



## Inhalt

<b>1</b>	<b>Ausgangslage / Planungsauftrag</b>	<b>3</b>
1.1	Ortsplanung Aadorf	3
1.2	Beschlussfassung des Gemeinderats	3
<b>2</b>	<b>Verfahrensablauf</b>	<b>4</b>
<b>3</b>	<b>Rechtliche Grundlagen</b>	<b>4</b>
<b>4</b>	<b>Übersicht der Sondernutzungspläne</b>	<b>5</b>
<b>5</b>	<b>Gewässerraumlinien</b>	<b>42</b>
5.1	Koordination mit den Gewässerraumlinienplänen	42

Auftraggeber:	Gemeinde Aadorf, Gemeindeplatz 1, 8355 Aadorf
Verfasser:	bhateam ingenieure ag   www.bhateam.ch
Projektleitung:	Adrian Sauter
Bearbeitung:	Adrian Sauter, Remy Lang
Projektnummer:	6507.0.0006
Datum   Version:	13.11.2024   Entwurf I 12.06.2025   Entwurf II 15.03.2026   Mitwirkung
Ablage:	P:\6507 Aadorf, Kommunalplanung\0.0006 Überprüfung der Sondernutzungspläne\04_Entwürf_Analyse_0.1\PB_Überprüfung SNP Aadorf_2026.05.13.docx

## 1 Ausgangslage / Planungsauftrag

Gemäss den Übergangsbestimmungen § 122 Planungs- und Baugesetz (PBG) haben die Gemeinden ihre Sondernutzungspläne (Gestaltungspläne, Baulinienpläne und Gewässerraumpläne) innert 15 Jahren an die neuen Bestimmungen des PBG vom 1. Januar 2013 anzupassen.

Beim Auftrag der Übergangsbestimmungen des PBG geht es darum, die bestehenden Sondernutzungspläne (Gestaltungs- und Baulinienpläne) nach altem Recht, an die neuen Gesetze bzw. Messweisen nach der interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB), zu überprüfen und anzupassen. Dies kann einerseits durch die Anpassung der Sondernutzungspläne oder durch deren Aufhebung geschehen.

Unabhängig davon sind Sondernutzungspläne regelmässig, alle 10 bis 15 Jahre, auf die übergeordnete Gesetzgebung und die tatsächlichen Verhältnisse zu überprüfen.

Veränderte Verhältnisse gibt es zum Beispiel in der veränderten Nutzung der betroffenen Objekte, wie bei Strassen oder Baubereichen, oder auch bei Änderungen in der angrenzenden Umgebung, wie bei der Ausdehnung von Waldflächen oder geänderter Linienführung des Gewässers und der Strassen. Insbesondere bei Baulinienplänen hat dies den Effekt, dass deren vorgesehener Zweck bzw. Planinhalt nicht mehr gegeben ist und dadurch überholt wird. Beispiele dazu sind übergrosse Baulinienabstände bei Strassen oder die unterdessen statisch festgelegten Waldgrenzen, gegenüber denen die notwendigen Sicherheitsabstände nicht mehr eingehalten werden können.

Die bhateam ingenieure ag wurden beauftragt, sämtliche Sondernutzungspläne der Gemeinde Aadorf auf ihre Zweckmässigkeit zu prüfen. Insgesamt wurden alle 29 Pläne überprüft.

### 1.1 Ortsplanung Aadorf

Die politische Gemeinde Aadorf hat den Zonenplan und ihr Baureglement am 01.11.2023 in Kraft gesetzt. Mit der revidierten Rahmennutzungsplanung stehen der Gemeinde konforme Planungsinstrumente zur Verfügung, welche den heutigen Gegebenheiten entsprechen. Die Sondernutzungspläne können aus raumplanerischer Sicht aufgehoben werden, wenn deren Zweck erfüllt ist, keine besonderen öffentlichen Interessen am Fortbestand bestehen und wichtige öffentlich-rechtliche Vorschriften im öffentlichen Interesse durch privatrechtliche Dienstbarkeiten geregelt sind.

Die Aufhebung bestehender Sondernutzungspläne hat im selben Verfahren zu erfolgen, wie deren Aufstellung. Massgebend sind damit § 9 PBG (Mitwirkung) und § 29 ff. PBG (öffentliche Planaufgabe).

### 1.2 Beschlussfassung des Gemeinderats

Mit Beschluss vom [Datum] hat der Gemeinderat Aadorf beschlossen, gewisse Baulinienpläne in separaten Verfahren und in Koordination mit den Gewässerraumlinien anzupassen. Die Gestaltungspläne, die nicht dem neuen Recht entsprechen, sollen möglichst aufgehoben werden. Neuere Pläne, die dem neuen Recht genügen oder eine Gestaltungsplanpflicht beinhalten, werden dagegen vorerst erhalten bleiben.

Die Festsetzung, die Änderung sowie die Aufhebung eines Sondernutzungsplans bedingen die Beachtung des öffentlichen Interesses sowie der Verhältnismässigkeit und werden in diesem Planungsbericht nachfolgend dargelegt.

## 2 Verfahrensablauf

Das Planungsverfahren für die Aufhebung der Sondernutzungspläne richtet sich nach denselben Bestimmungen wie bei der Inkraftsetzung. Vor der öffentlichen Auflage steht gemäss Art. 4 Raumplanungsgesetz (RPG) und § 9 Planungs- und Baugesetz (PBG) die öffentliche Mitwirkung an, damit die Bevölkerung in geeigneter Weise an der Aufhebung der Planungsinstrumente mitwirken kann. Nach der Mitwirkung und der öffentlichen Auflage von 20 Tagen sind die Aufhebungen durch den Gemeinderat zu beschliessen und anschliessend durch das Departement für Bau und Umwelt (DBU) des Kantons Thurgau zu genehmigen. Die Aufhebungen werden mit dem Ausserkraftsetzungsbeschluss durch den Gemeinderat rechtskräftig.

## 3 Rechtliche Grundlagen










Rechtlich sind folgende kantonale und kommunale Grundlagen zu berücksichtigen:

- Raumplanungsgesetz (RPG) vom 22. Juni 1979
- Planungs- und Baugesetz des Kantons Thurgau (PBG) vom 19.04.2017
- Verordnung des Regierungsrates zum Planungs- und Baugesetz Thurgau (PBV) vom 22.12.2020
- Richtplan des Kantons Thurgau, Juni 2020
- Kantonale Inventare, ThurGIS
- Rechtsgültiger Zonenplan und Baureglement der Gemeinde Aadorf mit den Entscheiden Nr. 49 vom 19./20.09.2023.

## 4 Übersicht der Sondernutzungspläne

Nr.	Name des Plans	Beschlusnummer /Datum der Genehmigung	Empfehlung an die Gemeinde
<b>Baulinienpläne</b>			
1.	Baulinienplan Dorfbach <i>Alter Dorfplatz – Volg, Volg – Tännikerstrasse</i> Umzonung Bereich Bäumlweg	RRB Nr. 617 vom 14.04.1978  RRB Nr. 764 vom 19.05.1992	<i>anpassen</i>
2.	Baulinienplan Lützelburg <i>Friedhof – Ara, Morgentalstrasse – Friedhof</i> Änderung Areal Bosshard AG	DBU Nr. 72 vom 21.01.1991  RRB Nr. 853 vom 22.08.1995	<i>anpassen</i>
3.	Verkehrslinienplan Hauptstrasse <i>Morgentalstrasse - Brühlstrasse</i>	DBU Nr. 482 vom 09.04.1991	<i>erhalten</i>
4.	Baulinienplan Rachmanova II	DBU Nr. 44 vom 09.07.2001	<i>erhalten</i>
5.	Baulinienplan Oberes Moos 1. Teiländerung	DBU Nr. 33 vom 25.03.2002 DBU Nr. 49 vom 21.09.2016	<i>erhalten</i>
6.	Baulinienplan Pfisterwis	DBU Nr. 45 vom 03.05.2004	<i>anpassen</i>
7.	Baulinienplan Guntershausen Parz. 4188	DBU Nr. 87 vom 20.11.2006	<i>erhalten</i>
8.	Baulinienplan Parzellen Nr. 477 und 643	DBU Nr. 57 vom 17.06.2005	<i>erhalten</i>
9.	GWRL-Baulinienplan Griesser	DBU Nr. 37 vom 19.06.2019	<i>erhalten</i>
10.	GWRL-Baulinienplan Dorfbach Ettenhausen	DBU Nr. 55 vom 07.10.2019	<i>erhalten</i>
<b>Gestaltungspläne</b>			
11.	GP Dorfplatz, Wittenwil	RRB Nr. 1651 vom 05.12.1989	<i>aufheben</i>
12.	GP Matthof, Aadorf GP Matthof, Abänderung Bereich Parz. Nr. 338	DBU Nr. 44 vom 16.04.1997 DBU Nr. 200 vom 09.12.1998	<i>aufheben</i>
13.	GP Neuwis, Aadorf	DBU Nr. 209 vom 28.01.1999	<i>aufheben</i>
14.	GP Alt Chlooster, Guntershausen	DBU Nr. 290 vom 18.10.1999	<i>aufheben</i>
15.	GP Matthof II, Aadorf	DBU Nr. 19 vom 31.03.2000	<i>aufheben</i>
16.	GP Steig-Ilfang, Aadorf	DBU Nr. 69 vom 24.09.2001	<i>aufheben</i>
17.	<b>GP Langfurri, Aadorf</b> <b>Änderung und Überführung (PBG 2013)</b>	DBU Nr. 47 vom 06.05.2004 DBU Nr. 50 vom 20.09.2023	<i>erhalten</i>
18.	<b>GP Buechwis, Aadorf</b> <b>GP Buechwis, Änderung 2016</b>	DBU Nr. 68 vom 08.07.2004 DBU Nr. 63 vom 09.12.2016	<i>erhalten</i>
19.	GP Oberdorf, Häuslenen	DBU Nr. 105 vom 28.09.2004	<i>aufheben mit Massnahme</i>
20.	GP Châtel, Aadorf	DBU Nr. 26 vom 20.03.2007	<i>aufheben</i>
21.	<b>GP Herrenwiese, Ettenhausen</b>	DBU Nr. 47 vom 28.06.2010	<i>erhalten</i>
22.	<b>GP Schulstrasse, Aadorf</b>	DBU Nr. 85 vom 06.12.2011	<i>vorerst erhalten</i>
23.	<b>GP Wittenwil Erlenwies, Wittenwil</b>	DBU Nr. 35 vom 04.06.2013	<i>vorerst erhalten</i>
24.	GP Matzinger-/ Huzenwilerstrasse, Häuslenen	DBU Nr. 29 vom 09.06.2015	<i>erhalten</i>
25.	<b>GP Wasserfurri, Aadorf</b>	DBU Nr. 35 vom 25.06.2018	<i>erhalten</i>
26.	<b>GP in den Reben IV, Ettenhausen</b>	DBU Nr. 20 vom 29.03.2019	<i>erhalten</i>
27.	GP Brüel, Aadorf	DBU Nr. 60 vom 13.11.2019	<i>erhalten</i>
28.	GP Kiesabbau Grüt	DBU Nr. 53 vom 05.08.2021	<i>erhalten</i>
29.	GP Eggholz / Hagenbucherloch, Aawangen	DBU Nr. 51 vom 20.09.2023	<i>erhalten</i>

