

# Ortsplanungsrevision

## Planungsbericht

### Vorprüfung





## 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	12
2.4	Wirtschaftliche Entwicklung	14
2.5	Teilrevision kantonaler Richtplan Thurgau (KRP)	16
2.6	Bauzonenkapazität	17
2.7	Siedlung	19
2.8	Landschaft	21
2.9	Verkehr	22
2.10	Ver- und Entsorgung	24
2.11	Raumplanerisches Leitsätze der Gemeinde	24
<b>3</b>	<b>Kommunaler Richtplan</b>	<b>27</b>
3.1	Allgemein	27
3.2	Siedlung	27
3.3	Verkehr	36
3.4	Natur und Landschaft	37
<b>4</b>	<b>Zonenplan</b>	<b>39</b>
4.1	Allgemein	39
4.2	Zonenkatalog	39
4.3	Zonenplanänderungen	40
4.4	Umzonung bestehender Bauzonen	40
4.5	Auszonungen	49
4.6	Einzonungen	52
4.7	Fazit Um-, Aus- und Einzonungen	55
4.8	Überlagernde Zonen	55
4.9	Wald	56
<b>5</b>	<b>Integration Gefahrenkarte in den Zonenplan</b>	<b>57</b>
5.1	Allgemein	57
5.2	Methodik Umsetzung Gefahrenkarte	58
5.3	Evaluation Konfliktgebiete	60
<b>6</b>	<b>Baureglement</b>	<b>68</b>
6.1	Allgemeine Bestimmung	69
6.2	Nutzungszonen	69
6.3	Bau- und Umgebungsvorschriften	74

<b>7</b>	<b>Überprüfung der Planung</b>	<b>77</b>
7.1	Planungsziele der Gemeinde	77
7.2	Vorgaben des kantonalen Richtplans	77
7.3	Sachpläne und Konzepte Bund	78
7.4	Vorgaben Raumplanungsgesetz RPG	78
7.5	Generelle Entwässerungsplanung GEP/generelles Wasserversorgungsprojekt GWP	78
7.6	Haushälterische Bodennutzung / Innere Verdichtung	78
<b>8</b>	<b>Mitwirkung und Rechtsverfahren</b>	<b>80</b>
8.1	Mitwirkung der Bevölkerung	80
8.2	Ergebnisse der Vorprüfung	80
8.3	Einsprachen und Einwände	80
8.4	Erlass durch Gemeindeversammlung und Gemeinderat	80
<b>Anhang I</b>		
A	Erweiterung der Wohn- und Arbeitszone Teewang Interessensabwägung Fruchtfolgeflächen	I

## 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 Genehmigungsinstanz, 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 %

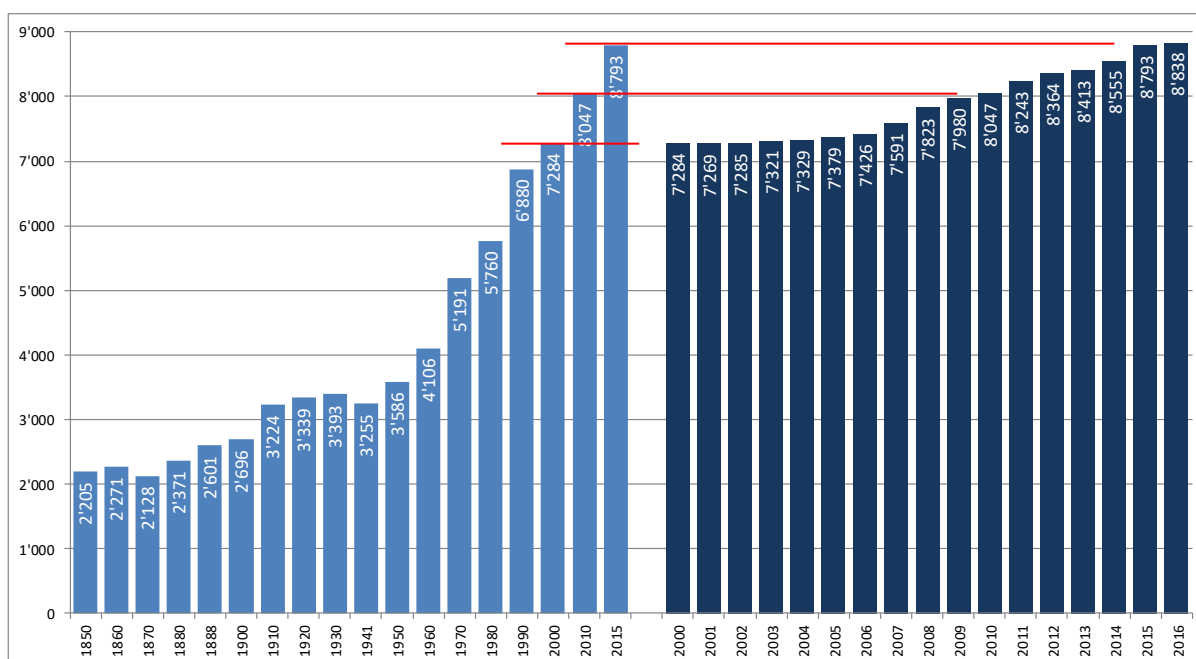


Abbildung 1: Bevölkerungswachstum 1850 bis 2015 (10-Jahresschritte) und 2000 bis 2016

<b>Bevölkerung</b>		
Einwohner	2017	8 885
Veränderung in %	2010-2017	9,9
Bevölkerungsdichte pro km <sup>2</sup>	2017	445,6
Altersverteilung in %		
0-19 Jahre	2017	20,3
20-64 Jahre	2017	61,8
65 Jahre und mehr	2017	17,9
Ausländer in %	2017	15,8
Bevölkerungsbewegung (in ‰)		
Rohe Heiratssziffer	2017	5,5
Rohe Scheidungsziffer	2017	1,6
Rohe Geburtenziffer	2017	10,1
Rohe Sterbeziffer	2017	6,5
Anzahl Privathaushalte	2017	3 827
Durchschnittliche Haushaltsgrösse in Personen	2017	2,30
<b>Fläche</b>		
Gesamtfläche in km <sup>2</sup>	2004/09	19,9
Siedlungsfläche in %	2004/09	18,2
Veränderung in ha	1979/85-2004/09	61
Landwirtschaftsfläche in %	2004/09	53,3
Veränderung in ha	1979/85-2004/09	-64
Wald und Gehölze in %	2004/09	28,0
Unproduktive Fläche in %	2004/09	0,5
<b>Wirtschaft</b>		
Beschäftigte total	2016	3 570
im 1. Sektor	2016	127
im 2. Sektor	2016	1 439
im 3. Sektor	2016	2 004
Arbeitsstätten total	2016	541
im 1. Sektor	2016	49
im 2. Sektor	2016	103
im 3. Sektor	2016	389
<b>Bau- und Wohnungswesen</b>		
Leerwohnungsziffer	2018	2,52
Neu gebaute Wohnungen pro 1000 Einwohner	2016	2,7
<b>Soziale Sicherheit</b>		
Sozialhilfequote	2017	1,4

Abbildung 2: Einwohnerentwicklung Aadorf (Bundesamt für Statistik)

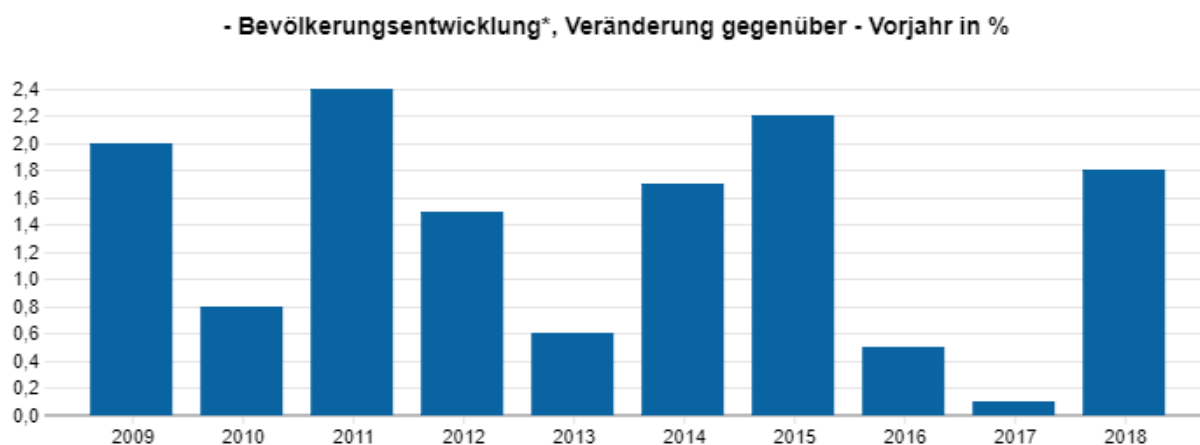


Abbildung 3: Bevölkerungsentwicklung – Veränderung gegenüber dem Vorjahr 2009-2018 (Quelle: Dienststelle für Statistik Kanton Thurgau)

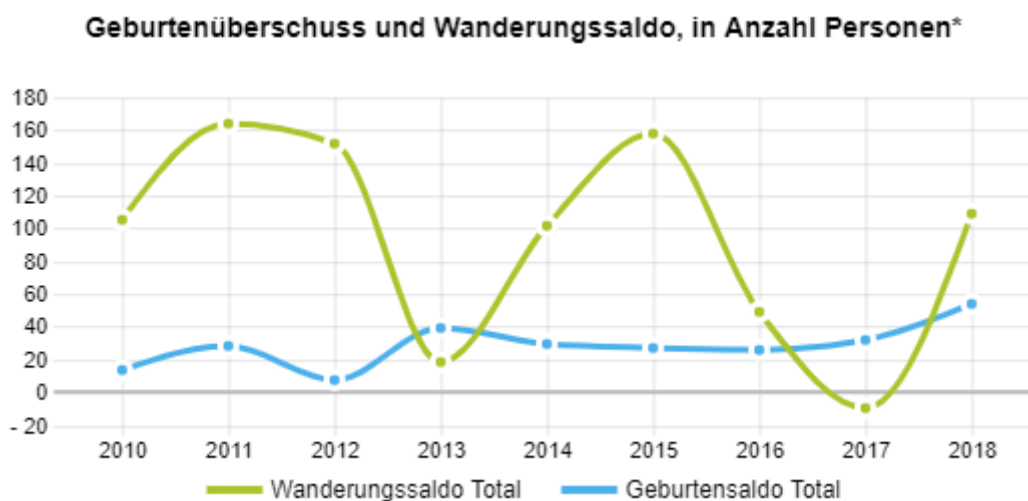


Abbildung 4: Wanderungssaldo von 2010 bis 2018 (Quelle: BfS, Dienststelle für Statistik TG)

- Insgesamt ergibt sich daraus für die Entwicklung der Siedlungs- und Arbeitsgebiete eine möglichst flexible Gestaltung, um gegebenenfalls Anpassungen dem Bedarf entsprechend vornehmen zu können
- Die statischen Daten weisen eine hohe Schwankung in der Wanderungsbewegung auf. Es kann somit kein konstanter Zu- oder Abwanderungstrend abgelesen werden.
- Keine Rückschlüsse für den Wohnungsmarkt möglich

### 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. Der Anteil der über 50-jährigen ist leicht überdurchschnittlich.

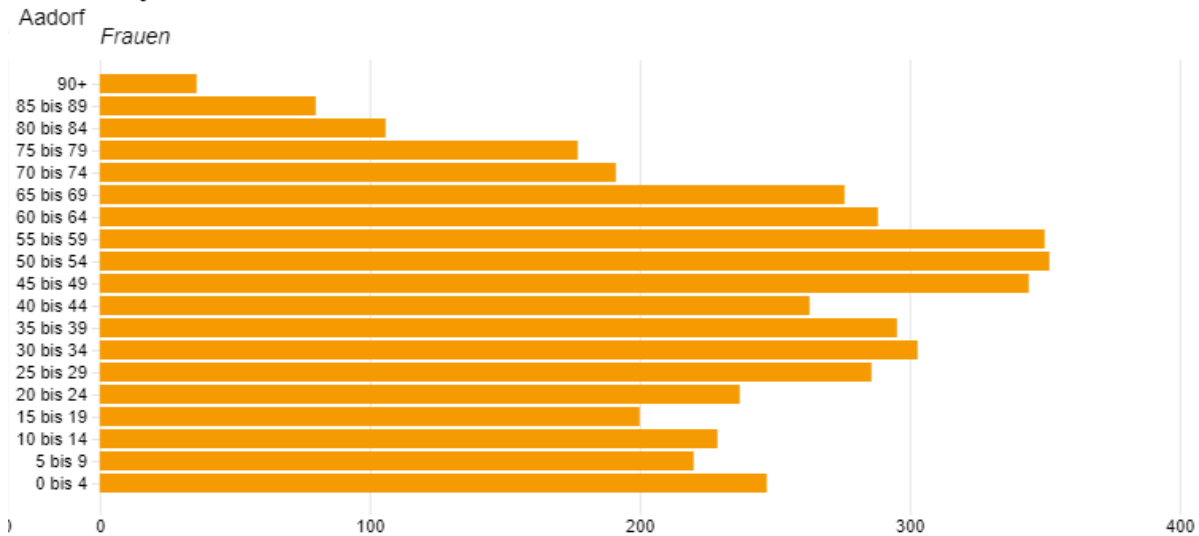


Abbildung 5: Altersstruktur der Bevölkerung: Frauen Stand 2018 (Quelle: Dienststelle für Statistik Kanton Thurgau)

- Bei den Frauen sind die Altersklassen zwischen 45-59 sowie die Altersklassen zwischen 25-39 am stärksten vertreten
- Ab Altersgruppe 60-64 deutliche Abnahme der Bevölkerungszahl der Frauen
- Die Altersklassen zwischen 25 und 44 bewegen sich mit ähnlichen Werten im Mittelfeld
- Deutliche Abschwächung in den niedrigeren Altersklassen zu erkennen

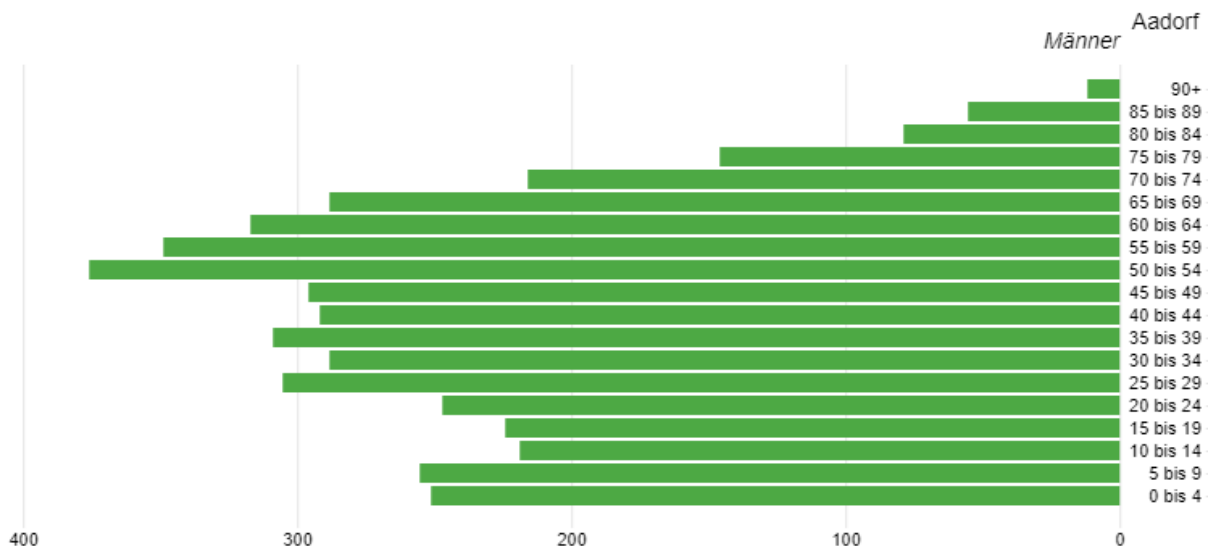


Abbildung 6: Altersstruktur der Bevölkerung: Männer Stand 2018 (Quelle: Dienststelle für Statistik Kanton Thurgau)

- Bei den Männern ist die Altersklasse 50-54 mit Abstand am stärksten vertreten
- Dahinter reihen sich, mit beständig abnehmenden Bevölkerungszahlen, die Altersklassen 55-59 ff. an
- Die Altersklassen zwischen 25 – 49 sind eine weitere starke Basis
- In den Altersklassen von 0-24 liegen die Werte der männlichen Bevölkerung am niedrigsten

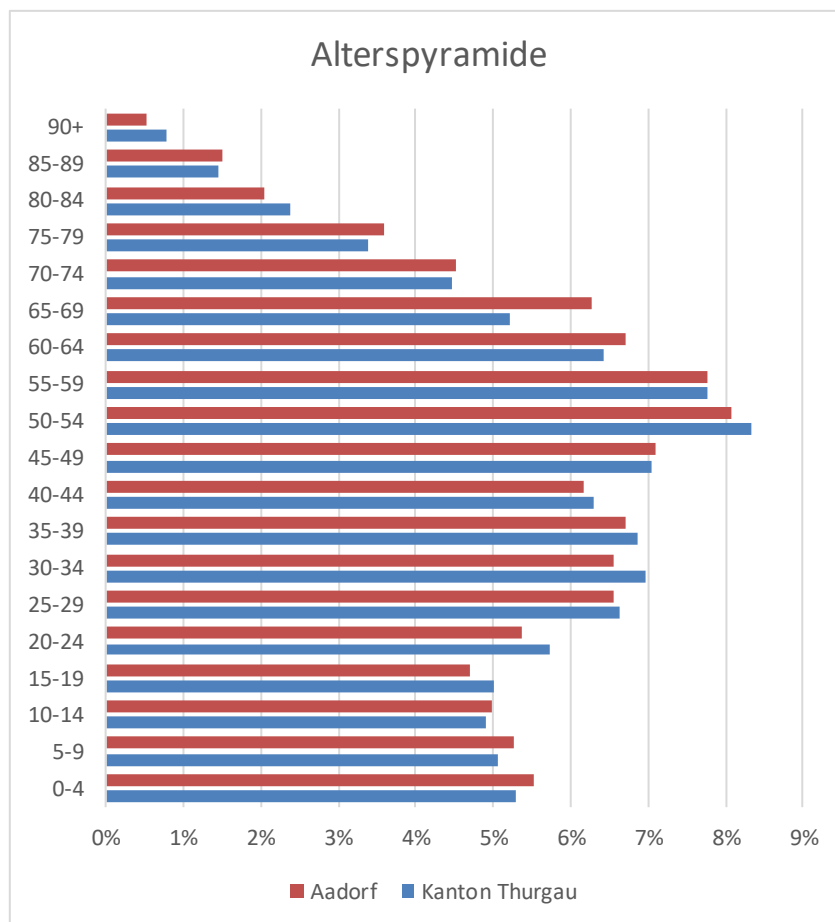


Abbildung 7: Altersstruktur der Bevölkerung: Aadorf und Kanton Thurgau Stand 2018 (Quelle: Dienststelle für Statistik Kanton Thurgau)

