

Gestaltungsplan Kapellweg

Planungsbericht

Impressum

raum.manufaktur.ag
Feldlistrasse 31A
9000 St. Gallen

071 555 03 10
info@raummanufakturag.ch
www.raummanufakturag.ch

Projektleitung
Christian Svec
BSc FH in Raumplanung

Fachbearbeitung
Sarah Stäheli
Zeichnerin EFZ Ingenieurbau
cand. BSc FH in Raumplanung

Qualitätsmanagement
15. Juni 2023 | Kap. 1-5 (aco)

4.4551.002.350.03.PB_GPL_Kapell-
weg_240924.docx

Inhaltsverzeichnis

Impressum	2
1 Ausgangslage	4
1.1 Sachverhalt	4
2 Analyse und Strategie	6
2.1 Grundlagen	6
2.2 Konzept	11
2.3 Interessenabwägung	18
2.4 Regelungsbedarf	22
3 Erläuterungen	23
3.1 Allgemeines	23
3.2 Erschliessung	23
3.3 Bebauung	25
3.4 Umgebung	26
3.5 Umwelt	28
3.6 Weiteres	29
4 Nachweise	30
4.1 Abweichungen zur Regelbauweise	30
4.2 Gesamthaft bessere Siedlungsgestaltung	32
5 Verfahren	33
5.1 Vorprüfung	33
5.2 Mitwirkung	34
5.3 Rechtsverfahren	34
Anhang	35
Beilage	39

1 Ausgangslage

1.1 Sachverhalt

1.1.1 Planungsanlass

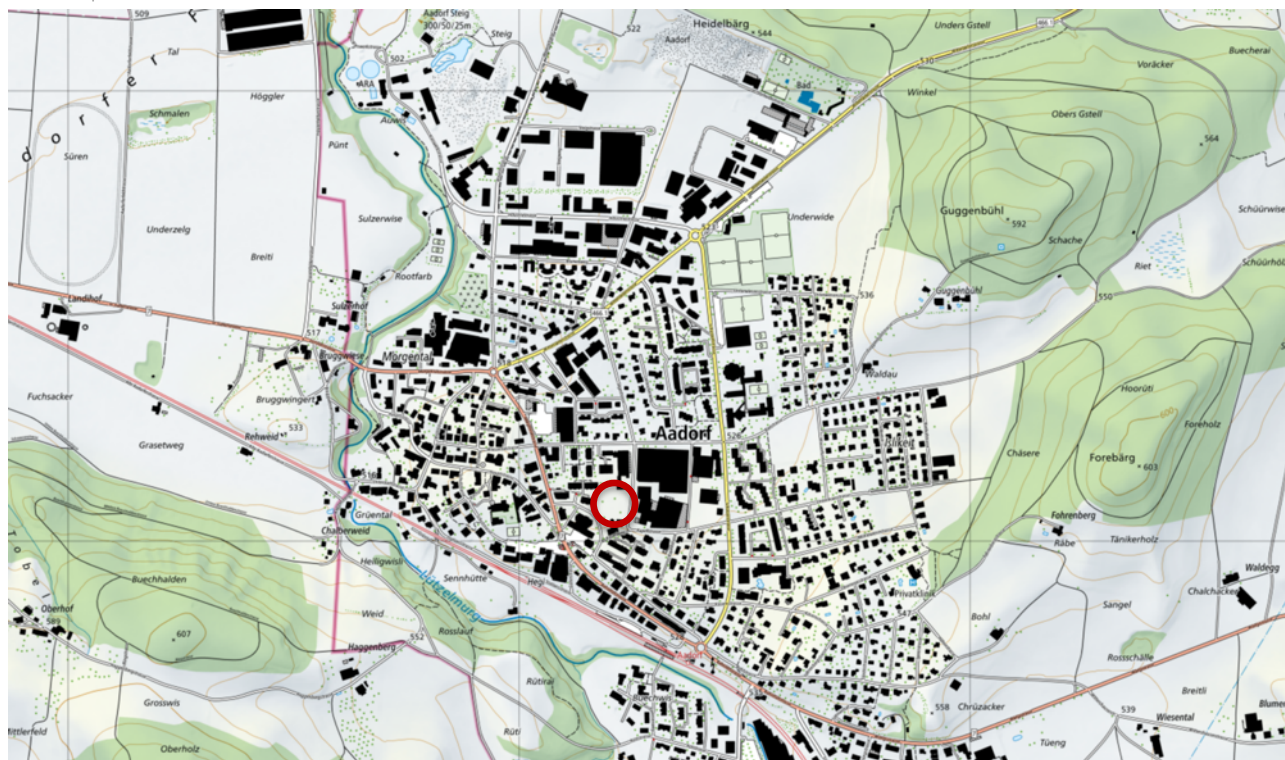
Als Eigentümerin der Grundstücke Nr. 183 und 869, beabsichtigt die Ed. Vetter AG nördlich des Kapellwegs in Aadorf die Realisierung einer Wohnüberbauung. Es sollen fünf drei- bzw. viergeschossige Mehrfamilienhäuser entstehen. Hierfür wurde durch die Akkurat AG, St.Gallen und die Alge Landschaftsarchitekten ein Richtprojekt erarbeitet. Das Projekt erfordert aufgrund der Abweichungen zur Regelbauweise den Erlass eines Gestaltungsplanes nach § 8 Abs. 3 Planungs- und Baugesetz (PBG).

1.1.2 Plangebiet

Das zentral gelegene, heute noch mehrheitlich unbebaute Areal liegt nordöstlich der Gemeindeverwaltung von Aadorf in ca. 400 m Luftlinie zum Bahnhof. Gegenwärtig befinden sich vier Bauten auf dem Plangebiet, wobei diese nicht für Wohnzwecke genutzt werden.

Aus ortsbaulicher Sicht liegt das Plangebiet in einem heterogen bebauten und genutzten Ortsteil. Westlich des Gebiets befindet sich eine auf dem Areal der ehemaligen Metallsägefabrik erstellte Wohnüberbauung, im Osten und Norden grenzen markante Gewerbe- und Industriegebäude an das Plangebiet.

Abb. 1 Landeskarte, www.map.geo.admin.ch,
April 2023



Der Geltungsbereich des Gestaltungsplan wird im Osten durch die Sägestrasse, im Süden durch den Kapellweg und im Westen durch die Châtelstrasse begrenzt. Im Übrigen folgt der Perimeter den Grundstücksgrenzen.

Abb. 2 Ausschnitt Planungsgebiet,
www.map.geo.tg.ch, Mai 2023



1.1.3 Planungsziele

Mit der vorliegenden Planung soll das zentralgelegene und gut erschlossene Areal im Sinne der Innenentwicklung haushälterisch genutzt werden. Die wesentlichen Qualitäten des Richtprojekts, welches die Basis für den vorliegenden Gestaltungsplan bildet, sollen planungsrechtlich gesichert werden. Im Gegenzug werden gewisse Abweichungen zur Regelbauweise gewährt.

2 Analyse und Strategie

2.1 Grundlagen

Tab. 1 Übersicht Relevanz Grundlagen

2.1.1 Übersicht

Themen	Nicht relevant	relevant
Nationale Grundlagen (Konzepte und Sachpläne, Inventare)		2.1.2
Kantonaler Richtplan		2.1.2
Kommunaler Richtplan		2.1.4
Kommunale Nutzungsplanung		2.1.5
Grunddienstbarkeiten	x	
ISOS	x	
Schutz / Inventare		2.1.6
Erschliessung öffentlicher Verkehr		2.1.7
Erschliessung Individualverkehr		2.1.8
Fruchtfolgeflächen	x	
Wald	x	
Gewässerschutz	x	
Naturgefahren	x	
Belastete Standorte	x	
Lärm		2.1.9
Nichtionisierende Strahlung		2.1.10
Störfallvorsorge	x	
Genereller Entwässerungsplan		2.1.11

2.1.2 Übergeordnete Planungsgrundlagen

Die Planungsgrundlagen von Bund, Kanton und Region/Agglomeration sind in den kommunalen Planungsinstrumenten grundsätzlich umgesetzt worden.

Die kommunalen Planungsinstrumente (Richt- und Rahmennutzungsplanung) wurden erst kürzlich revidiert. Die Bevölkerung hat der Planung am 25. September 2022 zugestimmt. Zurzeit läuft das Genehmigungsverfahren.

2.1.3 Planungs- und Baugesetz

Am 1. Januar 2013 sind im Kanton Thurgau ein neues Planungs- und Baugesetz (PBG) sowie die zugehörige Verordnung (PBV) des Regierungsrates zum Planungs- und Baugesetz und zur Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) in Kraft getreten. Neue Sondernutzungspläne unterstehen dem neuen Recht.

2.1.4 Kommunaler Richtplan

Der Kommunale Richtplan der Gemeinde weist den nördlichen Teil des Plangebiets als Innentwicklungsareal (S1) aus. In Innentwicklungsarealen sind nach dem Richtplan folgende Massnahmen zu treffen:

- Bei Arealen > 2'500 m² Erarbeitung eines Innenentwicklungskonzepts oder Gestaltungsplans;
- Information der Bevölkerung, um Akzeptanz zu fördern;
- Unterstützung bei der Mobilisierung der inneren Reserven;
- Sicherstellung der Siedlungs- und Wohnqualität sowie der Grün- und Freiraumqualität;
- Unterstützung bei informellen Planungsverfahren (Wettbewerb, Testplanung etc.).