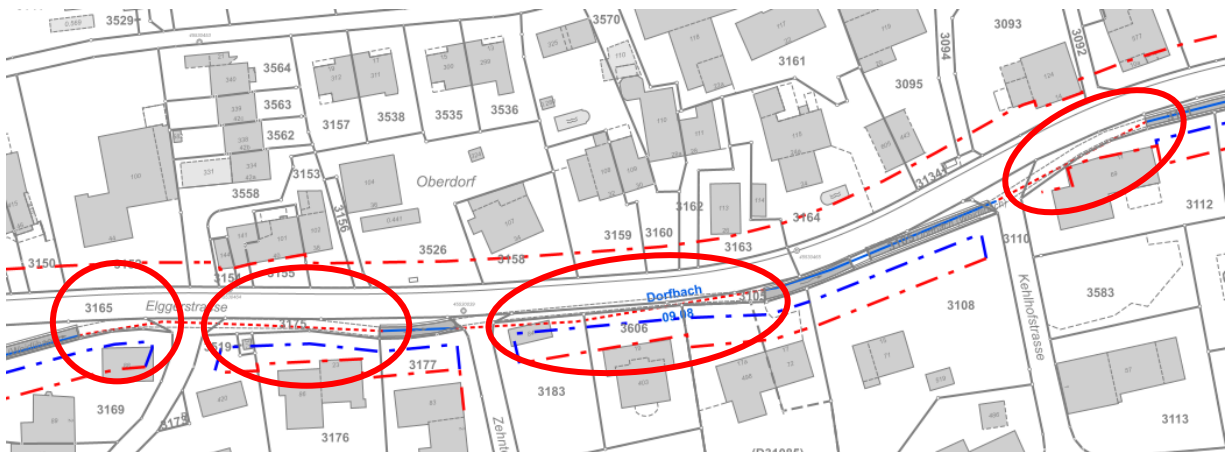
## Baulinienpläne

1.	BP Dorfbach, Ettenhausen	1978 / 1992	<i>anpassen</i>				
<table border="0"> <tr> <td data-bbox="193 936 774 1019">  <p><b>BAULINIE</b> , bestimmt die Grenze, bis zu der Bauten und Anlagen gestellt werden dürfen.</p> </td> <td data-bbox="774 936 1441 1019">  <p><b>BAULINIE für KLEINSTBAUTEN und ANLAGEN</b> , bestimmt die Grenze, bis zu der freistehende Kleinstbauten in Leichtbauweise mit höchstens 12 m<sup>2</sup> Grundfläche (Gartenhäuschen, Bienenhäuschen, Pergolen und ähnliche), sowie Anlagen (Parkplätze, Verkehrserschliessungsanlagen, Spielplätze und dergleichen) gestattet sind. Nicht erlaubt sind Garagen und gewerbliche Arbeitsräume.</p> </td> </tr> <tr> <td data-bbox="193 1086 774 1220">  <p><b>GESETZLICHE ABSTANDSLINIE</b> , zeigt, in welchen Bereichen nach wie vor die gesetzlichen Abstände gemäss Baugesetz bzw. Strassengesetz gelten.</p> </td> <td data-bbox="774 1086 1441 1400"> <p>Sobald ein öffentliches Interesse den Abbruch erfordert, sind sie kurzfristig und entschädigungslos zu entfernen. Diese Bedingung wird mit der Baubewilligung im Grundbuch angemerkt.</p> <p>Bereits vor diesem Baulinienplan bestehende Bauten sind hievon nicht betroffen und ihr Bestand ist weiterhin gewährleistet.</p> <p>Für neue Kleinstbauten und Anlagen ist die Zustimmung des Amtes für Umweltschutz und Wasserwirtschaft (Abteilung Wasserbau) des Kantons Thurgau erforderlich.</p> </td> </tr> </table>				 <p><b>BAULINIE</b> , bestimmt die Grenze, bis zu der Bauten und Anlagen gestellt werden dürfen.</p>	 <p><b>BAULINIE für KLEINSTBAUTEN und ANLAGEN</b> , bestimmt die Grenze, bis zu der freistehende Kleinstbauten in Leichtbauweise mit höchstens 12 m<sup>2</sup> Grundfläche (Gartenhäuschen, Bienenhäuschen, Pergolen und ähnliche), sowie Anlagen (Parkplätze, Verkehrserschliessungsanlagen, Spielplätze und dergleichen) gestattet sind. Nicht erlaubt sind Garagen und gewerbliche Arbeitsräume.</p>	 <p><b>GESETZLICHE ABSTANDSLINIE</b> , zeigt, in welchen Bereichen nach wie vor die gesetzlichen Abstände gemäss Baugesetz bzw. Strassengesetz gelten.</p>	<p>Sobald ein öffentliches Interesse den Abbruch erfordert, sind sie kurzfristig und entschädigungslos zu entfernen. Diese Bedingung wird mit der Baubewilligung im Grundbuch angemerkt.</p> <p>Bereits vor diesem Baulinienplan bestehende Bauten sind hievon nicht betroffen und ihr Bestand ist weiterhin gewährleistet.</p> <p>Für neue Kleinstbauten und Anlagen ist die Zustimmung des Amtes für Umweltschutz und Wasserwirtschaft (Abteilung Wasserbau) des Kantons Thurgau erforderlich.</p>
 <p><b>BAULINIE</b> , bestimmt die Grenze, bis zu der Bauten und Anlagen gestellt werden dürfen.</p>	 <p><b>BAULINIE für KLEINSTBAUTEN und ANLAGEN</b> , bestimmt die Grenze, bis zu der freistehende Kleinstbauten in Leichtbauweise mit höchstens 12 m<sup>2</sup> Grundfläche (Gartenhäuschen, Bienenhäuschen, Pergolen und ähnliche), sowie Anlagen (Parkplätze, Verkehrserschliessungsanlagen, Spielplätze und dergleichen) gestattet sind. Nicht erlaubt sind Garagen und gewerbliche Arbeitsräume.</p>						
 <p><b>GESETZLICHE ABSTANDSLINIE</b> , zeigt, in welchen Bereichen nach wie vor die gesetzlichen Abstände gemäss Baugesetz bzw. Strassengesetz gelten.</p>	<p>Sobald ein öffentliches Interesse den Abbruch erfordert, sind sie kurzfristig und entschädigungslos zu entfernen. Diese Bedingung wird mit der Baubewilligung im Grundbuch angemerkt.</p> <p>Bereits vor diesem Baulinienplan bestehende Bauten sind hievon nicht betroffen und ihr Bestand ist weiterhin gewährleistet.</p> <p>Für neue Kleinstbauten und Anlagen ist die Zustimmung des Amtes für Umweltschutz und Wasserwirtschaft (Abteilung Wasserbau) des Kantons Thurgau erforderlich.</p>						
<p><b>Ausgangslage:</b></p> <p>Der Baulinienplan von 1987 legt den Mindestabstand von Bauten und Anlagen zum Dorfbach (Weidlibach) innerhalb der Bauzone fest. Durch die Festsetzung von Baulinien wird bestimmt, wie nah Gebäude und andere bauliche Anlagen an das Gewässer heranrücken dürfen. Der östliche Abschnitt Volg – Tänikonstrasse sichert einen Abstand von 10 m ab der Parzellengrenze des Gewässers, mit Ausnahme der Bauten, die bereits damals näher an der Strasse standen. Der westliche Abschnitt Alter Turnplatz – Volg sichert von der Parzellengrenze des Gewässers aus einen Abstand für Bauten und Anlagen von 13,50 m nach Norden und einen Abstand von 9,0 m nach Süden, ausgenommen sind Bauten, die bereits damals näher an der Strasse standen. Zudem werden mit dem Baulinienplan auch Baulinien für Kleinstbauten und Anlagen festgesetzt. Gemeint sind Kleinstbauten in Leichtbauweise mit max. 12 m<sup>2</sup> Grundfläche und Anlagen wie Parkplätze, Erschliessungsanlagen, Spielplätze etc. Nicht erlaubt sind Garagen und gewerbliche Arbeitsräume. Sie sichern einen Abstand von 3,0 m zur Parzellengrenze der Gewässerparzelle.</p> <p>Integriert ist der Baulinienplan von 1992, der die Baulinien im Bereich einer damals durchgeführten Einzonung ergänzt. Für Bauten, die den Abstand nicht einhalten können, gilt die Bestandesgarantie.</p> <p>Für den Abschnitt Tänikonstrasse – Keiblenstrasse besteht ein rechtskräftiger Gewässerraumlinienplan aus dem Jahr 2019.</p>							

**Empfehlung:**

Der Baulinienplan stammt aus dem Jahr 1978. Die Bauten, insbesondere die geschützten Bauten an der Elggerstrasse haben Besitzstandsgarantie. Die Baulinien für Kleinstbauten sind von der Gewässerraumlinienplanung betroffen. Der Baulinienplan kann im östlichen Bereich in Abstimmung mit der Festsetzung der Gewässerraumlinien aufgehoben werden.

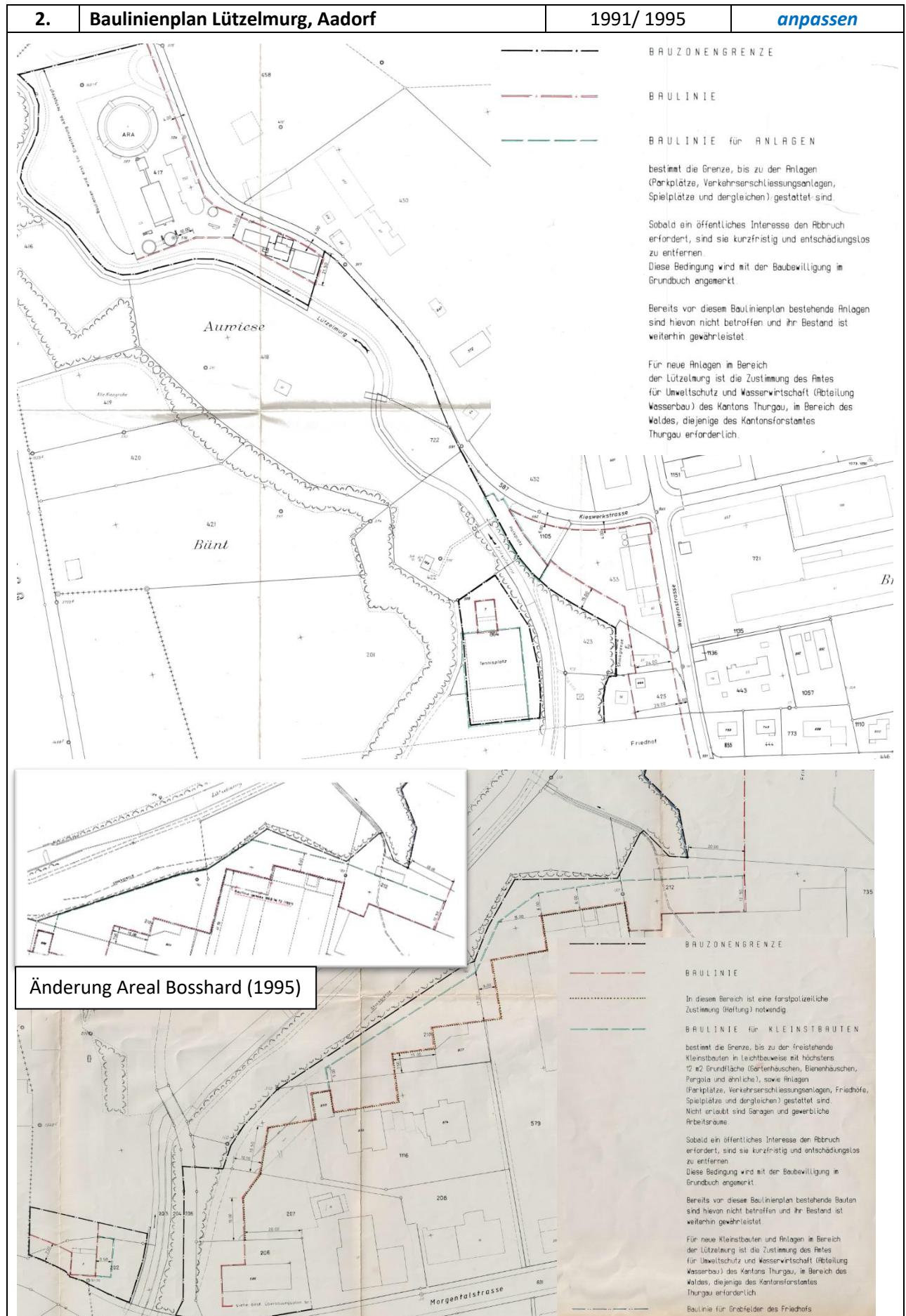
Die Grundstücke profitieren in der Regel durch die Ausscheidung des Gewässerraums. Bei den eingedolten Gewässern, wenn kein Gewässerraum ausgeschieden und ein Verzicht definiert wurde, gelten folgende Gewässerabstände zum eingedolten Gewässer. Bei einem Leitungsdurchmesser von grösser oder gleich 0.50 m ist ein Mindestabstand von 15.0 m einzuhalten. Ist der Durchmesser kleiner als 0.50 m gilt ein Mindestabstand von 5.25 m. Somit sollen in den Bereichen entlang der Elggerstrasse, bei den Grundstücken, wo der Gewässerraumlinienplan einen Verzicht ausweist, die Baulinien erhalten bleiben.



Situation mit bestehenden Baulinien für Anlagen (blau) und für Bauten (rot) mit den Konfliktpunkten

***Der Baulinienplan soll angepasst werden. Verfahren in Abstimmung mit den GWRL.***

Beschluss durch Gemeinderat vom xx.xx.2026:



**Ausgangslage:**

Der Baulinienplan Lützelburg regelt die Strassen-, Gewässer- und Waldabstände für die zwei Abschnitte Friedhof – ARA und Morgentalstrasse – Friedhof. Es werden Baulinien für Bauten, Baulinien für Anlagen und Baulinien für Kleinstbauten festgelegt. Die Baulinie für Kleinstbauten wurde in einer Teiländerung im Jahr 1995 angepasst, indem die Baulinie für Kleinstbauten bis an die Waldgrenze verschoben wurde.

Die Strassenabstände betragen 4.0 m gegenüber der Kieswerkstrasse und 6.0 m bei der Weiernstrasse. Der Gewässer- bzw. Waldabstand richtet sich nach den damals bereits bestehenden Bauten. Die Abstände variieren deshalb enorm.

Für bestehende Bauten und Anlagen, die den Abstand nicht einhalten können, gilt die Bestandesgarantie.

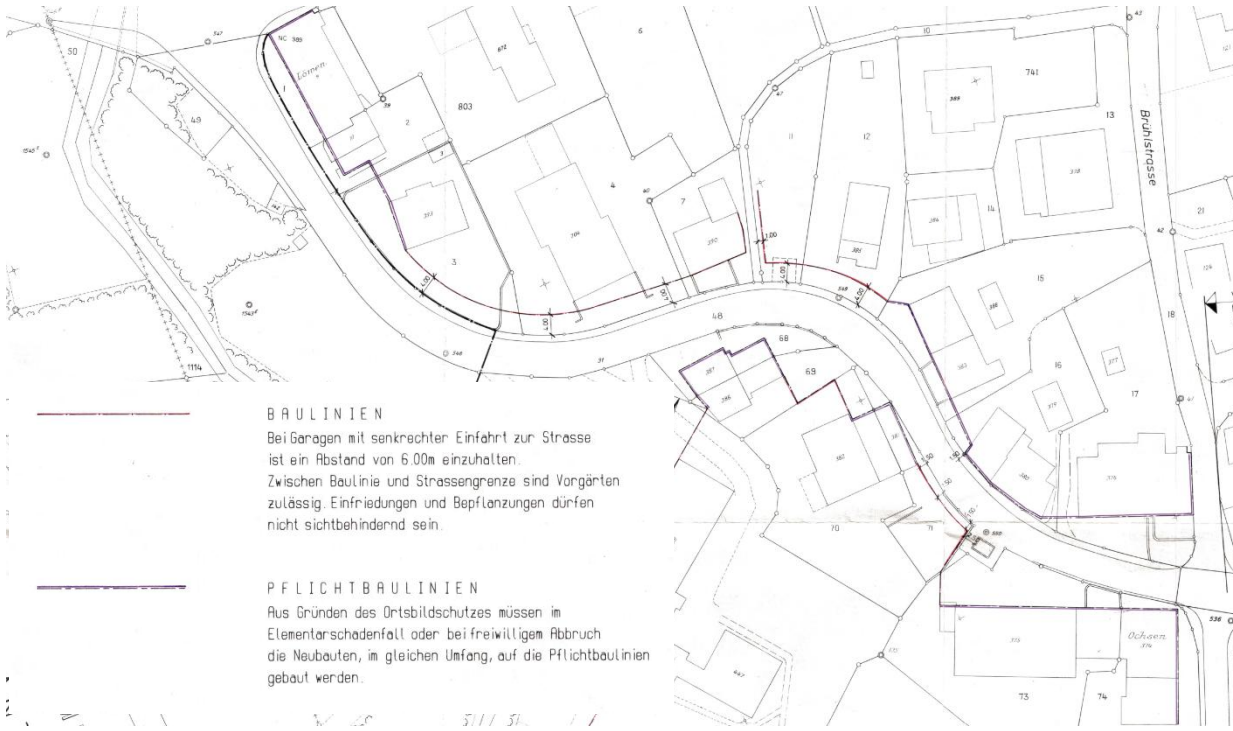
Der Gewässerraum muss gemäss Gewässerschutzgesetz entlang der Lützelburg grundeigentümergebunden festgelegt werden. Der Gewässerraum ragt, mit Ausnahme der Freihaltezonen und bei der ARA, nicht über die Waldgrenze. In Absprache mit dem Forstamt sind die Baulinien entlang des Waldes zu überprüfen und teils neu zu setzen

**Empfehlung:**

Der Baulinienplan ist aufgrund des Waldes entlang der Lützelburg für die angrenzenden Bauten und Anlagen anzupassen. Ein möglicher Waldabstand wurde für diesen Abschnitt «ARA bis Zürcherstrasse» bereits mit dem Forstamt vorbesprochen.