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

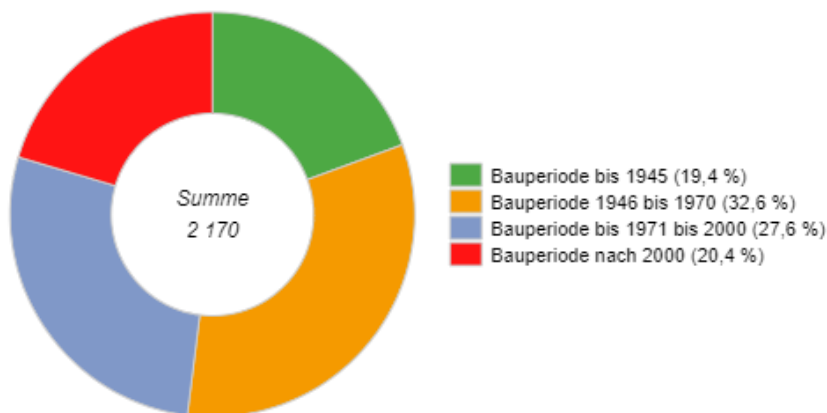


Abbildung 8: Gebäude mit Wohnnutzung nach Bauperiode Stand 2018 (Quelle: Bundesamt für Statistik, Gebäude- und Wohnungsstatistik)

- 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

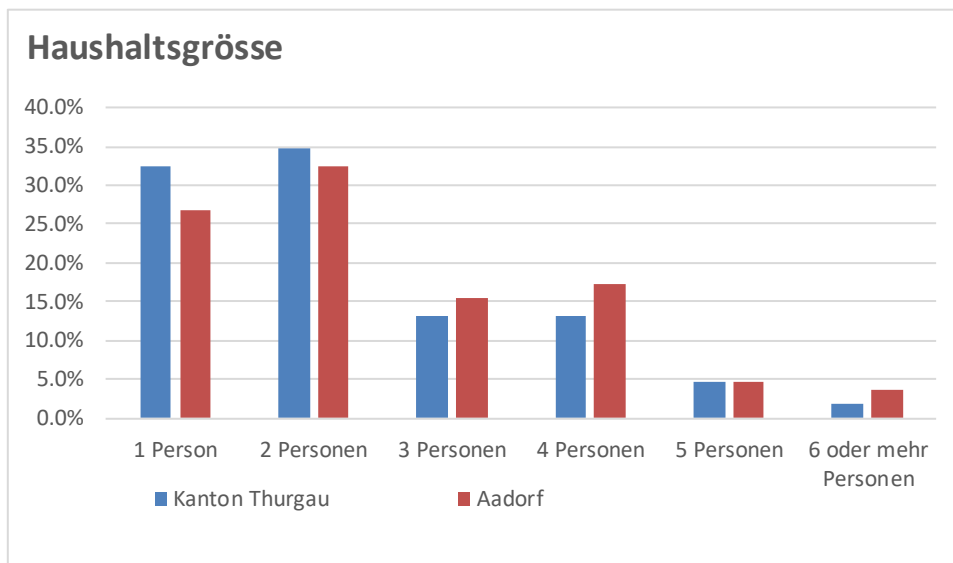


Abbildung 9: Gebäude nach Anzahl Zimmer 2017 (Quelle: Dienststelle für Statistik TG)

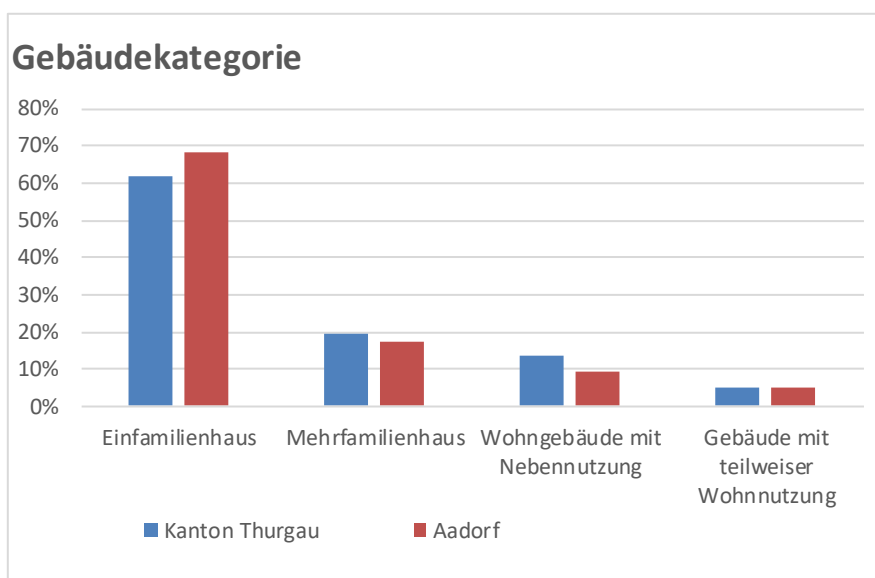


Abbildung 10: Gebäude nach Wohnungsart 2017 (Quelle: Dienststelle für Statistik TG)

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

## 2.4 Wirtschaftliche Entwicklung

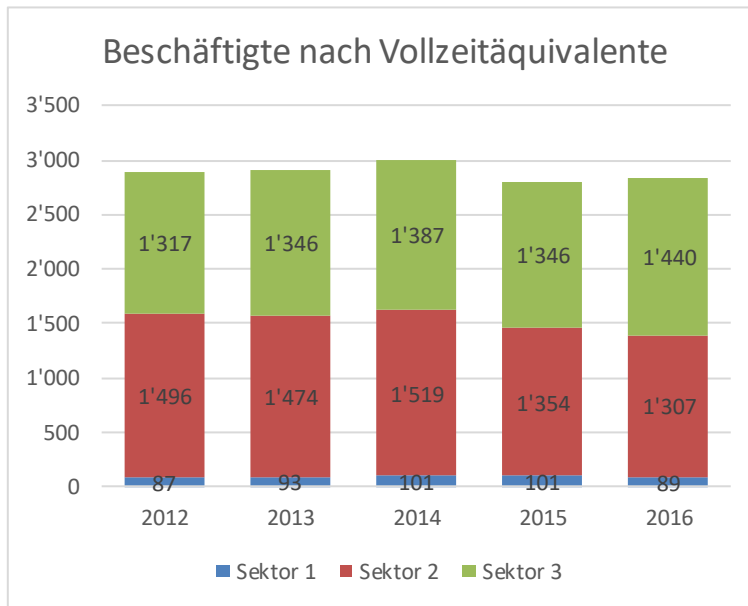


Abbildung 11: Beschäftigte nach Wirtschaftssectoren Stand 2016  
(Quelle: Bundesamt für Statistik)

**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

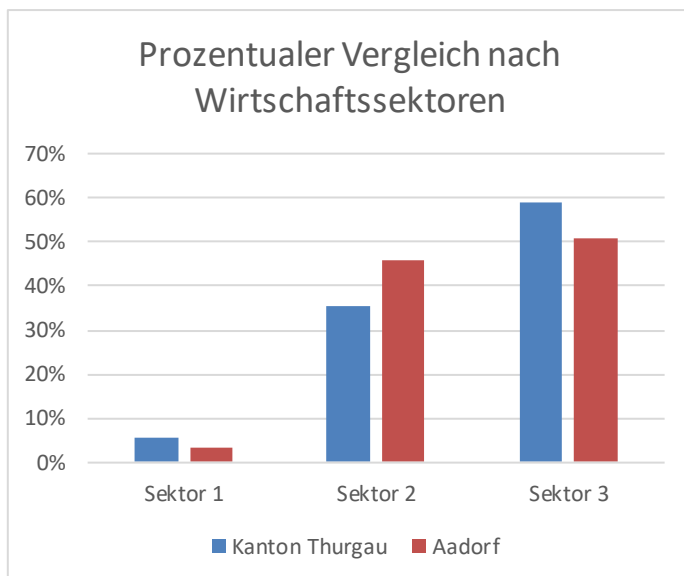


Abbildung 12: Beschäftigte nach Wirtschaftssectoren, prozentualer Vergleich, Stand 2016 (Quelle: Bundesamt für Statistik)

- 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

### Steuerkraft pro Einwohner im Vergleich zum Kanton Thurgau

Indikatoren	Aadorf	Thurgau
Steuerkraft pro Einwohner (CHF/Einw.)	1 980,0	2 048,0

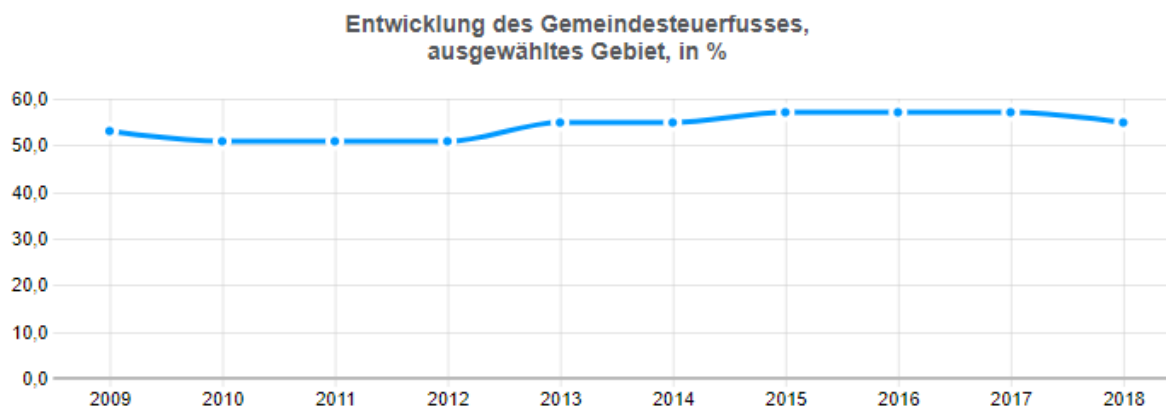


Abbildung 13: Entwicklung des Gemeindesteuerfusses

- Der überwiegende Teil 1-2 Personenhaushalte sowie der höhere Anteil MFH in Verbindung mit dem eher niedrigen Steuerfuss lässt darauf schliessen, dass sich die Gemeinde aus gutverdienenden Einwohnern zusammensetzt
- Im (Süd)West Thurgau hat Aadorf, im Vergleich mit den Nachbargemeinden, den tiefsten Steuersatz, wodurch vor allem finanzstarke Steuerzahler angesprochen werden (erklärt und bestätigt die oben genannten Rückschlüsse)

## 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 Einzonungen von Richtplangebieten ohne ausgeglichene Flächenbilanz (Bauzonenerweiterung).

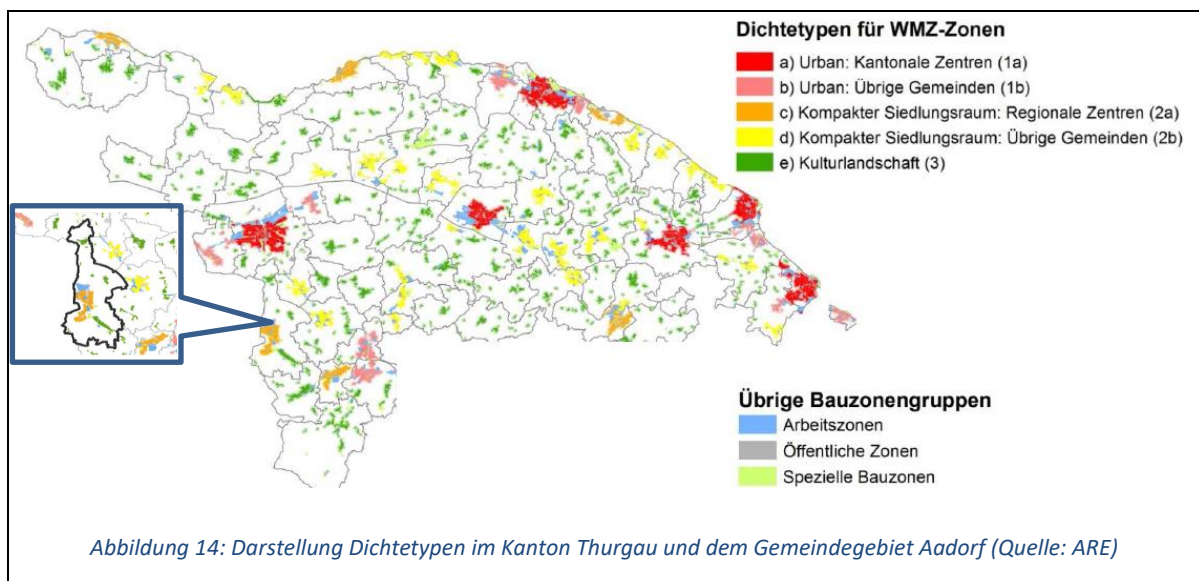
Das Departement für Bau und Umwelt hat mit dem Raumkonzept, dem Richtplanentwurf und den Vorgaben zur Siedlungsdimensionierung neue planerische Leitlinien für die Gemeinden erarbeitet. Der Regierungsrat hat den Richtplanentwurf, insbesondere die Vorgaben zur Siedlungsdimensionierung als Basis für die 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.



Aadorf gilt als regionales Zentrum. Die Ortschaften innerhalb einer Gemeinde können verschiedenen Dichtetypen zugeordnet werden. Gemäss kantonalem Raumkonzept gehört die Gemeinde Aadorf zu 65 % zum Dichtetyp „Kompakter Siedlungsraum: Regionale Zentren“ und zu 35 % zum Dichtetyp „Kulturlandschaft“.

Aufgrund des Dichtetypen „Kompakter Siedlungsraum: Regionale Zentren“ rechnet der Kanton im Zeithorizont Zonenplan (2030) in Aadorf mit einer jährlichen durchschnittlichen Zunahme von ca. 0.7 %.

## 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	Mindestdichte
		RN / ha	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>	53	-

<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, eben 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

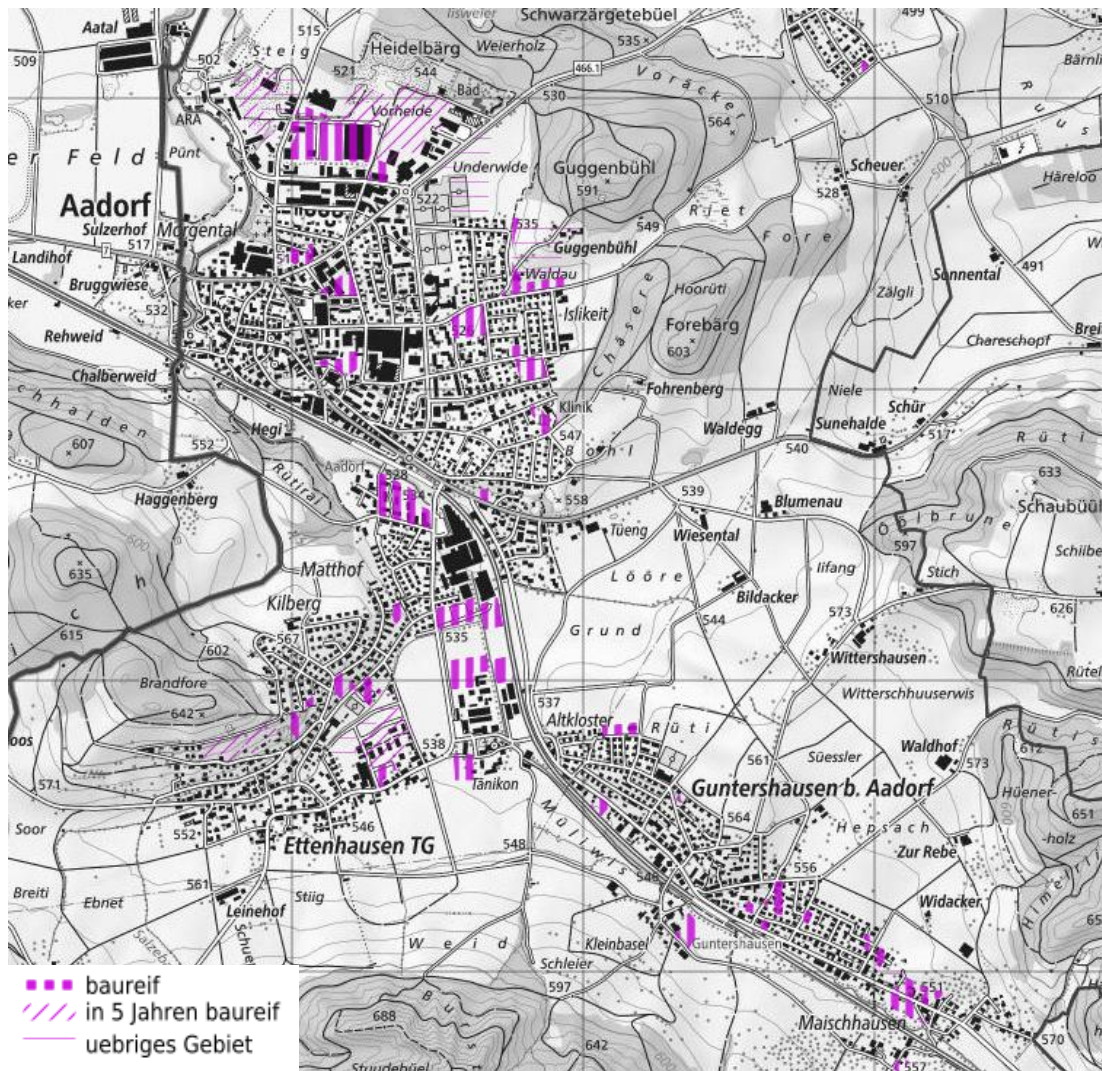
In der Gemeinde Aadorf sind vier regionale und acht lokal bedeutende archäologische Fundstellen vermerkt (vgl. KRP). Die Gemeinden stellen den grundeigentümergebundenen Schutz der Stätten und Fundstellen durch das Ausscheiden von Zonen archäologischer Funde im Rahmen der Ortsplanung sicher.

### 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

### 2.7.4 Erschliessungsstand

Die Übersicht zeigt den Erschliessungsstand der Bauzonen. Als 'baureif' werden sollte Gebiete bezeichnet, die eine ausreichende Erschliessung aufweisen und sich zur Überbauung eignen. Die Gebiete/Verbindungen, die als 'innert 5 Jahren baureif' klassifiziert sind, bezeichnen derzeit unbebaute Gebiete, welche innerhalb eines Zeitraums von 5 Jahren erschlossen werden sollen. Die anhand des Erschliessungsstands gewonnen Erkenntnisse fliessen in das Erschliessungsprogramm ein.