Für das Gebiet an der Sägestrasse wird zudem die Entwicklung einer Neuüberbauung stipuliert.

Abb. 3 Ausschnitt; Kommunaler Richtplan Gemeinde Aadorf

gelb schraffiert: Innentwicklungsareal > 2'500 m²

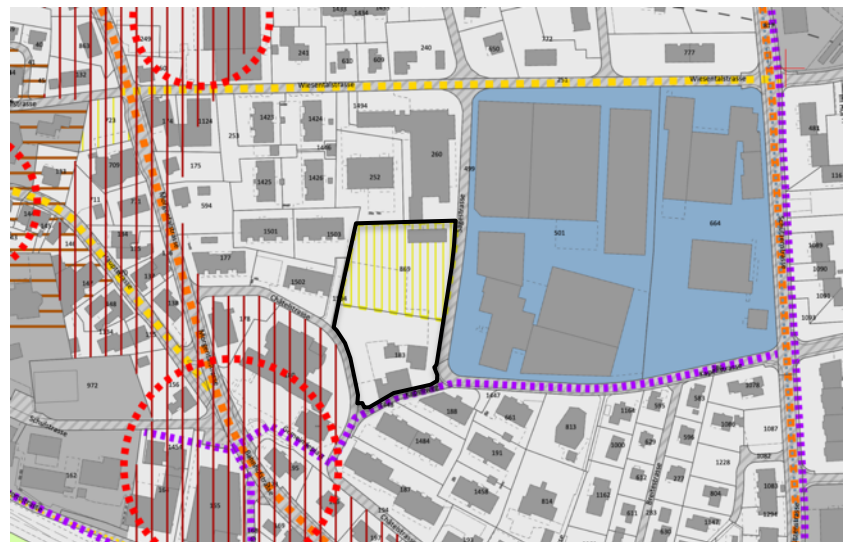


Abb. 5 Ausschnitt, Hinweis Inventar, thurgis.ch



2.1.7 Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr

Das Plangebiet weist eine geringe Erschliessungsqualität (ÖV-Güteklasse D) auf. Die Bushaltestelle «Zentrum» an der Morgentalstrasse bietet stündliche Verbindungen nach Frauenfeld und Ettenhausen an, der nahe gelegene Bahnhof verfügt über viertelstündliche S-Bahn Verbindungen nach Wil und Winterthur.

2.1.8 Gemeindestrasse | Gemeindeweg

Die Sägestrasse, die Chätelstrasse und der Kapellweg sind als Gemeindestrasse bzw. als Gemeindeweg bezeichnet. Demzufolge gelten Strassen- resp. Wegabstände gemäss § 44 Gesetz über Strassen und Wege (StrWG TG) von 3 m für oberirdische Bauten und 0.5 m für unterirdische Bauten.

2.1.9 Lärmschutz

Der Geltungsbereich war bereits vor Inkrafttreten des Umweltschutzgesetzes (USG) am 1. Januar 1985 der Bauzone zugewiesen. Es ist davon auszugehen, dass die bestehende Versorgungsinfrastruktur für die geplanten Nutzungen bereits genügend leistungsfähig ist und die zusätzlichen erforderlichen Energie-, Wasser- und Abwasserleitungen (Hausanschlüsse) ohne grösseren technischen und rechtlichen Aufwand erstellt werden können. Somit gelten die Immissionsgrenzwerte (IGW) als massgebend.

In der Wohn- und Arbeitszone WA3 gelten die Belastungsgrenzwerte der Empfindlichkeitsstufe (ES) III. Gemäss Anhang 3 der Lärmschutzverordnung (LSV) liegen die IGW der ES III bei 65 dB(A) am Tag und 55 dB(A) in der Nacht.

Für die Beurteilung des Tiefgaragenlärms gelten die Planungswerte von 55 dB(A) am Tag, bzw. 45 dB(A) in der Nacht, da es sich um eine neue Anlage im Sinne von Art. 7 LSV handelt. Die Berechnung des Tiefgaragenlärms zeigt, dass mit entsprechenden Massnahmen die Planungswerte eingehalten werden können.

Betriebslärm

Zur Verringerung der Lärmimmissionen der Zu- und Wegfahrt der Sammelgarage sollen folgende Massnahmen ergriffen werden:

- Decke und Seitenwände des überdeckten bzw. geschlossenen Bereichs der Tiefgaragenzufahrt und -rampe auf einer Länge von mindestens 5 Laufmetern ab gedecktem Bereich und mindestens ab einer Höhe von 0.60 m über OK Fahrbahn hoch schallabsorbierend auszugestalten;
- Die Regenrinne ist lärmarm auszubilden (z.B. verschraubte Gusseisenplatten).

Strassenlärm

Für die angrenzenden Strassenräume (Sägestrasse, Châtelstrasse und Kapellweg) liegen keine genauen Verkehrszahlen vor. Aufgrund der Strassentypologien, ist jedoch davon auszugehen, dass der durchschnittliche tägliche Verkehr (DTV) bei allen drei Strassen in einem tiefen vierstelligen Bereich liegt. Aufgrund der geltenden Werte der Empfindlichkeitsstufe III ist deshalb vorliegend nicht mit einer Überschreitung der Werte zu rechnen. Deshalb wurde auf ein Lärmgutachten verzichtet.

2.1.10 Nichtionisierende Strahlung (NIS)

Auf dem benachbarten Grundstück an der Sägestrasse 5, befindet sich eine Mobilfunkantenne der Swisscom AG.

2.1.11 Genereller Entwässerungsplan

Das Gebiet ist gemäss dem Generellen Entwässerungsplan (GEP) im Mischsystem mit dem Abflusskoeffizient von 0.45 zu entwässern. Im Rahmen der weiteren Projektierung ist es allerdings sinnvoll zu prüfen, ob auch ein modifiziertes System möglich wäre. Eine Regenabwasserleitung der Gemeinde ist auf der Parzelle vorhanden. Insbesondere wenn eine Versickerung des Regenabwassers (1. Priorität) nicht möglich wäre.

2.2 Konzept

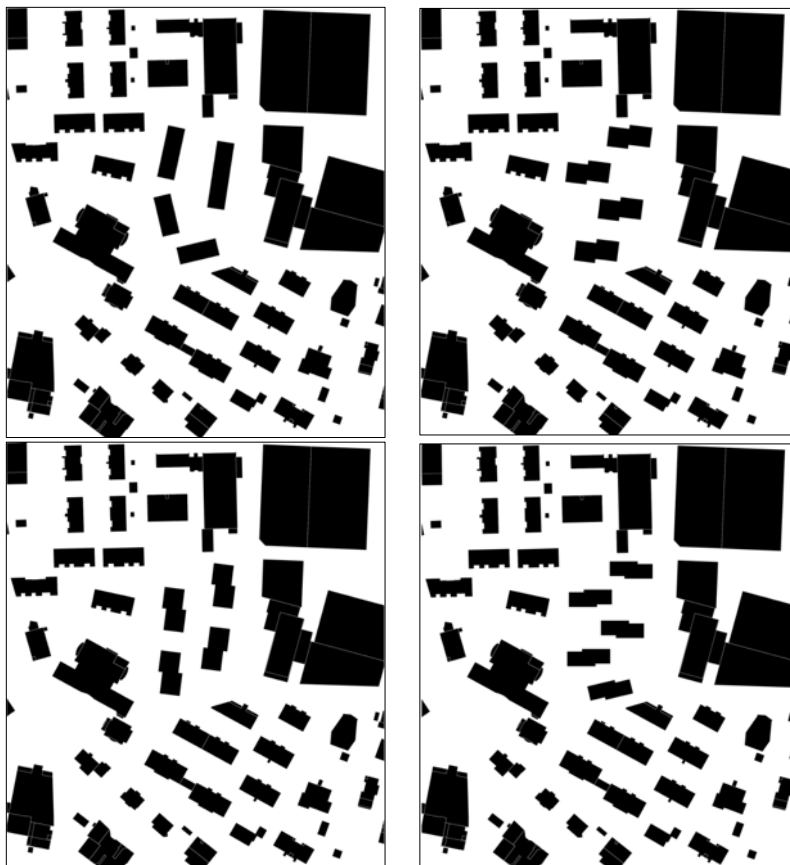
2.2.1 Richtprojekt¹

Sehr zentral, direkt hinter der Gemeindeverwaltung Aadorf gelegen, befindet sich ein mehrheitlich unbebautes Grundstück. Auf dieser grünen Wiese soll im Sinne der inneren Verdichtung eine neue Wohnüberbauung entstehen.

Umgeben von Wohn- und Kernzone soll mit der neuen Bebauung ein Übergang zur angrenzenden, dahinter liegenden Industriezone geschaffen werden. Ziel ist es, unter Berücksichtigung der vorhandenen Siedlungsstruktur, das Quartier weiterzuentwickeln und eine neue Siedlung mit hoher Wohnqualität zu schaffen, welche auf die unterschiedlichen, lokalen Gegebenheiten reagiert. Dafür wurden unterschiedliche Szenarien mit verschiedenen Bautypologien in der Situation und im Modell studiert. Auch konnte mit Hilfe dieser Varianten getestet werden, welche Dichte an diesem Ort verträglich ist.