***Der Baulinienplan soll angepasst werden. Verfahren in Abstimmung mit den GWRL.***

Beschluss durch Gemeinderat vom xx.xx.2026:


3.	Verkehrslinienplan Hauptstrasse, Aadorf	1991	erhalten
 <p><b>BAULINIEN</b>          Bei Garagen mit senkrechter Einfahrt zur Strasse ist ein Abstand von 6.00m einzuhalten. Zwischen Baulinie und Strassengrenze sind Vorgärten zulässig. Einfriedungen und Bepflanzungen dürfen nicht sichtbehindernd sein.</p> <p><b>PFLICHTBAULINIEN</b>          Aus Gründen des Ortsbildschutzes müssen im Elementarschadenfall oder bei freiwilligem Abbruch die Neubauten, im gleichen Umfang, auf die Pflichtbaulinien gebaut werden.</p>			
<p><b>Ausgangslage:</b></p> <p>Der Verkehrslinienplan von 1991 regelt den Abstand von Bauten zur Strasse. Grundsätzlich beträgt der Mindestabstand 4,0 m, mit Ausnahme von Gebäuden, die bereits damals näher an der Strasse standen. Vorgärten zwischen der Hauptstrasse und den Baulinien sind zulässig. Garagen müssen einen Abstand von 6,0 m einhalten.</p> <p>Der Baulinienplan legt ausserdem Pflichtbaulinien fest, die vorschreiben, dass im Falle von Elementarschäden oder freiwilligem Abbruch Neubauten wieder im gleichen Umfang auf den Pflichtbaulinien errichtet werden müssen.</p>			
<p><b>Empfehlung:</b></p> <p>Es wird empfohlen, den Baulinienplan aufgrund der Pflichtbaulinien und der Abstandsregelungen zum Wald beizubehalten. Im Bereich der Lützelburg entstehen mit dem Gewässerraum gegenüber den bestehenden Baulinien keine Konflikte. Der Baulinienplan kann somit ohne Änderungen erhalten werden.</p>			
<p>Beschluss durch Gemeinderat vom xx.xx.2026:</p>			






4. BP Rachmanova II, Aadorf	2001	erhalten
<p><b>Ausgangslage:</b>                  Der Baulinienplan setzt einen reduzierten Waldabstand fest. Für bestehende Bauten und Anlagen, die den Abstand nicht einhalten können, gilt die Bestandesgarantie.                  Die im Plan festgelegte Waldgrenze ist deckungsgleich mit der statischen Waldgrenze. Gemäss § 75 PBG beträgt der Abstand von Bauten und Anlagen gegenüber dem Wald 25 m.</p>		
<p><b>Empfehlung:</b>                  Das Waldstück ist komplett vom Siedlungsgebiet umschlossen. Bei einer Aufhebung und dem dann geltenden Waldabstand von 25 m wären die angrenzenden Parzellen nicht mehr bebaubar.</p>		
<p>Beschluss durch Gemeinderat vom xx.xx.2026:</p>		

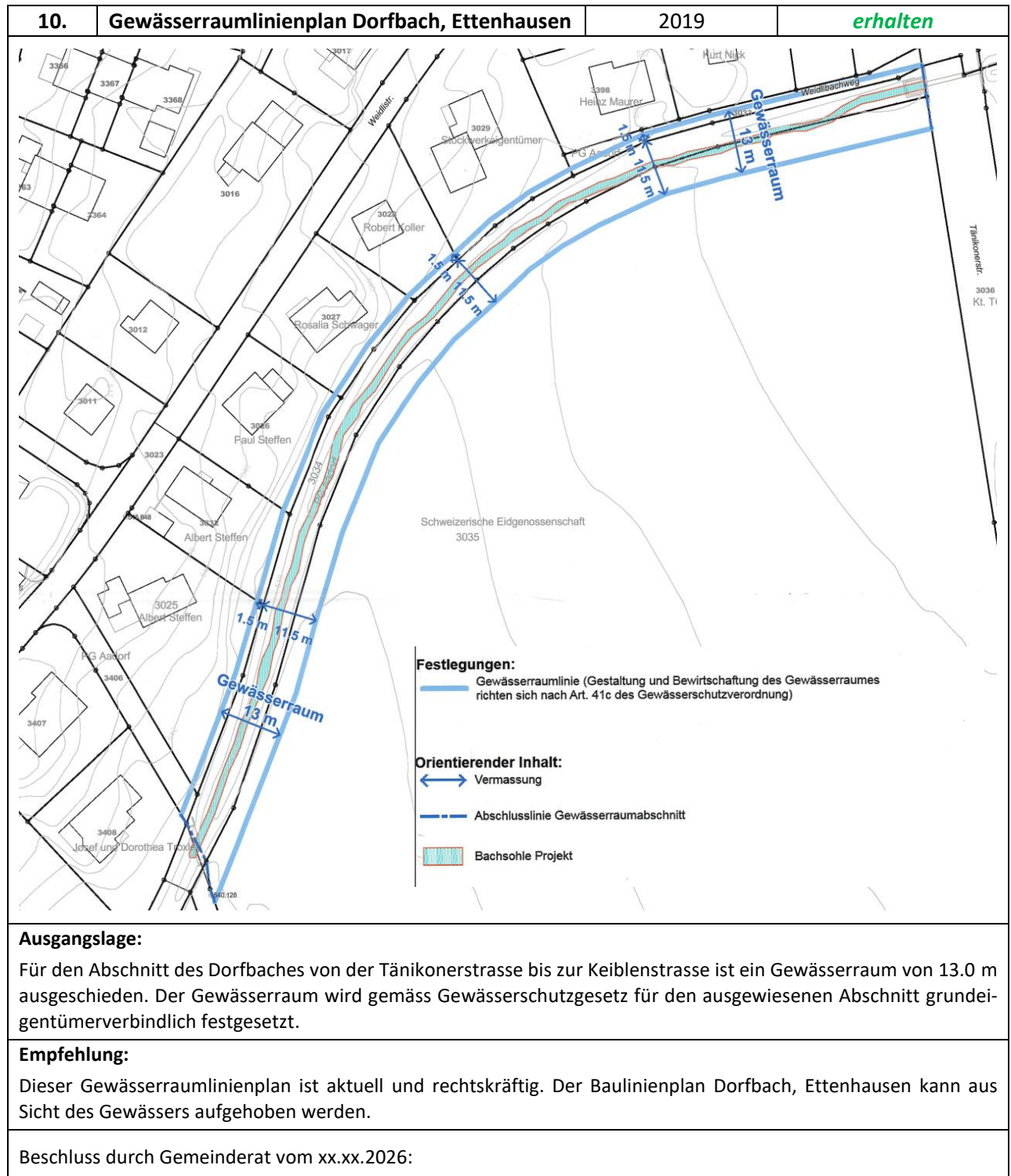
5. Baulinienplan Oberes Moos, Aadorf	2002 / 2016	erhalten
<p><b>Ausgangslage:</b></p> <p>Der Baulinienplan regelt den Waldabstand für Bauten und für Anlagen. Der Abstand für Bauten beträgt 20 m, für Anlagen 10 m, mit Ausnahme der Bauten, die bereits damals näher am Waldrand standen. Für bestehende Bauten und Anlagen, die den Abstand nicht einhalten können, gilt die Bestandesgarantie.</p> <p>Mit der Teiländerung vom 2016 wurde die Baulinie für Anlagen im Bereich der Obermoosstrasse angepasst.</p> <p>Die im Plan festgelegte Waldgrenze ist deckungsgleich mit der statischen Waldgrenze.</p> <p>Gemäss § 75 PBG beträgt der Abstand von Bauten und Anlagen gegenüber dem Wald 25 m.</p>		
<p><b>Empfehlung:</b></p> <p>Der Baulinienplan soll belassen werden. Eine Aufhebung würde bedeuten, dass der übergeordnete Waldabstand von 25 m gelten würde. Die Bebaubarkeit einzelner Parzellen wäre eingeschränkt.</p>		
<p>Beschluss durch Gemeinderat vom xx.xx.2026:</p>		

6. Baulinienplan Pfisterwis, Guntershausen	2004	anpassen
<p><b>Ausgangslage:</b></p> <p>Der Baulinienplan regelt den Abstand der Bauten zum offenen und eingedolten Widackerbach. Die Baulinien wurden ursprünglich vor der Bebauung der Parzellen im Rahmen einer Bachöffnung festgelegt.</p> <p>Gemäss dem Gewässerschutzgesetz muss der Gewässerraum nun verbindlich für die Grundeigentümer festgelegt werden. Im nördlichen Bereich, wo der Bach geöffnet wurde, sollen die Baulinien für den Gewässerabstand aufgehoben werden. Für das offene Gewässer wird der Gewässerraum in einem separaten Verfahren bestimmt.</p> <p>Im südlichen Bereich hingegen wird auf die Festlegung eines Gewässerraums verzichtet, was ohne Baulinien einen Abstand von 15.0 m von der Uferkante bedeuten würde. Daher muss im südlichen Teil die Baulinie bestehen bleiben.</p> <p>Grundsätzlich gilt für bestehende Bauten, die die Baulinienabstände nicht einhalten können, die Bestandesgarantie.</p>		
<p><b>Empfehlung:</b></p> <p>Aufgrund der notwendigen Ausscheidung des Gewässerraums sind die nördlichen Baulinien aufzuheben und der Baulinienplan anzupassen. Die südlichen Baulinien sollen im Baulinienplan bestehen bleiben.</p>		
<p>Beschluss durch Gemeinderat vom xx.xx.2026:</p>		

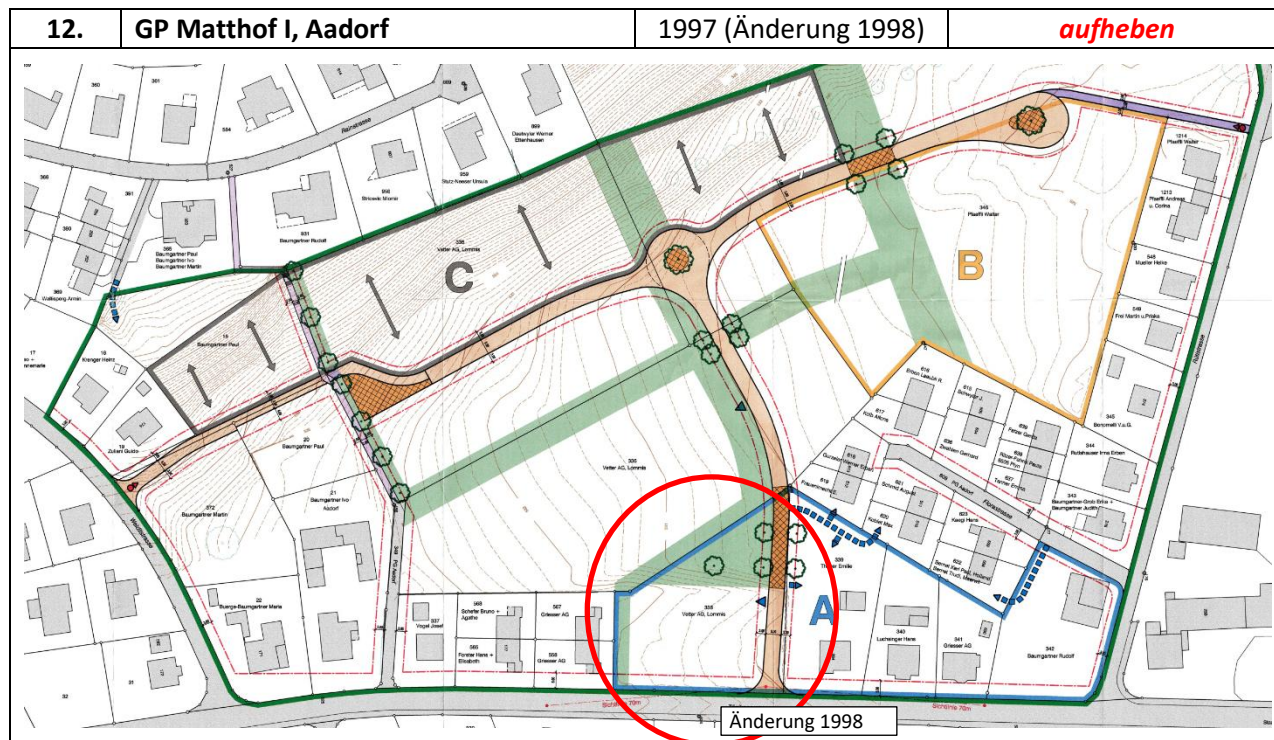
7.	Baulinienplan Parzellen Nr. 477 und Nr. 643	2005	erhalten
<p><b>Ausgangslage:</b></p> <p>Der Baulinienplan setzt einen reduzierten Waldabstand jeweils für Hauptbauten mit mehr als 40 m<sup>2</sup> und Kleinbauten mit weniger als 40 m<sup>2</sup> fest. Für die Hauptbauten wird ein Abstand von 15 m festgelegt, mit Ausnahme der Bauten, die bereits damals näher am Wald standen. Für Kleinbauten wird ein Abstand von 5.0 m bis 8.0 m festgesetzt.</p> <p>Gemäss § 75 PBG beträgt der Abstand von Bauten und Anlagen gegenüber dem Wald 25.0 m.</p> <p>Bei Neubauten oder Ergänzungsbauten steht die Gemeinde in der Aufsicht, nur Bauten zu bewilligen, die Rücksicht auf die geschützte Bausubstanz in der Umgebung nehmen.</p>			
<p><b>Empfehlung:</b></p> <p>Bei einer Aufhebung und dem dann geltenden Waldabstand von 25 m würden die angrenzenden Parzellen nicht mehr sinnvoll bebaubar.</p>			
<p>Beschluss durch Gemeinderat vom xx.xx.2026:</p>			

8.	Baulinienplan Guntershausen Parz. Nr. 4188	2006	erhalten
 <div data-bbox="901 627 1404 1198" style="float: right; margin-left: 20px;"> <p><b>Festlegung</b></p> <p>--- Baulinie für reduzierten Ufergehölzabstand</p> <p><b>Hinweise:</b></p> <p>--- 15 m * Normalabstand gemäss § 63 Abs. 1 PBG</p> <p>■ Vom Kantonsforstamt festgelegte Waldgrenze (Ufergehölz) (Gemäss Detailplan 4.1 vom 8. Januar 2003)</p> <p>■ Bauzonengrenze gemäss Zonenplan vom 16. Januar 2004 (DBU- Entscheid Nr. 6)</p> <p>~ Gewässer</p> </div>			
<p><b>Ausgangslage:</b></p> <p>Der Baulinienplan legt für die bestehenden Bauten im Bereich der Forschungsanstalt Tänikon einen reduzierten Abstand zum Ufergehölz fest. Die im Plan definierte Waldgrenze stimmt mit der statischen Waldgrenze überein. Gemäss § 75 PBG beträgt der vorgeschriebene Abstand von Bauten und Anlagen zum Ufergehölz 15.0 m.</p> <p>Grundsätzlich hätten die bestehenden Bauten bei einer Aufhebung des Baulinienplans eine Bestandsgarantie. Dennoch sollte in Zusammenarbeit mit dem kantonalen Forstamt geprüft werden, ob die bestehenden Baulinien im Sinne der Rechtssicherheit beibehalten werden können.</p>			
<p><b>Empfehlung:</b></p> <p>Der Baulinienplan ist von der Festlegung des Gewässerraums nicht betroffen. Es wird empfohlen, den Baulinienplan zur Sicherung des Abstands zum Ufergehölz beizubehalten.</p>			
<p>Beschluss durch Gemeinderat vom xx.xx.2026:</p>			

9.	Gewässerraumlinienplan, BP 'Griesser'	2019	erhalten
<p>Legende</p> <ul style="list-style-type: none"><li> Perimeter</li><li> Baulinie für Bauten</li><li> Gewässerraumlinie</li><li> Strecke mit Verzicht auf Festlegung Gewässerraum</li></ul> 			
<p><b>Ausgangslage:</b> Der Gewässerraumlinienplan 'Griesser' setzt Gewässerraumlinien für die 'Lützelburg' innerhalb des Planungsperimeters fest. Im Regelfall beträgt der ausgeschiedene Gewässerraum eine Breite von 22.0 m. Weiterhin setzt er auch Baulinien für Bauten fest.</p>			
<p><b>Empfehlung:</b> Der Baulinienplan kann aufgrund seiner Aktualität belassen werden. Für das Planungsgebiet wurde ein auf die tatsächlichen Gegebenheiten abgestimmter Gewässerraum ausgeschieden.</p>			
<p>Beschluss durch Gemeinderat vom xx.xx.2026:</p>			







**Ausgangslage:**

Das Gestaltungsplangebiet liegt gemäss rechtskräftigem Zonenplan in der Wohn- und Arbeitszone WA2 (Teilgebiet A) und in der Wohnzone W2b.

Der Gestaltungsplan regelt in erster Linie die Erschliessung des Gebiets Matthof. Und erstellt zudem Vorschriften zur Bebauung des Gebiets. Für das Planungsgebiet gilt eine Ausnützung (AZ) von 0.5. Neu gilt in der Gemeinde Aadorf die Baumassenziffer (BMZ). Der direkte Vergleich zueinander ist schwierig, da die AZ die Flächendichte, also wie viel Nutzfläche auf einem Grundstück entstehen kann, misst und die BMZ die räumliche Dichte misst, also wie viel Volumen bzw. Baumasse auf dem Grundstück entstehen darf.

Das Planungsgebiet wird in Teilgebiete unterteilt. Die Teilgebiete A und B sollen mittels vertiefter, separater Planung bebaut werden. Als prioritäre Nutzung für den Baubereich A wird ein Kindergarten vorgeschrieben. Für das am Hang liegende Teilgebiet C werden die Firstrichtung und die Bauweise geregelt. Entlang der Kantonsstrasse legt die Baulinie einen Strassenabstand von 5.0 m fest.