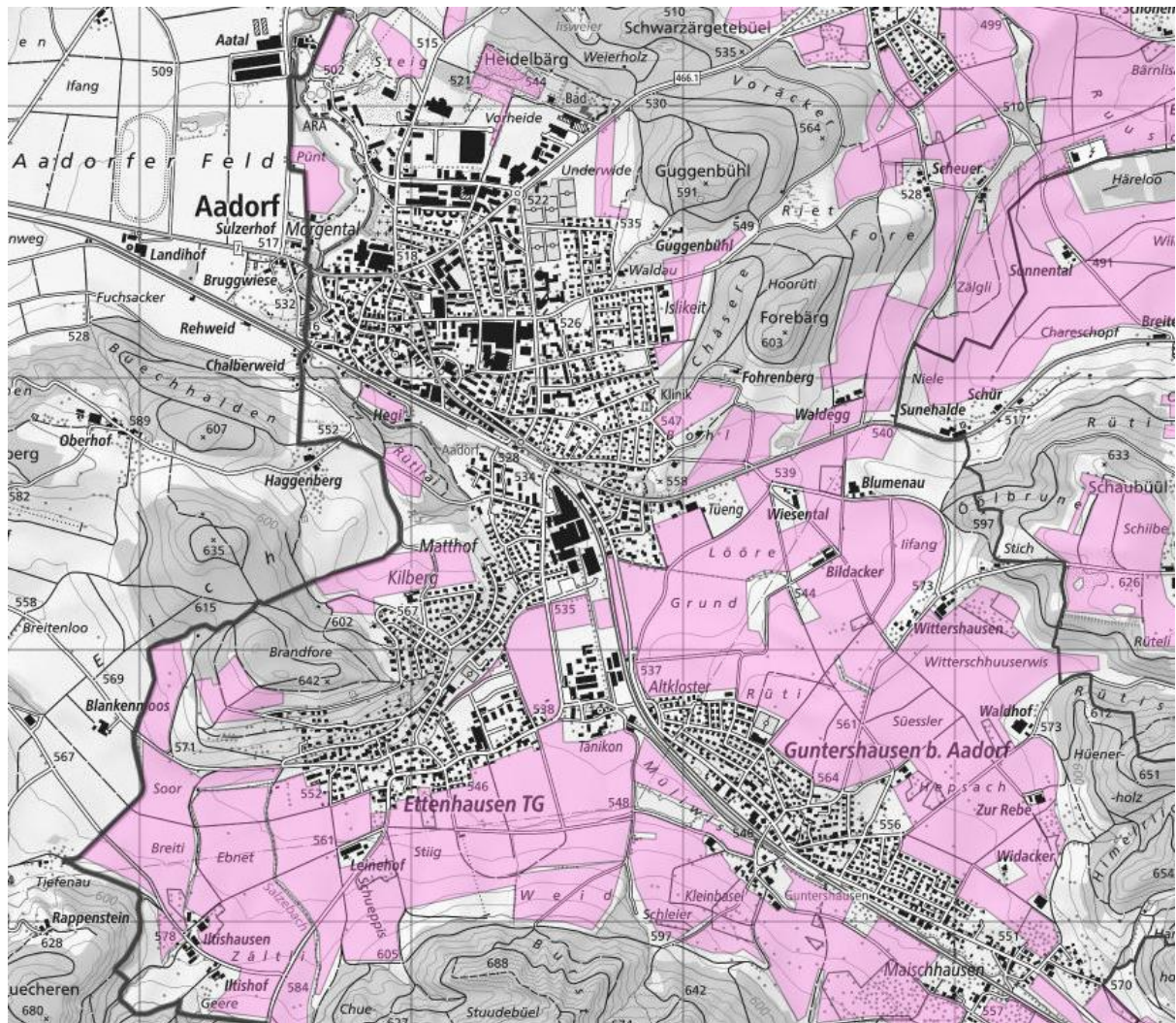


Karte 1: Stand der Erschliessung - Gemeindegebiet Aadorf

## 2.8 Landschaft

### 2.8.1 Fruchtfolgeflächen

Fruchtfolgeflächen (FFF) sind Teil der für die Landwirtschaft geeignete Flächen. Sie umfassen ackerfähiges 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 2: Ausschnitt Richtplan Fruchtfolgeflächen

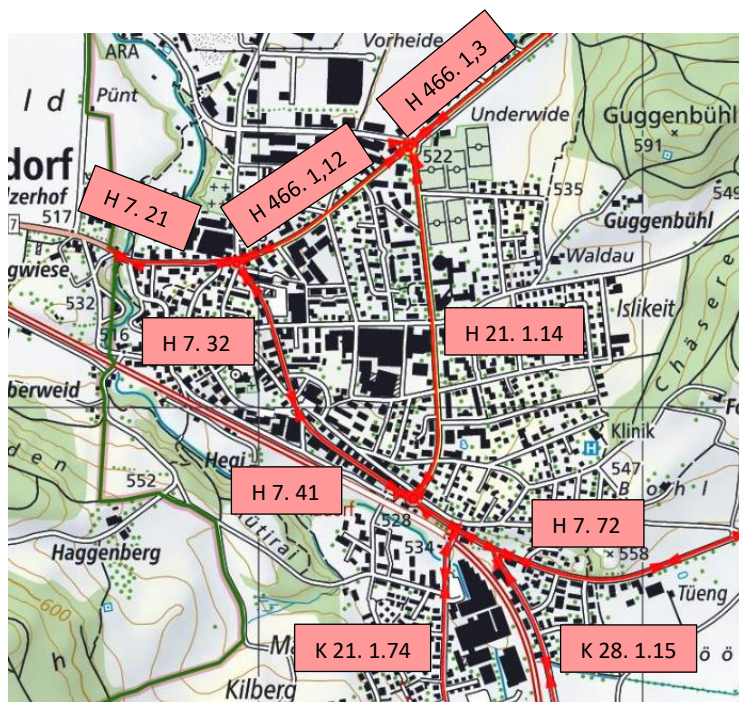
### 2.8.2 Ausbreitungshindernisse

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



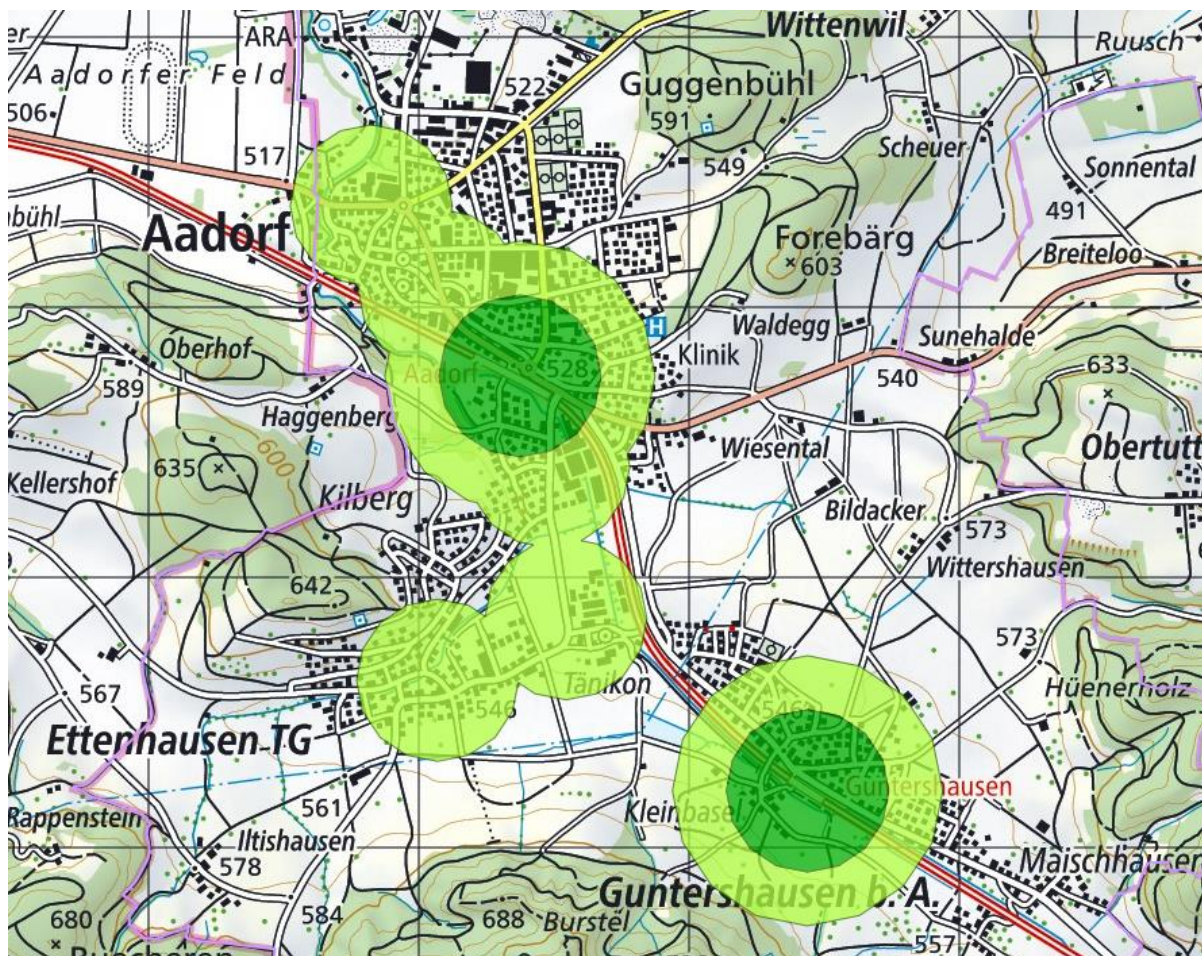
Karte 3: Ausschnitt Strassen-Lärm-Emissions-Kataster (SLEK) 2019

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 4: 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 grundeigentümerverbindlichen Gewässerraum festzulegen. Die grundeigentümerverbindliche Festlegung der Gewässerraumlinien erfolgt in Rahmen der Sondernutzungsplanung und in einem separaten Verfahren.

## 2.11 Raumplanerisches 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 Guntershausen konzentriert hat. In diesem Sinne soll auch in Zukunft das Wachstum von Wohn- und Arbeitsgebiete vorrangig in diesen Ortsteilen stattfinden.

Mit gezielten Einzelmassnahmen wird eine Aufwertung des gesamten Aadorfer Zentrums beabsichtigt. Die Aufwertung sowie der Ausbau der Begegnungsort stellt dabei nur einen Teil des Gesamtkonzeptes dar. Eine erste Verbesserung wird durch den Um- resp. Ausbau des Migrosstandortes 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 Innenentwicklungspotenzialen. Zu diesem Zweck, werden bestehende Baulücken und Baulandreserven identifiziert und nutzbar gemacht. Zudem wird durch die Umnutzung und Aufzoning geeigneter Gebiete eine höhere Dicht 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 durchmisches 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 Bau-Reglement. 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:

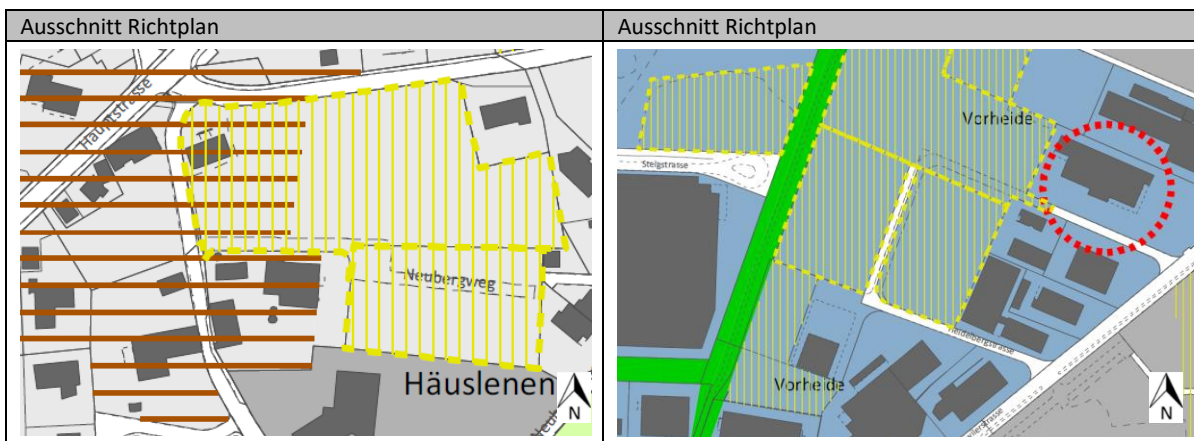
Nr.	Massnahmen Siedlung
S1	Innenentwicklung
S2	Umnutzung
S3	Richtplangebiete
S4	Zentrumsentwicklung
S5	Infrastruktur
S6	Landwirtschaftszone für besondere Nutzung LwbN

### 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  $> 2'500 \text{ m}^2$  (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‘ zeigt das Vorgehen zur Aktivierung der Innenentwicklung auf.

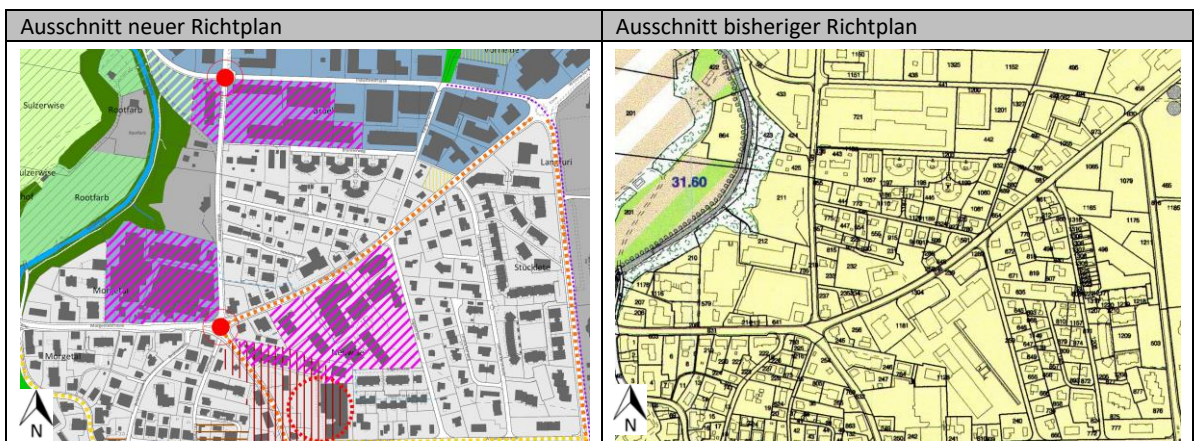
Bei Arealen  $> 2'500 \text{ m}^2$  ist die Erarbeitung eines Innenentwicklungskonzepts oder eines Gestaltungsplans vorgesehen. Diese Projektierungsinstrumente sollen eine ganzheitliche Betrachtung des Areals sichern.



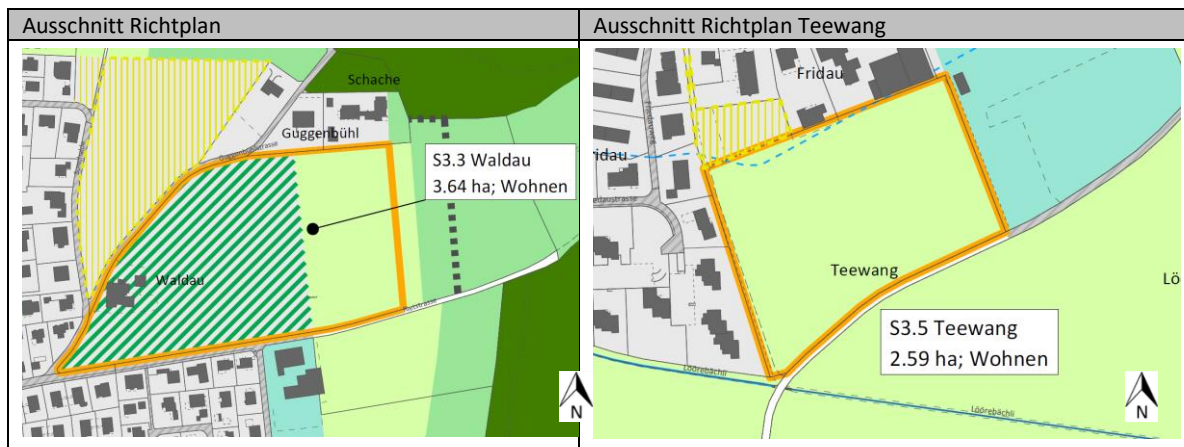
### 3.2.2 Umnutzung (S2)

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 dargestellt.



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

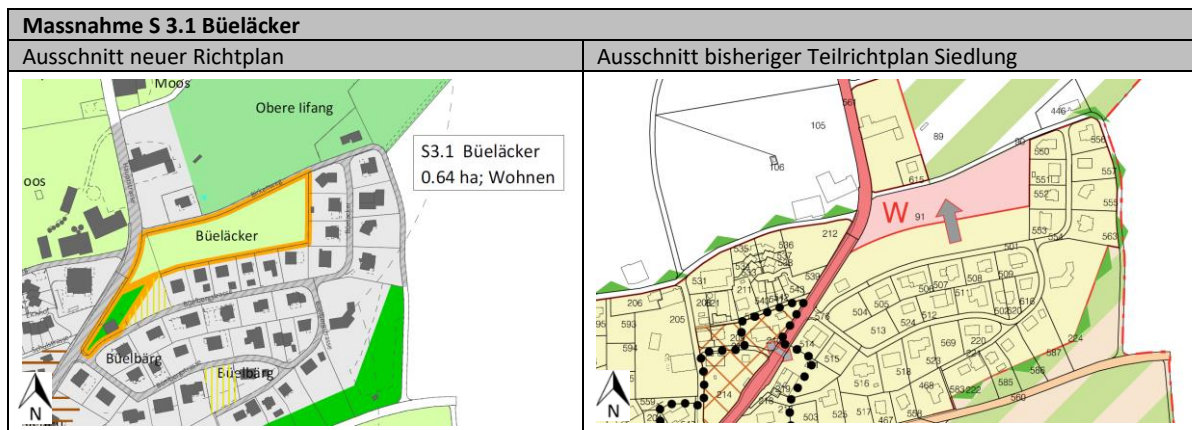


### 3.2.3 Richtplangebiete (S3)

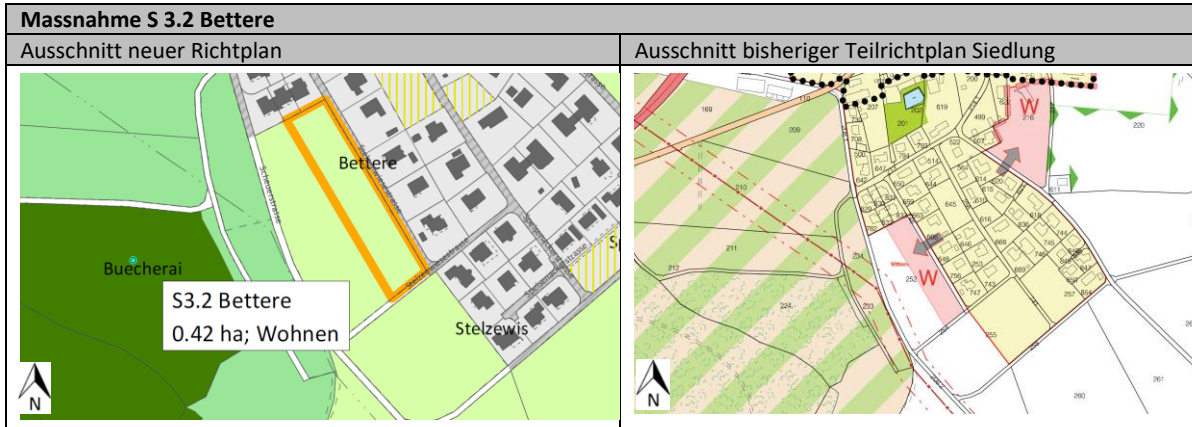
Nach Ausschöpfung der inneren Reserven bzw. bei einer Auslastung über 100% sollen die im Richtplan ausgewiesenen Bautwicklungsgebiete einzont werden. Dabei soll ein durchmisches Wohnraumbangebot mit dem Ziel einer guten Bevölkerungsdurchmischung realisiert werden. Aadorf soll zudem als wichtiger Arbeitsplatzstandort 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.

