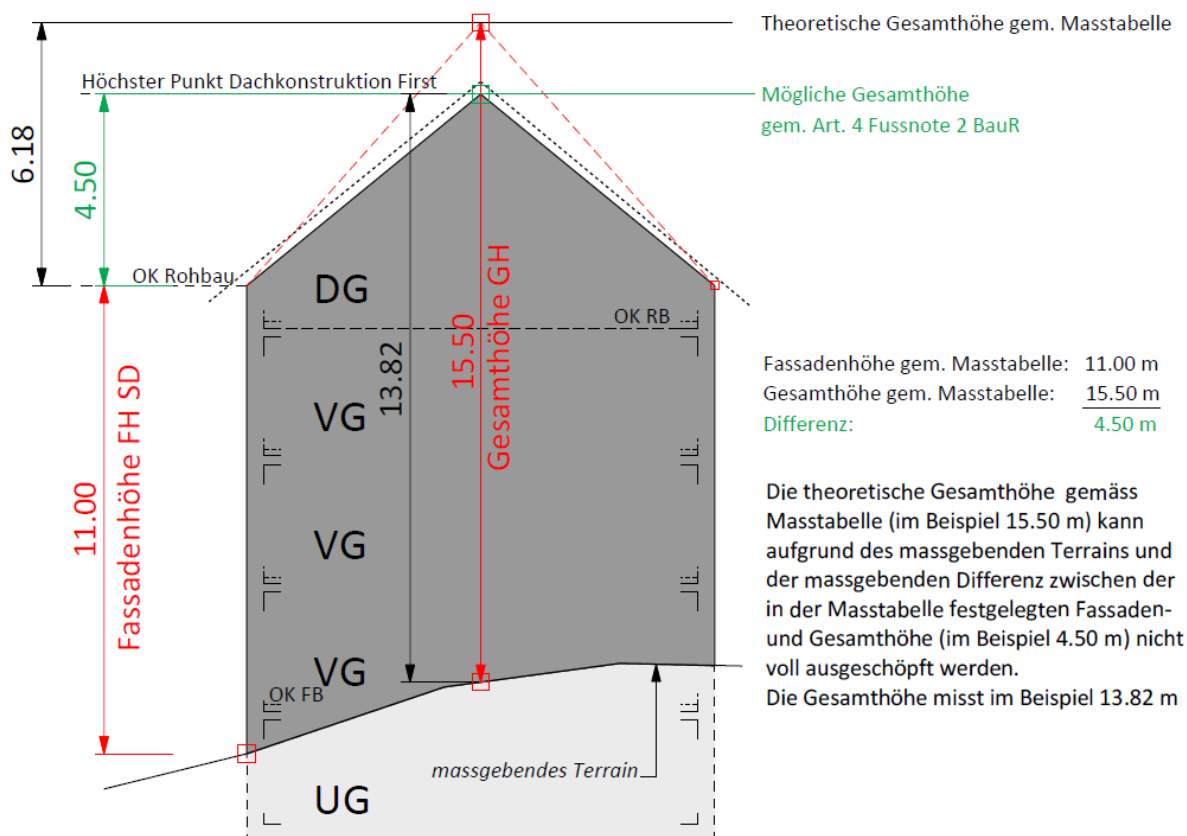
Die bekannte Masse der Gebäude- und Firsthöhe werden mit der Einführung der IVHB durch die Begriffe Fassadenhöhe und Gesamthöhe ersetzt. Die Problematik bei den Höhenregelungen der IVHB sind,

- dass es so viele verschiedene Kombinationen (differenziert nach Dachform: Schrägdach, Flachdach, Pultdach) gibt;
- dass man bei der Messweise Fassadenhöhe und Gesamthöhe nicht vom gleichen Messpunkt ausgeht;
- dass die Auswirkungen auf die architektonische Gestaltung nicht absehbar sind.

Insbesondere das architektonisch wertvolle Verhältnis von Fassade zu Dachfläche (geregelt mit Gebäude- und Firsthöhe) wird mit der IVHB-Regelung der Fassaden- und Gesamthöhe aufgehoben. Aufgrund des

unterschiedlichen Messpunktes wird die Bauform stark vom massgebenden Terrain abhängig, was zu unerwünschten Auswirkungen führen kann.

Im Baureglement wird neu die Fassadenhöhe und für Schrägdachbauten zusätzlich eine Gesamthöhe geregelt. Für Schrägdachbauten (Satteldächer, Walmdächer usw.) ist die Fassadenhöhe auf der Traufseite am tiefsten Punkt des massgebenden Terrains zu messen. Das Mass der Differenz zwischen der Fassadenhöhe auf der Traufseite und der Gesamthöhe gemäss Masstabelle (Beispiel 3 m) geht der theoretischen Gesamthöhe vor (14 m). D.h. die Differenz zwischen Traufe und First kann maximal der Differenz der in der Masstabelle festgelegten Fassaden- und Gesamthöhe betragen.