Die Erschliessung ist gemäss dem Gestaltungsplan ausgeführt worden und gilt als abgeschlossen. Das Gestaltungsplangebiet ist, bis auf zwei Parzellen, gänzlich bebaut. Für das Teilgebiet B wurde zudem ein separater GP (Matthof II) erarbeitet. Auch dieses Gebiet gilt als überbaut. Entlang der Tänikon- und der Rütistrasse befinden sich einzelne Bauten, die im Hinweisinventar als bemerkenswert aufgeführt sind, aber nicht als Kulturobjekt geschützt wurden.

Gestaltungsplanänderung im Bereich Parzelle Nr. 338 im Jahr 1998: Der Perimeter des Teilgebietes A sowie der Grünbereich wurden innerhalb der Liegenschaft Nr. 338 angepasst. Weiter wurde die verkehrsberuhigte Zone im Teilgebiet A aufgehoben.

**Empfehlung:**

Der Gestaltungsplan kann aufgehoben werden. Eine Aufhebung hat zwar Auswirkungen auf das Teilgebiet A. Gemäss den SBV sind drei Geschosse zulässig. bei einer Aufhebung gelten die Höhenmasse der WA2-Zone. Bei einer Aufhebung dürften die zwei noch unbebauten Parzellen in der Wohnzone nach dem rechtskräftigen Baureglement bebaut werden. Im Grundsatz erscheint es nicht zweckmässig, wegen einzelner Parzellen (wie Parz. Nr. 342 oder 1299) den gesamten Gestaltungsplan zu erhalten bzw. anzupassen.

**Öffentliche Interessen:**

Sicherstellung der Erschliessung	Aufgrund der ausparzellierten Strassenparzellen ist die Erschliessung sichergestellt.
Öffentliche Fuss- und Radwege	Aufgrund der ausparzellierten Wegparzellen sind die öffentlichen Fuss- und Radwege sichergestellt
Grünflächen mit Hochstammbeplantung und Retentionsgräben für Meteorwasser	Die angedachten Grünflächen sowie auch die Hochstammbeplantung sind nicht mehr im Sinne des Gestaltungsplans erkennbar.

Spielplätze	Öffentlicher Spielplatz für das Gestaltungsplangebiet nicht vorhanden.
Lärmschutz	Ohne Nachteil fürs öffentliche Interesse
Energetische Standards über Regelbauweise hinaus	Aufgrund der heutigen strengeren energetischen Standards sind die Bestimmungen nicht mehr von Bedeutung.
<b>Begründung zur Aufhebung:</b> Der Zweck des Gestaltungsplans ist erfüllt: Das Gebiet ist weitgehend überbaut, die Erschliessung ist sichergestellt, und es bestehen keine Bestimmungen, die weiterhin im öffentlichen Interesse stehen oder erhalten bleiben müssten. Eine Aufhebung beeinträchtigt keine relevanten öffentlichen Interessen und ist daher gerechtfertigt.	
Beschluss durch Gemeinderat vom xx.xx.2026:	


13.	GP Neuwis, Aadorf	1999	aufheben
<p><b>Ausgangslage:</b></p> <p>Das Gestaltungsplangebiet liegt gemäss rechtskräftigem Zonenplan in der Wohn- und Arbeitszone WA3. Die erste Bautiefe entlang der Wiesentalstrasse war bereits damals bestehend.</p> <p>Der Gestaltungsplan regelt in erster Linie die Erschliessung und Bebauung des Planungsgebiets. Die Bauten dürfen max. zwei Geschosse aufweisen und sind nordseitig an die Baubegrenzungslinie zu stellen. Für die Parzellen mit der bestehenden Überbauung gilt die Regelbauweise.</p> <p>Die Erschliessung gemäss Gestaltungsplan wurde umgesetzt, und die Bebauung ist abgeschlossen. Die bestehenden Bauten geniessen Besitzstandsgarantie.</p>			
<p><b>Empfehlung:</b></p> <p>Der Gestaltungsplan kann mit gewissen Bedingungen/Auflagen aufgehoben werden. Das Gebiet ist vollständig bebaut. Im Bereich der bestehenden Bebauung entlang der Wiesentalstrasse setzt der GP fest, dass nur zweigeschossig bebaut werden darf. Mit der Aufhebung liegt das gesamte Gebiet in der WA3.</p> <p>Das Gebiet liegt in der WA3-Zone. Bei einer Aufhebung sind höhere Fassadenhöhen möglich. Die SBV setzte fest, dass 2 Vollgeschosse und ein vollständig genutztes DG möglich sind. Dies bei einer max. Gebäudehöhe von 7.2 m. Eine Aufhebung hat somit Auswirkungen auf die neu zulässige Fassadenhöhe von 11.0 m (FH) bzw. 15.5 m Gesamthöhe.</p>			
<p><b>Öffentliche Interessen:</b></p>			
Energieversorgung, Anschluss Energieverbund	Energieversorgung, Anschluss Energieverbund		
Bepflanzung, Bäume im Plan	Bepflanzung, Bäume im Plan		
Hofraum nicht nach Gestaltungsplan vorhanden	Hofraum nicht nach Gestaltungsplan vorhanden		
Trottoir	Trottoir		
Rad- und Fusswegverbindung	Rad- und Fusswegverbindung		
Besucherparkplätze, nicht vermietbar	Besucherparkplätze, nicht vermietbar		

**Begründung zur Aufhebung:**

Der Gestaltungsplan wird aufgehoben. Die im öffentlichen Interesse stehenden Themen wurden grösstenteils nicht umgesetzt und können aufgrund der vollständigen Bebauung auch nicht mehr realisiert werden. Es bestehen keine öffentlichen Interessen, die einen Erhalt des Gestaltungsplans rechtfertigen würden.

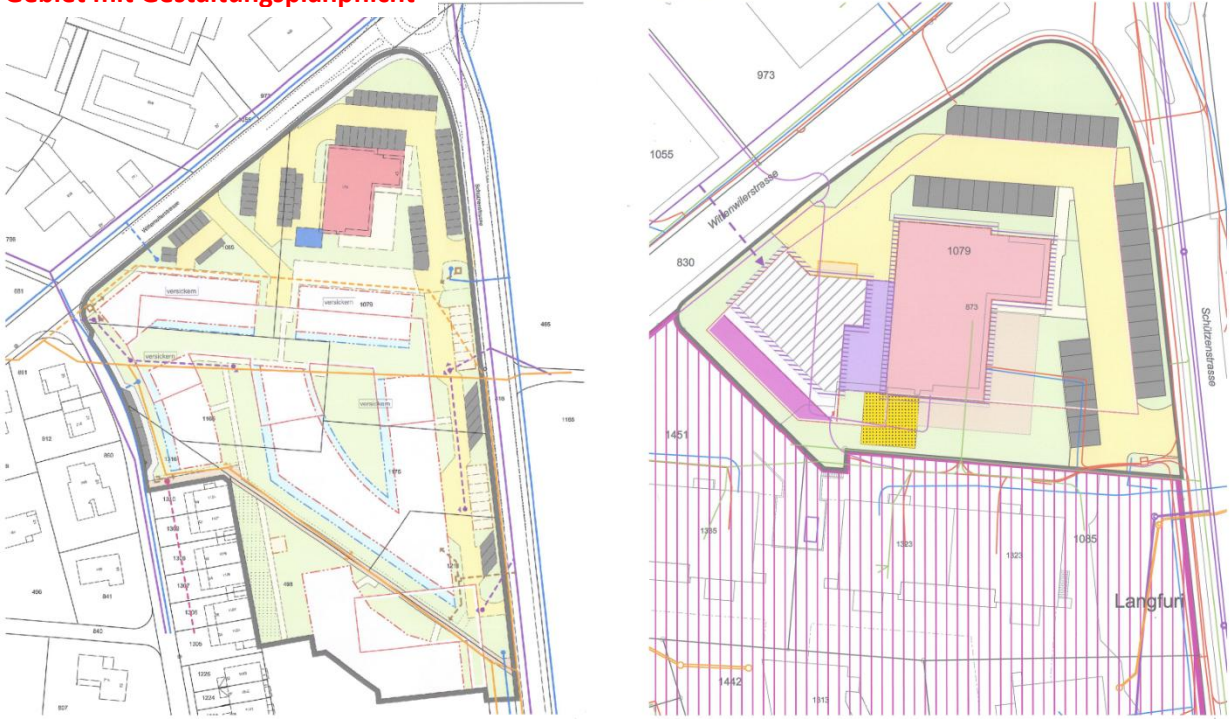
Beschluss durch Gemeinderat vom xx.xx.2026:

14. GP Alt Chlooster, Guntershausen	1999	<b>aufheben</b>								
<p><b>Ausgangslage:</b>                  Das Planungsgebiet gilt als überbaut. Wege und Strassen sind im Eigentum der Gemeinde. Die Umgebungsgestaltung wurde nur teilweise gemäss Gestaltungsplan ausgeführt. Die «hochstämmige Bepflanzung» gemäss Gestaltungsplan wurde nicht realisiert. Nicht mehr geregelt wären die Bestimmungen der Umgebungs- und der Dachgestaltung sowie die Strassenabstände von 4.0 m und 5.0 m.</p>										
<p><b>Empfehlung:</b>                  Das Gebiet ist vollständig bebaut. Die Strassenabstände der Baulinien sind heute übergeordnet geregelt. Der Erhalt steht nicht im öffentlichen Interesse. Der Gestaltungsplan kann aufgehoben werden. Den betroffenen Grundeigentümern wird eine Sicherung allfälliger Grenzbaurechte empfohlen. Die bestehenden, rechtmässig erstellten Bauten besitzen Besitzstandsgarantie.</p>										
<p><b>Öffentliche Interessen:</b></p> <table border="1" data-bbox="197 1570 1442 1805"> <tr> <td>Bepflanzung, Anzahl Bäume gemäss Gestaltungsplan</td> <td>Nicht vorhanden</td> </tr> <tr> <td>Kleiner Kinderspielplatz: nicht vorhanden</td> <td>Einforderung mit übergeordnetem Gesetz</td> </tr> <tr> <td>Besucherparkplätze, nicht vermietbar</td> <td>Empfehlung der Sicherung per Dienstbarkeit, wenn nicht vorhanden.</td> </tr> <tr> <td>Lärmschutzmassnahmen</td> <td>sind übergeordnet geregelt</td> </tr> </table>			Bepflanzung, Anzahl Bäume gemäss Gestaltungsplan	Nicht vorhanden	Kleiner Kinderspielplatz: nicht vorhanden	Einforderung mit übergeordnetem Gesetz	Besucherparkplätze, nicht vermietbar	Empfehlung der Sicherung per Dienstbarkeit, wenn nicht vorhanden.	Lärmschutzmassnahmen	sind übergeordnet geregelt
Bepflanzung, Anzahl Bäume gemäss Gestaltungsplan	Nicht vorhanden									
Kleiner Kinderspielplatz: nicht vorhanden	Einforderung mit übergeordnetem Gesetz									
Besucherparkplätze, nicht vermietbar	Empfehlung der Sicherung per Dienstbarkeit, wenn nicht vorhanden.									
Lärmschutzmassnahmen	sind übergeordnet geregelt									
<p><b>Begründung zur Aufhebung:</b>                  Der Gestaltungsplan wird aufgehoben. Die im öffentlichen Interesse stehende Bepflanzung wurde nicht gemäss dem Gestaltungsplan umgesetzt und kann nachträglich nicht mehr realisiert werden. Es bestehen somit keine öffentlichen Interessen, die einen Erhalt rechtfertigen würden.</p>										
<p>Beschluss durch Gemeinderat vom xx.xx.2026:</p>										