Anhand der Variantenstudien wird ersichtlich, dass durch eine starke Gliederung der Baukörper eine gute Einbindung in die Siedlungsstruktur erreicht wird.

Abb. 6 Schwarzplan Variantenstudium, Akkurat AG, St.Gallen



¹ Quelle: Akkurat AG, St.Gallen

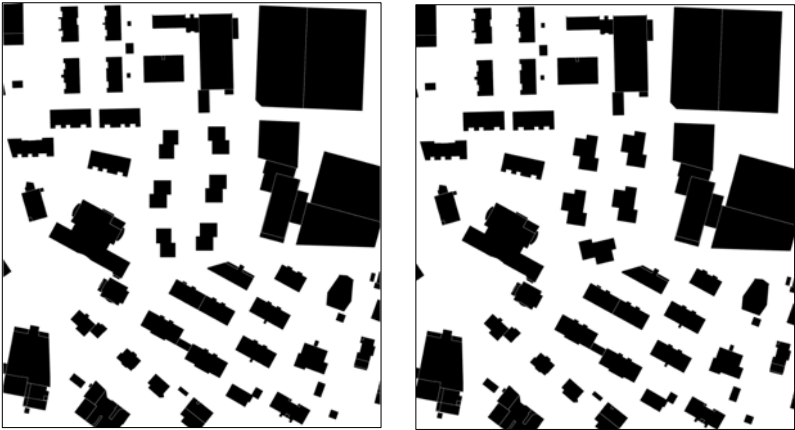


Abb. 7 Schwarzplan Richtprojekt, Akkurat AG, St.Gallen



Abb. 8 Visualisierung Richtprojekt, Akkurat AG,
St.Gallen



Abb. 9 Visualisierung Richtprojekt, Akkurat AG,
St.Gallen



Die fünf Volumen werden aufgebrochen, dadurch entsteht eine feine Körnigkeit der Bauten. Die kleinteiligen Fassadenlängen orientieren sich in ihren Dimensionen und Proportionen an den umliegenden Häusern. Damit kann die Massstäblichkeit aus der Umgebung trotz hoher Dichte übernommen werden. Durch die Setzung der Baukörper und die differenzierte Anordnung der Gebäudeflügel kann das Standortpotenzial vollständig ausgenutzt werden, die Neubauten sind ideal ausgerichtet und erhalten eine optimale Belichtung. Zwischen den Bauten entsteht eine Art Gartenhof mit einer Abfolge von Plätzen und verschiedenen Wegverbindungen,

die das neue Quartier erlebbar machen. Ausserdem kann die markante, bestehende Linde am Eingang des Quartiers erhalten werden.

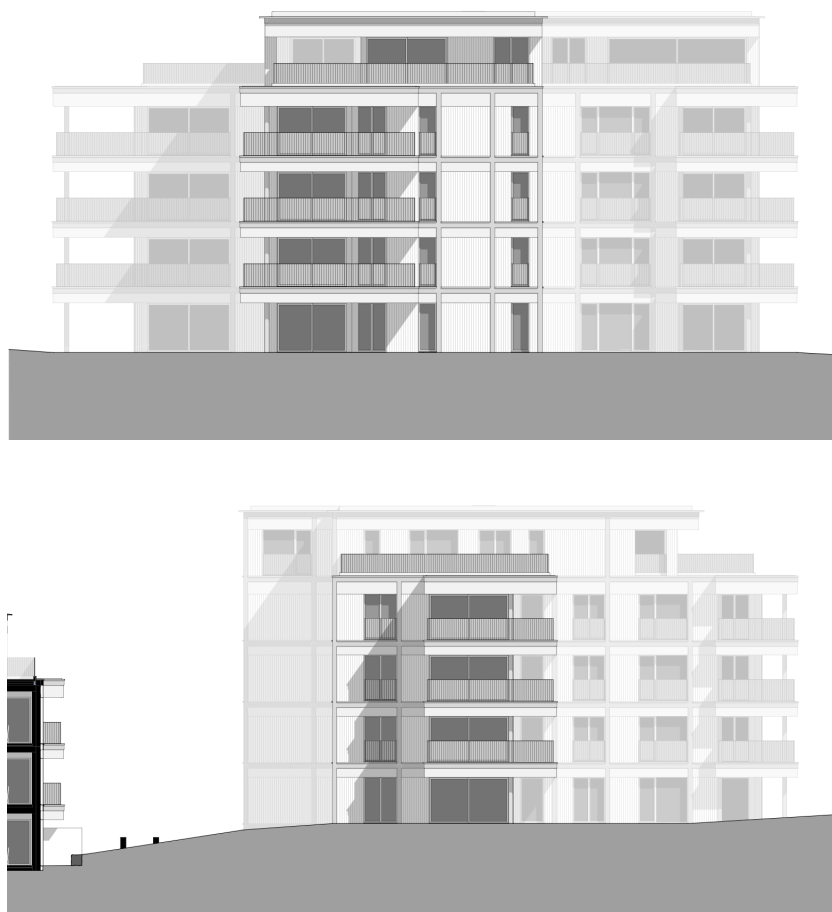
In der Höhe orientieren sich die Volumina an den bestehenden Bauten. So nimmt die Höhenentwicklung Rücksicht auf die örtlichen Begebenheiten. Die Neubauten präsentieren sich dreigeschossig zu den Wohnquartieren im Norden und im Westen. Gegenüber der Industriezone im Osten wird mit viergeschossigen Baukörpern eine Art Rücken zum bestehenden Gewerbe gebildet. Ebenfalls viergeschossig wird die neue Siedlung im Süden abgeschlossen, da hier das bestehende Quartier durch einen Geländesprung gut 3 m höher liegt.

Die geplante Überbauung knüpft an die Massstäblichkeit der umliegenden Überbauungen an und fügt sich harmonisch in die bestehende Situation an leichter Hanglage ein. Durch die sorgfältige Setzung der Baukörper, den dadurch entstehenden, vielfältigen Aussenraum und eine differenzierte Gestaltung entsteht ein neues, zentrales Quartier mit hoher Lebensqualität für Familien, Singles und Paare.

Abb. 10 Ansichten und Schnitte Richtprojekt, Akkurat AG, St.Gallen



Abb. 11 Fassadenansichten Richtprojekt, Akkurat
AG, St.Gallen



Umgebungsgestaltung²

Die zukünftige Wohnüberbauung liegt eingebettet zwischen bestehenden Wohnquartieren im Norden und Süden, sowie Dienstleistungs- und Versorgungsstrukturen im Westen und Gewerbegebieten im Osten. Diese Nähe zu Arbeits- und Versorgungsangeboten, sowie zur nahgelegenen offenen Landschaft bietet einen hervorragenden Rahmen für ein attraktives, spannungsvolles Wohnumfeld.

Ein beeindruckender Lindenbaum, der bisher als Schutzbaum des landwirtschaftlichen Hofes gedient hat, wird als wichtiger Merkmalspunkt und Ankerbaum der neuen Wohnüberbauung erhalten bleiben.

Die Freirauminterpretation der geplanten Wohnüberbauung soll sowohl auf ästhetischen und ökologischen, aber auch funktionalen Gesichtspunkten basieren.

² Quelle: Alge Landschaftsarchitekten, Widnau

Erschliessung / Plätze - Wege

Die Parkierung der motorisierten Fahrzeuge erfolgt über eine Tiefgarage mit Ein- und Ausfahrt in die Sägestrasse sowie oberirdische Parkplätze, die ausschliesslich am Rand des Plangebiets angeboten werden. Dadurch wird eine dem Fuss- und Veloverkehr vorenthaltene innere Erschliessung, die sich gewebeartig durch die Wohnsiedlung zieht, ermöglicht. Dieses Geflecht aus Wegen und Plätzen bietet Bereiche mit hoher Aufenthaltsqualität, die wiederum wichtige Spiel- und Kommunikationsflächen darstellen. Des Weiteren bieten Spielplätze den jungen Bewohnern Bewegungs- und Spielraummöglichkeiten.

Offene vegetationsfreie, sowie geschlossenerer Gehölzbestandene Bereiche wechseln sich als spannungsvolle Raumabfolgen ab. So entstehen Aufenthalts- und Spielflächen mit unterschiedlichem Nutzungsinhalt, wobei die Privatsphäre der Erdgeschoss-Aussenbereiche gewahrt bleibt.

Auf klassische Privatgärten der Erdgeschosswohnungen mit klaren Begrenzungen soll verzichtet werden, der halböffentliche Charakter der inneren Freiräume wird zum tragenden Thema der Aussenraumgestaltung.

Pflanzstrukturen / Begrünungskonzept

Im inneren Siedlungsgebiet vermitteln Bäume und Sträucher in locker gestreuter Anordnung oder als Gruppen ein parkähnliches Freiraumbild. An den Gebäude-Vorzonen und wegbegleitend bilden flächige Stauden- und Gräserpflanzungen das ganze Jahr über attraktive Blickfänge.

Zwischen den bepflanzten Bereichen und den festen, gebäudenahen Flächen fliessen Rasen- und Blumenrasenflächen; die hier punktuell eingestreuten Laubgehölze bieten angenehme Grünfilter zwischen den Gebäudefassaden.