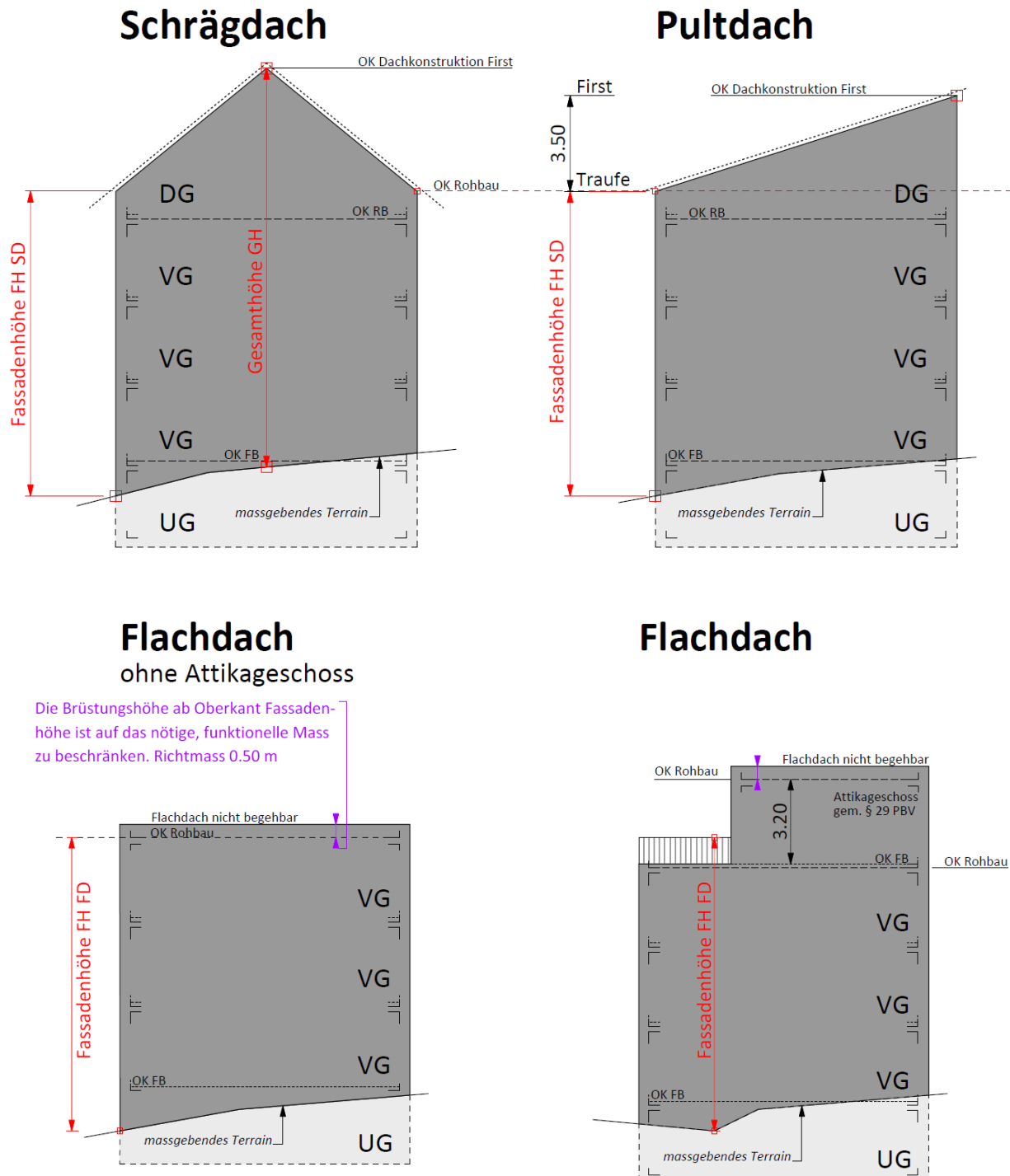


Bei Pultdächern gilt die Fassadenhöhe an der Traufseite. Die mögliche Bauhöhe ist aufgrund der kleinen und grossen Kniestockhöhe definiert.

Bei Flachdachbauten gilt Fassadenhöhe auf der Traufseite am tiefsten Terrainpunkt des massgebenden Terrains. Bei Flachdächern darf die Höhe von Attikageschossen 3.20 m nicht überschreiten.

Aus den nachfolgend aufgeführten Skizzen ist die Anwendung und Auslegung der Messweise erläutert und sollen der Bauverwaltung bei der Prüfung von Baugesuchen zur Hilfe stehen.

Hinweisend ist in der Skizze das Richtmass für über der Dachkonstruktion erforderlichen Aufbauhöhe für Wärmedämmung, Schutzschicht, Kies usw. Damit wird dokumentiert, dass nicht überhohe Brüstungen entstehen sollen.



Allgemein kann erwähnt werden, dass bis anhin die Höhenmasse der Gemeinde Aadorf eher knapp festgelegt waren, so dass zum Teil nur ein äusserst geringer architektonischer Spielraum bestand. Um diesen Spielraum zu erhöhen und Grundrissanpassungen an das bestehende Terrain zu fördern, wurden die Höhenmasse entsprechend angepasst.

### Grenzabstände

Die bestehenden Grenzabstände wurden überprüft. Mehrheitlich wurden sie beibehalten. In den Wohn- und Arbeitszonen, der Wohnzone W3 sowie in der öffentlichen Zone für Bauten und Anlagen wurden die Grenzabstände im Sinne der Verdichtung reduziert.

Bei Bauten mit Attikageschoss ist der Grenzabstand zu denjenigen Fassadenfluchten um 2.00 m zu erhöhen, bei denen das Attikageschoss nicht auf der ganzen Länge um mindestens das Mass ihrer Höhe zurückversetzt ist

### Gebäudelängen

Die Prüfung der Gebäudelänge hat ergeben, dass auch diese bisher in der Gemeinde Aadorf eher knapp gehalten wurde. Deshalb wurden die Gebäudelängen zum Teil erhöht. Vereinzelt wurden die bestehenden Masse, wo eine Erhöhung nicht als notwendig beurteilt wurde, beibehalten.

## **6.2.3 Bauzonen**

Im Sinne einer optimalen Nutzung der Innenentwicklungspotenziale ist es generell wichtig, dass die zonengemässen Nutzungspotenziale im Grundsatz genutzt werden. Ziel der Bauzonenvorschriften ist es daher, mit einer Mindestgeschosszahl eine zonengerechte Volumetrie sicherzustellen.

Da aufgrund der Revision des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG, vom 1.5.2014), die Siedlungsentwicklung in Zukunft viel stärker innerhalb des Bestandes und nicht mehr auf der "grünen Wiese" zu erfolgen hat, haben sich die baulichen Anforderungen in einzelnen Zonen stärker am Bestand zu orientieren.

### Wohnzonen

Zu beachten ist, dass die alte Bezeichnung 'W2-A' neu 'W2b' heisst und die alte Bezeichnung 'W2-B' neu 'W2a' heisst. Nebst dem Verweis auf die PBV wird die Nutzung im Zonenzweck verdeutlicht.