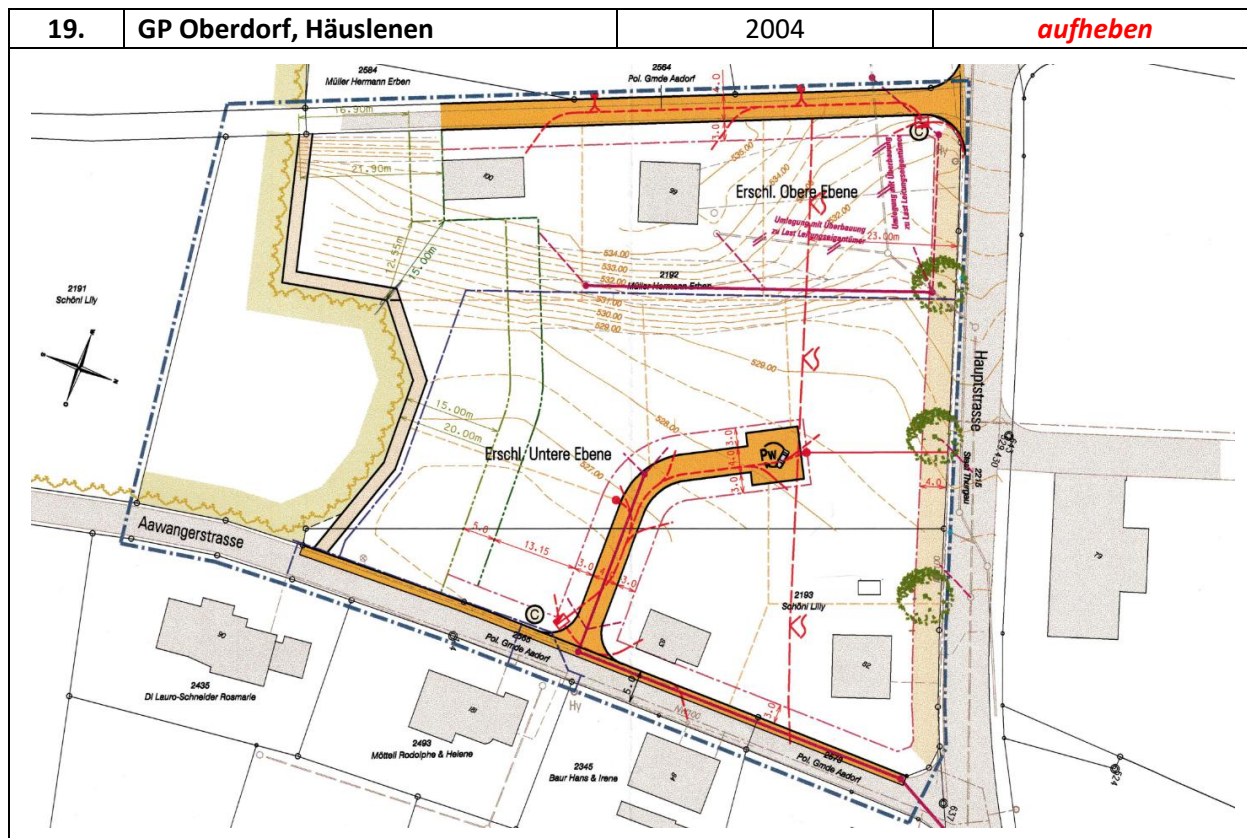
15.	GP Matthof II, Aadorf	2000	<b>aufheben</b>
 <p><b>INHALT</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #d9ead3; border: 1px solid #ccc; margin-right: 5px;"></span> Baugebiet 1</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #f4cccc; border: 1px solid #ccc; margin-right: 5px;"></span> Baugebiet 2</li> <li><span style="display: inline-block; border: 1px dashed red; width: 15px; height: 10px; margin-right: 5px;"></span> Baubereich für Hauptbaute</li> <li><span style="display: inline-block; border: 1px dashed green; width: 15px; height: 10px; margin-right: 5px;"></span> Baubereich für Anbaute</li> <li><span style="display: inline-block; border: 1px dashed blue; width: 15px; height: 10px; margin-right: 5px;"></span> Baubereich für Nebenbaute</li> <li><span style="display: inline-block; border: 1px dashed purple; width: 15px; height: 10px; margin-right: 5px;"></span> Baubereich für Tiefgarage</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #fce4d6; border: 1px solid #ccc; margin-right: 5px;"></span> Fusswegverbindung</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #fff2cc; border: 1px solid #ccc; margin-right: 5px;"></span> Hauszugänge</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #d9ead3; border: 1px solid #ccc; margin-right: 5px;"></span> Besucherparkplätze</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #fff2cc; border: 1px solid #ccc; margin-right: 5px;"></span> Kinderspielplatz</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #fff2cc; border: 1px solid #ccc; margin-right: 5px;"></span> Easpielplatz</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #fff2cc; border: 1px solid #ccc; margin-right: 5px;"></span> Richtungspunkte für Fusswegverbindung</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #fff2cc; border: 1px solid #ccc; margin-right: 5px;"></span> hochstämmige Bepflanzung</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #fff2cc; border: 1px solid #ccc; margin-right: 5px;"></span> Zugang Tiefgarage</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #fff2cc; border: 1px solid #ccc; margin-right: 5px;"></span> Container</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #fff2cc; border: 1px solid #ccc; margin-right: 5px;"></span> Ein- /Ausfahrt Tiefgarage</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #fff2cc; border: 1px solid #ccc; margin-right: 5px;"></span> Bereich für Verkehrsberuhigungsmaßnahmen</li> </ul> <p><b>HINWEISE</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #fff2cc; border: 1px solid #ccc; margin-right: 5px;"></span> mögliche neue Hauptbaute</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #fff2cc; border: 1px solid #ccc; margin-right: 5px;"></span> bestehende/projektierte Strassenfläche</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #fff2cc; border: 1px solid #ccc; margin-right: 5px;"></span> projektierter neuer öffentlicher Fussweg</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #fff2cc; border: 1px solid #ccc; margin-right: 5px;"></span> bestehende Baufinie</li> </ul>			
<p><b>Ausgangslage:</b></p> <p>Der Gestaltungsplan Matthof II ergänzt und präzisiert die Inhalte sowie die Sonderbauvorschriften gemäss Ziffer 6.1 lit. b des Gestaltungsplans «Matthof» vom 16. April 1997. Der Perimeter liegt in der Wohnzone W2b.</p> <p>Das Baugebiet 1 ist vollständig und entsprechend dem Gestaltungsplan bebaut. Die vorgesehene Bepflanzung wurde bisher jedoch nicht umgesetzt. Das Baugebiet 2 ist dagegen noch unbebaut. Für dieses Gebiet gelten die Vorschriften des Gestaltungsplans Matthof I.</p> <p>Die Messweisen des Gestaltungsplans entsprechen nicht den Vorgaben des rechtskräftigen Planungs- und Baugesetzes sowie der Planungs- und Bauverordnung, einschliesslich der IVHB. Der Gestaltungsplan kann aufgehoben werden. Der Perimeter beinhaltet verschiedene Dienstbarkeiten, wie Näher- und Grenzbaurechte, Fusswegrechte, Grenz- und Näherpflanzrechte sowie das Überbaurecht in Bezug zur Tiefgarage. Der im öffentlichen Interesse liegende öffentliche Fussweg sowie die öffentliche Erschliessungsstrasse befinden sich im Besitz der Gemeinde.</p>			
<p><b>Empfehlung:</b></p> <p>Der Erhalt des Gestaltungsplans steht nicht im öffentlichen Interesse und kann aufgehoben werden.</p>			
<p><b>Begründung zur Aufhebung:</b></p> <p>Der Gestaltungsplan Matthof II wird gleichzeitig mit dem GP Matthof aufgehoben. Der Zweck des Gestaltungsplans wurde erfüllt. Er beinhaltet keine Bestimmungen, die im öffentlichen Interesse stehen und erhalten bleiben sollen (vgl. dazu die Ausführungen zu GP Matthof). Ein Erhalt ist nicht im öffentlichen Interesse.</p>			
<p>Beschluss durch Gemeinderat vom xx.xx.2026:</p>			

16. GP Steig-Ifang, Aadorf	2001	aufheben				
<p><b>Ausgangslage:</b></p> <p>Das Gestaltungsplangebiet befindet sich im Norden von Aadorf. Gemäss rechtskräftigem Zonenplan befindet sich der westliche Teil des Gebiets in der Arbeitszone Industrie (AI), während der östliche Bereich in den Arbeitszonen Gewerbe AGa und Gewerbe AGb liegt. Eine Freihaltezone durchzieht das Gebiet. Zudem gehört die erste Gebäudetiefe entlang der Industriestrasse ebenfalls zur Arbeitszone Gewerbe AGb.</p> <p>Das Hauptziel dieses Gestaltungsplans ist die Erlangung der Baureife. Durch die Planung sollen die Erschliessung geregelt, die Regelbauvorschriften optimiert und die Voraussetzungen für eine Neunutzung geschaffen werden. Der Gestaltungsplan sieht die Umwandlung der ehemaligen Abbauzone in eine Industriezone vor. Er beinhaltet ein Erschliessungskonzept für eine bedarfsgerechte Feinerschliessung und soll eine flexible Bebauung ermöglichen.</p> <p>Die Erschliessung wurde gemäss dem Gestaltungsplan abgeschlossen, einschliesslich der Fuss- und Radwegverbindung. Das Gebiet hat sich dynamisch entwickelt, obwohl einige Parzellen noch unbebaut sind. Im Norden, angrenzend an den Weiher, legt der Gestaltungsplan Baulinien zur Sicherung des Abstands fest. Dieser Abstand wird durch eine Freihaltezone gesichert. Zudem müssen die offenen Parkierungsanlagen mit einheimischen Bäumen bepflanzt werden, wobei pro vier Parkplätze ein Baum vorgesehen ist.</p>						
<p><b>Empfehlung:</b></p> <p>Da die Grünbereiche im Rahmen des Zonenplans durch die Freihaltezone gesichert wurden oder wie der Fuss- und Radweg im Eigentum der Gemeinde sind, kann der Gestaltungsplan aufgehoben werden. Die zweckmässigen Vorschriften wie die Bepflanzung der Parkierungsanlagen oder die Dachbegrünung können für die unbebauten Parzellen auch ohne den Gestaltungsplan (Art. 25 und Art. 28 BauR) angewendet werden.</p>						
<p><b>Öffentliche Interessen:</b></p> <table border="1" data-bbox="199 1892 1428 2049"> <tr> <td data-bbox="199 1892 885 1982">Öffentlicher Fussweg als Gemeinschaftsinfrastruktur (Verbindung Wald/Badi)</td> <td data-bbox="885 1892 1428 1982">Flächen gesichert, sind im Eigentum der Gemeinde</td> </tr> <tr> <td data-bbox="199 1982 885 2049">Werkleitungskorridor-Festlegung für strategische Versorgungssicherung</td> <td data-bbox="885 1982 1428 2049">Dienstbarkeit bzw. Korridor vorhanden</td> </tr> </table>			Öffentlicher Fussweg als Gemeinschaftsinfrastruktur (Verbindung Wald/Badi)	Flächen gesichert, sind im Eigentum der Gemeinde	Werkleitungskorridor-Festlegung für strategische Versorgungssicherung	Dienstbarkeit bzw. Korridor vorhanden
Öffentlicher Fussweg als Gemeinschaftsinfrastruktur (Verbindung Wald/Badi)	Flächen gesichert, sind im Eigentum der Gemeinde					
Werkleitungskorridor-Festlegung für strategische Versorgungssicherung	Dienstbarkeit bzw. Korridor vorhanden					

Fernwärme-Anschlussgebot + 80 %-Energiegrenze (explizite Klimapolitik)	Nicht umgesetzt! Bauten sind mit Gas versorgt.
Offene Entwässerungsanlage mit ökologischer Vernetzung (nicht standardmässig)	Flächen gesichert, sind im Eigentum der Gemeinde
Grünzüge-Vernetzung für Biodiversität und Landschaftsschutz	Flächen gesichert, sind im Eigentum der Gemeinde
Baumallee entlang der Industriestrasse	auf Strassenparzelle
<b>Begründung zur Aufhebung:</b> Die wichtigen im öffentlichen Interesse stehenden Themen sind umgesetzt oder gesichert. Es bestehen keine öffentlichen Interessen, die nicht bereits abgedeckt sind und einen Erhalt des Gestaltungsplans erforderlich machen. Daher kann der Gestaltungsplan aufgehoben werden.	
Beschluss durch Gemeinderat vom xx.xx.2026:	

17.	GP Langfurri, Aadorf Änderung und Überführung (PBG 2023)	2023	erhalten
<p><b>Gebiet mit Gestaltungsplanpflicht</b></p> 			
<p><b>Ausgangslage:</b></p> <p>Der Gestaltungsplanperimeter umfasst die Wohnzone W3 und die Wohn- und Arbeitszone WA3 und ist mit der Gestaltungsplanpflicht überlagert. Der Gestaltungsplan wurde im Jahre 2004 erlassen, um insbesondere eine gute Gesamtüberbauung mit Wohn- und Gewerbebauten sowie eine zweckmässige Erschliessung zu gewährleisten. Die Überbauung wurde in der Zwischenzeit realisiert. Mit DBU-Entscheid Nr. 100 vom 20. Dezember 2012 wurde eine erste Änderung des Gestaltungsplans Langfurri zur Verbesserung der Verkehrserschliessung im Bereich des Restaurants und Hotels Heidelberg genehmigt.</p> <p>Im Rahmen einer Planänderung für ein spezifisches Projekt innerhalb des Perimeters wurde der Gestaltungsplan im Jahr 2023 ins neue Planungs- und Baurecht und die IVHB überführt.</p>			
<p><b>Empfehlung:</b></p> <p>Der GP soll erhalten werden, da er in jüngster Vergangenheit auf das neue Recht überarbeitet wurde. Zudem ist der Bereich des Gestaltungsplans aus dem Jahre 2004 mit der Gestaltungsplanpflicht überlagert.</p>			
<p>Beschluss durch Gemeinderat vom xx.xx.2026:</p>			

18. GP Buechwis, Aadorf	2004 / 2016	erhalten
<p><b>Gebiet mit Gestaltungsplanpflicht</b></p>  <p><b>Legende:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ Einzugsgebiet Gestaltungsplan 'Buechwis'</li> <li>■ Verkehrs- und Erschliessungsfächen</li> <li>■ öffentliche Verkehrsanlagen</li> <li>▲ Zufahrt Tiefgarage</li> <li>○ Bewirtschaftungs- und Werkleitungstrasse</li> <li>■ Baulinien</li> <li>○ Baufelder</li> <li>○ 526.10 Maximale Kote OK Sockelgeschoss</li> <li>■ Teilöffentliche Freiräume</li> <li>■ Retentionsbecken Meteorwasser</li> <li>■ mögliche Terrainanpassungen</li> <li>▲ Lärmschutzanlage</li> <li>■ best. Niveaulinien</li> </ul> <p><b>Artikel:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Artikel 1.3</li> <li>Artikel 2.1</li> <li>Artikel 2.2</li> <li>Artikel 2.3</li> <li>Artikel 2.4</li> <li>Artikel 3.1</li> <li>Artikel 3.1</li> <li>Artikel 3.2</li> <li>Artikel 4</li> <li>Artikel 5.1</li> <li>Artikel 5.2</li> <li>Artikel 6</li> </ul> <p><b>Ausschnitt: Gewässerraumlinienplan</b></p>		
<p><b>Ausgangslage:</b></p> <p>Der Gestaltungsplan regelt die Erschliessung und definiert durch Baulinien die Dimensionen der Baufelder. Ferner legt er den Gewässerabstand sowie eine Lärmschutzanlage entlang der Gleisanlage fest.</p> <p>Mit der Änderung von 2016 wurden die Baulinien teilweise verschoben, und der Freiraum Freihof wurde weiter nach Westen verlegt. Dadurch wurde der Baubereich B in seiner Bautiefe reduziert, während der Baubereich B3 vergrössert wurde.</p> <p>Das Gebiet ist vollständig bebaut, ohne dass eine höhere Ausnutzung gegenüber dem Baureglement erlaubt wurde. Allerdings wurde die Lärmschutzanlage nicht umgesetzt. Für das Gebiet besteht eine Gestaltungsplanpflicht. Zusätzlich wird der Perimeter von der Gewässerraumlinienplanung betroffen, die aber keine Auswirkungen auf die Baulinien bzw. auf die Baubereiche haben wird.</p> <p>Eine Anpassung des Gestaltungsplans aufgrund der Gewässerraumplanung ist nicht notwendig, da die festgelegten Baulinien mit den Gewässerraumlinien übereinstimmen und keine widersprüchlichen Regelungen enthalten.</p>		
<p><b>Empfehlung:</b></p> <p>Da der Gestaltungsplan im Einklang mit dem neuen Recht steht, für bauliche Veränderungen aufgrund der Gestaltungsplanpflicht weiterhin ein Gestaltungsplan erforderlich bleibt und die Gewässerabstände separat durch den Gewässerraumlinienplan geregelt werden, wird der Fortbestand des Gestaltungsplans empfohlen.</p>		
<p>Beschluss durch Gemeinderat vom xx.xx.2026:</p>		



**Ausgangslage:**

Der Gestaltungsplan umfasst die damaligen Parzellen Nr. 2192 und 2193, die sich im Ortsteil Häuslenen unmittelbar südlich der Aawangerstrasse befinden. Die damaligen zwei Parzellen bestehen heute aus acht Parzellen (exklusive der Strassenparzelle), die alle überbaut sind. Im rechtskräftigen Zonenplan der Gemeinde sind diese Parzellen der Wohn- und Arbeitszone (WA2) sowie der Wohnzone (W2b) zugewiesen.

Der Gestaltungsplan bezweckt hauptsächlich die Erschliessung des Planungsgebietes. Das Gestaltungsplangebiet ist vollständig erschlossen und bebaut. Der GP setzt einen reduzierten Waldabstand von 20.0 m für Bauten und 15.0 m für Kleinstbauten fest und ermöglicht somit eine haushälterische Nutzung des Baulandes. Weiter wird ein Bewirtschaftungsweg entlang des Waldrandes vorgeschrieben, welcher auch als Fusswegverbindung dient. Der Bewirtschaftungsweg ist abparzelliert und gehört zur heutigen Parzelle Nr. 2641.

Der Waldabstand ist übergeordnet geregelt. Gemäss § 75 PBG beträgt der Abstand von Bauten und Anlagen gegenüber dem Wald 25.0 m. Die bestehenden Bauten haben Bestandesgarantie. Auch die Baulinie gegenüber dem Strassenabstand kann übergeordnet geregelt werden.

**Empfehlung:**

Das Planungsgebiet ist vollständig erschlossen und überbaut. Der Gestaltungsplan kann aufgehoben werden. Damit bauliche Erweiterungen, Neubauten oder Kleinstbauten weiterhin im selben Umfang möglich sind, benötigt es einen neuen Baulinienplan, der einen verringerten Abstand für Bauten und Kleinstbauten gegenüber dem Wald im Umfang des Gestaltungsplans von 20.0 m für Bauten und 15.0 m für Kleinstbauten zulässt.

Im Grundsatz haben die bestehenden Bauten Bestandesgarantie. Der Bewirtschaftungsweg ist abparzelliert. Ein öffentliches Interesse am Erhalt des Gestaltungsplans ist dadurch nicht vorhanden. Der Waldabstand ist grundsätzlich über das übergeordnete Waldgesetz geregelt (25.0 m).