Weg- und Platzbeleuchtung

Entlang der internen Erschliessung gewähren Pollerleuchten Orientierungshilfe und ein sicheres Begehen der Plätze und Wege, wobei die Hauszugänge gut erkennbar ausgeleuchtet sind und eine klare Adressierung bilden.

Abb. 12 Freiraumgestaltung, Alge Landschaftsarchitekten, Widnau



2.3 Interessenabwägung

2.3.1 Allgemein

Gemäss Art. 3 der eidgenössischen Raumplanungsverordnung (RPV) legen die Behörden, sofern ihnen bei Erfüllung und Abstimmung raumwirksamer Aufgaben Handlungsspielräume zustehen, die Interessenabwägung in der Begründung ihrer Beschlüsse dar.

Die Interessenabwägung hat gemäss Art. 3 RPV in drei Schritten zu erfolgen:

1. Ermitteln der Interessen, die im konkreten Fall von Bedeutung und im Licht der anwendbaren Bestimmungen rechtlich anerkannt sind (vgl. Kap. 2.3.3);
2. Beurteilen dieser Interessen unter Rückgriff auf rechtlich ausgewiesene Massstäbe und mit Blick auf die möglichen Auswirkungen (vgl. Kap. 2.3.4);
3. Optimieren der ermittelten und beurteilten Interessen, sodass sie mit Rücksicht auf die Beurteilung, die ihnen zuteilwurde, im Entscheid möglichst umfassend zur Geltung gebracht werden können (Interessenabwägung im engeren Sinn).

2.3.2 Varianten

Um die verschiedenen Interessen zu beurteilen werden der Ausgangszustand (Status quo) und das mit dem Gestaltungsplan vorgesehene Richtprojekt (RP) einander gegenübergestellt und verglichen.

2.3.3 Bewertung der Interessen

Abgesehen von den in Kapitel 2.1.1 aufgeführten Grundlagen, die in der Projektentwicklung zu berücksichtigen sind, gilt es die übergeordneten Planungsgrundsätze und Ziele aus Art. 1 und 3 der Raumplanungsgesetzgebung (RPG) zu berücksichtigen. Für die nachfolgende Interessenabwägung werden diese auf ihre Relevanz geprüft und die relevanten Interessen in Kap. 2.3.4 genauer erläutert.

Tab. 2 Qualitative Beurteilung Interessen

Legende: Wahrung der Interessen
 eher positiv | positiv
 neutral | nicht betroffen
 eher negativ | negativ

Gesetz	Interesse (Planungsgrundsätze & Ziele)	Bewertung Varianten	
		Status quo	RP
RPG 1	Die natürlichen Lebensgrundlagen sind zu schützen		
RPG 1	Die Siedlungsentwicklung ist nach innen zu lenken		
RPG 1	Es sind kompakte Siedlungen zu schaffen		
RPG 1	Es sind räumliche Voraussetzungen für die Wirtschaft zu schaffen und zu erhalten		
RPG 1	Das soziale, wirtschaftliche und kulturelle Leben ist zu fördern und eine angemessene Dezentralisierung der Besiedlung und der Wirtschaft hinzuwirken		
RPG 1	Die ausreichende Versorgungsbasis des Landes ist zu sichern		
RPG 1	Die Gesamtverteidigung ist zu gewährleisten		
RPG 1	Der gesellschaftliche Zusammenhalt ist zu fördern		
RPG 3	Der Landwirtschaft sind genügende Flächen, insbesondere Fruchtfolgeflächen, zu erhalten		
RPG 3	Siedlungen, Bauten und Anlagen sind in die Landschaft einzuordnen		
RPG 3	See- und Flussufer sind freizuhalten und der öffentliche Zugang und Begehung zu erleichtern		
RPG 3	Naturnahe Landschaften und Erholungsräume sind zu erhalten		
RPG 3	Wälder sollen ihre Funktionen erfüllen können		
RPG 3	Wohn- und Arbeitsgebiete sind zweckmässig zugeordnet und schwergewichtig an Orten zu planen, die auch mit dem öffentlichen Verkehr angemessen erschlossen sind		
RPG 3	Brachliegende und ungenügend genutzte Flächen in Bauzonen sind zu nutzen und die Möglichkeit zur Verdichtung der Siedlungsfläche beizutragen		
RPG 3	Wohngebiete sind vor schädlichen oder lästigen Einwirkungen wie Luftverschmutzung, Lärm und Erschütterungen zu verschonen		
RPG 3	Rad- und Fusswege sind zu erhalten und zu schaffen		
RPG 3	Es sind günstige Voraussetzungen für die Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen sicherzustellen		
RPG 3	Siedlungen sollen viele Grünflächen und Bäumen enthalten		
RPG 3	Regionale Bedürfnisse sind zu berücksichtigen und störende Ungleichheiten abzubauen		
RPG 3	Eine gute Erreichbarkeit von Einrichtungen wie Schulen, Freizeitanlagen oder öffentliche Dienste ist sicherzustellen		
RPG 3	Nachteilige Auswirkungen auf die natürlichen Lebensgrundlagen, die Bevölkerung und die Wirtschaft sind zu vermeiden oder gering zu halten		

2.3.4 Relevante Interessen

Die relevanten Interessen und allfällige Massnahmen dazu sind nachfolgend beschrieben. Die Überprüfung der Vollständigkeit der relevanten Nachweise ist im Anhang A1 dokumentiert.

Die Siedlungsentwicklung ist nach innen zu lenken

Unter Berücksichtigung einer angemessenen Wohnqualität ist die Siedlungsentwicklung gemäss Art. 1 RPG nach innen zu lenken. Mit der Überbauung des Areals am Kapellweg wird ein bereits erschlossenes und zentralgelegenes Innenentwicklungsgebiet genutzt. Im Gestaltungsplan sind entsprechende Vorschriften zu formulieren, um eine angemessene Wohn- und Aufenthaltsqualität zu sichern.

Es sind kompakte Siedlungen zu schaffen

Um den Boden und die vorhandenen Bauzonen haushälterisch zu nutzen, sind kompakte Siedlungen zu schaffen. Das dem Gestaltungsplan zugrundeliegende Richtprojekt sieht die Realisierung einer dichten Wohnüberbauung mit rund 60 Wohnungen vor. Der Gestaltungsplan sichert eine entsprechend dichte und bodensparende Bebauung des Gebiets.

Der Landwirtschaft sind genügend Flächen, insbesondere Fruchtfolgeflächen, zu erhalten

Die heutige weitgehend unbebaute landwirtschaftlich genutzte Wiese mit den Hochstammbäumen kann nicht erhalten werden. Mit der Realisierung einer gemeinsamen Erschliessung und Parkierung für das gesamte Areal, kann jedoch ein beachtlicher Teil des Areals von versiegelten Flächen freigehalten und so ökologisch wertvoll begrünt und bepflanzt werden, um weiterhin ein gutes Mikroklima und die Förderung der Biodiversität innerhalb des Siedlungsgebietes zu gewährleisten.

Siedlungen, Bauten und Anlagen sind in die Landschaft einzuordnen

Um eine gute Einordnung der Bauten und Anlagen in den bestehenden ortsbaulichen Kontext zu gewährleisten, wurden verschiedene Bebauungsmuster geprüft. Das Richtprojekt knüpft an die Massstäblichkeit der umliegenden Bauten an und fügt sich gut in die bestehende Situation ein. Die Setzung der Bauten und deren architektonischer Ausdruck wird im Gestaltungsplan über die Baubereiche und den Gestaltungsartikel sichergestellt.

Brachliegende und ungenügend genutzte Flächen in Bauzonen sind zu nutzen und die Möglichkeit zur Verdichtung der Siedlungsfläche beizutragen

Der vorliegende Gestaltungsplan dient der geordneten und abgestimmten Entwicklung der weitgehend unternutzten Bauzonenfläche und sichert die Verdichtung der Siedlungsfläche.

Siedlungen sollen viele Grünflächen und Bäumen enthalten

Die Neubauten werden so angeordnet, dass der markante Lindenbaum im südlichen Bereich des Perimeters erhalten werden kann und innerhalb der Siedlung ausreichende Grünflächen angelegt werden können. Für die wegfallenden Bäume werden Ersatzpflanzungen vorgesehen. Im Gestaltungsplan sind entsprechende Schutzmassnahmen und Bestimmungen aufzunehmen.

2.3.5 Interessenbeurteilung

Interessen können einander widersprechen, daher sind sie gegeneinander abzuwägen. Oftmals ist es nicht möglich alle Interessen vollumfänglich zu berücksichtigen. Bei der Beurteilung ist der Ermessensspielraum der Planungsbehörde gemäss Art. 2 Abs. 3 RPG und das Prinzip der Verhältnismässigkeit (Art. 5 Abs. 2 BV) zu wahren.

Die Interessen wurden in Tab. 2 anhand relevanter Kriterien für die verschiedenen Varianten überprüft und qualitativ beurteilt. Aus den vorstehenden betroffenen Interessen weisen die folgenden Aspekte die wesentlichsten Auswirkungen auf:

- Unter Berücksichtigung einer angemessenen Wohnqualität ist die Siedlungsentwicklung nach innen zu lenken;
- Um den Boden und die vorhandenen Bauzonen haushälterisch zu nutzen, sind kompakte Siedlungen zu schaffen;
- Der Landwirtschaft sind genügende Flächen, insbesondere Fruchtfolgeflächen, zu erhalten
- Siedlungen sollen viele Grünflächen und Bäume enthalten.