- Die Wohnzonen W2a dient einer Bebauung mit Ein-, Zwei- und Reiheneinfamilienhäusern.
- Für die Wohnzonen W2b gelten die Vorschriften der PBV ohne weiterführende Vorgaben. Deshalb ist die Zone nicht explizit im Baureglement erwähnt. Grundsätzlich dient diese Zone der Bebauung mit variablen Wohnformen.
- Die Wohnzonen W3 dient einer Bebauung mit Mehr- und Reiheneinfamilienhäusern mit mindestens zwei Vollgeschossen. Einfamilienhäuser sind nicht erlaubt.
- Die Wohnzonen W4 dient einer Bebauung mit Mehrfamilienhäusern mit mindestens drei Vollgeschossen.

### Wohn- und Arbeitszonen

Die bisherigen Bezeichnungen der WG2 und WG3 sowie der K2 und K3 werden im neuen BauR unter 'WA2' und 'WA3' gefasst und um die Zone 'WA4' ergänzt.

Um die Mindestnutzung in der Wohn- und Arbeitszone zu erreichen und um das zonengemässe Nutzungspotenzial zu nutzen, sind in den Wohn- und Arbeitszonen WA3 und WA4 Ein-, Zwei- und Reiheneinfamilienhäuser nicht zulässig.

### Zentrumszonen

Die ehemalige Kernzone K-A wurde in Zentrumszonen 'Z4' umbenannt. Um die Mindestdichte im Zentrum zu erreichen, haben Bauten in der Zentrumszone Z4 mindestens drei Vollgeschosse aufzuweisen. Mindestens das Erdgeschoss muss strassenseitig Gewerbe- oder Dienstleistungsnutzungen aufweisen.

### Dorfzonen

Die Dorfzonen weisen eine Schutzfunktion auf, in welcher vor allem der Bestand und das Ortsbild massgebend sind. Die bauliche Dichte und Einpassung von Neu- und Umbauten hat sich daher am Bestand zu orientieren. Das zulässige Volumen ist aufgrund der konkreten Situation vor Ort und unter Berücksichtigung des Umfeldes über die Masse im BauR zu regeln. Durch die Gebäudelänge und sowie die Fassaden- und Gesamthöhe ist die Nutzungsdichte / das Volumen zusammen mit den Gestaltungsvorschriften ausreichend geregelt. Auf die Festlegung einer BMZ in der Dorfzone kann daher verzichtet werden.

### Weilerzonen

Im Zonenbeschrieb der Weilerzonen wird lediglich noch auf die PBV verwiesen. Die bis anhin enthaltenen Artikel sind übergeordnet geregelt bzw. in § 6 PBV enthalten.

### Arbeitszonen Gewerbe a und b

Für die ehemaligen Arbeitszonen I-A und I-B werden im neuen BauR die Bezeichnungen 'AGa' und 'AGb' eingeführt.

Wohnnutzungen sind nur für betrieblich standortgebundenes Personal gestattet. Pro Gebäude ist maximal eine Wohnung von gesamthaft  $\frac{1}{4}$  der gesamten Haupt- und Nebennutzfläche, bis maximal 180 m<sup>2</sup> BGF zulässig. Mit den Grössenangaben werden die Wohnungen in Abhängigkeit zur Betriebsgrösse definiert.

### Arbeitszonen Industrie

Die Zone I-Ba wird neu in 'AI' umbenannt und in § 8 PBV näher definiert. Die Zone I-C entfällt ersatzlos, weil sie der Zone 'AGa' zugeordnet wird.

### Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen

Die vorherigen Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen Oe-A und Oe-B wurden auf eine Zone mit der Bezeichnung OeBA reduziert. Im Zonenbeschrieb der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen wird lediglich auf die PBV verwiesen. Die bis anhin enthaltenen Artikel sind übergeordnet oder anderweitig geregelt bzw. in § 9 PBV enthalten.

### Zonen für Pferdesport

Die vorherigen Zonenbezeichnungen SpZ-A und SpZ-B werden im neuen BauR unter 'PfA' und 'PfB' geführt. Im Zonenzweck ist die Zonenaufteilung nicht mehr erforderlich. Die differenzierte Betrachtung der Zonen für Pferdesport erfolgt in der Masstabelle und im Zonenplan. Mit dem Ausschluss betriebsunabhängiger Wohnungen besteht ein gewisser Abgrenzungsspielraum im Baubewilligungsverfahren, der sich in der Bauzone rechtfertigen lässt.

### Spezialbauzonen Tänikon

Die Spezialbauzonen Tänikon SpZ-C und SpZ-D werden im neuen BauR unter der Bezeichnung 'ST1' und 'ST2' geführt. Die Zonen dienen der Nutzung und dem Schutz des Gemeindeteils Tänikon als landwirtschaftlicher Forschungsstandort und als Ortsbild mit teilweise öffentlichen Funktionen.

### Freihaltezonen

Die Zone F wird neu in 'Fh' umbenannt und in § 10 PBV näher definiert. Der bis anhin aufgeführte Zonenbeschrieb ist in diesem Paragraphen enthalten.

## **6.2.4 Landwirtschaftszonen**

### Landwirtschaftszonen

Der bisherige Artikel ist mit einem anderen Wortlaut in § 11 PBV geregelt. Absatz 3 wird als Sensibilisierung beibehalten.

## 6.2.5 Schutzzonen

### Landschaftsschutzzonen

Es wird lediglich auf § 13 PBV verwiesen. Der bisherige Zonenbeschrieb ist übergeordnet geregelt oder wird als nicht mehr relevant erachtet.

### Naturschutzzonen / Naturschutzzonen im Wald

Es gilt der Zonenbeschrieb von § 14 PBV. Der Gemeinde ist die Naturschutzzone im Wald ein grosses Anliegen. Aus diesem Grund wurden die Vorgaben aus dem aktuellen Baureglement übernommen. Die Gemeinde sieht darin keinen Widerspruch zur Waldgesetzgebung.

## 6.2.6 Weitere Nichtbauzonen

### Abbauzonen

Es wird auf § 16 PBV verwiesen.

## 6.2.7 Überlagernde Zonen

### Überlagernde Zonen

In den Zonen für archäologische Funde, den Ortsbild- und Umgebungsschutzzonen, den Zonen mit Gestaltungsplanpflicht und den Gefahrenzonen wird auf den Zonenbeschrieb in der PBV verwiesen.