**Öffentliche Interessen/private Interessen**

Waldabstandbereich-Gestaltung	Baumbestand bis 25.0 m Höhe vorhanden
Bewirtschaftungsweg, 2m Breite	Der Weg wurde abparzelliert.
Bepflanzung, 3 Bäume entlang Hauptstrasse	Nicht gesichert
Lärmschutzmassnahmen	sind übergeordnet geregelt

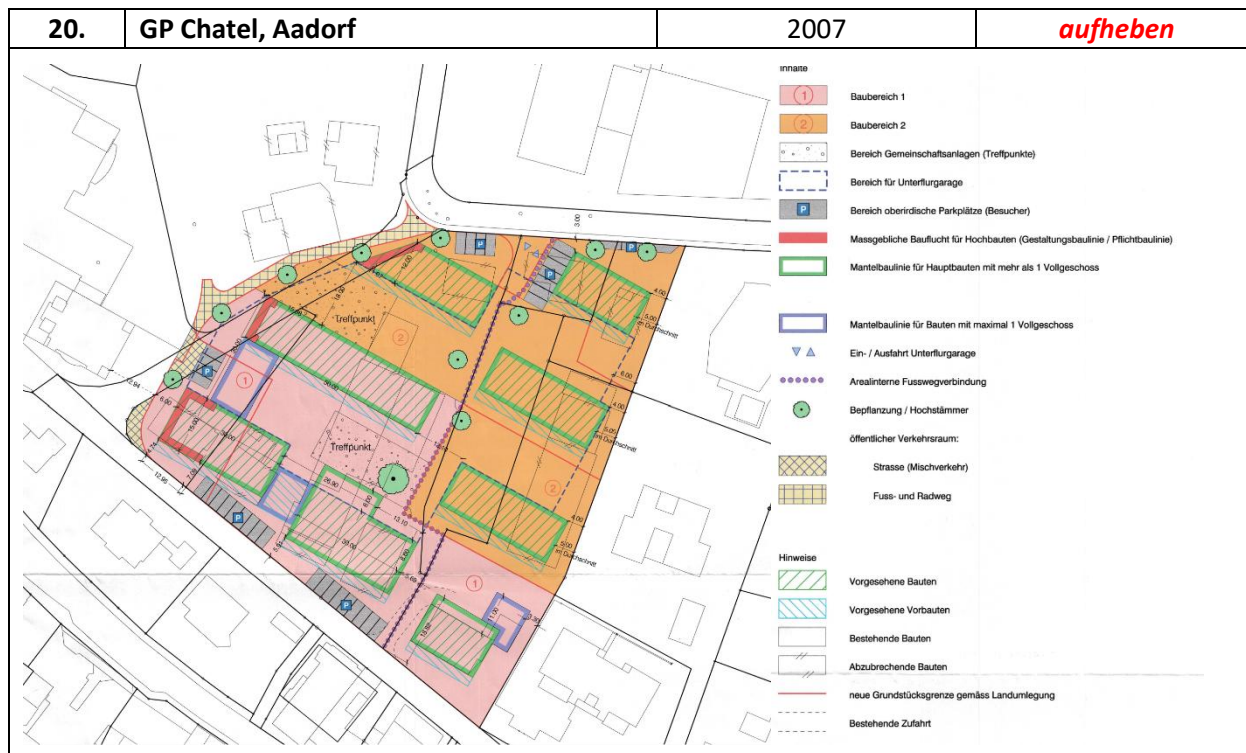
**Begründung zur Aufhebung:**

Der Gestaltungsplan wird aufgehoben. Mit Ausnahme des Waldschutzes bestehen keine öffentlichen Interessen, die erhalten werden müssen. Deshalb soll gleichzeitig mit der Aufhebung ein neuer Waldabstandlinienplan festgesetzt werden, der den Abstand der Bauten und der Kleinstbauten zum Wald dauerhaft sichert. Vorbehalten bleibt die Zustimmung des Forstamtes.

**Konkrete Massnahmen:**

Festsetzung eines neuen Waldabstandlinienplans.

Beschluss durch Gemeinderat vom xx.xx.2026



**Ausgangslage:**

Im rechtskräftigen Zonenplan ist das betroffene Gebiet der Wohn- und Arbeitszone WA3 zugewiesen.

Der Gestaltungsplan verfolgt das Ziel, eine lebendige und durchmischte Nutzungsstruktur zu schaffen sowie eine hochwertige Überbauung in Bezug auf Wohnwert und Bebauungsstruktur zu gewährleisten. Zudem soll ein Beitrag zur haushälterischen Bodennutzung geleistet und eine gute Anbindung an den Ortskern, insbesondere für den Langsamverkehr, erreicht werden. Das Überbauungskonzept orientiert sich an einer hohen Ausnützung des Bodens im Sinne der haushälterischen Nutzung, ohne dabei die qualitativen Aspekte zu vernachlässigen. Um dies zu gewährleisten, wurden im westlichen, dem Gemeindezentrum zugewandten Teil des Gestaltungsplangebietes Gestaltungsbaulinien bzw. Pflichtbaulinien festgelegt, die eine geordnete Bebauungsstruktur sicherstellen.

Das Gebiet wurde gemäss den Vorschriften des GP bebaut.

**Gegenüberstellung Gestaltungsplan/neues BauR**

	Gestaltungsplan (Baubereich 1/2)	Baureglement
<b>Ausnützung (WA3 gemäss Zonenplan)</b>	AZ: max. 1.0 / 0.9	BZ: 2.6
<b>Gebäudehöhe / Fassadenhöhe</b>	10.5 m / 11.0 m (GH)	11.0 m (FH)
<b>Gebäudelänge</b>	70 m (Staffelung ab 30 m) / 35 m	50 m
<b>massgeblichen Baufluchten nach Westen</b>	Pflichtbaulinie	Strassenabstand

**Empfehlung:**

Der Gestaltungsplan ist vollständig umgesetzt und kann aufgehoben werden. Die nachträglich aufgeführten öffentlichen Interesse sind auch durch einen Erhalt des Gestaltungsplans nicht lösbar.

**Öffentliche Interessen**





















































































Gestaltungsbaulinie definiert nach Westen	Erfüllt
Energieversorgung, Anschluss Energieverbund,	bestehende Anlage, Wechsel unklar, Stockwerkeigentum
Arealinterne Fusswegverbindung	Bereits heute nicht öffentlich durch GP gesichert
Gewerbeanteil-Regelung (2/3 EG für Gewerbenutzung – Nutzungsmischung)	Nicht gesichert
Ausnützungstransfer-System:	Nicht mehr relevant, sollte bei Abparzellierung geregelt worden sein.
Bepflanzung, Bäume innerhalb Perimeter	Nicht gesichert

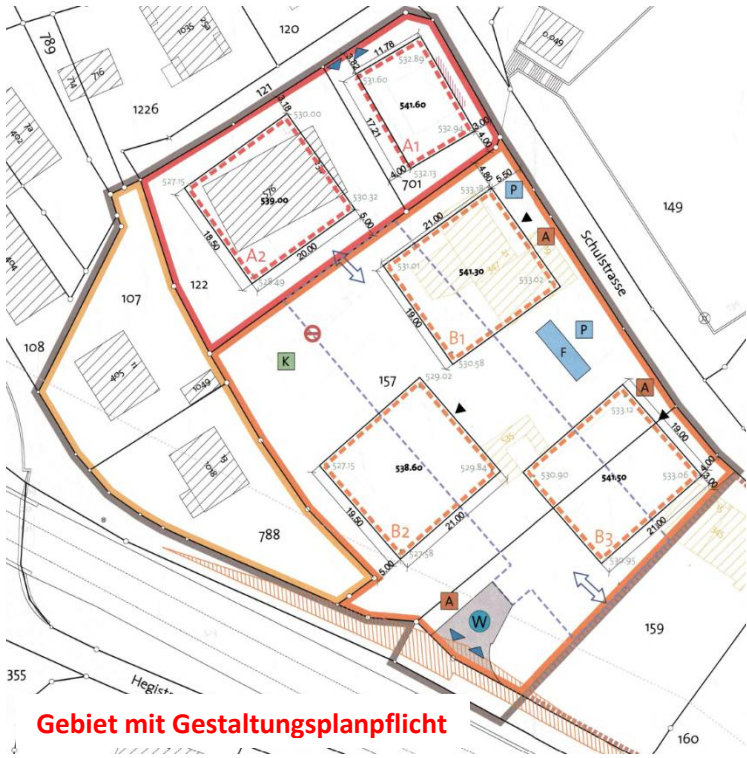
**Begründung zur Aufhebung:**

Der Gestaltungsplan wird aufgehoben. Die öffentlichen Interessen sind teilerfüllt bzw. umgesetzt. Obwohl Themen wie Energieversorgung, Fusswegverbindung, Gewerbeanteil oder Bepflanzung mit der Aufhebung nicht mehr öffentlich-rechtlich gesichert sind, ist dies angesichts der tatsächlichen Gegebenheiten (vollständige Bebauung, Art der Umsetzung, teils Stockwerkeigentum, abgeschlossene Aussenraumgestaltung) vertretbar.

Die Gewerbeanteil-Regelung (2/3 EG) kann mit der Aufhebung nicht mehr gewährleistet werden; denn das aktuelle Baureglement erlaubt Wohnen und Arbeiten ohne spezifische Mischungsquote. Eine Erhaltung des Gestaltungsplans einzig zu diesem Zweck erscheint jedoch nicht zweckmässig.

Beschluss durch Gemeinderat vom xx.xx.2026:

21.	GP Herrenwiese, Ettenhausen, Aadorf	2010	erhalten																																																																																				
<div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div style="width: 30%;"> <p> <span style="border-bottom: 2px dashed orange; width: 20px; display: inline-block;"></span> Wohnzone W2b  <span style="border-bottom: 2px dashed purple; width: 20px; display: inline-block;"></span> Wohn- und Arbeitszone WA2                             </p> <p style="color: red; font-weight: bold; text-align: center;">Wohnzone W2b mit Gestaltungsplanpflicht</p> </div> <div style="width: 65%;"> <p><b>Legende Gestaltungsplan:</b></p> <p><b>Allgemeinverbindlicher Inhalt</b></p> <table border="0"> <tr><td></td><td>Gestaltungsplanperimeter</td><td>Art. 1 SBV</td></tr> <tr><td></td><td>Neuer Fussweg</td><td>Art. 3 SBV</td></tr> <tr><td></td><td>Neue Erschliessungstrassen</td><td>Art. 3 SBV</td></tr> <tr><td></td><td>Neue Plätze für Infrastrukturanlagen PI</td><td>Art. 4 SBV</td></tr> <tr><td></td><td>Baubereiche A 1 - A 4</td><td>Art. 7 SBV</td></tr> <tr><td></td><td>Baubereiche M 1 - M 5</td><td>Art. 8 SBV</td></tr> <tr><td></td><td>Teilbereich M 3 a</td><td>Art. 8 SBV (P)</td></tr> <tr><td></td><td>Baubereiche U 1 - U 4</td><td>Art. 9 SBV</td></tr> <tr><td></td><td>Baubereiche E 1 - E 4</td><td>Art. 10 + 19 SBV</td></tr> <tr><td></td><td>Wohn- und Gewerbebereich WGB</td><td>Art. 11 SBV</td></tr> <tr><td></td><td>Bereich mit zu präzisierender Planung BPP</td><td>Art. 12 SBV</td></tr> <tr><td></td><td>Baubereich für Garagenbauten GB</td><td>Art. 13 SBV</td></tr> <tr><td></td><td>Übriges Gebiet</td><td>Art. 14 SBV</td></tr> <tr><td></td><td>Retentions- und Versickerungsbereich RVB</td><td>Art. 5 SBV</td></tr> <tr><td></td><td>Bachufer- und Renaturierungsbereich BRB</td><td>Art. 22 SBV</td></tr> <tr><td></td><td>Neue Bäume</td><td>Art. 23 SBV</td></tr> <tr><td></td><td>Fussgängerübergang/Fusswegverbindungen</td><td>Art. 3 SBV</td></tr> <tr><td></td><td>Zufahrt untersagt</td><td>Art. 3 SBV</td></tr> <tr><td></td><td>Pflichtbaulinien für Neubauten</td><td>Art. 16 + 19 SBV</td></tr> <tr><td></td><td>Abstellplätze</td><td>Art. 20 SBV</td></tr> <tr><td></td><td>Werkleitungskorridor WK</td><td>Art. 3 SBV</td></tr> <tr><td></td><td>Neue Kanalisationsleitung (Schmutzwasser)</td><td>Art. 3 SBV</td></tr> <tr><td></td><td>Fließrichtung Schmutzwasser</td><td>Art. 3 SBV</td></tr> <tr><td></td><td>Neue Meteorwasserleitung</td><td>Art. 3 SBV</td></tr> <tr><td></td><td>Fließrichtung Meteorwasserleitung</td><td>Art. 3 SBV</td></tr> <tr><td></td><td>Neue Wasserleitung</td><td>Art. 3 SBV</td></tr> <tr><td></td><td>Neue elektrische Leitung</td><td>Art. 3 SBV</td></tr> <tr><td></td><td>Neue Trafostation</td><td>Art. 3 SBV</td></tr> </table> </div> </div>					Gestaltungsplanperimeter	Art. 1 SBV		Neuer Fussweg	Art. 3 SBV		Neue Erschliessungstrassen	Art. 3 SBV		Neue Plätze für Infrastrukturanlagen PI	Art. 4 SBV		Baubereiche A 1 - A 4	Art. 7 SBV		Baubereiche M 1 - M 5	Art. 8 SBV		Teilbereich M 3 a	Art. 8 SBV (P)		Baubereiche U 1 - U 4	Art. 9 SBV		Baubereiche E 1 - E 4	Art. 10 + 19 SBV		Wohn- und Gewerbebereich WGB	Art. 11 SBV		Bereich mit zu präzisierender Planung BPP	Art. 12 SBV		Baubereich für Garagenbauten GB	Art. 13 SBV		Übriges Gebiet	Art. 14 SBV		Retentions- und Versickerungsbereich RVB	Art. 5 SBV		Bachufer- und Renaturierungsbereich BRB	Art. 22 SBV		Neue Bäume	Art. 23 SBV		Fussgängerübergang/Fusswegverbindungen	Art. 3 SBV		Zufahrt untersagt	Art. 3 SBV		Pflichtbaulinien für Neubauten	Art. 16 + 19 SBV		Abstellplätze	Art. 20 SBV		Werkleitungskorridor WK	Art. 3 SBV		Neue Kanalisationsleitung (Schmutzwasser)	Art. 3 SBV		Fließrichtung Schmutzwasser	Art. 3 SBV		Neue Meteorwasserleitung	Art. 3 SBV		Fließrichtung Meteorwasserleitung	Art. 3 SBV		Neue Wasserleitung	Art. 3 SBV		Neue elektrische Leitung	Art. 3 SBV		Neue Trafostation	Art. 3 SBV
	Gestaltungsplanperimeter	Art. 1 SBV																																																																																					
	Neuer Fussweg	Art. 3 SBV																																																																																					
	Neue Erschliessungstrassen	Art. 3 SBV																																																																																					
	Neue Plätze für Infrastrukturanlagen PI	Art. 4 SBV																																																																																					
	Baubereiche A 1 - A 4	Art. 7 SBV																																																																																					
	Baubereiche M 1 - M 5	Art. 8 SBV																																																																																					
	Teilbereich M 3 a	Art. 8 SBV (P)																																																																																					
	Baubereiche U 1 - U 4	Art. 9 SBV																																																																																					
	Baubereiche E 1 - E 4	Art. 10 + 19 SBV																																																																																					
	Wohn- und Gewerbebereich WGB	Art. 11 SBV																																																																																					
	Bereich mit zu präzisierender Planung BPP	Art. 12 SBV																																																																																					
	Baubereich für Garagenbauten GB	Art. 13 SBV																																																																																					
	Übriges Gebiet	Art. 14 SBV																																																																																					
	Retentions- und Versickerungsbereich RVB	Art. 5 SBV																																																																																					
	Bachufer- und Renaturierungsbereich BRB	Art. 22 SBV																																																																																					
	Neue Bäume	Art. 23 SBV																																																																																					
	Fussgängerübergang/Fusswegverbindungen	Art. 3 SBV																																																																																					
	Zufahrt untersagt	Art. 3 SBV																																																																																					
	Pflichtbaulinien für Neubauten	Art. 16 + 19 SBV																																																																																					
	Abstellplätze	Art. 20 SBV																																																																																					
	Werkleitungskorridor WK	Art. 3 SBV																																																																																					
	Neue Kanalisationsleitung (Schmutzwasser)	Art. 3 SBV																																																																																					
	Fließrichtung Schmutzwasser	Art. 3 SBV																																																																																					
	Neue Meteorwasserleitung	Art. 3 SBV																																																																																					
	Fließrichtung Meteorwasserleitung	Art. 3 SBV																																																																																					
	Neue Wasserleitung	Art. 3 SBV																																																																																					
	Neue elektrische Leitung	Art. 3 SBV																																																																																					
	Neue Trafostation	Art. 3 SBV																																																																																					
<p><b>Ausgangslage:</b></p> <p>Das Gebiet in der Wohnzone W2b und der Wohn- und Arbeitszone WA2 ist überwiegend bebaut, mit einigen unbebauten Grundstücken. Die Erschliessung wurde gemäss Gestaltungsplan realisiert, parzelliert und befindet sich im Eigentum der Gemeinde (vgl. Nr. 35, QP Rebhalde 1978).</p> <p>Gemäss Gestaltungsplan müssen die Gebäude parallel zu den Höhenkurven ausgerichtet werden. Die maximal zulässige Fassadenhöhe beträgt im aktuellen Baureglement 8.0 m. Im GP ist die Gebäudehöhe auf 6.0 m begrenzt. Zudem legt der Gestaltungsplan Baulinien für das Näherbaurecht auf 2.0 m bzw. 4.0 m zur internen Grenze fest und fordert für jedes Haus einen hochstämmigen, einheimischen Laubbaum zur Gestaltung der Umgebung.</p> <p>Die im Zonenplan ausgewiesene Gestaltungsplanpflicht stimmt nicht mit dem Gestaltungsplanperimeter überein. Sie betrifft ausschliesslich die Wohnzone W2b und ist flächenmässig kleiner.</p> <p>Bei einer Anpassung des Gestaltungsplans sind insbesondere folgende Inhalte zu beachten: Bestimmungen zu der Gebäudestellung, zur Fassadenhöhe, zum Näherbaurecht, zu den Pflichtbaulinien sowie zur Umgebungsgestaltung.</p>																																																																																							
<p><b>Empfehlung:</b></p> <p>Der Gestaltungsplan soll vorläufig, aufgrund der bestehenden Gestaltungsplanpflicht, erhalten werden. Optional ist eine Anpassung auf die Abgrenzung der heutigen Gestaltungsplanpflicht zu diskutieren.</p>																																																																																							
<p>Beschluss durch Gemeinderat vom xx.xx.2026:</p>																																																																																							