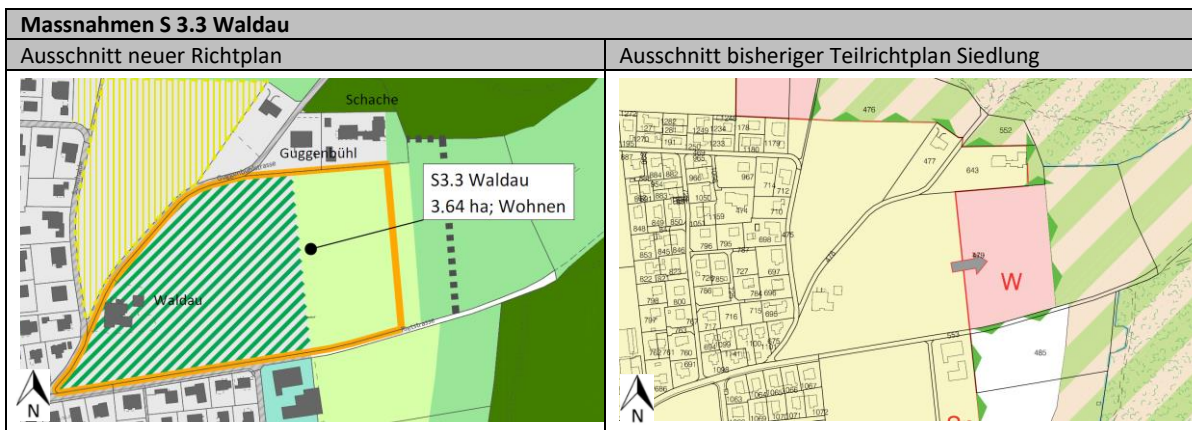
Folgende Richtplangebiete (orange umrandet) wurden ausgeschieden:



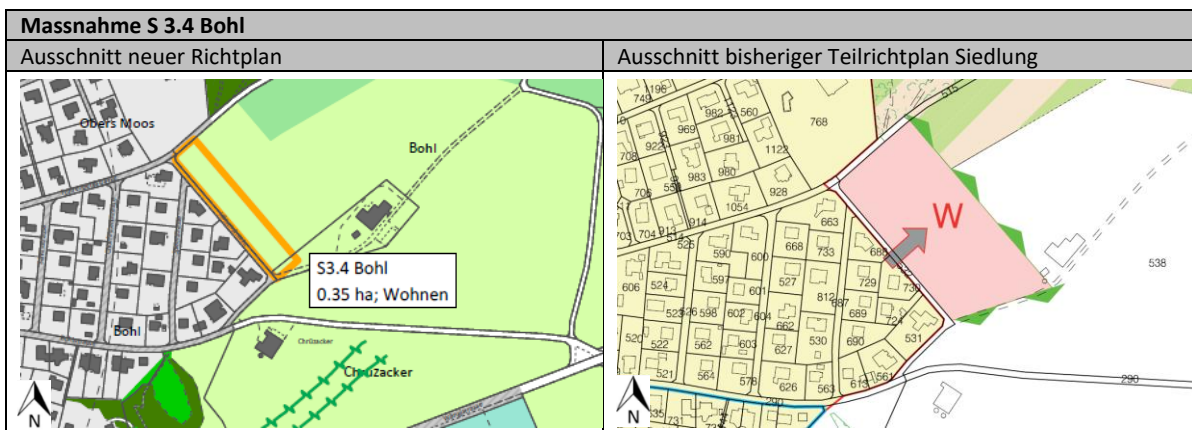
Eine Entwicklungsmöglichkeit für den Ortsteil Häuslenen bietet das Gebiet Büeläcker, welches einen geeigneten Abschluss für das Siedlungsbiet darstellt. Notwendig wird der Ausbau der Erschliessungsstrasse, da diese heute zu schmal ist. Schlussendlich wird es bei einer einseitigen Erschliessung bleiben,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



Das Richtplangebiet Bettere bietet eine Entwicklungsmöglichkeit für den Ortsteil Wittenwil. Die bestehende Erschliessung ist ausreichend. Der Wald und das Naherholungsgebiet befinden sich in kurzer Gehdistanz.

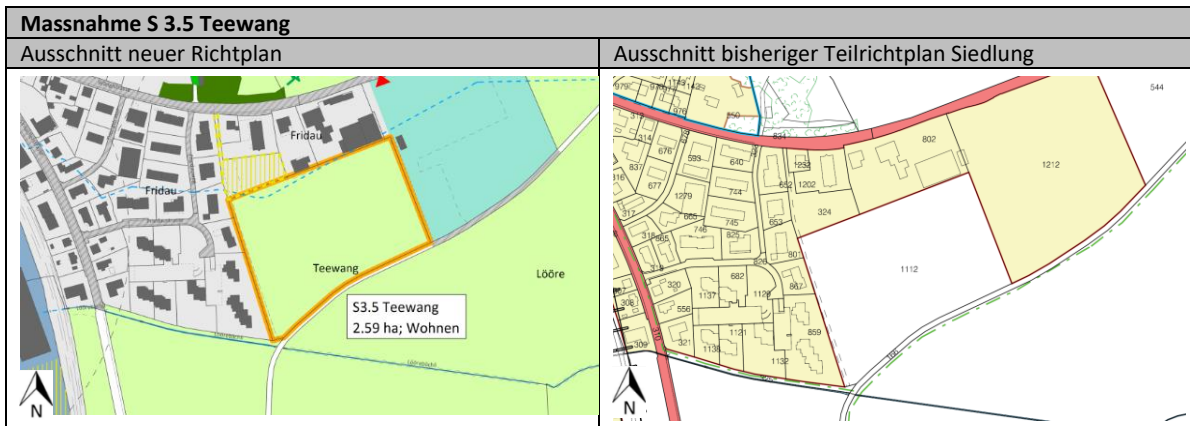


Das Gebiet zeichnet sich durch seine zentrumsnahe, ländliche Lage aus. Zudem grenzt es nördlich und östlich an ein Naherholungsgebiet. Insgesamt weist das Gebiet Waldau mit 3.64 ha eine grosse Fläche für Ein- und Mehrfamilienhäuser auf, die einer effizienten Erschliessung und eines konkreten Bauungskonzeptes bzw. Gestaltungsplans bedarf, um eine qualitätsvolle Siedlungsentwicklung sicher zu stellen. Derzeit bestehen keine konkreten Entwicklungspläne für dieses Gebiet, weshalb das Areal im Rahmen der Zonenplanung einer Nicht-Bauzone zugewiesen wird. Die Gemeinde erachtet das Gebiet aber nach wie vor als geeignetes Bauland, weshalb die Fläche im Richtplan bestehen soll.



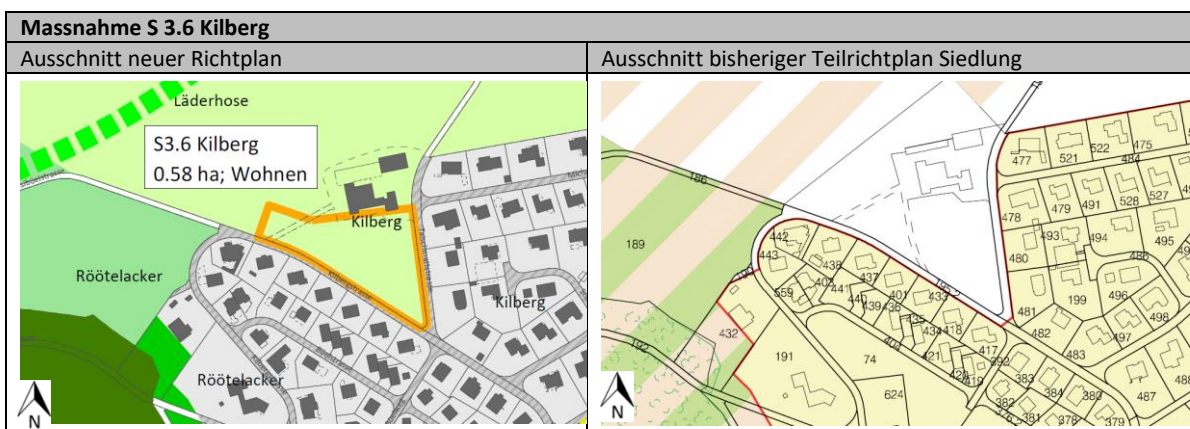
Das Gebiet Bohl befindet sich an idyllischer, ländlicher, erhöhter Lage, ist jedoch trotzdem zentrumsnah. Direkt angrenzend befindet sich das Naherholungsgebiet. Es handelt sich um die Erweiterung

eines klassischen Einfamilienhaus-Quartiers. Die bestehende Erschliessungsstrasse kann so auf beiden Seiten haushälterisch genutzt werden.

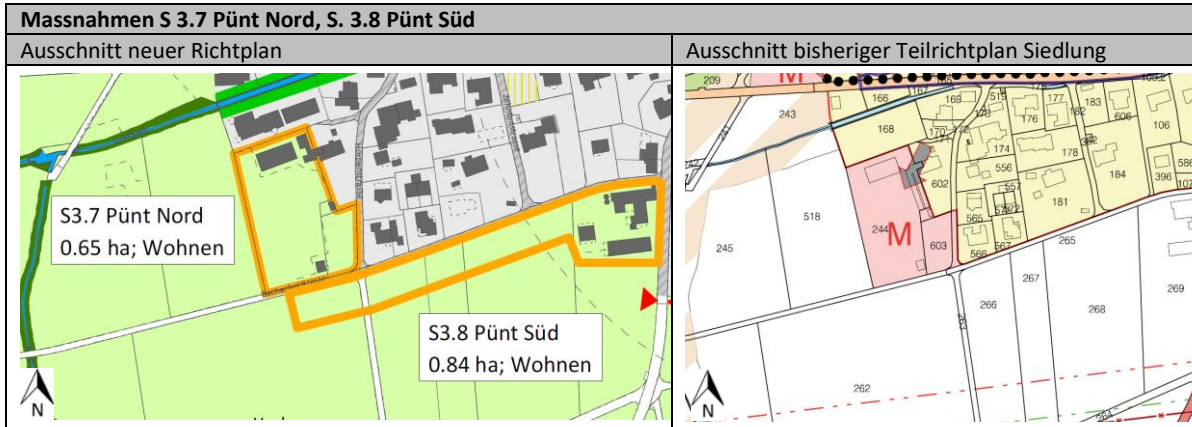


Das Gebiet eignet sich für ein Mehrfamilienhaus-Quartier und weist eine grosse Kapazität auf. Mit seiner Nähe zum Zentrum und zum Naherholungsgebiet weist das Richtplangebiet eine hohe Qualität auf. Der Siedlungsrandlage ist Rechnung zu tragen. Die Erschliessung ist in der Planungsphase zu klären. Zur Deckung des nachgewiesenen Bedarfs wird dieses Gebiet im Rahmen der Revision der Ortsplanung eingezont.

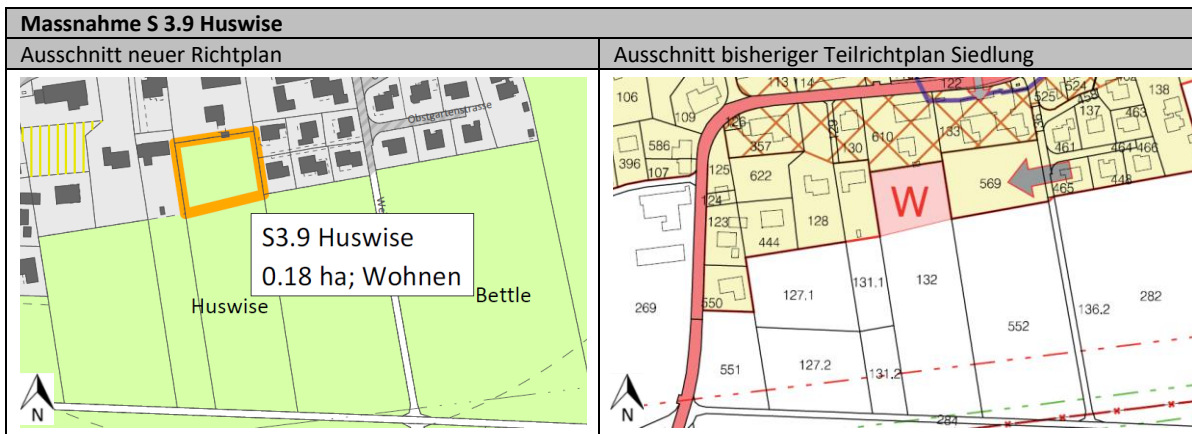
Das Gebiet ist im Sachplan des Bundes als Fruchtfolgefläche ausgewiesen. Eine Abhandlung dazu befindet sich in der Beilage zu diesem Planungsbericht.



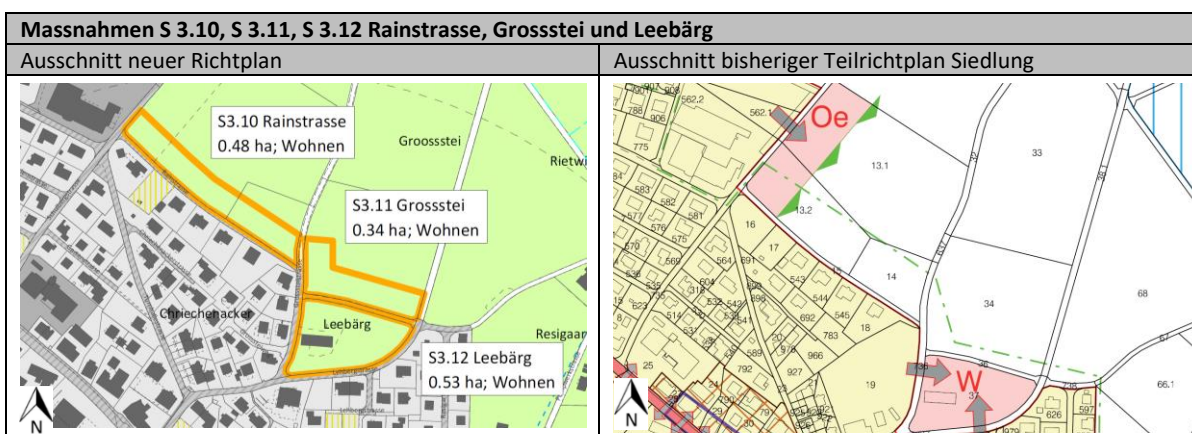
Das Gebiet Kilberg wird durch eine bereits bestehende, relativ breite Erschliessungsstrasse erschlossen. Das Gebiet eignet sich sehr gut für eine Bebauung und befindet in kürzester Distanz zur Schule und zum Naherholungsgebiet.



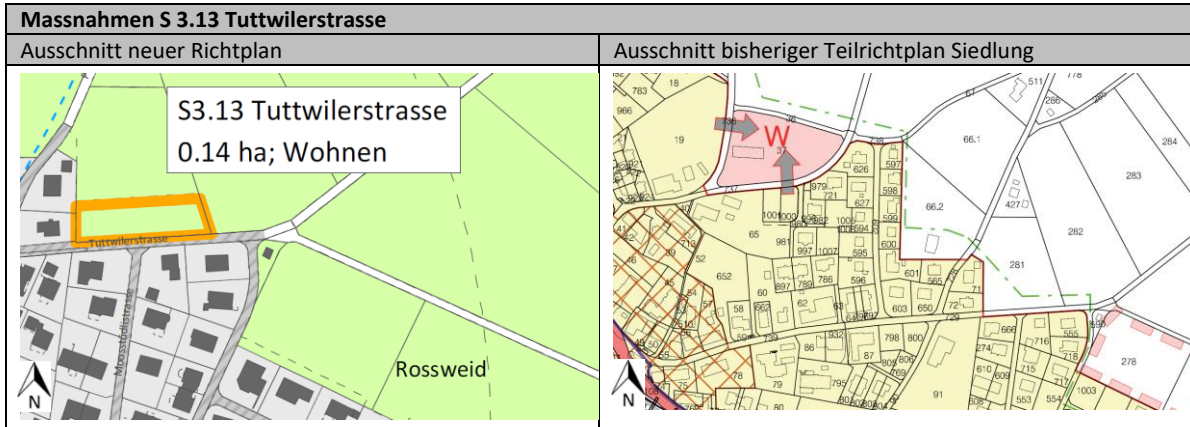
In der Nähe der Schule befindet sich das Gebiet Pünt. Es handelt sich um eine gut bebaubare Siedlungsrandlage, welche durch eine Bebauung kompakter gestaltet würde. Direkt angrenzend befindet sich das Naherholungsgebiet.



Das Richtplangebiet Huswise schliesst den Siedlungsrand ab. Eine Erschliessung ist jedoch nur über eine Dienstbarkeit möglich. Trotzdem ist es sinnvoll, diese Baulücke zu schliessen.



Die drei Gebiete Rainstrasse, Grosstei und Leebärg befinden sich in direkter Nähe zur Schule und zum Bahnhof Gunterhausen. Sie sind geprägt durch eine ländliche Umgebung. Im Gebiet Rainstrasse würde die Quartierstrasse somit häuslicher von beiden Seiten genutzt werden. Bei den Gebieten Grosstei und Leebärg müssten die Erschliessungsstrasse ausgebaut werden, da es sich um Kieswege handelt.



Auch das kleinflächige Gebiet Tuttwilerstrasse befindet sich in direkter Nähe zum Bahnhof Guntershausen. Das Gebiet zeichnet sich durch seine ländliche Umgebung aus und bietet eine Erweiterungsmöglichkeit für 2-4 Einfamilien- oder Doppel Einfamilienhäusern.

Insgesamt besteht in der Gemeinde Aadorf eine hohe Nachfrage nach Wohnraum, sodass die Mobilisierung verfügbarer Entwicklungsflächen angestrebt wird. Hierbei findet ein direkter Abtausch zwischen der bisherigen Bauzone Waldau und der derzeitigen Nichtbauzone Teewang statt. Da derzeit im Gebiet Waldau keine konkreten Entwicklungspläne für dieses Gebiet bestehen, wird angestrebt das Areal im Rahmen der Zonenplanung einer Nicht-Bauzone zuzuweisen und das Gebiet Teewang einzuzonen.