## 6.3 Bau- und Umgebungsvorschriften

### 6.3.1 Nachhaltiges Bauen

Die Anliegen des Umweltschutzes kommen in den Artikeln 'Ökologischer Ausgleich im Siedlungsgebiet' und 'Künstliche Beleuchtung' zum Tragen:

Immer wieder gehen Lebensräume im Siedlungsgebiet verloren - Brachland wird bebaut, eine Gebüschgruppe für eine neue Zufahrtsstrasse entfernt oder ein Kiesparkplatz durch einen Asphaltbelag ersetzt. Die Strukturvielfalt im Siedlungsgebiet droht durch die immer intensivere Nutzung stark zu verarmen. Diese Verarmung soll durch gezielte Sicherung und Neuschaffung von naturnahen Strukturen gebremst bzw. kompensiert werden. Diese Kompensation wird als "Ökologischer Ausgleich" bezeichnet. Es geht hier keineswegs um Objektschutz im Sinne des NHG, sondern um eine angemessene Durchgrünung der Siedlung mit einer guten Umgebungsgestaltung im Sinne des Art. 3 RPG.

Kunstlicht in Aussenräumen ist zu einem unverzichtbaren Bestandteil unserer Zeit geworden. Es vermittelt Sicherheit und Wohlstand. Doch die zunehmenden Lichtemissionen zeigen auch negative Begleiterscheinungen. Sie sind für die Artenvielfalt zu einer weiteren, ernst zu nehmenden Gefahr und auch für die Menschen zu einem lästigen Phänomen geworden. Die notwendigen Beleuchtungsbedürfnisse sollen zwar grundsätzlich erfüllt werden können. Gleichzeitig müssen aber auch die Bedürfnisse der Natur und die Gesundheit der Menschen berücksichtigt werden. In diesem Sinne soll dieser Artikel dazu beitragen, unnötige Lichtemissionen zu vermeiden. Der Artikel schafft die Legitimation für Auflagen (Einschränkungen) im Sinne der BAFU-Empfehlungen.

### 6.3.2 Besondere Abstände

Neu gilt der grosse Grenzabstand auf der Hauptwohnseite. Diese ist nicht definiert, die Gemeinde kann die Hauptwohnseite im Zweifelsfall selbst festlegen. Unterschiedliche Bauten und Anlagen wie An- und Kleinbauten, Unterniveaubauten und unterirdische Bauten etc. weisen, anhand ihres Einflusses auf die jeweiligen Nachbarparzellen, verschieden grosse Grenzabstände auf.

Bei Bauten mit Attikageschoss ist der Grenzabstand zu denjenigen Fassadenfluchten um 2.00 m zu erhöhen, bei denen das Attikageschoss nicht auf der ganzen Länge um mindestens das Mass ihrer Höhe zurückversetzt ist. Diese Regelung erfolgt aus Gründen des Nachbarschaftsschutzes.

Vor allem im Zentrumsbereich sind hohe Bäume nicht mehr möglich, wenn auf das Gesetz über Flur und Garten abgestützt wird. Aus diesem Grund wird neu festgelegt, dass Bäume einen Grenzabstand von mindestens 3.0 m einzuhalten haben. In der Höhe sind sie nicht beschränkt.

Auf eine zusätzliche Regelung der Gebäudeabstände wird verzichtet, es gelten die Brandschutzvorschriften.

Im Sinne der inneren Verdichtung wird auch auf den Mehrlängenzuschlag verzichtet.

### **6.3.3 Allgemeine Gestaltungsvorschriften**

Es geht einerseits darum, schlechte und beeinträchtigende Gestaltung zu verhindern, ohne gleichzeitig den Spielraum für gute, zeitgemässe und innovative Bau- und Aussenraumgestaltung einzuschränken. Andererseits soll der Erhaltung und dem Schutz der wertvollen Ortsbilder Rechnung getragen werden.

Die allgemeinen Gestaltungsvorschriften enthalten vorwiegend generelle Bestimmungen, die bei schlechten Lösungen auch als „Notbremse“ angewendet werden können.

#### Gebäude, Bauten und Anlagen (Gesamtwirkung)

Die in Artikel 35 enthaltenen Vorschriften dienen als Grundsätze zur Einordnung und Gestaltung von Bauten und Anlagen. Der Artikel weist vorrangig eine sensibilisierende Wirkung auf, dient jedoch ebenso dazu der Baubewilligungsbehörde sowie den Bauherrschaften wichtige zu beachtende Grundsätze bewusst zu machen.

#### Dachlandschaft

Die Vorschriften zur Dachlandschaft sollen eine sorgfältige und harmonische Einordnung erzielen.

#### Aussenraum

Mit den Vorgaben zur Aussenraumgestaltung soll die Aufwertung des Aussenraums gefördert werden.

#### Terrainveränderung

Die Anforderungen an die Terraingestaltung wurden präzisiert und ergänzt. Insbesondere sollen sich Stützbauwerke besser einordnen und Abgrabungen zurückhaltend angewendet werden.

Die Gesamtwirkung des Freiraumes ist ebenso bedeutend wie die Gestaltung der Bauten an sich und bedarf einer sorgfältigen Projektierung und Pflege. Insbesondere die Zwischenräume können durch entsprechende Ausgestaltung und Bepflanzung, Begrünung etc. ökologische Funktionen übernehmen und massgebend zur Wohn- und Lebensqualität beitragen. Daher muss bei Neubauten eine gewisse Begrünung erfolgen.

### **6.3.4 Zusätzliche Gestaltungsvorschriften für Dorf - und Weilerzonen–sowie Ortsbild- und Umgebungsschutzzonen**

Für die Dorf- und Weilerzonen sowie die Ortsbild- und Umgebungsschutzzonen gelten strengere Gestaltungsvorschriften bzw. detailliertere Regelungen zur Dach- und Fassadengestaltung, um eine besonders sorgfältige Eingliederung von Neubauten in das Ortsbild gewährleisten zu können.