22. GP Schulstrasse, Aadorf	2011	vorerst erhalten																																																																																				
 <div data-bbox="965 280 1420 1008" style="float: right; width: 30%;"> <p><b>Festlegungen</b></p> <table border="0"> <tr><td></td><td>Geltungsbereich</td><td>Art. 1</td></tr> <tr><td></td><td>Zu- und Wegfahrt</td><td>Art. 3</td></tr> <tr><td></td><td>Wendeplatz</td><td>Art. 3</td></tr> <tr><td></td><td>Baubereich Sammeltiegarage</td><td>Art. 5</td></tr> <tr><td></td><td>Anschlussmöglichkeit Sammeltiegarage</td><td>Art. 5</td></tr> <tr><td></td><td>Autoabstellplätze für Besucher</td><td>Art. 5</td></tr> <tr><td></td><td>Baubereich Fahrradabstellplätze</td><td>Art. 6</td></tr> <tr><td></td><td>Max. Koten Gebäudehöhe in m ü. M.</td><td>Art. 7</td></tr> <tr><td></td><td>Baubereich A</td><td>Art. 7</td></tr> <tr><td></td><td>Baubereich B</td><td>Art. 7</td></tr> <tr><td></td><td>Baubereich C</td><td>Art. 7</td></tr> <tr><td></td><td>Baufelder A1, A2</td><td>Art. 7</td></tr> <tr><td></td><td>Baufelder B1, B2, B3</td><td>Art. 7</td></tr> <tr><td></td><td>Erkerbaufeld</td><td>Art. 7</td></tr> <tr><td></td><td>Aussenaufgänge Sammeltiegarage</td><td>Art. 10</td></tr> <tr><td></td><td>Kleinkinderspielplatz</td><td>Art. 12</td></tr> <tr><td></td><td>Abfallsammelstelle</td><td>Art. 13</td></tr> </table> <p><b>Hinweise</b></p> <table border="0"> <tr><td></td><td>Hauseingang</td><td></td></tr> <tr><td></td><td>Verkehrsfläche</td><td></td></tr> <tr><td></td><td>Zufahrtsstrasse zur Sammeltiegarage</td><td></td></tr> <tr><td></td><td>Sichtfeld nach SN VSS 640 273a</td><td></td></tr> <tr><td></td><td>Bestehende Baute</td><td></td></tr> <tr><td></td><td>Abzubrechende Baute</td><td></td></tr> <tr><td></td><td>Höhenkurven</td><td></td></tr> <tr><td></td><td>Projektstudien Baubereiche A und B</td><td></td></tr> <tr><td></td><td>Höhenkoten gewachsenes Terrain in m ü. M. an Projektstudien- bzw. Baufeldeckpunkten</td><td></td></tr> <tr><td></td><td>Nachweis NIS</td><td></td></tr> <tr><td></td><td>Gestaltungsplanpflicht aufzuheben (vgl. ZP-Änderung)</td><td></td></tr> </table> </div>				Geltungsbereich	Art. 1		Zu- und Wegfahrt	Art. 3		Wendeplatz	Art. 3		Baubereich Sammeltiegarage	Art. 5		Anschlussmöglichkeit Sammeltiegarage	Art. 5		Autoabstellplätze für Besucher	Art. 5		Baubereich Fahrradabstellplätze	Art. 6		Max. Koten Gebäudehöhe in m ü. M.	Art. 7		Baubereich A	Art. 7		Baubereich B	Art. 7		Baubereich C	Art. 7		Baufelder A1, A2	Art. 7		Baufelder B1, B2, B3	Art. 7		Erkerbaufeld	Art. 7		Aussenaufgänge Sammeltiegarage	Art. 10		Kleinkinderspielplatz	Art. 12		Abfallsammelstelle	Art. 13		Hauseingang			Verkehrsfläche			Zufahrtsstrasse zur Sammeltiegarage			Sichtfeld nach SN VSS 640 273a			Bestehende Baute			Abzubrechende Baute			Höhenkurven			Projektstudien Baubereiche A und B			Höhenkoten gewachsenes Terrain in m ü. M. an Projektstudien- bzw. Baufeldeckpunkten			Nachweis NIS			Gestaltungsplanpflicht aufzuheben (vgl. ZP-Änderung)	
	Geltungsbereich	Art. 1																																																																																				
	Zu- und Wegfahrt	Art. 3																																																																																				
	Wendeplatz	Art. 3																																																																																				
	Baubereich Sammeltiegarage	Art. 5																																																																																				
	Anschlussmöglichkeit Sammeltiegarage	Art. 5																																																																																				
	Autoabstellplätze für Besucher	Art. 5																																																																																				
	Baubereich Fahrradabstellplätze	Art. 6																																																																																				
	Max. Koten Gebäudehöhe in m ü. M.	Art. 7																																																																																				
	Baubereich A	Art. 7																																																																																				
	Baubereich B	Art. 7																																																																																				
	Baubereich C	Art. 7																																																																																				
	Baufelder A1, A2	Art. 7																																																																																				
	Baufelder B1, B2, B3	Art. 7																																																																																				
	Erkerbaufeld	Art. 7																																																																																				
	Aussenaufgänge Sammeltiegarage	Art. 10																																																																																				
	Kleinkinderspielplatz	Art. 12																																																																																				
	Abfallsammelstelle	Art. 13																																																																																				
	Hauseingang																																																																																					
	Verkehrsfläche																																																																																					
	Zufahrtsstrasse zur Sammeltiegarage																																																																																					
	Sichtfeld nach SN VSS 640 273a																																																																																					
	Bestehende Baute																																																																																					
	Abzubrechende Baute																																																																																					
	Höhenkurven																																																																																					
	Projektstudien Baubereiche A und B																																																																																					
	Höhenkoten gewachsenes Terrain in m ü. M. an Projektstudien- bzw. Baufeldeckpunkten																																																																																					
	Nachweis NIS																																																																																					
	Gestaltungsplanpflicht aufzuheben (vgl. ZP-Änderung)																																																																																					
<p><b>Ausgangslage:</b></p>																																																																																						
<p>Im rechtskräftigen Zonenplan ist das Gestaltungsplangebiet der Dorfzone D2 und der Dorfzone D3 zugewiesen. Das ganze Planungsgebiet ist zudem mit einer Gestaltungsplanpflicht überlagert. Der GP bezweckt eine gute Einpassung des Gestaltungsplangebiets ins Umfeld des Kirchhügels, eine platzsparende Dimensionierung und eine ansprechende Grundgestaltung der Gebäude sowie eine angemessene Umgebungsgestaltung.</p>																																																																																						
<p>Das Areal ist vollständig erschlossen und gemäss dem Gestaltungsplan bebaut, mit Ausnahme der Parzelle Nr. 122. Das Gebäude auf der Parzelle Nr. 122, errichtet im Jahr 1961, hatte bereits vor der Genehmigung des Gestaltungsplans Bestand und wurde bisher nicht entsprechend dem Plan neu entwickelt. Zudem wurden die vorgesehenen Abfallsammelstellen nicht umgesetzt.</p>																																																																																						
<p>Für das bislang nicht neu bebaute Baufeld A2 gelten folgende Vorschriften:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- AZ: max. 0.77 (altes BauR: D3: max. 0.65), ca. + 15 %</li> <li>- 3. Geschoss (aBGF) max. 80 % des Gebäudegrundrisses (BGF)</li> <li>- Zusätzliche Attikageschosse sind nicht zulässig</li> </ul>																																																																																						
<p>Die Messweisen des Gestaltungsplans entsprechen nicht dem rechtskräftigen Planungs- und Baugesetz bzw. der Planungs- und Bauverordnung inkl. der IVHB.</p>																																																																																						
<p><b>Empfehlung:</b></p>																																																																																						
<p>Aufgrund der vorhandenen Gestaltungsplanpflicht soll der Gestaltungsplan vorläufig erhalten werden. Eine Aufhebung würde für das Gebiet mit der Gestaltungsplanpflicht einem Bauverbot gleichkommen. Eine Anpassung des Gestaltungsplans auf das neue Recht erscheint nicht zweckmässig. Vielmehr sind mit der Grundeigentümerin der Parzelle Nr. 122 die zukünftigen Absichten zu klären.</p>																																																																																						
<p><b>Begründung Erhalt:</b></p>																																																																																						
<p>Der Gestaltungsplan wird vorerst erhalten. Die Prüfung hat ergeben, dass für die Parzelle Nr. 122 Bauabsichten bestehen. In einem nächsten Schritt soll die Gestaltungsplanpflicht aufgehoben werden.</p>																																																																																						
<p>Beschluss durch Gemeinderat vom xx.xx.2026:</p>																																																																																						

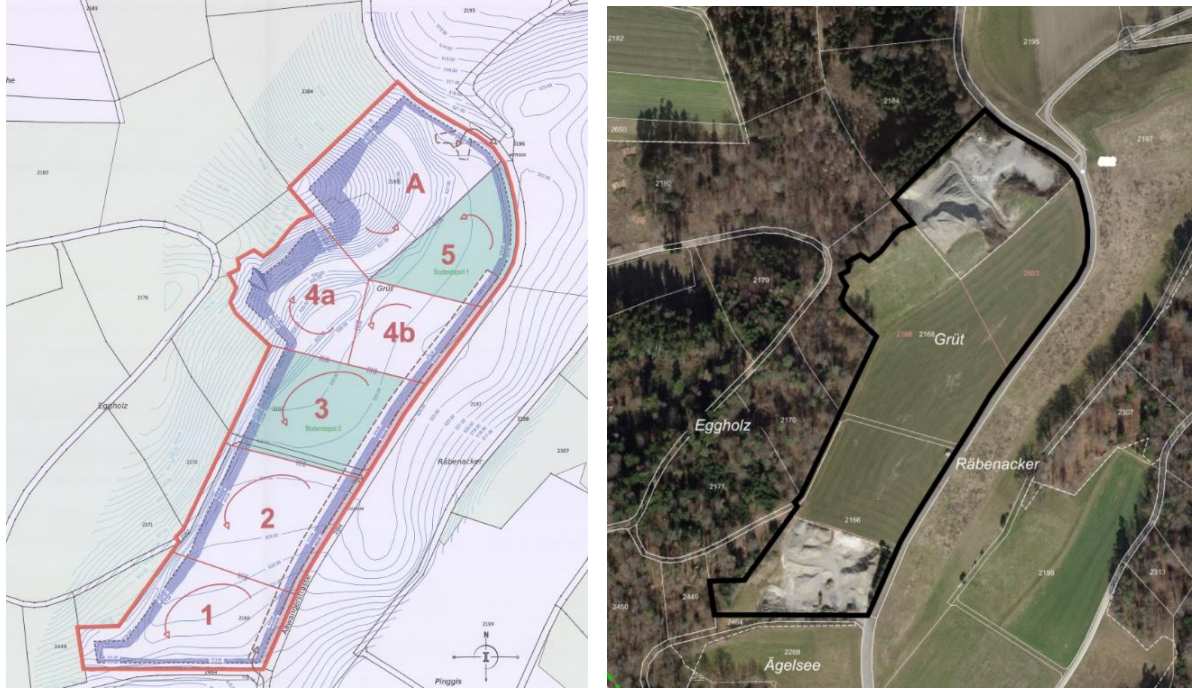
23.	GP Wittenwil Erlenwies, Aadorf	2013	vorerst erhalten
<p>Situationsplan 1:500</p> 		<p>Umgebungsgestaltung &amp; Erschliessung 1:500</p>  <p style="color: red; text-align: center;"><b>Teilgebiet mit Gestaltungsplanpflicht</b></p>	
<p><b>Ausgangslage:</b></p> <p>Der Gestaltungsplan Erlenwies umfasst die Parzelle Nr. 6207, am westlichen Rand des Dorfkerns von Wittenwil. Das in den Gestaltungsplan einbezogene Gebiet ist laut dem rechtskräftigen Zonenplan der Dorfzone D2 sowie der Wohnzone W2b zugewiesen und teilweise von der überlagerten GP-Pflicht und Ortsbildschutzzone betroffen.</p> <p>Der Gestaltungsplan wurde Ende des Jahres 2012 durch den Gemeinderat beschlossen. Der Gestaltungsplan entspricht bislang nicht dem neuen Recht (PBG 01.01.2013). Er bezweckt eine ortsbaulich und architektonisch überdurchschnittliche Bebauung sowie eine zweckmässige Erschliessung und Umgebungsgestaltung.</p> <p>Das Planungsgebiet ist vollständig überbaut. Mit Ausnahme des Spielplatzes wurde das Gebiet nach den Gestaltungsplanvorschriften umgesetzt. Die Baubereiche weichen von den Gebäudelängen gemäss Baureglement ab. In der Dorfzone ist eine erhöhte Länge zulässig. In den übrigen Baubereichen wird die Gebäudelänge reduziert.</p>			
<p><b>Empfehlung:</b></p> <p>Der rechtskräftige Gestaltungsplan entspricht nicht dem neuen Recht.</p> <p>Aufgrund der vorhandenen Gestaltungsplanpflicht soll der Gestaltungsplan vorläufig erhalten werden. Eine Aufhebung würde für das Gebiet mit der Gestaltungsplanpflicht einem Bauverbot gleichkommen. Eine Anpassung des Gestaltungsplans auf das neue Recht erscheint nicht zweckmässig. Es ist zu prüfen, ob die Gestaltungsplanpflicht weiter bestehen soll oder ob diese auch aufgehoben werden kann.</p> <p>Die Erschliessungsstrasse erfolgt über die privaten Parzellen. Die Dienstbarkeiten für die Erschliessung zu prüfen bzw. zu regeln.</p>			
<p><b>Begründung Erhalt:</b></p> <p>Der Gestaltungsplan wird vorerst erhalten. In einem nächsten Schritt soll die Gestaltungsplanpflicht aufgehoben werden.</p>			
<p>Beschluss durch Gemeinderat vom xx.xx.2026:</p>			