### 3.2.4 Zentrumsentwicklung (S4)

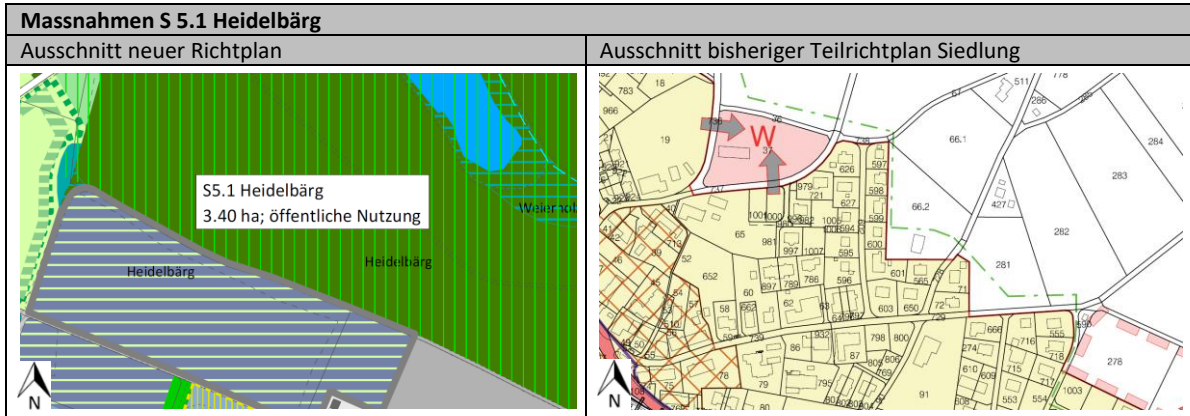


Neues Richtplangebiet 'Aufwertung / Stärkung Ortszentrum'

Die Zentrumsentwicklung soll im Ortszentrum von Aadorf erfolgen. Damit Aadorf seiner Zentrumsfunktion gerecht werden kann, soll das Zentrum 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)



Die Feuerwehr und das EW Aadorf (Elektroinstallationen und Werke) befinden sich heute im Dorfzentrum unmittelbar neben einem Einkaufszentrum und der Schule. Der Werkhof der Gemeinde befindet sich an der Kieswerkstrasse in Aadorf. Sowohl für die Feuerwehr wie für den Werkhof bestehen 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 sollen deshalb das neue Feuerwehrdepot und der Werkhof 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 Erschliessungsplanung

Nr.	Gebiet	1. Etappe 2003-2008	2. Etappe 2008-2013	3. Etappe 2013-2018	Bemerkungen
<b>Häuslenen</b>					
1.1	Häuslenen Dorfmitte			erschlossen	
1.2	Häuslenen West			erschlossen	
<b>Wittenwil</b>					
1.3	Wittenwil Süd	erschlossen			
<b>Aadorf</b>					
1.4	Neuhäus	erschlossen			
1.5	Langlütli			erschlossen	
1.6	Wasserfuri				GP in Bearbeitung
1.7	Obere Maba				Parzelle Nr. 512
1.8	Steig - Hang			erschlossen	
1.9	Steig - Hang Ost			erschlossen	
1.10	Steig - Hang NO			erschlossen	
1.11	Rühwiese, Buchwiese			erschlossen	
1.12	Bahnhofgelände				in Planung
2.1	Guggenstiel				Parzellen Nr. 479 und 476
2.2	Alter Schiessstand			in Planung, Sporthalle	Parzelle 462 und Teil 1192
3.1	Steig - Hang West			erschlossen	
<b>Ettenhausen</b>					
1.13	nordwestlich Waldstr.			erschlossen	
1.14	südöstlich Waldstr.			erschlossen	
1.15	Hennwiese			erschlossen	
2.3	Hennwiese				aktuell öffentliche Zone
2.4	Bessen				GP zur Genehmigung eingereicht
<b>Guntershausen</b>					
1.16	Leebärg			erschlossen	
1.17	Parzelle 91			erschlossen	
2.5	Hirschwies				Rest der Parzellen 5090 und 4342
3.2	Pflasterwies			erschlossen	

Die Gemeinde besitzt das rechtsgültige Erschliessungsprogramm aus dem Jahr 2003. Nebst dem eigentlichen Planungswerk wird durch die Bauverwaltung eine Massnahmetabelle 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.

■ erledigt  
■ in Planung/Ausführung  
■ pendent

### 3.2.7 Fazit Richtplan Siedlung

Durch die Ortsplanungsrevision wird das Richtplangebiet gemäss den Vorgaben des kantonalen Richtplans dimensioniert. Bei den Richtplangebieten handelt es sich gegenüber dem alten Richtplan teilweise um Übernahmen und Anpassungen. Doch auch neue Richtplangebiete sind aufgenommen. Insgesamt wird das bisherige Richtplangebiet der WMZ-Zonen von 6.9 ha auf 9.2 ha vergrössert (gem. KRP 9.4 ha). Während in den Aussenwachten kleinere Gebiete den bestehenden Siedlungskörper ergänzen, sind in Aadorf mit dem Gebiet Waldau und Teewang zwei grosse Gebiete mit grossem Entwicklungspotenzial ausgewiesen.

Die Anpassungen des Siedlungsgebietes sind für eine optimale Entwicklung und eines kompakten Siedlungskörpers sinnvoll. Die Revision der Richtplanung entspricht dem kantonalen Planungsgrundsatz, dass Aadorf die Funktion eines 'kompakten Siedlungsraums' einzunehmen hat.

Ortsteil	Flurname	Strasse	RP-Nr.	Richtplanflächen gemäss KRP in ha	RP-Fläche nach Revision in ha
Häuslenen	Büeläcker	Birkenweg	S3.1	0.64	0.64
Wittenwil	Bettere	Stelzenwiesstrasse	S3.2	0.42	0.42
Aadorf	Waldau	Rietstrasse	S3.3	3.64	3.64
		davon Bauzone		-2.17	
	Bohl	Höhenstrasse	S3.4	0.35	0.35
	Teewang	Wängistrasse	S3.5	2.59	Umzonung mit OP
Ettenhausen	Pünt	Horbenstrasse	S3.7	0.65	0.65
	Pünt	Bachackerstrasse	S3.8	0.84	0.84
	Huswise	Ruetschbergstrasse	S3.9	0.18	0.18
	Kilberg	Kilbergstrasse	S3.6	0.58	0.58
Gunterhausen	Rainstrasse	Rainstrasse	S3.10	0.48	0.48
	Grossstei	Lehbergstrasse	S3.11	0.34	0.34
	Leebärg	Lehbergstrasse	S3.12	0.53	0.53
	Tuttwilerstrasse	Tuttwilerstrasse	S3.13	0.14	Umzonung mit OP
<b>Richtplangebiete</b>				<b>9.22</b>	<b>8.65</b>
<b>Vorgabe gemäss KRP</b>				<b>9.40</b>	<b>9.40</b>

Mit den mit der Zonenplanung vorgesehenen Veränderungen reduziert sich die Richtplanfläche auf 8.65 ha.

### 3.3 Verkehr

Zur Thematik Verkehr sind folgende Koordinationsblätter formuliert worden:

Nr.	Massnahmen Verkehr
V1	Aufwertung Strassenräume; Betriebs- und Gestaltungskonzept
V2	Langsamverkehr und öffentlicher Verkehr

#### 3.3.1 Betriebs- und Gestaltungskonzept Hauptstrasse (V1)

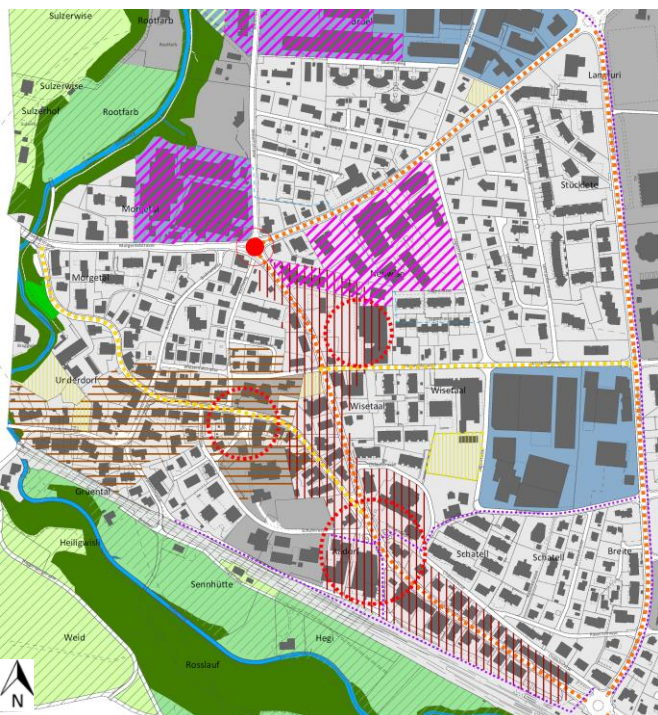


Abbildung 15: Ausschnitt neuer Richtplan; Massnahme Betriebs- und Gestaltungskonzept (V1)

Die Ortseingänge sind wenig gestaltet und insbesondere zu Stosszeiten kommt es an den Strassenknoten zu Staubbildung. Der Strassenraum soll unter Einbezug der Förderung der Koexistenz aller Nutzergruppen aufgewertet werden. Um diese Probleme lösen zu können, ist ein Betriebs- und Gestaltungskonzeptes gemäss VSS-Norm SN 640 210 'Entwurf des Strassenraumes' in Zusammenarbeit mit kantonalen Tiefbauamt Thurgau (KTBA) auszuarbeiten. Es soll eine gesamtheitliche Betrachtung und Berücksichtigung aller relevanten Aspekte gewährleisten. Der Schwerpunkt der Umgestaltung soll auf dem Strassenring 'Schützenstrasse', 'Wittenwilerstrasse' und 'Bahnhofstrasse / Morgentalstrasse' erfolgen. Ebenso soll der kommunale Strassenraum 'Wiesentalstrasse' sowie 'Hauptstrasse' einbezogen werden.

#### 3.3.2 Langsamverkehr und öffentlicher Verkehr (V2)

Die Gemeinde Aadorf verfügt über ein dichtes und gutes Fuss- und Radwegnetz. Punktuell sind Netzverbesserungen und Lückenschliessungen (Signalisation) vorzunehmen, damit ein attraktives, bedürfnisgerechtes, sicheres, zusammenhängendes und hindernisfreies Netz entsteht. Bei Neueinzonungen und Umzonungen ist eine Anbindung an das übergeordnete Fusswegnetz zu prüfen.

Diese Massnahme gilt insbesondere für die Schützenstrasse mit Verlängerung in die Industriestrasse, von der Kappelstrasse bis zur Schulstrasse und von der Güterstrasse in die Stationsstrasse, welche sich wiederum an die Schützenstrasse anschliesst. Die Strassenabschnitte sind im Richtplan verortet, vgl. vorheriges Kapitel.

Weiter soll die Zugänglichkeit zum Bahnhof und zu Haltestellen gefördert werden, so sollen Anreize geschaffen werden, den Individualverkehr zu reduzieren und Stosszeiten auf den Strassen zu entlasten. Dafür sind punktuelle Massnahmen, welche der Netzergänzung und der Zugänglichkeit zu Haltestellen diene, zu prüfen und vorzunehmen.

### 3.4 Natur und Landschaft

Zur Thematik Natur und Landschaft sind folgende Koordinationsblätter formuliert worden:

Nr.	Massnahmen Natur und Landschaft
L1	Vernetzung
L2	Ackerterrassen
L3	Naturgefahren
L4	Landschaft / Landschaftsentwicklungskonzept

#### 3.4.1 Vernetzung (L1)

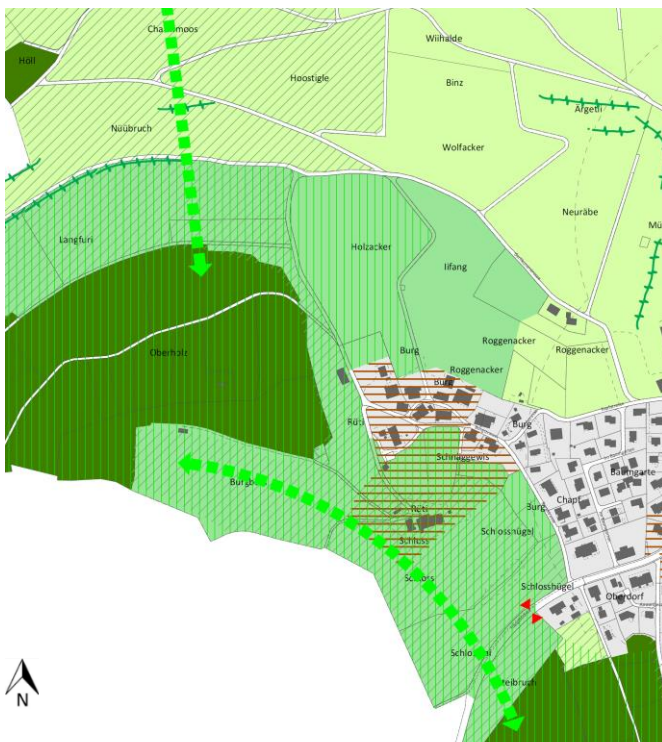


Abbildung 16: Ausschnitt neuer Richtplan; Vernetzungsbeispiel (V1)

Die Gemeinde Aadorf weist verschiedene wertvolle Landschafts- und Lebensräume innerhalb und ausserhalb des Siedlungsgebiets auf. Diese werden durch Vernetzungskorridore wie Fliessgewässer, Uferbereiche, Waldverbindungen und Bahngeleise etc. vernetzt. Ebenso nehmen die Trittsteingebieten wie z.B. Teiche und extensive Wiesen eine wichtige Rolle im ökologischen Gesamtsystem ein.

Ausbreitungshindernisse erschweren oder verhindern die Vernetzung. Gemäss Kantonaem Richtplan hat die Gemeinde die Aufgabe die Durchlässigkeit der Ausbreitungshindernisse zu verbessern. Bestehende Ausbreitungshindernisse sind im Kantonalen Richtplan aufgeführt und in den kommunalen Richtplan übernommen worden.

Als Massnahme wurde festgelegt, die Vernetzungsfunktion und Trittsteinfunktion zu erhalten, zu fördern und zu verbessern. Dafür sollen Vernetzungsprojekte geplant und ausgeführt werden. Die wichtigsten Trennelemente zwischen benachbarten Lebensräume gilt es zu vermeiden.

Insbesondere die im Kantonalen Richtplan genannten Ausbreitungshindernissen werden dabei geprüft sowie Vernetzungsprojekte geplant und ausgeführt. Der Fischaufstieg der Lützelalm bei der Firma Griesser ist bereits in Bearbeitung.

### 3.4.2 Ackerterrassen (L2)



Abbildung 17: 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 eigentümergebunden 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.

## 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	Freihaltezone	1601	Freihaltezone
		<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	Landschaftsschutzzone	3101	Landschaftsschutzzone
NS/NS-W	Naturschutzzone	Ns / NsW	Naturschutzzone / Naturschutzzone im Wald	3102 3103	Naturschutzzone Naturschutzzone im Wald
		<b>D.</b>	<b>Weitere Nichtbauzone</b>	<b>4</b>	<b>Weitere Zonen ausserhalb Bauzone</b>
Ab	Abbauzone	Ab	Abbauzone	4901	Abbauzone
		<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	OUs	Ortsbild- und Umgebungs-schutzzone	5101	Ortsbildschutzzone
QEZ	Quartiererhaltungszone				
	Gestaltungsplanpflicht Gestaltungsplananforderungen	GP	Zonen mit Gestaltungsplanpflicht	6201	Gestaltungsplanpflicht
	Wald und Ufergehölze	-	-		
-	-	GF	Gefahrenzone	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 Bauzone

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 Umnutzungsbzw. Erneuerungspotenzials (Innenentwicklung)

Insgesamt wird die WMZ-Fläche um rund 2.5 ha und die Freihaltezone um ca. 0.2 ha vergrössert. 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>				
U1*	2627	1'117	Fh → W2a	Teilweise bebaut, erschlossen
U2	2240	4'039	W2-A → D2	Abstimmung auf Gestaltungsplan
U3	2242	408	W2-A → D2	Anpassung an Parzellengrenze
U4	2488	91	WG2 → W2a	Anpassung an Parzellengrenze

Nr.	Parzelle	Fläche	Massnahme	Begründung
<b>Aawangen</b>				
U5*	2305	1'915	OeBA → D2	Anpassung an best. Nutzung, Bedarf OeBA nicht mehr vorhanden
<b>Wittenwil</b>				
U6	6886	143	D2 → W2b	Anpassung an Parzellengrenze
<b>Aadorf</b>				
U7	1085, 1451	189	W3 → WA3	Anpassung an Parzellengrenze
U8	1165, 1422, 1431, 1442	1'290	WA3 → W3	Anpassung an Parzellengrenze
U9	239	194	K3 → WA3	Anpassung an Parzellengrenze
U10	1456	469	W3 → WA3	Anpassung an Parzellengrenze
U11	COOP-Areal	16'663	K3 → WA4	Innenentwicklung, Umbenennung der Zone
U12	253, 1423, 1425	1'970	K3 → WA3	Anpassung an Parzellengrenze, Umbenennung der Zone
U13	133, 134, 135, 136, 137, 138, 709, 711, 723, 771	6'293	K3 → WA3	Umbenennung der Zone
U14	183, 869	7'369	WA3 → WA4	Innenentwicklung
U15	178, 180, 164, 1454, 165	13'154	K3 → Z4	Zentrumsentwicklung
U16	174, 175, 177, 594, 1124, 1501, 1502, 1503, 869, 1504,	9'531	K3 → WA4	Innenentwicklung, Umbenennung der Zone
U17	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
U18	512	7'272	W2-B → W2b	Innenentwicklung Gestaltungsplanpflicht
U19*	326	22	K-A → Fh	Anpassung an best. Nutzung
U20*	326	122	Fh → Z4	Zentrumsentwicklung (Verbesserung der Parkierung)
U21	300, 302	4'125	K-A → WA4	Anpassung an Umgebung
U22	1052	212	W2a → W2b	Anpassung an Parzellengrenze
U23	303, 304, 305, 651, 839	4'122	WA3 → WA4	Innenentwicklung
U24	311, 312, 313, 314, 316, 317, 676, 677, 781, 837	10'032	WA3 → WA4	Innenentwicklung
U25	640, 652, 744	3'811	W3 → WA3	Anpassung an Umgebung
U26	306, 307, 308, 309, 318, 319, 320, 321, 556, 865	8'735	W3 → WA3	Anpassung an Umgebung
U27	653, 745, 746, 825, 801, 867, 682, 1129, 1137, 859, 1132, 1121, 1138	21'386	W3 → W4	Innenentwicklung und
U33.1	1474, 1479, 1480	38	WA3 → W3	Anpassung an Parzellengrenze
U33.2	348, 1509	741	W3 → WA3	Anpassung an Parzellengrenze
U33.3	1479	1'426	W3 → WA3	Anpassung an Parzellengrenze, nicht bebaubare Parzellenteile
U33.4	1479	12	WG3 → Fh	Anpassung an Parzellengrenze

Nr.	Parzelle	Fläche	Massnahme	Begründung
<b>Ettenhausen</b>				
U28.1*	3034	465	W2-A → Fh	Freihaltezone Dorfbach
U28.2*	3034	82	W2-A → Fh	Freihaltezone Dorfbach
U32*	3034	407	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

<b>Guntershausen</b>				
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 unzuweckmässig
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

\*Umzonung wirksam für Kapazitäten

Mit den Umzonungen in der bestehenden Bauzone können zusätzliche – aufgrund des Bevölkerungswachstums erforderliche – Potenziale geschaffen werden. Damit werden die häusliche 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.