### **6.3.5 Ausstattung**

#### Parkierung für Fahrzeuge

Bei Einfamilienhäusern sind wie bis anhin mindestens 2 Parkfelder zu erstellen.

Neu wird bei Mehrfamilienhäusern verlangt, dass pro 4 Wohnungen zusätzlich ein Parkfeld als Besucherparkfeld zu erstellen, zu bezeichnen und dauernd als solches zu erhalten ist.

Aufgrund der grösser werdenden Nachfrage nach Ladestationen für Elektrofahrzeuge ist bei Parkplätzen mit mehr als 20 Stellplätzen mindestens eine Lademöglichkeit vorzusehen.

#### Nebennutzflächen

Um qualitativ gute Wohnverhältnisse zu schaffen, werden bei Wohnungen gut zugängliche Nebennutzflächen sowie Abstellräume für Zweiräder vorgeschrieben.

#### Spielplätze und Freizeitflächen

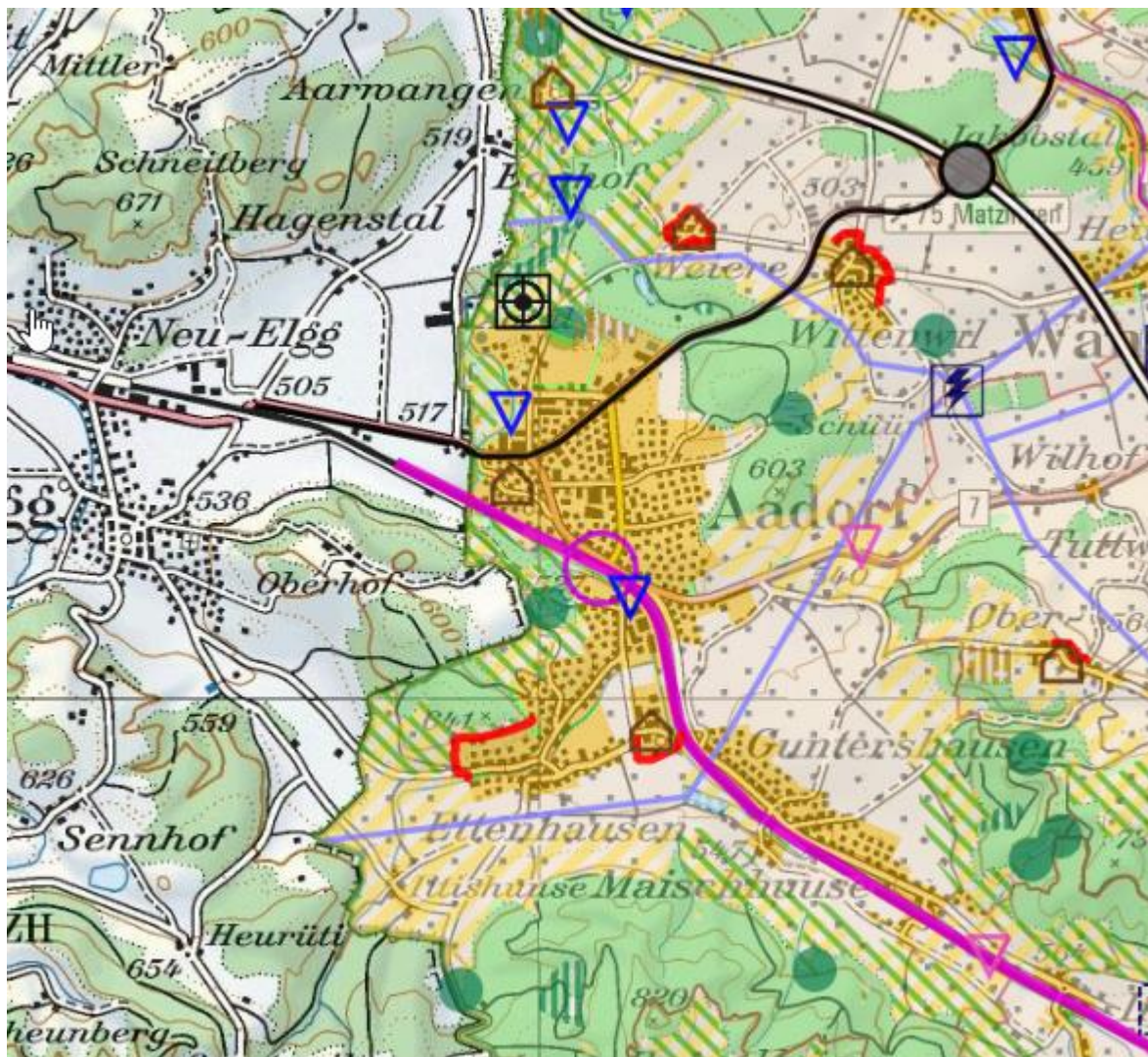
Damit klar wird in welchem Ausmass Spielplätze und Freizeitflächen anzuordnen sind, wird das BauR gegenüber der Bestimmung § 86 PBG präzisiert. So sind bei Mehrfamilienhäusern in der Regel 10 % der Hauptnutzflächen als Spiel- oder Freizeitflächen zu erstellen, auszustatten und dauernd zu unterhalten.

## 7 Überprüfung der Planung

### 7.1 Planungsziele der Gemeinde

Die Überarbeitung von Richt- und Zonenplan sowie dem Baureglement hält die Planungsgrundsätze gemäss Kapitel 2.11 ein.