2.3.6 Fazit

Aufgrund der vorstehenden Beurteilung und im Lichte des erheblichen Ermessensspielraumes der Planungsbehörde gemäss Art. 2 Abs. 3 RPG überwiegt das Interesse an der Realisierung der Wohnüberbauung. Die negativen Auswirkungen des Vorhabens, wie der Verlust von Kulturland, sollen durch Vorschriften zur Realisierung einer haushälterischen und dichten Wohnüberbauung mit einer qualitativen und ökologisch wertvollen Freiraumgestaltung reduziert werden.

2.4 Regelungsbedarf

2.4.1 Sicherung der Qualität

Zur Qualitätssicherung des Vorhabens soll die Regelbauweise namentlich in den nachfolgenden Punkten verfeinert werden:

- Sicherung einer minimalen Versiegelung des Aussenraums;
- Sicherung einer häuslicher Bodennutzung;
- Sicherung einer guten Einfügung der Neubauten in den bestehenden ortsbaulichen Kontext;
- Sicherung einer hohen architektonischer Erscheinung und Gestaltung der Bauten und Anlagen;
- Sicherung eines gut zugänglichen, halböffentlichen Freiraums mit hoher Aufenthaltsqualität und zweckmässig ausgestatteten Spiel- und Begegnungsräumen;
- Erhalt der bestehenden Linde auf dem Grundstück Nr. 183;
- Sicherung einer ökologischen und nachhaltigen Bauweise.

3 Erläuterungen

3.1 Allgemeines

3.1.1 Planeinträge

Sind im Situationsplan keine Masse angegeben, gilt die Messgenauigkeit des Situationsplans im Massstab 1:500.

3.1.2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke Nrn. 183 und 869. Die Perimeterabgrenzung folgt den Grundstücksgrenzen und ist insofern zweckmässig.

3.1.3 Bestandteile und Verbindlichkeit

Das Richtprojekt ist, mit Ausnahme, der in den Sonderbauvorschriften verbindlich erklärten Teile, richtungsweisend. Sofern nichts in den besonderen Vorschriften geregelt ist, gelten die Vorschriften des übrigen Rechts.

3.1.4 Zweck

Der Zweck des Gestaltungsplans folgt im Grundsatz dem Anliegen des Kommunalen Richtplans zur Realisierung einer haushälterischen Wohnüberbauung mit attraktiver Wohn- und Freiraumqualität.

3.2 Erschliessung

3.2.1 Motorisierter Verkehr

Die Verkehrsflächen für den motorisierten Verkehr können aufgrund der Anordnung der gemeinsamen Sammelgarage minimal gehalten werden. Dank der peripheren Anordnung der oberirdischen Autoparkfelder für Besuchende entlang der Sägestrasse, kann das Areal weitgehend frei von motorisiertem Verkehr gehalten werden.

An der Sägestrasse sind Sichtfelder nach VSS-Norm 40 273a freizuhalten. Aufgrund des engen Kurvenradius des Sägestrasse wird bei der südlichsten Arealzufahrt eine Knotensichtweite von 20 m berücksichtigt.

3.2.2 Fuss- und Veloverkehr

Die Erschliessung der Gebäude erfolgt über das interne Wegenetz, das eine klare Adressierung der einzelnen Wohnbauten und eine feinmaschige Durchwegung des Areals ermöglicht.

3.2.3 Ruhender Verkehr

Autoparkfelder

Der Grossteil der Parkierung ist unterirdisch anzulegen. So sind sämtliche Autoparkfelder für die Bewohnenden in einer gemeinsamen unterirdischen Sammelgarage vorgesehen. Der Bedarf richtet sich nach Art. 35 BauR. Dementsprechend ist pro Wohnung 1.5 Autoparkfelder plus ein Besucherparkfeld pro vier Wohnungen zu realisieren.

Das Richtprojekt sieht die Realisierung von 63 Wohnungen vor. In der Tiefgarage werden 81 Abstellplätze sowie 16 oberirdische Autoparkfelder für Besucher angeboten. Dies entspricht einer Reduktion der nach Bau- reglement geforderten Abstellplätze von 14 Parkplätzen. Diese Reduktion erfolgt nach § 88 Abs. 2 PBG zugunsten einer nachhaltigen Freiraumge- staltung, insbesondere zur Erhaltung der bestehenden Linde auf dem Grundstück Nr. 183, zur Schaffung von Grünflächen sowie der Pflanzung von mehreren Hochstammbäumen. Dank der Reduktion der Parkplätze kann auch der zusätzliche Verkehr im Quartier möglichst tiefgehalten werden.

Veloabstellplätze

Sichere, leicht zugängliche und ebenerdige Zweiradabstellplätze in der Nähe der Hauszugänge fördern die Velonutzung und verhindern, dass Ve- los in den Hauseingängen abgestellt werden. Gemäss SN VSS 640 065 ist pro Zimmer ein Veloparkplatz zu erstellen.

Ein Drittel der erforderlichen Abstellplätze sind als Kurzzeitabstell- plätze in der Nähe der Hauseingänge zu platzieren. Die restlichen Zwei- drittel der Veloabstellplätze sind als Langzeitabstellplätze mit Überdach- ung und Diebstahlschutz auszuführen. Diese können innerhalb der Bau- bereiche oder der Sammelgarage angeordnet werden.

Die neue Überbauung verfügt insgesamt über 259.5 Zimmer. Somit sind mindestens 260 Veloabstellplätze zu realisieren. Das Richtprojekt sieht 178 Langzeitabstellplätze, 22 Abstellplätze für Spezialvelos und 60 Kurzzeitabstellplätze vor. Somit können die Vorgaben erfüllt werden.

3.2.4 Notzufahrt

Für die Bauten erfolgt die Notzufahrt einerseits über die angrenzenden Strassen bzw. über die im Plan bezeichnete Notzufahrt im Norden des Areals. Für die Ausgestaltung ist die Richtlinie für Feuerwehruzufahrten, Be- wegungs- und Stellflächen der Feuerwehr Koordination Schweiz (FKS) zu beachten.

3.3 Bebauung

3.3.1 Baubereiche

Hauptbauten

Die Baubereiche markieren die maximale horizontale und vertikale Ausdehnung der Baukörper.

Gegenüber den projektieren Bauten wurden bei den Baubereichen, wo dies aufgrund der Grenz- und Strassenabstände möglich war, zweckmässige Reserven von 0.5 m berücksichtigt, um genügend Flexibilität für die Ausführungsplanung zu gewährleisten. Gegen innen sind Abweichungen zugelassen, sofern damit das architektonische Konzept erhalten bleibt.

Vorbauten

Für die Vorbauten werden Baubereiche vorgesehen, in welchen die auskragenden Balkone angeordnet werden können.

Baubereich für unterirdische Bauten

Für die gesamte Bebauung wird eine gemeinsame unterirdische Sammelgarage erstellt. Die maximale Ausdehnung der Sammelgarage und der übrigen unterirdischen Bauten ist mit einem Baubereich festgelegt.

3.3.2 Baudichte

Regelbauweise

Das Plangebiet liegt vollständig in der Wohn- und Arbeitszone WA3. Das Baureglement definiert für diese Zone eine Baumassenziffer (BMZ) von 2.6. Durch die Realisierung einer privilegierten Parkieranlage sowie einer energieeffizienten Bauweise, können ein Bonus gemäss § 34 Abs. 1 PBV (+10 % auf BMZ gemäss BauR) und ein Zuschlag nach § 35 Abs. 2 PBV (+10 % auf BMZ gemäss GP) geltend gemacht werden.

Richtprojekt

Das Richtprojekt sieht bei einer anrechenbaren Grundstücksfläche von 7'369 m² ein Bauvolumen über dem massgebenden Terrain von 28'404 m³ vor. Dementsprechend weist das Projekt eine BMZ von 3.85 auf.

In den Sonderbauvorschriften wird die Nutzungsziffer entsprechend für das gesamte Plangebiet festgelegt, um eine dichte und bodensparende Überbauung zu ermöglichen (siehe Ermittlung Baumassenziffer im Anhang).

Baummassenziffer	
BMZ gemäss GP	3.4
Bonus nach § 34 Abs. 1 PBV	0.26
Bonus nach § 35 Abs. 2 PBV	0.34
Total	4.00

3.3.3 Architektonische Gestaltung

Die Vorgaben der architektonischen Gestaltung orientieren sich an den wichtigsten Charakteristiken des vorliegenden Richtprojektes. Dazu gehören die Struktur und Gliederung der Fassaden und deren Öffnungen sowie die Anordnung und Gestaltung der Balkone und Brüstungen sowie die Gestaltung der Dachlandschaft. Beschattungs-, Wind- und Sichtschutzvorrichtungen für Balkone und Sitzplätze sind in einer einheitlichen Erscheinung zu halten.

Es ist vorgesehen ein detailliertes Materialisierungs- und Farbkonzept mit dem Baugesuch einzureichen, um damit die Identität sowie die gesamtheitliche Gestaltung der neuen Überbauung sicherzustellen.