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

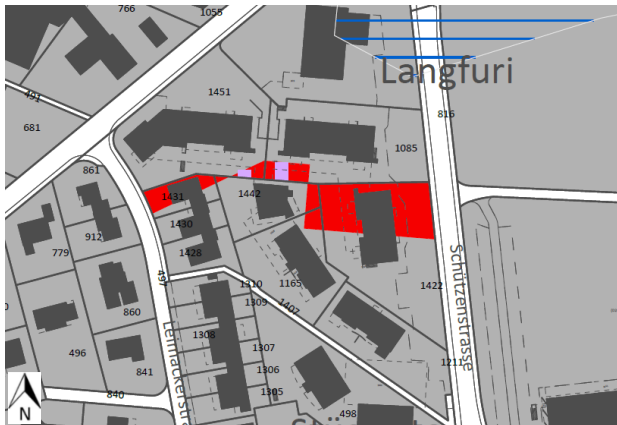


Abbildung 18: Ausschnitt Differenzplan; Umzoning diverser Parzellen von der W3 in WA3 und WA3 in W3

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 Bauge-suchen, 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.

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

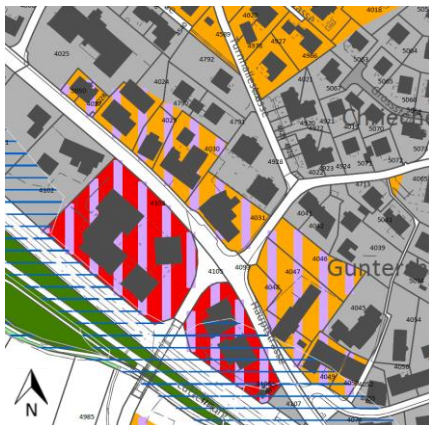


Abbildung 19: Ausschnitt Differenzplan; Umzoning diverser Parzellen von K2 in WA2 bzw. K3 in WA3

Im nachfolgenden Kapitel 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.

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

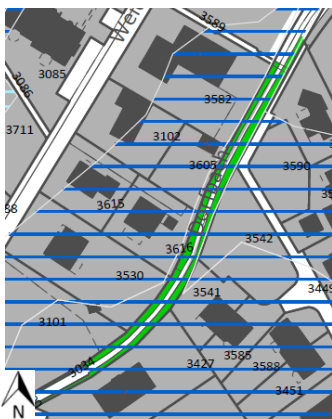


Abbildung 20: Ausschnitt Differenzplan; Umzoning von Teilflächen der Parzelle Nr. 3034 von W2-A bzw. W3 in Fh

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 entspricht in seinen Grundzügen den Regelungen des Gewässerraums. Diese Umzonungen sind Kapazitätsrelevant.

### Umzoning Nr. U1



Abbildung 21: Ausschnitt Differenzplan; Umzoning Parzelle Nr. 2627 von Fh in W2a

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

### Umzoning Nr. U2

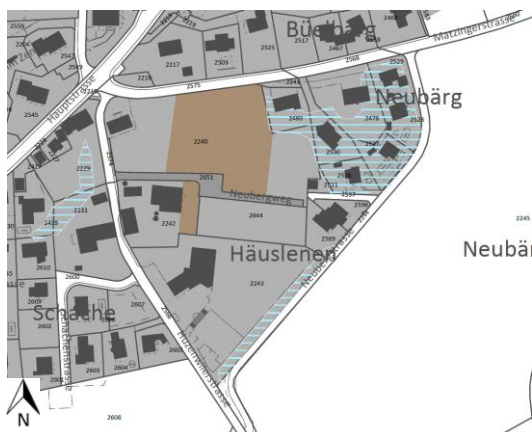


Abbildung 22: Ausschnitt Differenzplan; Umzoning Parzelle Nr. 2240 und 2242 von W2-A in D2

Bei der Zonenplanänderung handelt es sich um eine Abstimmung an den bereits genehmigten Gestaltungsplan, um die gewünschte Dichte zu erreichen.

### Umzoning Nr. U5

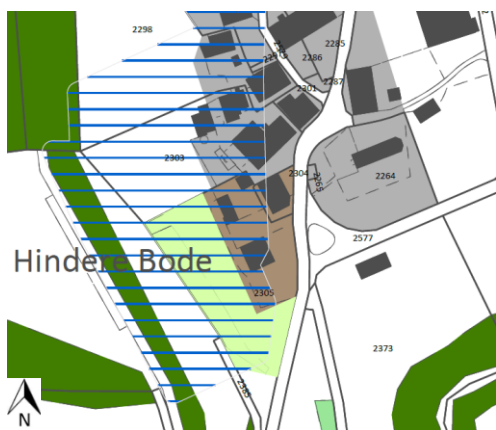


Abbildung 23: Ausschnitt Differenzplan; Umzoning Parzelle Nr. 2305 von OeBA in D2

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 bestehende Nutzung.

### Umzonung Nr. U11



Abbildung 24: 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 unternutzten Parzellen soll zur angestrebten Verdichtung führen.

### Umzonung Nr. U14 + U16

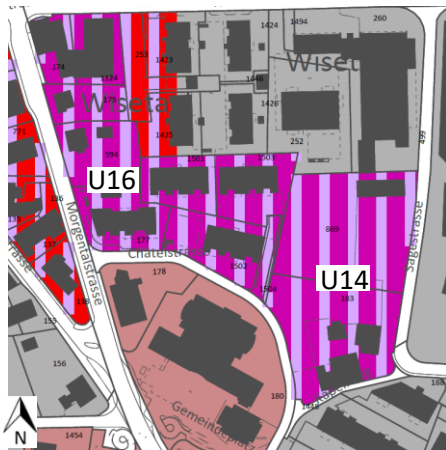


Abbildung 25: Ausschnitt Differenzplan; Umzonung diverser Parzellen von der WA3 in WA4 und K3 in WA4

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 am 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

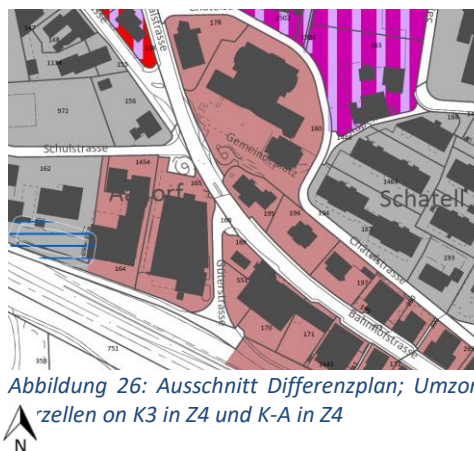


Abbildung 26: Ausschnitt Differenzplan; Umzonung diverser Parzellen von K3 in Z4 und K-A in Z4

Mit der vorgesehenen Zentrumsentwicklung soll eine Aufwertung und Stärkung des Ortszentrums Aadorfs erreicht werden. Ziel ist es ein Begegnungsort zu schaffen und mit einem attraktiven Zentrum weitere Ansiedlung von zentrumsstärkender Nutzung zu fördern. Aus diesem Grund wird das Gebiet rund um den Bahnhof von der K3 in die Z4 umgezont.

### Umzonung Nr. U18

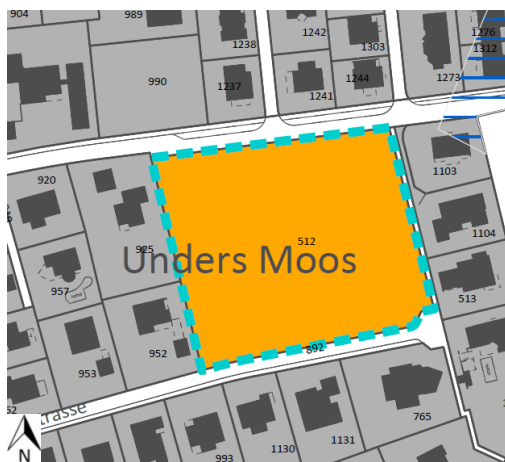


Abbildung 27: Ausschnitt Differenzplan; Parzellen Nr. 512 von der W2-B in W2b in W2b mit GP-Pflicht

Mit der Umzonung der Wohnzone tiefere Dichte in eine Wohnzone mittlerer Dichte soll eine leichte, massvolle Verdichtung ermöglicht werden. Dadurch wird eine verbesserte Nutzung der Parzelle angestrebt und auch Mehrfamilienhäuser sind zulässig, was bei einer Wohnzone tiefere Dichte nicht der Fall wäre.

Da es sich um eine grössere Parzelle handelt, welche zu erschliessen ist und trotz Verdichtung Wohnqualitäten gesichert werden sollen, wird über das Gebiet eine Gestaltungsplanpflicht definiert. Somit wird eine gesamtheitliche Betrachtung angestrebt.

### Umzonung Nr. U19 + U20

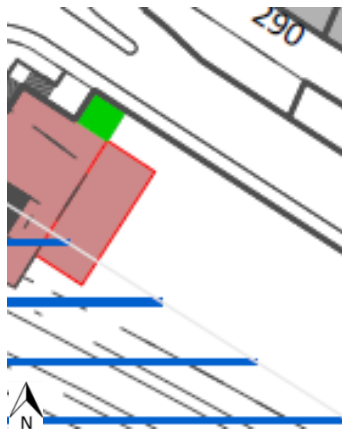


Abbildung 28: Ausschnitt Differenzplan; Umzonung Parzelle Nr. 326 von K-A in Fh und Fh in Z4

Bei dieser Umzonung handelt es sich um eine Verlagerung und Erweiterung der Zentrumszone, um eine Verbesserung der Parkierungssituation am Bahnhof zu schaffen und der bestehenden Nutzung gerecht zu werden. Diese Umzonung ist Kapazitätsrelevant

### Umzonung Nr. U21 + U23 + U24

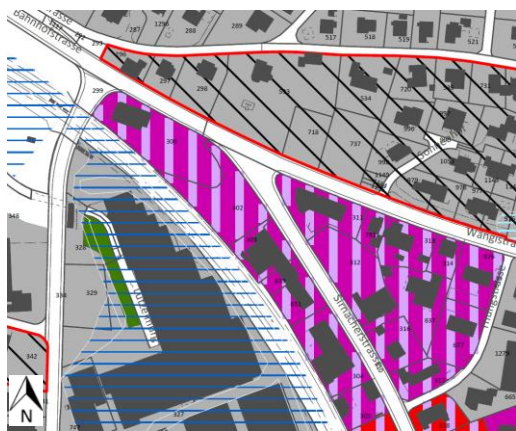


Abbildung 29: Ausschnitt Differenzplan; Umzonung diverser Parzellen von WA3 in WA4 und K-A in WA4

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

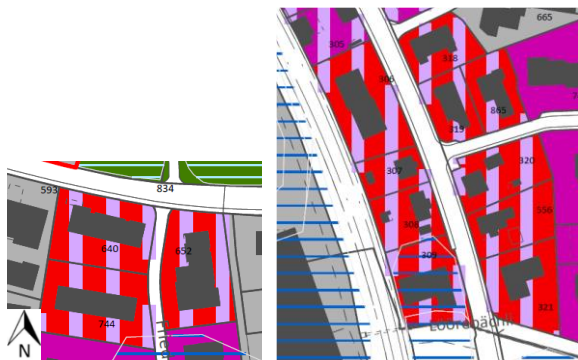


Abbildung 30: Ausschnitt Differenzplan; Umzonung diverser Parzellen von der W3 in WA3

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

### Umzonung Nr. U27



Abbildung 31: Ausschnitt Differenzplan; Umzonung diverser Parzellen von der W3 in W4

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

### Umzonung Nr. U33



Abbildung 32: Ausschnitt Differenzplan; Umzonung diverser Parzellen von der WA3 in W3 und W3 in WA3

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 W3 in die WA3 umgezont.

Auf der Parzelle 1479 sind rund 1'426 m<sup>2</sup> Bauzone ausgeschieden, welche nicht bebaubar sind und der Freihaltezone zugewiesen werden können.

### Umzoning Nr. U39 + U40



Abbildung 33: Ausschnitt Differenzplan; Umzoning diverser Parzellen von W2-B in W2b

Mit der Umzoning der Wohnzone tiefere Dichte in eine Wohnzone mittlerer Dichte soll eine leichte, massvolle Verdichtung ermöglicht werden. Dadurch wird eine verbesserte Nutzung der Parzelle angestrebt und auch Mehrfamilienhäuser sind zulässig, was bei einer Wohnzone tiefere Dichte nicht der Fall wäre.

### Umzoning Nr. U42



Abbildung 34: Ausschnitt Differenzplan; Umzoning 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.

Diese Umzoning ist Kapazitätsrelevant

## 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	OeBA → Lw	Bauzone wird nicht benötigt
A2	6078	81	D2 → Lw	Neubau Trafostation, Abtausch mit Einzonung E2
A3	658	4'751	OeBA → 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	479	24'646	W2-B → Lw	Grundeigentümer möchten Land nicht bebauen
A7	4188	13'073	SP D → Lw	Bauzone wird nicht benötigt

### Auszonung Nr. A1

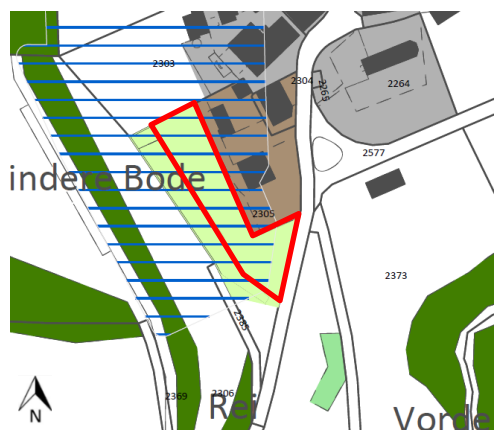


Abbildung 35: Ausschnitt Differenzplan; Auszonung Teil-Parzelle Nr. 2305 von OeBA in Lw

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

### Auszonung Nr. A2

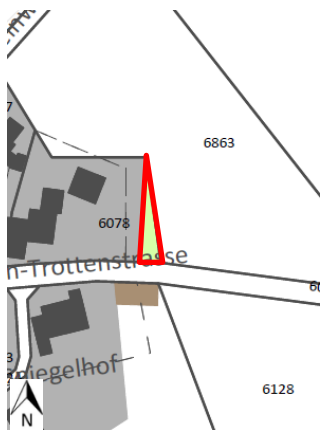


Abbildung 36: Ausschnitt Differenzplan; Auszonung Teil-Parzelle Nr. 6078 von D2 in Lw

Abtausch Bauland von der Parz. Nr. 6078 zur Parz. Nr. 6127 aufgrund Neubau Trafostation.

### Auszonung Nr. A3

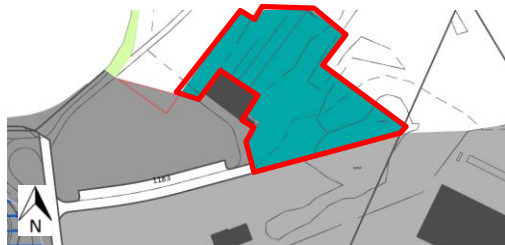


Abbildung 37: Ausschnitt Differenzplan; Auszonung Teil-Parzellen Nrn. 658 von OeBA in Ns

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

### Auszonung Nr. A4

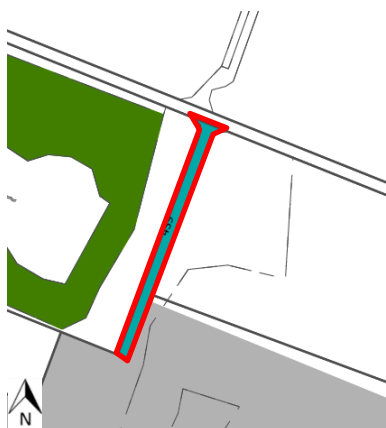


Abbildung 38: Ausschnitt Differenzplan; Auszonung Teil-Parzellen Nrn. 439 von SiB in Ns

Aufgrund Überprüfung zur Abgrenzungen 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 39: 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

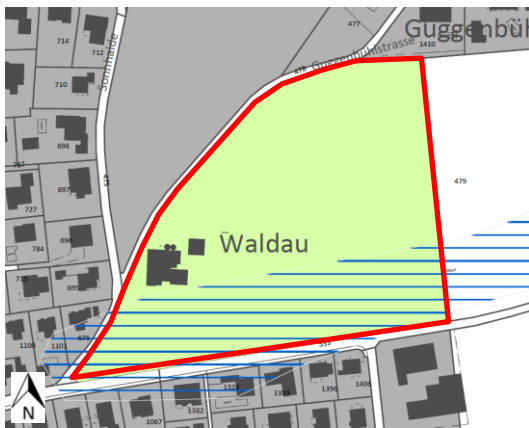


Abbildung 40: Ausschnitt Differenzplan; Auszonung Teil-Parzellen Nrn. 479 von W2-B (neu W2a) in Lw

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 nur relevant, wenn das Gebiet Teewang (E5) realisiert werden kann.

### Auszonung Nr. A7



Abbildung 41: Ausschnitt Differenzplan; Auszonung Teil-Parzellen Nr.4188 von SpZ-D(neu ST2) in Lw

Das Gebiet Tänikon befindet sich zurzeit in einer Umbruchphase. Es ist unklar, wie das Gebiet künftig genutzt werden soll. Es kann jedoch ausgewiesen werden, dass kein weiterer Bedarf an Bauzone besteht. Deshalb wird der nichtbebaute Teil der Parzelle in die Landwirtschaftszone ausgezont.

## 4.6 Einzonungen

Insgesamt wird eine Fläche von 2.8 ha eingezont. Dabei handelt es sich insbesondere um die flächen-ähnliche Verlagerung der Bauzone Waldau (2.46 ha) in das Gebiet Teewang (2.59 ha). Mit der Einzonung von 0.14 ha in Reesgarten (Gunterhausen) soll das Baugebiet um eine bereits erschlossene Baulandtiefe ergänzt werden.

Nr.	Parzelle	Fläche	Massnahme	Begründung
E1	2263	12	Lw → SiB (D2)	Aawangen Trottoir
E2	6127	81	Lw → D2	Neubau Trafostation
E3	658	168	Ns → OeBA	Ausbau/Sanierung ARA
E4	658, 1107	456	Lw → OeBA	Anpassung an best. Nutzung
E5	1112	25'925	Lw → WA4 (+GP-Pflicht)	Entwicklung Richtplangebiet
E7	4281	1'425	Lw → W2b	Entwicklung Richtplangebiet
E9	4355	20	Lw → W2b	Anpassung an best. Nutzung
E10	3222	168	Lw → W2b	Anpassung an best. Nutzung

### Einzonung Nr. E1

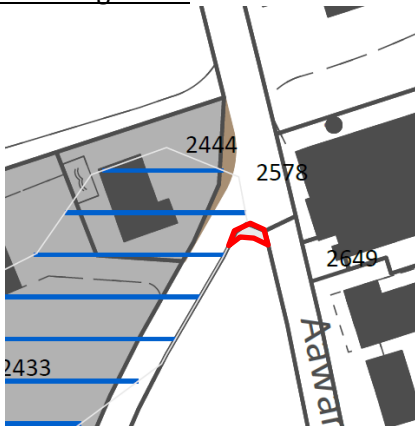


Abbildung 42: Ausschnitt Differenzplan; Einzonung Teil-Parzelle Nrn. 2263 von Lw in SiB (D2)

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

### Einzonung Nr. E2

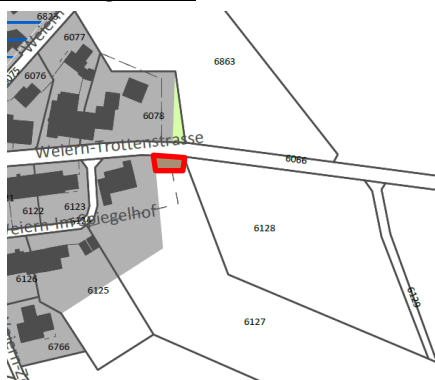


Abbildung 43: Ausschnitt Differenzplan; Einzonung Teil-Parzelle Nrn. 6127 von Lw in D2

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

### Einzonung Nr. E3



Abbildung 44: Ausschnitt Differenzplan; Einzonung Teil-Parzelle Nrn. 658 von Ns in OeBA

Aufgrund des Ausbaus und der Sanierung der ARA ist eine Einzonung von der Naturschutzzone Ns in die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OeBA vorzunehmen.