### 7.2 Vorgaben des kantonalen Richtplans



Karte 5: Ausschnitt Kantonalen Richtplan

Die Planung befolgt die folgenden übergeordneten Festlegungen vollständig:

- Kompakter Siedlungsraum / Kulturlandschaft: → in Richt- und Zonenplan berücksichtigt
- Ortsbildschutzgebiete: → in Richt- und Zonenplan berücksichtigt
- Siedlungsbegrenzungen: → in Richtplan berücksichtigt
- Archäologische Fundstellen → in Richt- und Zonenplan berücksichtigt
- Gebiete Vorrang Landschaft: → in Richt- und Zonenplan berücksichtigt (Landschaftsschutzgebiete, -zonen)
- Naturschutzgebiete: → in Richt- und Zonenplan berücksichtigt (Naturschutzgebiete, -zonen)

- Gebiete Vernetzungsfunktion: → in Richt- und Zonenplan berücksichtigt (Landschaftsschutzgebiete, -zonen)
- Ausbreitungshindernisse: → in Richtplan berücksichtigt
- Gewässer: → in Richtplan berücksichtigt
- Stein- und Erdmaterial → in Richt- und Zonenplan berücksichtigt (Abbaugelände, -zonen)
- Buslinien: → in Richtplanmassnahmen berücksichtigt (Haltestellen)
- Velorouten: → in Richtplanung berücksichtigt
- Historische Wege: → in Richtplan berücksichtigt
- Wanderwege: → in Richtplanung berücksichtigt
- Intensiverholungszone, in Richt- und Zonenplan berücksichtigt (Pferdesport)
- Schiessanlage: → kein Einfluss auf Ortsplanung

### 7.3 Sachpläne und Konzepte Bund

Die Sachpläne und Konzepte des Bundes wurden bei der Bearbeitung des Richt- und Zonenplans berücksichtigt. Es gibt keine Konfliktpunkte mit den übergeordneten Plänen.

### 7.4 Vorgaben Raumplanungsgesetz RPG

Die Ziele und Vorgaben des Raumplanungsgesetzes werden durch die Ortsplanungsrevision befolgt.

Aadorf setzt sich zum Ziel Baulücken und Baulandreserven geeignet zu bebauen und nimmt bei der Beratung von Bauwilligen eine aktive Rolle ein. Weiter werden Potenziale in der Bauzone für Umnutzung oder Aufzoning genutzt, um die Raumnutzerdichte differenziert zu erhöhen. Richtplangebiete stehen bei ausgewiesenem Bedarf für die Zuweisung zur Bauzone zur Verfügung. Die Ausscheidung von Bauzonen erfolgt jedoch nur, wenn das Gebiet durch die Grundeigentümer zur Bebauung und Erschliessung freigegeben wird. Damit kann dem Ziel der haushälterischen Bodennutzung und Beschränkung der Bauzonenfläche nachgelebt werden.

Für die wirtschaftliche Entwicklung stehen in der Gemeinde weiterhin grössere zusammenhängende Flächen in der Arbeitszone zur Verfügung.

Das Siedlungsgebiet ist auf Grundlage RPG und Kantonalem Richtplan richtig dimensioniert.

### 7.5 Generelle Entwässerungsplanung GEP/generelles Wasserversorgungsprojekt GWP

Die behördenverbindlichen Planungen GEP und GWP werden periodisch überprüft. Die Richtplangebiete und Zonenplanänderungen haben Einfluss auf das GWP und GEP. Sie sind bei dessen Bearbeitung zu berücksichtigen.

### 7.6 Haushälterische Bodennutzung / Innere Verdichtung

Um den vom Kantonalen Richtplan festgelegten Zuwachs an Raumnutzern unter Berücksichtigung von Baulandhortung usw. tatsächlich auch auffangen zu können, ist in bestimmten Gebieten die Raumnutzerdichte zu erhöhen. Um dies zu erreichen, wurden folgende Möglichkeiten mit der Revision geschaffen bzw. vom Gemeinderat vorgesehen:

### 7.6.1 Richtplan

Im neuen kommunalen Richtplan wurden Gebiete mit Potenzialen in Bauzonen (Innenentwicklung, Baulücken, Umnutzung, Aufzonung) aufgenommen. Mit den Gebieten sollen die kantonalen Vorgaben zur inneren Nachverdichtung gesichert werden. In den Innenentwicklungsgebieten liegt der Fokus besonders auch auf der Verbesserung der ortsbaulichen Situation, was unter anderem auch mit der Vorgabe zur Erarbeitung eines Innenentwicklungskonzepts oder Gestaltungsplan für Areale über 2'500 m<sup>2</sup> gesichert werden soll.

### 7.6.2 Baureglement

Durch das neue Baureglement, insbesondere auch durch die Baumassenziffer werden die Bauvorgaben dahingehend angepasst, dass im verträglichen Umfang eine höhere Dichte möglich ist. Ebenso lassen die bis anhin eher knapp bemessenen Höhen- und Längenmasse eine dichtere Bauweise zu. Dies entspricht einer haushälterischen Bodennutzung und ermöglicht die innere Verdichtung. Ausser in den Wohnzonen, Wohn- und Arbeitszonen sowie den Arbeitszonen wird in den übrigen Bauzonen auf die Festlegung einer Dichteziffer verzichtet, insbesondere um Um- oder Neubauten in den Dorf- und Zentrumszonen zu fördern.

### 7.6.3 Erhöhung der Raumnutzerdichte

Die Gemeinde will sich zukünftig noch stärker engagieren, um eine haushälterische Bodennutzung und innere Verdichtung an geeigneten Orten zu ermöglichen. So werden beispielsweise Gespräche mit Grundeigentümern gesucht, um in Zusammenarbeit mit diesen Quartierentwicklungen mit Erneuerungs- und Verdichtungsmassnahmen zu diskutieren. Dabei ist insbesondere der Mehrwert einer Gebietserneuerung aufzuzeigen. Die Gemeinde ist ebenfalls bemüht, die im Richtplan ermittelten Potentialgebiete (brachliegende Flächen) zu aktivieren. Diese Massnahmen erfordern jedoch langwierige Prozesse und sind nicht kurzfristig umsetzbar.

Mit der Erhöhung der Nutzungsdichte und dem Verzicht auf eine Nutzungsziffer in den Dorf- und Zentrumszonen besteht weiter die Möglichkeit die Bauzone besser zu nutzen und damit die Raumnutzerdichte anzuheben. Aktuelle Beispiele zeigen aber, dass bei Umnutzungen und Neubauten der haushälterischen Bodennutzung Folge geleistet wird.

Bereits während der Bearbeitung der Ortsplanungsrevision wurden Projekte ausgearbeitet, welche die Innenentwicklung und die Stärkung des Dorfkerns zum Ziel haben. Diese Art der haushälterischen Nutzung des Bodens liegt im Trend und wird durch den kommunalen Richtplan sowie die Bestimmungen im Baureglement unterstützt.