3.3.4 Dachgestaltung

Dem architektonischen Konzept folgend, sind nur Flachdächer zulässig. Um möglichst viel Regenwasser versickern zu lassen, sind sämtliche Dachflächen extensiv zu begrünen. Attikageschosse sind zulässig. Um ein einheitliches Konzept hinsichtlich des Sonnenschutzes zu gewährleisten, sind bei den Attikageschossen jeweils Vordächer vorgesehen. Diese dürfen maximal 1.00 m Breite aufweisen und nicht abgestützt werden.

3.4 Umgebung

3.4.1 Allgemeines

Grundsätze

Für die Gestaltung des Aussenraums bildet das Richtprojekt der Alge Landschaftsarchitekten, Widnau eine zu richtungsweisende Grundlage. Das Aussenraumkonzept, welches mit der Baueingabe eingereicht werden muss, sichert die einheitliche Gestaltung über den ganzen Gestaltungsplanperimeter.

Das Aussenraumkonzept sieht die Pflanzung von Sträuchern, Bäumen und Hecken vor sowie die Erstellung von extensiven Wiesen und verschiedenen Arten von Spiel- und Freizeitflächen in Form von klassischen Spiel- und Begegnungsflächen.

Im Sinne des angestrebten Aussenraumkonzepts ist der Gestaltungsplanperimeter möglichst frei von übrigen Bauten zu halten. Kleinbauten für die Überdachung von Veloabstellplätze oder von Spielflächen sind innerhalb der allgemeinen Umgebungsfläche jedoch möglich.

Spiel- und Freizeitflächen

Zentrale Spiel- und Freizeitflächen sollen den Bewohnern als allgemein zugängliche Freiräume dienen und als Begegnungs-, Aufenthalts- und Spielbereich nutzbar sein. Insbesondere der Weg von der Wohnung zum Freiraum und umgekehrt, die Nutzbarkeit des Freiraums und die Sicherheit aus Sicht der Kinder, älterer Menschen und Menschen mit Beeinträchtigung sind bei der Gestaltung des Freiraums zu berücksichtigen. Auf dem Areal sind mehrere Spiel- und Freizeitflächen zwischen den Freiräumen der Hauptbauten vorgesehen.

Bereiche mit extensiver Nutzung

Die Lebensqualität hängt stark von der Qualität der Freiräume ab. Bereiche mit extensiver Nutzung dienen als naturnahe Freiräume und steigern die Biodiversität und fördern die Lebensqualität im Quartier. Diese Bereiche sind gemäss dem Freiraumkonzept entlang von Wegen und in den Vorzonen der Gebäude angeordnet. Sie zeichnen sich durch eine vielfältige Pflanzenauswahl sowie eine extensive Pflege aus. Im Gestaltungsplanperimeter sind mehrere solcher Flächen vorgesehen, die zur Vielfalt und Attraktivität der Umgebung sowie als Lebensraum für Tiere beitragen.

3.4.2 Bepflanzung

Erhalt Linde

Um die bestehende Linde innerhalb des Geltungsbereichs zu erhalten, ist der Wurzelbereich konsequent zu schützen. Um dessen Bestand zu sichern, dürfen innerhalb der Kronentraufe, falls bautechnisch möglich einen halben Meter darüber keine Bauten und Anlagen, sowie keine temporäre Baustelleneinrichtung etc. erstellt werden. Während der Bauzeit ist der Baum fachgerecht zu schützen, zu pflegen und zu bewässern. Für den vorgesehenen Platz und die interne Erschliessung unter dem Baum sind entsprechende Wurzelschutzmassnahmen durch Fachpersonen zu treffen. Zur Sicherstellung der Behindertengerechtigkeit ist ein zementgebundener, wasserdurchlässiger Kiesbelag einzubauen, welcher der entsprechenden Norm SIA 500 entspricht.

Eine Unterschutzstellung nach dem Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Natur und der Heimat (TG NHG) ist nicht vorgesehen. Es

werden lediglich Schutzmassnahmen verlangt, die den Baum im Rahmen der Bautätigkeiten schützen sollen.

Übrige Bepflanzung

Die Bepflanzung des Areals erfolgt gemäss Art. 25 BauR mit standortgerechten Sträuchern, Hecken und Bäumen. Um dem halböffentlichen Charakter des Freiraums zu entsprechen, sind Lebhäge auf eine Höhe von 1.60 m beschränkt.

Das Freiraumkonzept sieht diverse Baumpflanzungen über der unterirdischen Sammelgarage vor. Das Bepflanzungskonzept über dem Untergeschoss liegend, soll entsprechend diesem Extremstandort entwickelt werden. Dies soll mit einem robusten Pflanzensortiment, welches mit stark wechselnden klimatischen Verhältnissen, dem verminderten Wurzelraum sowie schwankenden Wasserhaushalt zurechtkommt, umgesetzt werden.

3.4.3 Entsorgung

Im Plangebiet sind zwei Standorte für die Entsorgung von Kehricht sowie ein Standort für Grüncontainer festgelegt (s. Freiraumgestaltung). Die Ausstattung der Entsorgungsstellen ist vor der Erstellung mit der Gemeinde abzuklären.

3.5 Umwelt

3.5.1 Energie

Mit dem Energieartikel wird eine energetisch optimierte Bauweise festgesetzt. Zudem kann vom Ausnützungszuschlag für energieeffizientes Bauen nach Art. 35 PBV profitiert werden. Die Bauherrschaft beabsichtigt einen Anschluss an den Wärmeverbund (Holzschnitzel) des benachbarten Gewerbebetriebes.

3.5.2 Retention

Über die grossflächig begrünten und sickerfähigen Aussenräume soll eine hohe Retention erzielt werden. Oberflächenabflüsse bei Starkregen können so auf ein Minimum reduziert werden. Zudem tragen die unversiegelten Flächen einer weniger starken Erhitzung der Oberflächen und somit einem kühleren Mikroklima bei.

3.6 Weiteres

3.6.1 Werkleitungen

Der Geltungsbereich ist vollständig erschlossen. Sämtliche Werkleitungen sind bis an den Rand des Geltungsbereichs vorhanden. Aus diesem Grund wird diesbezüglich auf eine Festlegung im Gestaltungsplan verzichtet.

4 Nachweise

4.1 Abweichungen zur Regelbauweise

Tab. 3 Übersicht Abweichungen zur Regelbauweise

	Regelbauweise (WA3)	Sondernutzungsplan	Abweichung
Baumassenziffer	2.6	3.4	0.8
Fassadenhöhe (FH)	11.00 m	Baubereich A1: 14.20 m Baubereich A2: 14.20 m Baubereich A3: 14.20 m Baubereich B1: 11.80 m Baubereich B2: 11.60 m	3.20 m 3.20 m 3.20 m 0.80 m 0.60 m
Grenzabstand gross	10.00 m	Baubereich B1: 5.20 m	4.80 m
Strassenabstand (StrWG)	Gemeindestrasse: 3.00 m	0.50	2.50

4.1.1 Übersicht

Zur Ermöglichung des Vorhabens soll von der Regelbauweise namentlich in den nachfolgenden Punkten abgewichen werden:

4.1.2 Begründung der einzelnen Abweichungen

Baumassenziffer

Der vorliegende Gestaltungsplan legt für den gesamten Perimeter eine BMZ von 3.4 exkl. Bonus nach § 34 Abs. 1 PBV und Zuschlag nach § 35 Abs. 2 PBV fest, was einer Erhöhung der BMZ gemäss Regelbauweise von 0.8 entspricht.

Mit dem Gestaltungsplan wird eine dichte und haushälterische Bebauung im Sinne der inneren Verdichtung ermöglicht, welche die geltende Zonierung berücksichtigt und mit den grosszügigen Grünräumen eine hohe Freiraumqualität aufweist. Insbesondere die sorgfältige Setzung der Bauten und die Höhenstaffelung der Bauvolumen führen dazu, dass trotz der Dichte vertraute Proportionen entstehen, ohne dass die benachbarten Grundstücke erheblich beeinträchtigt werden.

Fassadenhöhe

Von der nach Regelbauweise geltenden Fassadenhöhe von 11.00 m wird mit dem vorliegenden Gestaltungsplan abgewichen. Die Baubereiche A ermöglichen eine Fassadenhöhe von jeweils 14.20 m. Dies entspricht einer Abweichung der Regelbauweise von 3.20 m. Bei den Baubereichen B beträgt die Überschreitung der Regelbauweise lediglich 0.6 bzw. 0.8 m.

Die Überschreitung der Fassadenhöhe ist dem zusätzlichen Vollgeschoss geschuldet, dass bei den Baubereichen entlang der Sägestrasse gewährt wird. Diese Fassadenhöhe treten jedoch primär entlang der Sägestrasse, gegenüber den grossflächigen Bauten der Arbeitszone in Erscheinung. Dementsprechend kann die Beeinträchtigung der benachbarten Grundstücke minimal gehalten werden.