### Einzonung Nr. E4

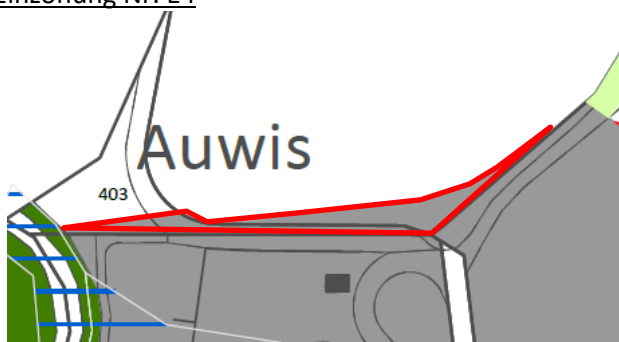


Abbildung 45: Ausschnitt Differenzplan; Einzonung Teil-Parzelle Nrn. 658, 1107 von Lw in OeBA

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

### Einzonung Nr. E5



Abbildung 46: Ausschnitt Differenzplan; Einzonung Teil-Parzelle Nrn. 1112 von Lw in WA4

Die ungenutzte Bauzone in der Waldau soll an einen geeigneten Standort verlegt und wieder einer Nicht-Bauzone zugeführt werden. Als flächenähnliche Verlagerung wird das Richtplangebiet Teewang in die Wohn- und Arbeitszone WA4 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.

Das Gebiet ist im Sachplan des Bundes als Fruchtfolgefläche ausgewiesen. Eine Abhandlung dazu befindet sich in der Beilage zu diesem Planungsbericht.

### Einzonung Nr. E7

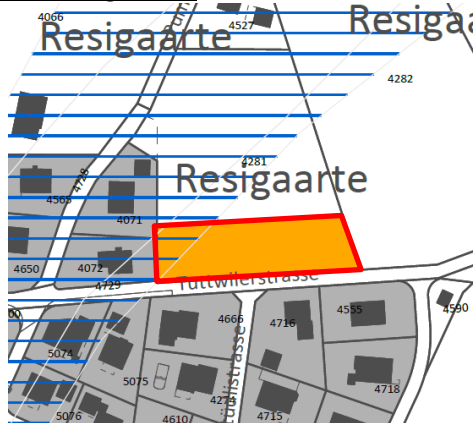


Abbildung 47: Ausschnitt Differenzplan; Einzonung Teil-Parzelle Nr. 4281 von Lw in W2b

Das kleinflächige Gebiet Tuttwilerstrasse befindet sich in direkter Nähe zum Bahnhof Guntershausen. Das Gebiet zeichnet sich durch seine ländliche Umgebung aus und bietet eine Erweiterungsmöglichkeit für 2-4 Einfamilien- oder Doppel Einfamilienhäusern.

### Einzonung Nr. E9

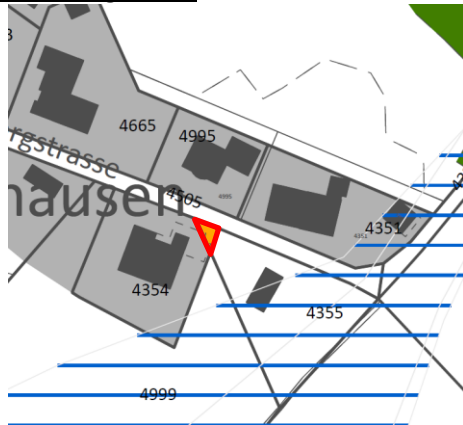


Abbildung 48: Ausschnitt Differenzplan; Einzonung Teil-Parzelle Nrn. 4355 von Lw in W2b

Die Einzonung erfolgt aufgrund einer Anpassung an die Parzellengrenze.

### Einzonung Nr. E10

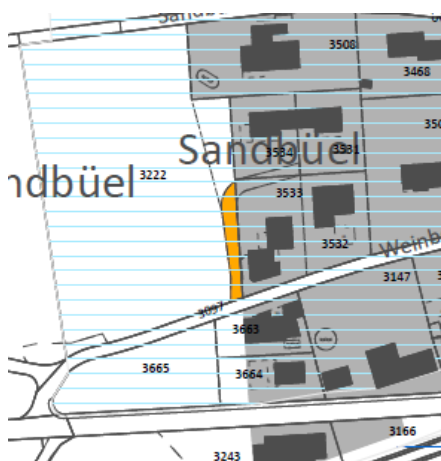


Abbildung 49: Ausschnitt Differenzplan; Einzonung Teil-Parzelle Nrn. 3222 von Lw in W2a

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

#### 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	22'268 m <sup>2</sup>
Arbeitszonen	-26'558 m <sup>2</sup>
Öffentliche Zonen	-7'414 m <sup>2</sup>
Spezialzonen (Tänikon, Freihaltezonen)	-11'123 m <sup>2</sup>
Strassenflächen	5'657 m <sup>2</sup>
<b>Reduktion der Bauzonenflächen</b>	<b>-16'170 m<sup>2</sup></b>

Werden Ein und Auszonungen der WMZ-relevanten Bauzonen voll ausgeglichen, wird ein zusätzliche Einzonungsfläche von 2'892 m<sup>2</sup> massgebend. Diese Fläche wird aufgrund des ausgewiesenen Bedarfs gemäss Auslastungsberechnung ARE von 2018 geltend gemacht. Die WMZ-relevante Bauzone wird überdies durch die Umzonung der Gewerbezone Kleinbasel weiter vergrössert. 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 grundeigentümergehörigen 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 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.

### Einzonung Nr. E10



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

Abbildung 50: Ausschnitt Differenzplan; Anpassung an die statische Waldgrenze von Wald in Lw

## 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 Beurteilungssperimeters 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.

<b>Intensität am Beispiel Hochwasser</b>	<b>Wassertiefe</b>	<b>Fließgeschwindigkeit</b> (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.

<b>Häufigkeit</b>		<b>Eintretenswahrscheinlichkeit</b>	
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 Gefahrenstufungen
- bebaute Fläche mit einer Gefahrenstufung „hoch“ (rot) oder „mittel“ (blau)
- Einzelfallentscheid bei bebauten Fläche mit einer Gefahrenstufung „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:

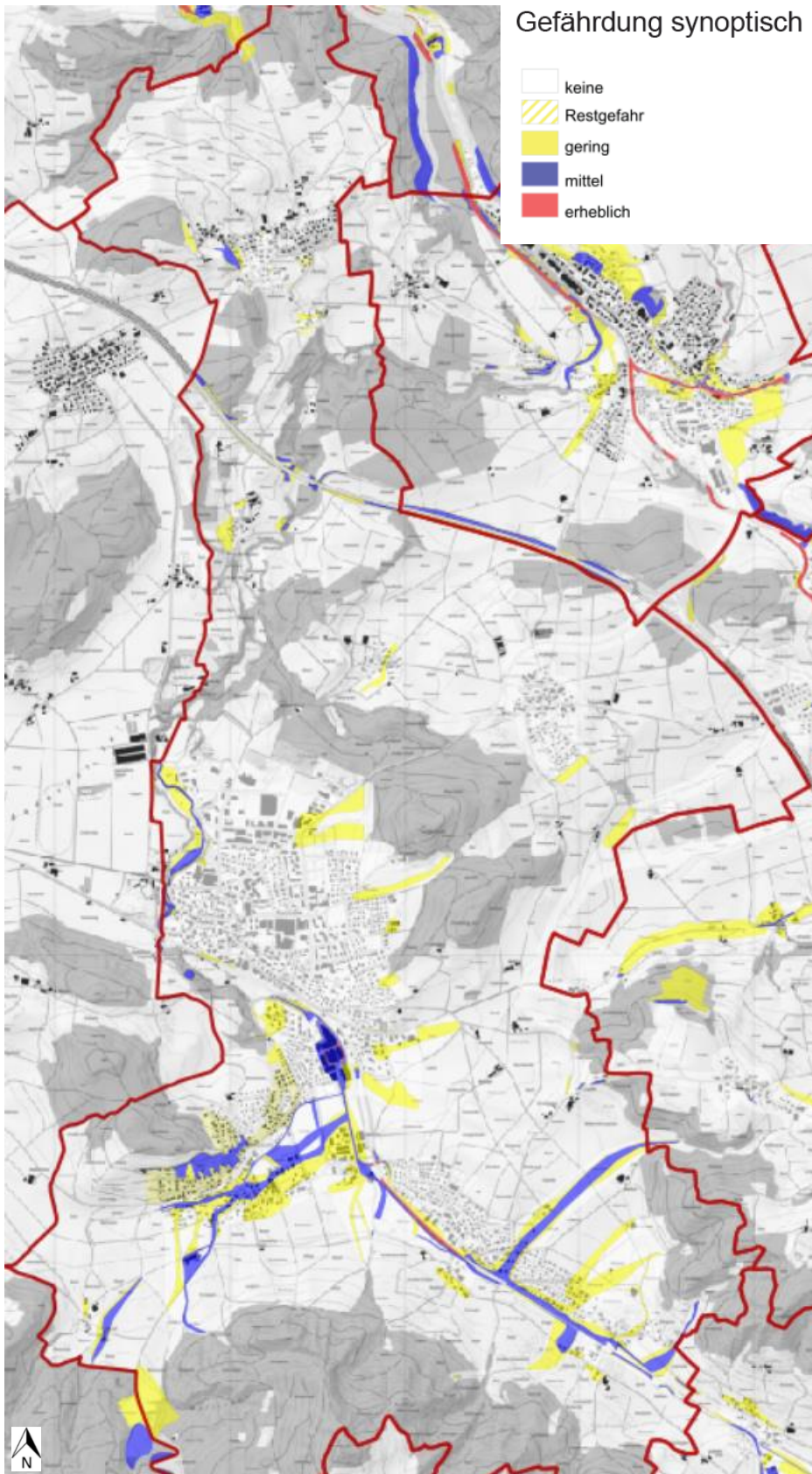
- Ist eine Auszonung resp. Einzonung notwendig / sinnvoll?
- Alternativstandorte in der Gemeinde vorhanden?
- Welche raumplanerischen Argumente sprechen für das Gebiet
- Ist eine Gestaltungsplanpflicht zweckmässig?
- Ist eine Arrondierung der Gefahrenzone möglich?

### **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 5: Übersicht Gefahrenkarte mit Konfliktgebieten


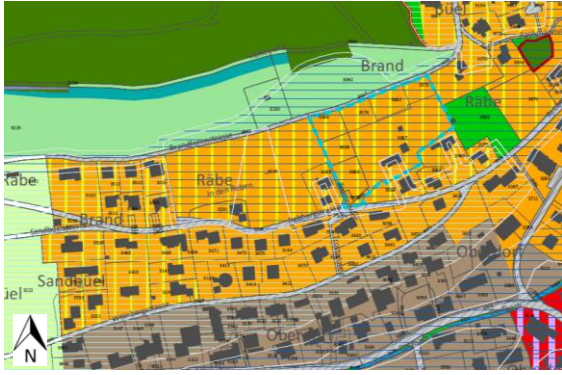
Im Gemeindegebiet bestehen folgende Gefährdungen:

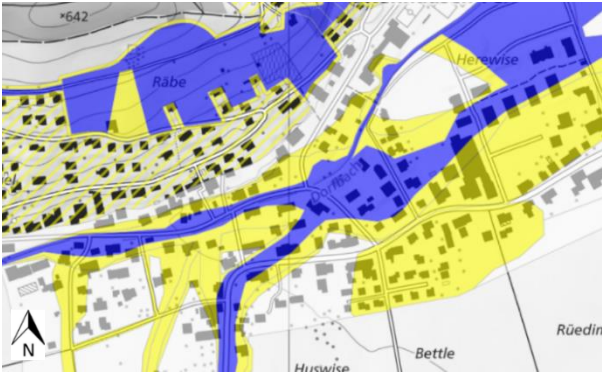

- Entlang der Gewässer Dorfbach und Lützelmurg
- Oberflächenabfluss
- Rutschungen an sehr exponierten und steilen Hanglagen

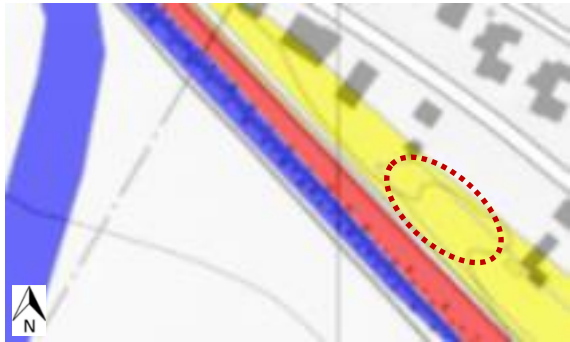
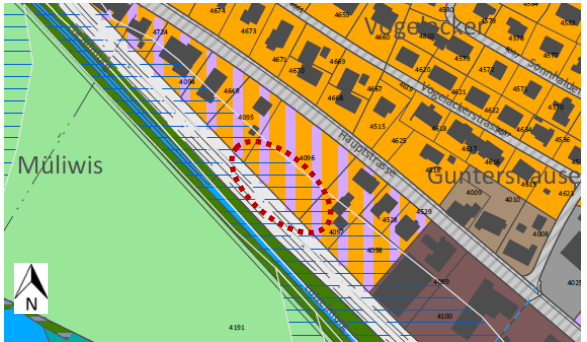
Mit einer gesamtheitlichen Betrachtungsweise der Bäche können mit einfachen Massnahmen im Oberlauf die effektivsten Schutzmassnahmen erreicht werden. Zudem ist der Bachunterhalt von grosser Bedeutung.

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


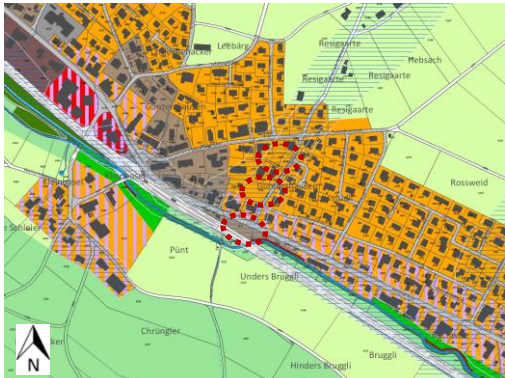
Einzelne Gebiete sind durch Hangrutschungen betroffen. Wie sich aufgrund der bereits bebauten Parzellen zeigt, können mit geeigneten statischen Massnahmen die Hänge stabilisiert werden, so dass die Gefährdung reduziert wird.

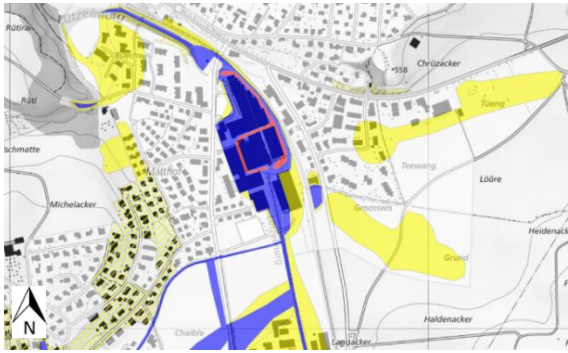
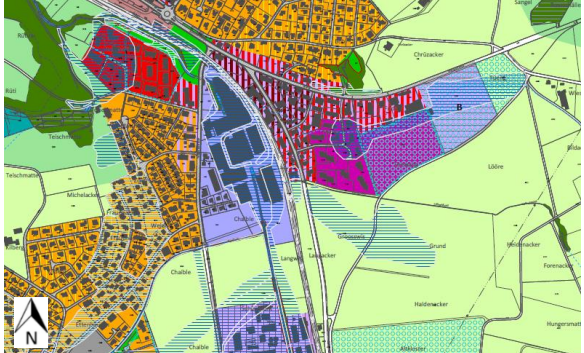
Gebiet K1; Wohngebiet Räbe	
<b>Planausschnitt Gefahrenkarte</b>	<b>Planausschnitt Zonenplan</b>
	
<b>Beschrieb Gebiet und Gefährdung</b>	<p><b>Rutschungen (Gefährdung gering/mittel)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• unbebautes Baugebiet (Wohnzone) und Freihaltezone</li> <li>• Gebiet zum 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>• Durch die Bebauung des Hanges kann der blaue Gefahrenbereich grösstenteils in ein Gebiet mit Restgefährdung überführt werden. Voraussetzung ist die optimale Planung der Meteorwasserführung (in Gestaltungs- und Erschliessungsplanung zu berücksichtigen).</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 GEP-Massnahmen</li> </ul>
<b>Ausführliche Beurteilung</b>	Nein

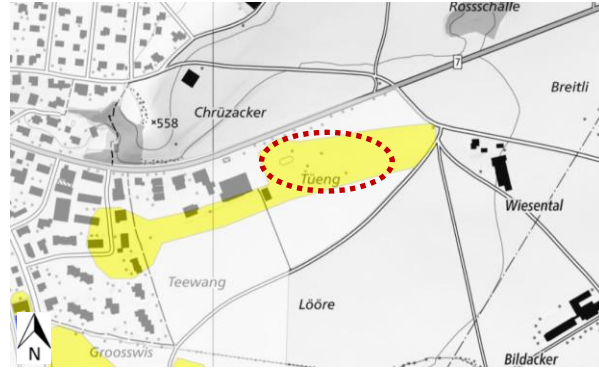

<b>Gebiet K2; Wohngebiet Dorfbach, Herrenwise</b>	
<b>Planausschnitt Gefahrenkarte</b>	<b>Planausschnitt Zonenplan</b>
	
<b>Beschrieb Gebiet und Gefährdung</b>	<p><b>Wasser (Gefährdung gering/mittel)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Grösstenteils bebautes Baugebiet (Wohnzone, Wohn- und Arbeitszone, Dorfzone)</li> <li>• Nutzung: grösstenteils Bebauet, 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 -&gt; vgl. Pilotprojekt Lützelmurg</li> <li>• Prüfung von Hochwasserschutzmassnahmen (Gewässerraum, Grundwasserschutz)</li> <li>• Prüfung Bodenbeschaffenheit, Boden-Tragfähigkeit -&gt; Baugrunduntersuchung -&gt; 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 Lützelmurg</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