## **8 Mitwirkung und Rechtsverfahren**

### **8.1 Mitwirkung der Bevölkerung**

Sowohl nach Art. 4 RPG als auch nach § 8 PBG haben die Gemeindebehörden dafür zu sorgen, dass die Bevölkerung sachgerecht über Stand, Ablauf, Ziele und Mittel von Planungen informiert wird und ihr auch Gelegenheit gegeben wird, in geeigneter Art und Weise an der Planung mitzuwirken. Dieser Gesetzesbestimmung wurde wie folgt nachgekommen:

- Orientierung an den Gemeindeversammlungen 2017-2021
- Informationsveranstaltung vom 24.06.2019
- Mitwirkung in Form einer Ausstellung und Fragenbeantwortung vom September und Oktober 2020
- Öffentliche Orientierung am 07.10.2021

### **8.2 Einsprachen und Einwände**

#### **8.2.1 Auflagen und Bekanntmachung**

Der Gemeinderat hat an seiner Sitzung vom 22.12.2021 die Unterlagen zur Ortsplanungsrevision beschlossen und zur öffentlichen Auflage freigegeben. Die öffentliche Auflage des Zonenplans und des Baureglements bzw. die Bekanntmachung des kommunalen Richtplans erfolgte vom 07.01.2022 bis 26.01.2022 (Auszug Amtsblatt im Anhang).

#### **8.2.2 Einsprachen und Einwände zur Ortsplanungsrevision**

Während der öffentlichen Auflage wurden ... Einsprachen zum Zonenplan und Baureglement eingereicht. Der Gemeinderat hat über die Einsprachen entschieden. Zum kommunalen Richtplan wurden ... Einwände beim Gemeinderat eingereicht.

### **8.3 Erlass durch Urnenabstimmung und Gemeinderat**

#### **8.3.1 Erlass des Baureglements und des Zonenplans**

An der Urnenabstimmung vom ..... sind das neue Baureglement sowie der revidierte Zonenplan den Stimmbürgern der Politischen Gemeinde Aadorf zur Abstimmung unterbreitet worden. Die Stimmberechtigten stimmten dem Baureglement und dem Zonenplan zu (Protokoll siehe Anhang).

#### **8.3.2 Erlass und Aufhebung von Plänen**

An der Sitzung vom ... hat der Gemeinderat den Kommunalen Richtplan (inkl. «Verbindlichkeiten zum kommunalen Richtplan») beschlossen.

Mit der vollständig neu überarbeiteten Nutzungs- und Richtplanung verfügt die Politische Gemeinde Aadorf über eine zeitgemässe Ortsplanung auf einem in Zukunft technisch kompatiblen Stand. Sowohl die Vorgaben des Kantonalen Richtplans, als auch die gesetzlichen Aufgaben werden erfüllt. Die Pläne sowie das Baureglement werden von Zeit zu Zeit überprüft und gegebenenfalls den aktuellen Verhältnissen angepasst.