Grenzabstand gross

Um einen möglichst grosszügigen Innenhof mit attraktiver Aufenthaltsqualität zu schaffen, wird ein maximaler Gebäudeabstand zwischen den Hauptbaukörper angestrebt. Das hat zur Folge, dass der Baubereich B1 gegenüber der Hauptwohnseite bis auf 5.20 m an die Grenze des Grundstücks Nr. 1504 ragt. Damit unterschreitet dieser Baubereich den grossen Grenzabstand von 10.00 m, haltet aber den kleinen Grenzabstand ein. Um die benachbarten Liegenschaften möglichst wenig zu beeinträchtigen und die Neubauten in den Bestand einzupassen, werden die westlichen Hauptbauten (B1 und B2) in der Höhe abgestuft.

Da es sich beim grossen Grenzabstand um einen wohngygenischen Abstand handelt, der je nach Hauptwohnseite angeordnet wird, kann diese Unterschreitung als vernachlässigbar betrachtet werden.

Strassenabstand

Die Aufgänge der Fluchttreppen der unterirdischen Sammelgarage sowie die Parkfelder entlang der Sägestrasse und die Notzufahrt halten den gesetzlich vorgeschriebenen Strassenabstand nicht ein. Diese Abweichungen resultieren aus dem ortsbaulichen und architektonischen Konzept des Projekts. Gemäss § 44 Abs. 2 StrWG dürfen die Gemeindebehörden die Strassenabstände von unterirdischen Bauten gegenüber Gemeindestrassen und Wegen bis auf 0.50 m herabsetzen. Die Verkehrssicherheit wird dadurch nicht beeinträchtigt.

Gesamtbetrachtung

Der Gestaltungsplan lässt Abweichungen von der Regelbauweise zu. Diese sind primär durch das dem Gestaltungsplan zugrundeliegende hochwertige architektonische Konzept begründet.

Mit der rechtlichen Umsetzung des Richtprojekts wird ein hohes Mass an architektonischer und ortsbaulicher Qualität erreicht und eine Überbauung im Sinne der inneren Verdichtung ermöglicht.

Durch die Festlegung der wesentlichen Qualitäten (minimale Verkehrserschliessung, architektonisch und ortsbaulich hochwertige Bebauung mit attraktiven Freiräumen, ökologische Bauweise, gemeinsame Parkierung) im Gestaltungsplan, wird insgesamt ein besseres Siedlungsergebnis erreicht.

4.2 Gesamthft bessere Siedlungsgestaltung

4.2.1 Nachweis

Mit dem Richtprojekt, respektive dessen rechtlicher Umsetzung im Gestaltungsplan, wird die architektonische und ortsbauliche Qualität und damit ein insgesamt besseres Siedlungsergebnis gewährleistet. Die Wohnüberbauung nimmt sowohl Rücksicht auf die bestehenden Strukturen, erreicht durch horizontal versetzte Baukörper mit unterschiedlicher Höhenentwicklung quartiergerechte Proportionen und überzeugt mit ihrem architektonischen Ausdruck. Die präzise Setzung der Gebäude ermöglicht für die angestrebte Dichte einen grosszügigen Freiraum, der als kollektiv nutzbarer Aussenraum allen Bewohnern zu Verfügung steht.

4.2.2 Öffentliches Interesse

Die Realisierung von dichten und haushälterischen Wohnbauten ist im Sinne der angestrebten Innenentwicklung und somit auch im öffentlichen Interesse. Zudem werden mit den Neubauten attraktive Wohnungen mit einem überzeugenden ortsbaulichen und architektonischen Konzept realisiert.

4.2.3 Nachbarschutz

Grundsatz

Nach § 24 Abs. 2 PBG dürfen die Nachbarsgrundstücke ausserhalb des Gestaltungsplanperimeters in Bezug auf die Grenzabstände, Höhenmasse oder Gebäudelänge und -breite nicht stärker als nach der geltenden Regelbauweise betroffen sein. Sind diese Grundstücke stärker betroffen, ist der Gestaltungsplan gemäss § 24 Abs. 3 PBG, nach Erledigung der Einsprachen, der Volksabstimmung zu unterbreiten, wenn dies ein festgelegter Anteil der Stimmberechtigten während der Auflagefrist verlangt.

Fakultatives Referendum

Der vorliegende Gestaltungsplan weicht bei den Grenzabständen und den Fassadenhöhen von der Regelbauweise der Zone WA3 ab und betrifft dadurch die Nachbarsgrundstücke stärker als nach der Regelbauweise. Deshalb wird der Gestaltungsplan dem fakultativen Referendum unterstellt.

5 Verfahren

5.1 Vorprüfung

Das Gesuch um eine ordentliche Vorprüfung im Sinne von § 11 PBG wurde am 27. Februar 2024 dem Amt für Raumentwicklung eingereicht. Der Vorprüfungsbericht vom 6. Juni 2024 wurde in der Folge ausgewertet und wie folgt berücksichtigt:

Ergänzungen Sonderbauvorschriften

- Art. 1: Ergänzung Vermerk übriges Recht;
- Art. 2: Ergänzung Zweck «gesamthaft bessere Siedlungsgestaltung»;
- Art. 3: Präzisierung zum Lärmschutz;
- Art. 9: Verzicht auf Attikaregelung;
- Art. 10: Präzisierung zur Baudichte;
- Art. 11: Präzisierung Architektonische Gestaltung;
- Art. 12: Ergänzung zur Dachbegrünung;
- Art. 13: Präzisierung und Ergänzung zum Unterhalt und Pflege der Umgebung;
- Art. 14: Verzicht auf halbprivate Aussenflächen;
- Art. 16: Ergänzung Bereiche für extensive Nutzung;
- Art. 17: Ergänzung Standorte neuer grosskronigen Bäume und Präzisierung bzgl. einheimischer und standortgerechter Bepflanzung;
- Art. 18: Konkretisierung bzgl. Lage und Ausstattung Entsorgung.

Ergänzungen Sondernutzungsplan

- Anpassung Fassadenhöhen gemäss Richtprojekt;
- Grenzabstand Baubereich B2 = 5.00 m;
- Änderung Farbe der abzubrechenden Bauten und Anlagen;
- Änderung Darstellung Bereich für Begegnung, Spiel- und Freizeit;
- Ergänzung Flächen für extensive Nutzung;
- Ergänzung Anschlusspunkte Werkleitungen (Abwasser, Wasser und Elektrizität) im Plan.

Ergänzungen Planungsbericht

- Kap. 2.1.9: Ergänzung Strassenlärm;
- Kap. 2.1.11: Ergänzung Genereller Entwässerungsplan
- Kap. 3.2.3: Ergänzung Anzahl Auto- und Veloparkfelder;
- Kap. 3.3.2: Korrektur Baummassenziffer ohne Bonus und Zuschlag;
- Kap. 3.3.3: Ergänzung bzgl. Farbkonzept im Baugesuch;
- Kap. 3.3.4: Präzisierung Attikaregelung;
- Kap. 3.4.1: Ergänzung Bereiche mit extensiver Nutzung;
- Kap. 3.5.2: Ergänzung bzgl. Retention;
- Kap. 3.6.1: Ergänzung bzgl. Werkleitungen;
- Kap. 4.1: Ergänzung Tabelle Abweichungen der Regelbauweise pro Baubereich inkl. Begründungen.

5.2 Mitwirkung

Im Rahmen der Informationsveranstaltung vom 16. September 2024, wurden den betroffenen und interessierten Grundeigentümerschaften die Möglichkeit gegeben, in geeigneter Weise an der Planung mitzuwirken.

Anlässlich der Mitwirkungsfrist vom 1. bis 31. Oktober 2024 sind keine Eingaben eingegangen.

5.3 Rechtsverfahren

Öffentliche Planaufgabe

Der Gestaltungsplan wurde gestützt auf §§ 29 bis 31 PBG zwischen dem [...] und dem [...] während 20 Tagen öffentlich aufgelegt. Die öffentliche Auflage wurde im kantonalen Amtsblatt publiziert.

Fakultatives Referendum

Der Gestaltungsplan wurde während des Auflageverfahrens dem fakultativen Referendum gemäss § 24 Abs. 3 PBG unterstellt.

Einsprachen

Während der Auflagefrist ging beim Gemeinderat [...] Einsprachen ein.