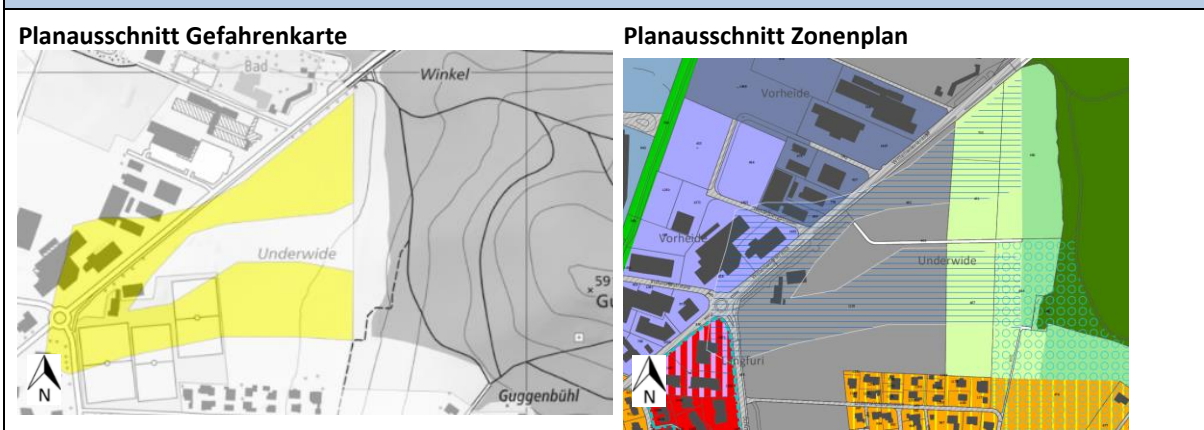
<b>Gebiet K4; Gunterhausen</b>	
<b>Planausschnitt Gefahrenkarte</b>	<b>Planausschnitt Zonenplan</b>
	
<b>Beschrieb Gebiet und Gefährdung</b>	<p><b>Wasser (Gefährdung gering/mittel)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Grösstenteils bebautes Baugebiet (Wohnzone, Wohn- und Arbeitszone, Dorfzone)</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 Hepsachbach -&gt; vgl. Pilotprojekt Lützelmurg</li> <li>• Prüfung Neubau Eindolung -&gt; vgl. Pilotprojekt Lützelmurg</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 Lützelermurg</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 -&gt; vgl. Pilotprojekt Lützelermurg</li> <li>• Prüfung Bachverlegung / Bachöffnung / Bachrevitalisierung</li> <li>• Prüfung von Hochwasserschutzmassnahmen (Gewässerraum, Grundwasserschutz)</li> <li>• Im Objektschutznachweis sind für Um- und Neubauten geeignete Massnahmen zur Hangstabilisierung 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>

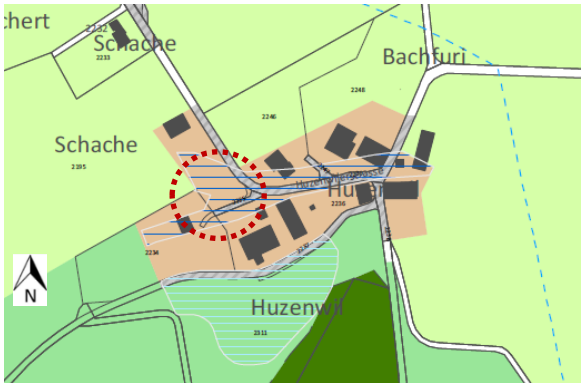
	<ul style="list-style-type: none"> <li>Infolge Nutzung durch Pferdesport weitergehende Massnahmen nicht notwendig.</li> </ul>
<b>Technische und organisatorische Massnahmen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Im Objektschutznachweis sind für Um- und Neubauten geeignete Massnahmen zum Hochwasserschutz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

**Gebiet K7; Underwide**


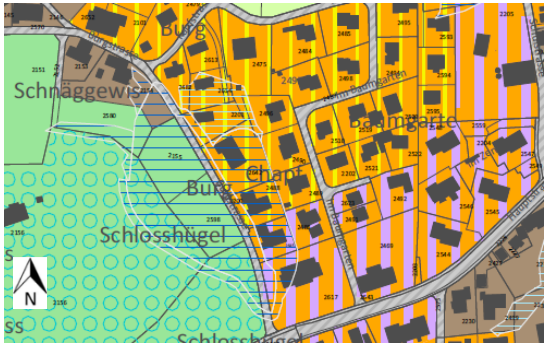


<b>Beschrieb Gebiet und Gefährdung</b>	<p><b>Wasser (Gefährdung gering)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>teils bebaut (Industriezone B), Sportfelder und Grünfläche (Zone für öffentliche Bauten und Anlagen)</li> <li>Nutzung: Sportanlagen, Grünfläche</li> <li>Geringe Gefahr infolge Oberflächenabfluss</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

Gebiet K8; Aawangen	
<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>• 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 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 Hochwasserschutzmassnahmen (Gewässerraum, Grundwasserschutz)</li> </ul>
<b>Ausführliche Beurteilung</b>	Nein

Gebiet K9; Huzenwil	
<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 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>	<b>Wasser und Rutschung (Gefährdung gering/mittel)</b> <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) -&gt; Baugrunduntersuchung durch Fachperson vornehmen</li> <li>• Prüfung von baulichen Massnahmen zur Hangsicherung -&gt; 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: Ausnahmebewilligung Streichung von übergeordneten Regelungen
<b>V. Schlussbestimmungen</b>	PBG / PBV	Neu und neuer Wortlaut

Im neuen Baureglement wurde der Beizug von Fachgremien gestrichen. Dies, weil es dem Gemeinderat und der Planungs- und Baukommission offensteht, solche beizuziehen.

## 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.

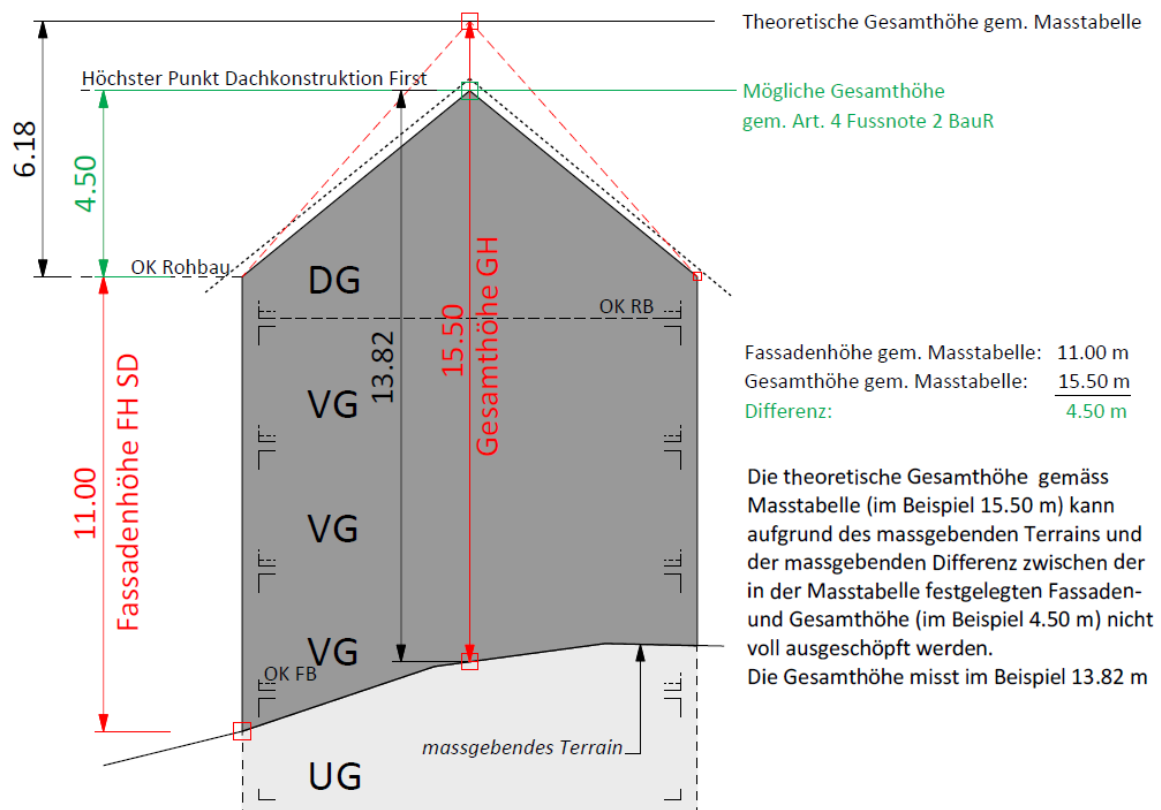
#### Höhenmasse

Die bekannten 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.



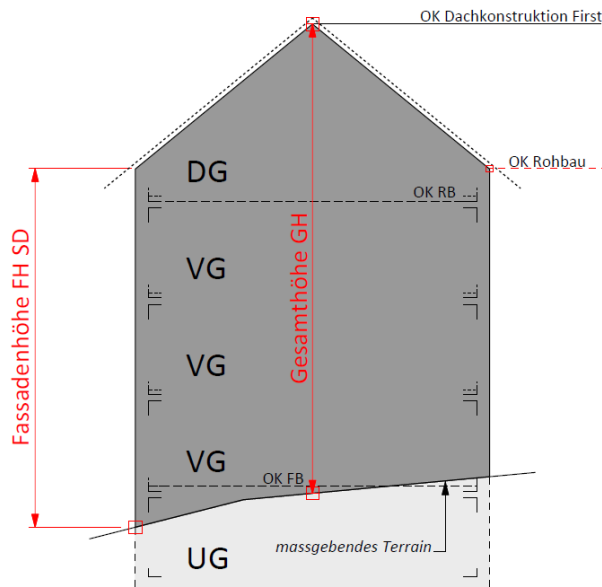
Bei Pultdächern gilt die Fassadenhöhe an der Traufseite. Die mögliche Bauhöhe ist aufgrund der kleinen und grossen Kniestockhöhe definiert.

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.

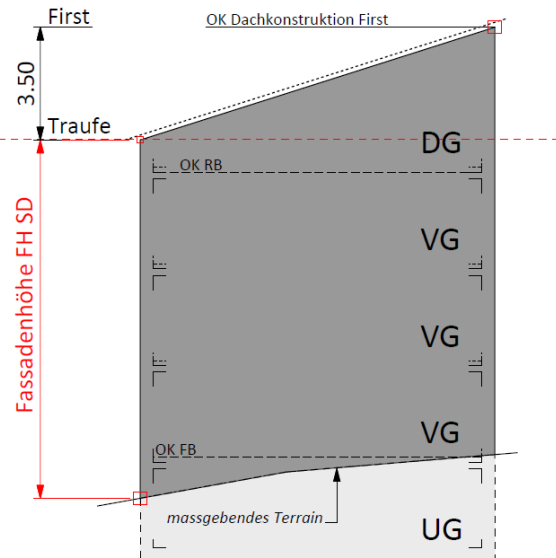
Aus den nachfolgend aufgeführten Skizzen ist die Anwendung und Auslegung der Messweise erläutert und sollen der Bauverwaltung bei der Prüfung von Baugesuchen zur Hilfe stehen.

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.

## Schrägdach

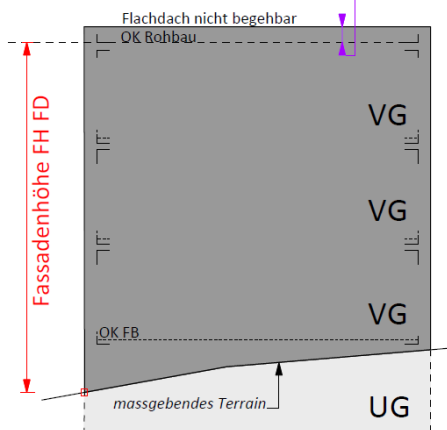


## Pulldach

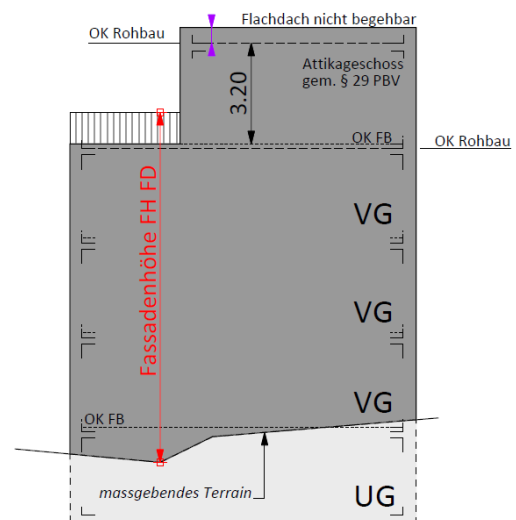


## Flachdach ohne Attikageschoss

Die Brüstungshöhe ab Oberkante Fassadenhöhe ist auf das nötige, funktionelle Mass zu beschränken. Richtmass 0.50 m



## Flachdach



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 knappgehalten 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 Geschossfläche (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.

### Landwirtschaftszonen

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

### Landschaftsschutzzonen

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

### Naturschutzzonen

Es gilt der Zonenbeschrieb von § 14 PBV. Übergeordnetes oder anderweitig Geregelt wird nicht zusätzlich erwähnt.

### Abbauzonen

Es wird auf § 16 PBV verwiesen.

### 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**

Für die Dorf- und Weilerzonen 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

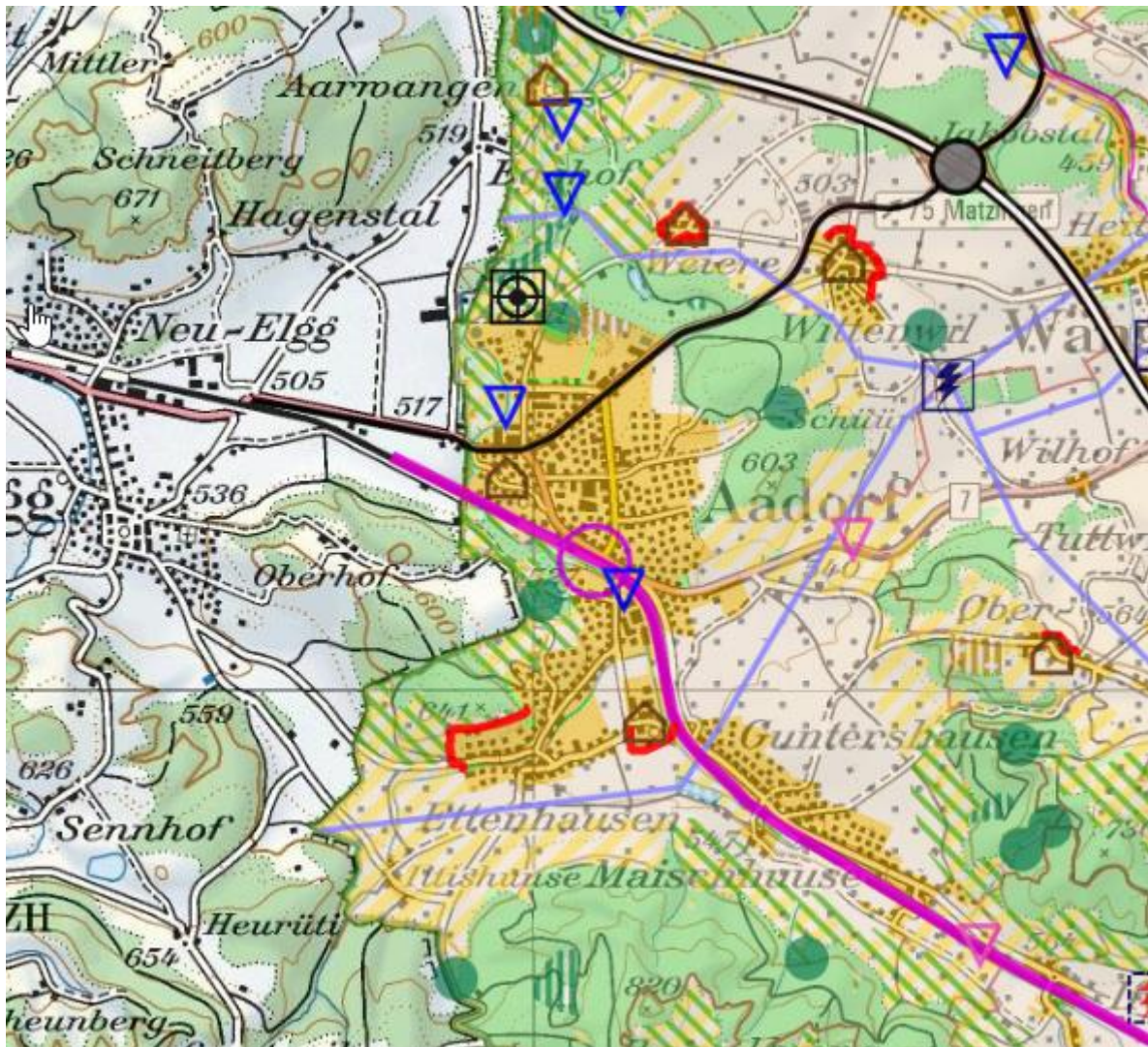
Damit klar wird in welchem Ausmass Spielplätze und Freizeitflächen anzuordnen sind, wird das BauR gegenüber der Bestimmung § 86 PBG präzisiert. So sind bei Mehrfamilienhäusern in der Regel 10 % der Hauptnutzflächen als Spiel- oder Freizeitflächen zu erstellen, auszustatten und dauernd zu unterhalten.

## 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 6: Ausschnitt Kantonalen Richtplan

Die Planung befolgt die folgenden übergeordneten Festlegungen vollständig:

- Kompakter Siedlungsraum / Kulturlandschaft: → in Richt- und Zonenplan berücksichtigt
- Ortsbilschutzgebiete: → 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 Kantonalen 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:

- Orientierungen in ... und an den Gemeindeversammlungen über den Stand der Ortsplanungsrevision.
- Aufruf für Einreichung Begehren
- Orientierungsveranstaltungen am ...

Zum Richtplan wurden in der Vernehmlassung ... Anträge gestellt. Diese wurden geprüft und soweit möglich der Richtplan angepasst.

### 8.2 Ergebnisse der Vorprüfung

...

### 8.3 Einsprachen und Einwände

#### 8.3.1 Auflagen und Bekanntmachung

Die öffentliche Auflage des Zonenplans und des Baureglements bzw. die Bekanntmachung des kommunalen Richtplans erfolgte vom ... bis ... (Auszug Amtsblatt im Anhang).

#### 8.3.2 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.

### 8.4 Erlass durch Gemeindeversammlung und Gemeinderat

#### 8.4.1 Erlass des Baureglements und des Zonenplans

Am ... sind das neue Baureglement sowie der revidierte Zonenplan den Stimmbürgern der Politischen Gemeinde Aadorf zur Abstimmung unterbreitet worden. Die Gemeindeversammlung stimmte dem Baureglement und dem Zonenplan zu (Protokoll siehe Anhang).

#### 8.4.2 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 Erweiterung der Wohn- und Arbeitszone Teewang Interessensabwägung Fruchtfolgeflächen**