24.	GP Matzinger- Huzenwilerstrasse, Häuslenen	2015	erhalten
<p><b>Ausgangslage</b></p>			
<p>Gemäss rechtskräftigem Zonenplan sind die betroffenen Parzellen der Dorfzone D2 und der Wohnzone W2b zugewiesen. Zusätzlich ist die Dorfzone D2 teilweise mit einer Ortsbildschutzzzone überlagert.</p> <p>Der GP zielt auf eine qualitativ hochwertige Bauweise und eine zweckmässige Erschliessung ab. Das Gebiet ist in drei Planungsbereiche (A, B, C) unterteilt, die jeweils spezifische Baubestimmungen für Mehrfamilienhäuser, Einfamilienhäuser und zukünftige Bautappen festlegen. Die Gestaltungsvorschriften betreffen unter anderem die Gebäudehöhen, Dachformen, Materialien und Farbgebung, um eine harmonische Integration in die Umgebung sicherzustellen. Erschliessung, Garagierung, Parkplätze, sowie Anforderungen an Bepflanzung und Abfallsammelstellen sind geregelt.</p> <p>Die Erschliessung wurde, ausgenommen des Trottoirs, erstellt. Im Baubereich C sind derzeit bestehende Bauten. Der südlich der Erschliessungsstrasse liegende Baubereich B wird derzeit bebaut. Die übrigen Baubereiche sind noch unbebaut.</p>			
<p><b>Empfehlung:</b></p>			
<p>Die Messweisen des Gestaltungsplans entsprechen dem rechtskräftigen Planungs- und Baugesetz bzw. der Planungs- und Bauverordnung inkl. der IVHB. Die Bebauung des Gebiets befindet sich teilweise in Planung oder wird derzeit ausgeführt. Der GP macht sehr detaillierte und individuelle Vorschriften zu den einzelnen Baubereichen bzw. deren Gebäudehöhen, Ausnützung und Dachgestaltung. Teilweise sind die Bauten auf Pflichtbaulinien zu erstellen.</p> <p>Der Gestaltungsplan ist aktuell und soll unverändert bleiben, obwohl in den Sonderbauvorschriften die Geschossflächenziffer anstelle der im Baureglement festgelegten Baumassenziffer geregelt ist. Eine Anpassung ist nicht vorgesehen.</p>			
<p>Beschluss durch Gemeinderat vom xx.xx.2026:</p>			

25. GP Wasserfurri, Aadorf	2018	erhalten																														
<p><b>Festlegungen</b></p> <table border="1"> <tr><td>Gestaltungsplanperimeter</td><td>Art. 1 SBV</td></tr> <tr><td>Baubereich A</td><td>Art. 5 SBV</td></tr> <tr><td>Baubereich B</td><td>Art. 5 SBV</td></tr> <tr><td>Baubereich Attika</td><td>Art. 6 SBV</td></tr> <tr><td>Platzbereich / Spiel- und Erholungsraum</td><td>Art. 7 SBV</td></tr> <tr><td>Aussenbereich</td><td>Art. 8 SBV</td></tr> <tr><td>Bepflanzungen</td><td>Art. 13 SBV</td></tr> <tr><td>Zufahrt Tiefgarage</td><td>Art. 14 SBV</td></tr> <tr><td>Tiefgarage</td><td>Art. 15 SBV</td></tr> <tr><td>Besucherparkierung</td><td>Art. 15 SBV</td></tr> <tr><td>Zweirad-Abstellplätze</td><td>Art. 16 SBV</td></tr> <tr><td>Langsamverkehrsverbindungen</td><td>Art. 17 SBV</td></tr> <tr><td>Bereich Notzufahrt</td><td>Art. 18 SBV</td></tr> <tr><td>Entsorgung Unterflurcontainer</td><td>Art. 19 SBV</td></tr> <tr><td>Entsorgung Grüngut</td><td>Art. 19 SBV</td></tr> </table> <p><b>Informeller Inhalt</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Bestehende Bauten</li> <li>Bauten projektiert</li> <li>Hauseingänge projektiert</li> <li>Zonengrenze</li> <li>bestehende Höhenkurven</li> </ul> <p><b>Werkleitungen bestehend (ungefähre Lage / schematische Darstellung)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Kanalisation</li> <li>Wasser</li> </ul>			Gestaltungsplanperimeter	Art. 1 SBV	Baubereich A	Art. 5 SBV	Baubereich B	Art. 5 SBV	Baubereich Attika	Art. 6 SBV	Platzbereich / Spiel- und Erholungsraum	Art. 7 SBV	Aussenbereich	Art. 8 SBV	Bepflanzungen	Art. 13 SBV	Zufahrt Tiefgarage	Art. 14 SBV	Tiefgarage	Art. 15 SBV	Besucherparkierung	Art. 15 SBV	Zweirad-Abstellplätze	Art. 16 SBV	Langsamverkehrsverbindungen	Art. 17 SBV	Bereich Notzufahrt	Art. 18 SBV	Entsorgung Unterflurcontainer	Art. 19 SBV	Entsorgung Grüngut	Art. 19 SBV
Gestaltungsplanperimeter	Art. 1 SBV																															
Baubereich A	Art. 5 SBV																															
Baubereich B	Art. 5 SBV																															
Baubereich Attika	Art. 6 SBV																															
Platzbereich / Spiel- und Erholungsraum	Art. 7 SBV																															
Aussenbereich	Art. 8 SBV																															
Bepflanzungen	Art. 13 SBV																															
Zufahrt Tiefgarage	Art. 14 SBV																															
Tiefgarage	Art. 15 SBV																															
Besucherparkierung	Art. 15 SBV																															
Zweirad-Abstellplätze	Art. 16 SBV																															
Langsamverkehrsverbindungen	Art. 17 SBV																															
Bereich Notzufahrt	Art. 18 SBV																															
Entsorgung Unterflurcontainer	Art. 19 SBV																															
Entsorgung Grüngut	Art. 19 SBV																															
<p><b>Ausgangslage:</b></p> <p>Der östliche Teil des Gebiets Wasserfurri ist gemäss rechtskräftigem Zonenplan der Wohnzone W2b zugeordnet, der westliche Teil der Wohnzone W3. Das gesamte Gestaltungsplangebiet unterliegt einer Gestaltungsplanpflicht. Der Gestaltungsplan beinhaltet sieben Baubereiche für Hochbauten und einen Baubereich für die Tiefgarage. Zudem macht er Vorschriften für vielfältige Aussenräume mit Spiel- und Erholungsflächen und privaten Aussenbereichen. Der Gestaltungsplan weicht bezüglich der Höhenmasse und der Geschossflächenziffer von der Regelbauweise ab.</p> <p>Das Planungsgebiet ist vollständig bebaut. Die Vorschriften des Gestaltungsplans wurden umgesetzt.</p> <p>Der Gestaltungsplan wurde 2018 genehmigt und entspricht dem neuen Recht (PBG/PBV / IVHB).</p>																																
<p><b>Empfehlung:</b></p> <p>Der Gestaltungsplan ist aktuell und entspricht den neuen Gesetzgebungen, weicht von der Regelbauweise ab und weist detaillierte Aussagen für den Aussenraum auf. Zudem ist das Gestaltungsplangebiet mit der GP-Pflicht überlagert. Es wird empfohlen, den GP zu erhalten.</p>																																
<p>Beschluss durch Gemeinderat vom xx.xx.2026:</p>																																

26. GP in den Reben IV, Aadorf	2019	erhalten
<p><b>Ausgangslage:</b></p>		
<p>Im rechtskräftigen Zonenplan ist das betroffene Gebiet der Wohnzone W2a zugewiesen und teilweise (der östliche Teil) mit einer Gestaltungsplanpflicht überlagert.</p>		
<p>Der Gestaltungsplan bezweckt insbesondere eine zweckmässige Erschliessung sowie eine gute Einpassung der Bebauung in die besondere ortsbauliche und landschaftliche Umgebung. Dabei wird auch eine hohe Wohnqualität mit attraktiven und grosszügigen Aussenräumen angestrebt. Im nördlichen Bereich (Baubereiche A und B) sollen eine hochwertige Architektur und eine einheitliche Gestaltung erreicht werden. Im südlichen Bereich (Baufelder C1 bis C3) ist eine «möglichst ruhige Dachlandschaft» anzustreben. Ferner wird das Ziel verfolgt, eine Durchlässigkeit für den Fussverkehr und einen Aussichtsschutz entlang der Brandforenstrasse zu erreichen.</p>		
<p>Das Planungsgebiet ist bis auf die bereits damals überbauten Parzellen bisher nicht bebaut. Nach aktuellem Stand ist das Planungsgebiet abparzelliert. Das Gebiet wird aktuell überbaut.</p>		
<p>Der Gestaltungsplan wurde 2019 genehmigt und entspricht dem neuen Recht (PBG/PBV/IVHB).</p>		
<p><b>Empfehlung:</b></p>		
<p>Der Gestaltungsplan soll erhalten bleiben. Einerseits ist ein Teilbereich mit der Gestaltungsplanpflicht überlagert und andererseits wird der Gestaltungsplan, mit spezifischen gestalterischen Bestimmungen, zurzeit umgesetzt bzw. das Gebiet wird zurzeit überbaut.</p>		
<p>Beschluss durch Gemeinderat vom xx.xx.2026:</p>		

27.	GP Brüel, Aadorf	2019	erhalten
<p><b>Ausgangslage</b></p> <p>Der Planungsbericht beschreibt ein Bebauungskonzept, das den ortsbaulichen Anforderungen gut gerecht wird, indem es die Massstäblichkeit der Umgebung aufgreift und durch eine geschickte Anordnung der Baukörper eine harmonische Einpassung schafft. Es entstehen unterschiedliche, vielseitig nutzbare Aussenräume wie ein gewerblicher Erschliessungsbereich, Plätze, Vorgärten und eine Obstwiese. Die Freiräume sind grösstenteils autofrei und für Fussgänger gestaltet. Die Mischung aus Wohnen und Arbeiten mit verschiedenen Wohnungstypen trägt zur Lebendigkeit des Quartiers nahe am Zentrum von Aadorf bei.</p> <p>Der Gestaltungsplan weicht in einigen Aspekten von der Regelbauweise ab, insbesondere hinsichtlich der Gebäudehöhe, -länge und Geschossflächenziffer. Im Baubereich A2 wird eine höhere Bebauung gemäss einer Sondergenehmigung ermöglicht. Dies ist ein bewusster ortsbaulicher Akzent, der im Kontrast zur überwiegend horizontalen Ausrichtung der anderen Baukörper steht. Die volumetrische Setzung und Proportion des Gebäudes werden vom Hochbauamt als gelungen angesehen, weshalb der Gestaltungsplan trotz Abweichungen von der Bauordnung ausnahmsweise akzeptiert wurde.</p> <p>Das Gebiet wird derzeit nach dem rechtskräftigen Gestaltungsplan überbaut. Der Gestaltungsplan entspricht den neuen Bestimmungen des PBG von 2013.</p>			
<p><b>Empfehlung:</b></p> <p>Der Gestaltungsplan soll erhalten werden.</p>			
<p>Beschluss durch Gemeinderat vom xx.xx.2026</p>			

28.	GP Kiesabbau Grüt, Aadorf	2021	erhalten
			
<p><b>Ausgangslage:</b>                  Die Nutzung des Gebiets "Kiesabbau Grüt" umfasst hauptsächlich den Abbau und die Deponierung von Kies sowie die anschliessende Rekultivierung und landwirtschaftliche Nutzung der Fläche.                  Bei einer Aufhebung des Gestaltungsplans wäre die Bestimmung der Umgebungsgestaltung, dass an der im Plan bezeichneten Stelle je ein hochstämmiger, einheimischer Laubbaum zu pflanzen ist, nicht mehr geregelt.                  Der Gestaltungsplan wurde 2021 genehmigt und widerspricht dem neuen Recht (PBG/PBV / IVHB) nicht.</p>			
<p><b>Empfehlung:</b>                  Der Gestaltungsplan regelt den Kiesabbau und die anschliessende Rekultivierung. Der GP ist aktuell und soll beibehalten werden. Der Abbau und die Rekultivierung sollen nach den Vorschriften des GPs erfolgen.</p>			
<p>Beschluss durch Gemeinderat vom xx.xx.2026:</p>			



## 5 Gewässerraumlinien

### 5.1 Koordination mit den Gewässerraumlinienplänen

Seit Januar 2011 sind im Gewässerschutzgesetz (GSchG, SR 814.20) neue Bestimmungen zum Gewässerraum und zur Revitalisierung von Gewässern in Kraft getreten. Mit Art. 36a GSchG, SR 814.20 werden die Kantone verpflichtet, den Raumbedarf der oberirdischen Gewässer (= Gewässerraum) festzulegen. Die Festlegung des Gewässerraums stellt sicher, dass den Gewässern heute und in Zukunft genügend Raum zur Verfügung steht.

Im Kanton Thurgau wurde auf kantonaler Ebene ein behördenverbindlicher Raumbedarf der Gewässer ausgeschieden, der als Beurteilungsgrundlage dient und keine unmittelbaren Auswirkungen hat. Die grundeigentümerverbindliche Festlegung des Gewässerraums erfolgt durch die Gemeinden in Form von Gewässerraumlinienplänen, die gemäss Planungs- und Baugesetz in einem Sondernutzungsplan erfasst werden.

Verschiedene Baulinien- und Gestaltungspläne regeln mittels Baulinien den Gewässerabstand. Diese sind aufgrund der neuen Gewässerraumlinienpläne mehrheitlich aufzuheben. Dennoch können mit einer Begründung Gestaltungspläne, Baulinienpläne oder einzelne Baulinien erhalten werden, wenn die Pläne auch andere Baulinien oder Bestimmungen aufweisen oder wenn das Gewässer zusätzlichen Schutz benötigt.

Die Mitwirkung und die öffentliche Auflage der Anpassungen verschiedener Baulinienpläne sollen koordiniert zusammen mit den in Erarbeitung befindlichen Gewässerraumlinienplänen durchgeführt werden. Es sind dies:

- Baulinienplan Dorfbach, Ettenhausen
- Baulinienplan Lützelburg, Aadorf
- Verkehrslinienplan Hauptstrasse, Aadorf
- BP Dorfbach, Ettenhausen
- Baulinienplan Lützelburg, Aadorf
- Verkehrslinienplan Hauptstrasse, Aadorf