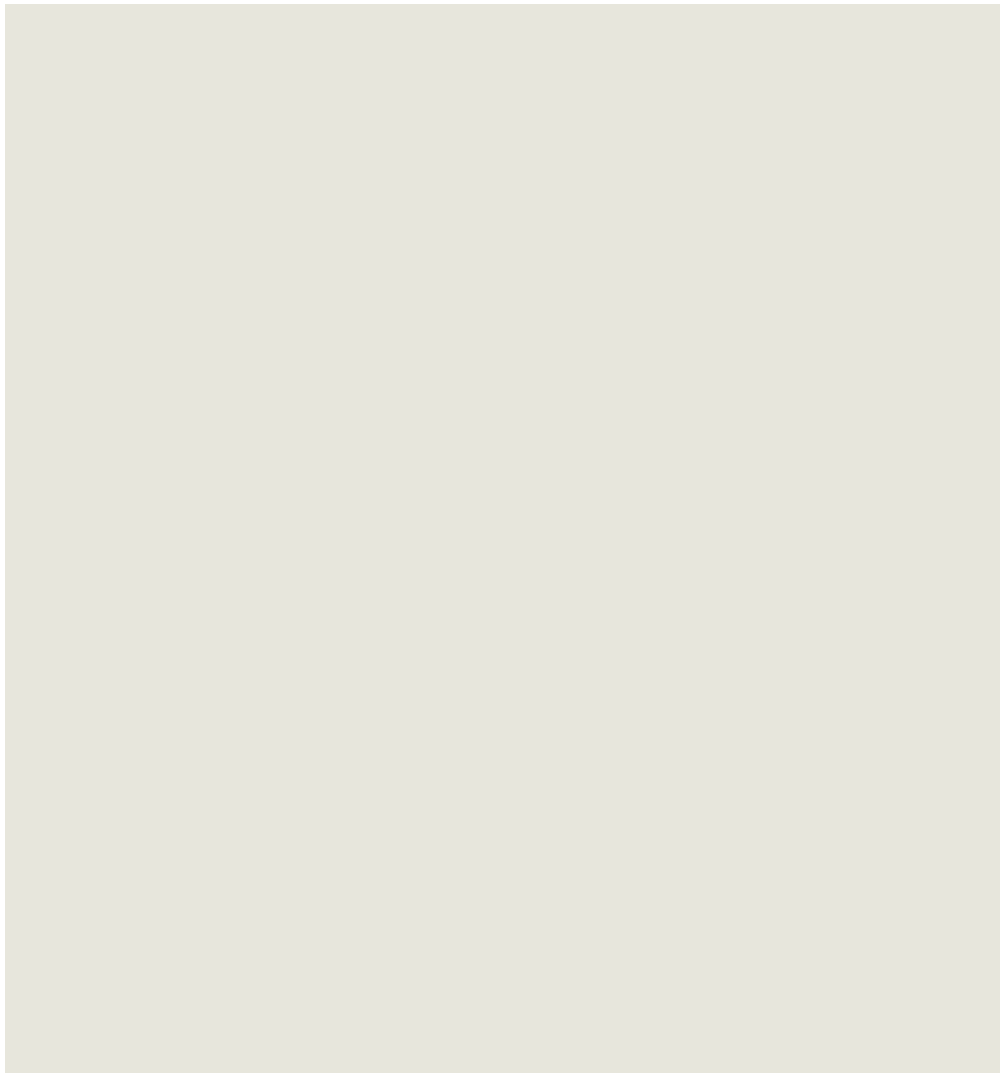
Beschluss

Der Gestaltungsplan wurde vom Gemeinderat am [...] beschlossen.

Dieses Kapitel wird laufend ergänzt.

Anhang

- A1** Checkliste Nachweise
- A2** Ermittlung Baumassenziffer
- A3** Nachweis Parkierungslärm



A1 Checkliste Nachweise

Checkliste Sondernutzungsplanung

Siedlung	nicht relevant	relevant
Abweichungen gegenüber der Regelbauweise		Kap. 4.1.1
Bauliche und gestalterische Integration		Kap. 2.4.3
Wohnlichkeit und architektonische Qualität		Kap. 3.3.3
Haushälterische Bodennutzung		Kap. 2.3.3
Lärmschutz		Kap. 2.1.9
Luftverschmutzung und Gerüche	x	
Schutz vor nichtionisierender Strahlung (NIS)	x	
Notwendigkeit einer Richtplananpassung	x	
Ortsbildschutz und Kulturdenkmäler	x	
Energie		Kap. 3.5.1
Etappierung	x	
Störfallvorsorge	x	
Infrastruktur und Wirtschaft	nicht relevant	relevant
Nutzungszuordnung	x	
Kosten Erträge	x	
Natur und Landschaft	nicht relevant	relevant
Einordnung in die Landschaft oder das Quartier		Kap. 2.4.3
Förderung Natur im Siedlungsraum		Kap. 2.4.3
Freihaltung von Bach- und Flussufern	x	
Siedlung und Verkehr	nicht relevant	relevant
Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr		Kap. 2.1.7
Kapazitätsreserven Strassennetz	x	
Industriegleisanschlüsse	x	
Voraussetzungen für den Langsamverkehr		Kap. 3.2
Parkierung und Erschliessung		Kap. 3.2
Wasser und Boden	nicht relevant	relevant
Naturgefahren	x	
Abstimmung Generelle Entwässerungsplanung (GEP)	x	

A2 Ermittlung Baumassenziffer

Baumassenziffer



Die Baumassenziffer (BMZ) ist das Verhältnis des Bauvolumens über dem massgebenden Terrain (BVm) zur anrechenbaren Grundstücksfläche. Als Bauvolumen über dem massgebenden Terrain gilt das Volumen des Baukörpers in seinen Aussenmassen.

Gemeinde	Gemeinde Aadorf
Bauvorhaben	Neubau Mehrfamilienhäuser
Strasse	Kapellweg
Parzellen-Nr.	183 / 869
Gesuchsteller/in	Ed. Vetter AG
Projektverfasser/in	Akkurat AG, St.Gallen

Auszufüllende Felder

Bauvolumen über massgebendem Terrain	
BVm in m ³	28626.000

Bei der Berechnung des Volumens werden alle Aussenmasse geschlossener Gebäudeteile über dem massgebenden Terrain angerechnet. Auch An- und Kleinbauten sind bei der Ermittlung der Baumassenziffer miteinzubeziehen. Die Volumen offener Gebäudeteile, die weniger als zur Hälfte durch Abschlüsse (Seitenwände) umgrenzt sind, werden bei der Berechnung der Baumassenziffer nicht angerechnet (§ 33 PBV, vgl. dazu Figur 8.3 Anhang 2 IVHB).

Anrechenbare Grundstücksfläche (aGSF) gemäss Ziff. 8.1 Anhang 1 IVHB

Grundstücksfläche	7369.000
abzüglich ausgenützte Grundstücksteile (§ 80 Abs. 2 PBG)	
abzüglich Wald	
abzüglich Verkehrsflächen (Grund-, Grob-, Feinerschliessung)	
abzüglich öffentliche Gewässerfläche	
abzüglich Teilflächen ausserhalb der Bauzonen	
Total Abzüge	
zuzüglich Flächen aus Transfer (§ 81 PBG)	
Total Zuzüge	
Differenz Zuzüge-Abzüge	
Total anrechenbare Grundstücksfläche aGSF	7369.000

$$\begin{array}{rcl}
 \text{BMZ} = & \frac{\text{BVm}}{\text{aGSF}} = & \frac{28626.000}{7369.000} = \underline{\underline{3.885}}
 \end{array}$$

Maximal mögliche BMZ inklusive Boni (bei vorliegendem Projekt)

BMZ gemäss Baureglement	2.600
BMZ gemäss Gestaltungsplan	3.400
<input checked="" type="checkbox"/> Bonus gemäss § 34 Abs. 1 PBV (Privilegierte Parkieranlagen)	0.260
Bonus Minergiestandard	
<input checked="" type="checkbox"/> Bonus gemäss § 35 Abs. 2 PBV (Energieeffizientes Bauen)	0.340
BMZ inkl. Boni	4.000

A3 Nachweis Parkierungslärm

Immissionsberechnung Tiefgarage nach VSS 40 578

Art der Parkierungsanlage

Offene Rampe	
Geschlossene Rampe	x
Ebenerdige Einfahrt	

Verkehrskennwerte

Verkehrskennwerte	Einheit			
Anzahl Parkfelder gesamt	PP	81		
Parkfelder nach Nutzung		Anwohner	Besucher	Dienstl.
Anzahl PP Anwohnende	PP	81	0	0
Fahrten pro Parkfeld und Tag	F/PP/Tag	2.5	0	0
Fahrten gesamt pro Tag	F/Tag	203		
Anteil Fahrten am Tag	%	75		
Anteil Fahrten in der Nacht	%	25		
Anzahl Fahrten pro Stunde am Tag	F/h	12.7		
Anzahl Fahrten pro Stunde in der Nacht	F/h	4.2		

Kennwerte Tiefgarage

Länge der oberirdischen Zufahrt (lzu)	m	3
Steigung der oberirdischen Zufahrt	%	0
Fläche Garagenöffnung	m ²	16
Korrektur aufgrund Winkel zur Rampenachse (φ)	dB(A)	8
Garagenöffnung?		ja
Absorbierende Auskleidung ab Einfahrtsöffnung	dB(A)	4
Längen der Rampe (loR)	m	
Steigung der Rampe	%	

Kennwerte Immissionspunkt

Distanz Zufahrtsmitte - Empfangspunkt (dzu)	m	5
Distanz Rampenmitte - Empfangspunkt (doR)	m	9
Immissionen Zufahrt Tag (LI,zu)	dB(A)	42.8
Immissionen Zufahrt Nacht (LI,zu)	dB(A)	38.0
Immissionen Rampe Tag	dB(A)	37.0
Immissionen Rampe Nacht	dB(A)	32.2
Immissionen gesamt TG-Einfahrt Tag	dB(A)	44
Immissionen gesamt TG-Einfahrt Nacht	dB(A)	44
Empfindlichkeitsstufe	-	II
Planungswert Tag	dB(A)	55
Planungswert Nacht	dB(A)	45
Planungswert Tag eingehalten?	-	ja
Planungswert Nacht eingehalten?	-	ja

Beilage

**B1 Richtprojekt Architektur und Freiraum, Akkurat
AG, St.Gallen / Alge Landschaftsarchitekten,
Widnau**