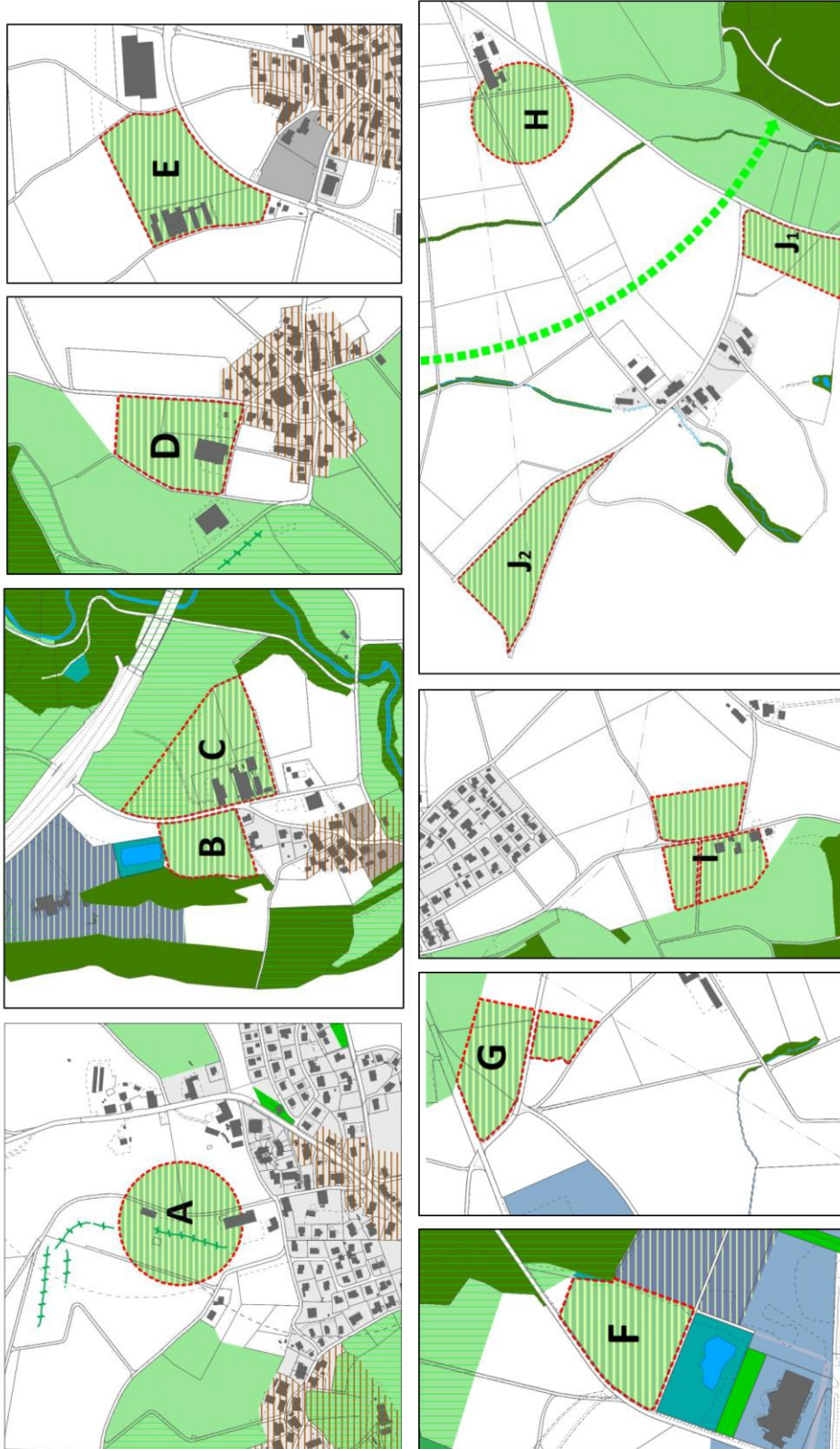
## Anhang

### A Evaluation Standorte Landwirtschaftszone für besondere Nutzung

Gemeinde Aadorf

#### Standortevaluation Landwirtschaftszone für besondere Nutzungen LwbN

Über das Gemeindegebiet wurden 11 Standorte grob beurteilt, wo sich eine Landwirtschaftszone für besondere Nutzung eignen würde und wo eher nicht.



Gebiet	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J 1 / 2
	<b>Häuslenen</b>	<b>Aawangen</b>	<b>Aawangen</b>	<b>Weiern</b>	<b>Wittenwil</b>	<b>Steig, Aadorf</b>	<b>Wiesental</b>	<b>Leinehof</b>	<b>Scheuer</b>	<b>Iltishausen</b>
<b>Fläche</b>	3-4 ha	1.3 ha	3.1 ha	2.1 ha	3.2 ha	2 ha	2-3 ha	3.7 ha	2-3 ha	1.5-2.5 ha
<b>Eigentümer</b>	2097 Ammann	2619 Ott AG	2619 Ott AG	6054 Horber; 6053 Sommer	6149, 6609, 6762, 6763 Stei- ner	449 Bürgergde.	544, 546, 4142 Pfäffli;	3308 Zehnder; 3271 Hürlimann (Leinehof)	6249, 6251 Schär	3312 Schwager; 3302 Weber/ 3254 Eisenring
<b>Zone</b>	Lw	Lw	Lw	Lw	Lw	Lw	Lw	Lw	Lw/Ls	Lw
<b>FFF</b>	nein	nein	Teilweise	Teilweise	ja	Nein	Ja	Ja	Teilweise	Ja
<b>Vorrang Landschaft</b>	nein	Ja	Ja	Nein	Nein	Ja	Nein	Nein	Nein	Nein
<b>Vernetzung</b>	nein	Ja	Ja	Ja	Nein	Nein	Teilweise	Teilweise	Teilweise	Ja
<b>Gefahren</b>	Nein	Nein	Nein	Nein	Nein	Nein	Teilweise gering	Teilweise gering	Nein	Teilweise gering
<b>Topographie</b>	Starke Hangneigung	Eben	Eben	mittel	Leicht geneigt	Leicht geneigt	Leicht geneigt	Leicht geneigt	Leicht geneigt	Leicht geneigt
<b>Erschliessung</b>	Zufahrt durch Wohngebiet	Gut, über Kieswerk Aawangen	Gut, über Kieswerk Aawangen	Zufahrt durch Weiler	Gut, an Umfahrung Wittenwil	Gut, über Industriegebiet	Gut, an Wähligstrasse	Gut, an Hauptstrasse	Zufahrt über Nebenstrassen	Gut, direkt an Verbindung Nord-Süd-Ost
<b>Immissionen</b>	Nördlich Häuslenen (-)	Nördlich Aawangen (landw. Weiler) (o)	Westlich Aawangen (landw. Weiler) (o)	Nördlich Weieren (landw. Weiler) (o)	Nördlich Wittenwil (o)	Nördlich Industriegebiet (+)	Angrenzend Arbeitsgebiet (+)	Angrenzend an Leinehof (+)	Südlich Wittenwil (o)/Abstand > 170 m	Westlich und östlich Iltishausen (o)
<b>Weiteres</b>	Ackerterrassen	Angrenzend Ns	Teilweise in Ls und Ls Geotopschutz	Angrenzend Ls/Vorrang Landschaft		Eignung für weiteren Kiebsabbau prüfen	Teilweise in archäologischer Fundstellen	Salzebach im Westen	Widerstand Wittenwiler bereits formiert	
<b>Beurteilung</b>	Nicht geeignet aufgrund Erschliessung, Topographie, Lage zu Dorf	Eher geeignet; Hindernis KRP	Eher geeignet; Hindernis KRP	Weniger geeignet aufgrund Erschliessung	Eher geeignet aufgrund Lage, Erschliessung, Negativ Nähe zu Wittenwil	<b>besser geeignet</b> aufgrund Lage, Erschliessung, Eigentümer, Emissionen	<b>besser geeignet</b> aufgrund Lage, Erschliessung, Emissionen	Eher geeignet aufgrund Lage, Erschliessung	Eher geeignet; Hindernis KRP (Vernetzung)	Eher geeignet; Hindernis KRP (Vernetzung)

Gebiete nördlich Guntershausen eignen sich aufgrund der Einsehbarkeit und der heiklen Einordnung grosser Volumina eher nicht.  
Gebiete mit Vorrang Landschaft: Landwirtschaftszonen mit besonderen Nutzungen (gemäss Art. 16a Abs. 3 RPG) werden nur in Ausnahmefällen zugelassen.  
Gebiete mit Vernetzungsfunktion: Landwirtschaftszonen mit besonderen Nutzungen (gemäss Art. 16a Abs. 3 RPG) werden nur in Ausnahmefällen zugelassen.  
Fruchtfolgeflächen FFF dürfen nur eingezont werden, wenn:  
a. ein auch aus der Sicht des Kantons wichtiges Ziel ohne die Beanspruchung von Fruchtfolgeflächen nicht sinnvoll erreicht werden kann; und  
b. sichergestellt wird, dass die beanspruchten Flächen nach dem Stand der Erkenntnisse optimal genutzt werden.

## B Planausschnitte ÖV-Gütekasse

