



Mitwirkung

Gestaltungsplan Bachwies

Planungsbericht



Projekt Nr. 1002132

Datei: Planungsbericht.docx



Änderung	Entwurf	gezeichnet	kontrolliert	Datum
	ske		pme	13.05.2024
pan			pme	05.11.2024
pme				24.03.2025
ali				06.08.2026

Exemplar für:

Inhaltsverzeichnis

1. Gebietsabgrenzung	3
2. Zweck des Gestaltungsplans	3
3. Bestand	4
3.1 Landumlegung	4
3.2 Stand der Erschliessung	4
3.3 Anpassung an die bauliche und landschaftliche Umgebung	4
3.4 Ortsbild	4
3.5 Verkehrserschliessung	5
4. Ausgangslage und Randbedingungen	6
4.1 Rechtsgültige Grundlagen	6
4.2 Topografie	10
4.3 Erschliessung	10
4.4 Ver- und Entsorgung	11
4.5 Lärm	12
4.6 Naturgefahren und Oberflächenabfluss	12
4.7 Interessenslinie SBB	13
4.8 Altlasten	13
4.9 Gewässerschutz	13
4.10 Weitere Vorgaben	14
4.11 Vorhaben	14
5. Studie	15
5.1 Baudichte	15
5.2 Dachgestaltung	16
5.3 Umgebung	17
5.4 Erschliessung	17
6. Inhalte Gestaltungsplan	19
6.1 Gestaltungsplanperimeter	19
6.2 Zweck	19
6.3 Inhalt und Wirkung	19
6.4 Erschliessung	19
6.5 Bebauung und Nutzung	20
6.6 Gestaltung	20
6.7 Umgebung	21
6.8 Weitere Bestimmungen	21
6.9 Schlussbestimmungen	22
7. Abweichung von der Regelbauweise	22
8. Nachweise	22
8.1 Einhaltung Zielsetzungen, Zweckartikel	22
8.2 Einhaltung Grundanforderungen gemäss § 23 PBG	22
8.3 Landerwerb und Landumlegung	22
8.4 Nachweis Parkfelder und Geschossflächenziffer	22
8.5 Abschätzung Raumnutzerdichte	23
8.6 Nachweis Lärm	23
8.7 Nachweis Gewässereinleitung	23
8.8 Lastenbereinigung	23
9. Kostenschätzung und Kostenverteiler	23

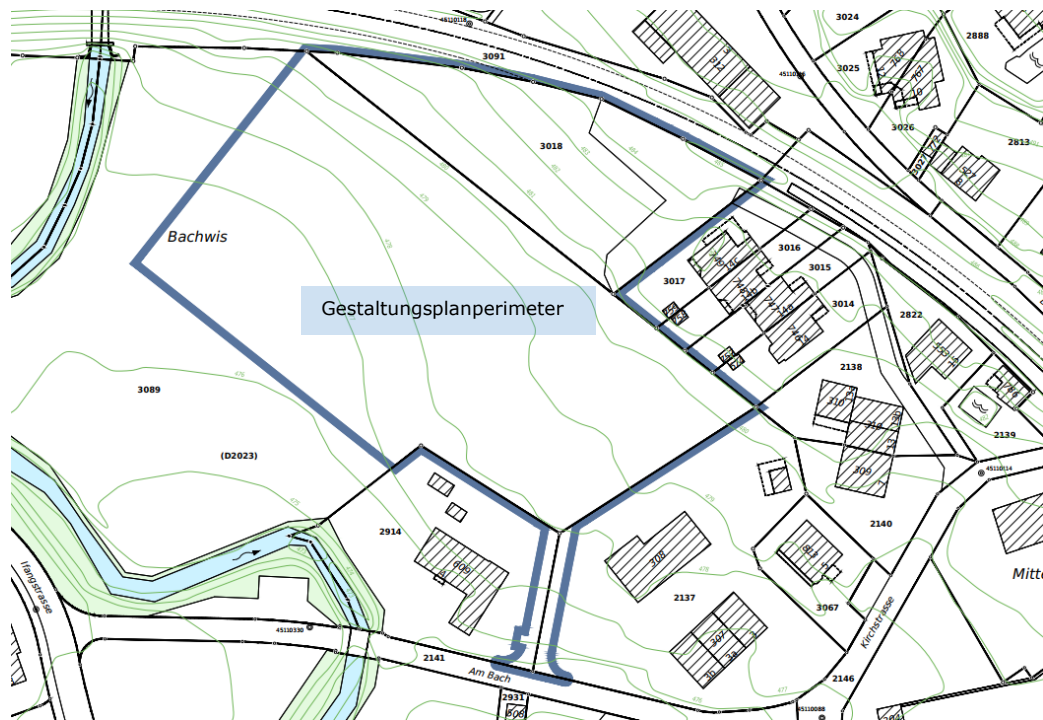
10. Verfahren	24
10.1 Planungszone	24
10.2 Information und Mitwirkung	24
10.3 Vorprüfung	24
10.4 Einleitungsbeschluss	29
10.5 Öffentliche Auflage, Einsprachenerledigung, Genehmigung, Inkraftsetzung	29

Anhang

1. Gebietsabgrenzung

Der vorliegende Gestaltungsplan umfasst die Parzelle Nr. 3018 sowie Teile der Parzellen Nrn. 3089, 2914 und 2137 im Grundbuch Zihlschlacht-Sitterdorf. Das Gebiet des Gestaltungsplans umfasst ausschliesslich Flächen innerhalb der Bauzone.

Der Gestaltungsplan wird nach Osten durch die Parzellen Nrn. 3014, 3015, 3016 und 3017 abgegrenzt. Im Nordosten erfolgt die Abgrenzung durch die Bahnlinie und die westlich verlaufenden Bauzonengrenze. Im Süden wird er mit Ausnahme der neuen Erschliessungsfläche durch die Bestandesbauten der Parzellen Nrn. 2914 und 2137 abgegrenzt.



Gestaltungsplanperimeter (ohne Massstab)

2. Zweck des Gestaltungsplans

Der vorliegende Gestaltungsplan dient vorwiegend dazu, die Lage der Erschliessung öffentlich-rechtlich verbindlich festzulegen. Zudem werden Vorgaben zur Sicherung der Raumnutzerdichte sowie dezente gestalterische Grundsätze in den Gestaltungsplan aufgenommen. Die Anzahl und Ausrichtung der Wohnbauten wird über den Gestaltungsplan festgelegt. Die ausführlichen gestalterischen Bestimmungen des Baureglements sind an dieser Lage weitgehend ausreichend. Der Gestaltungsplan ermöglicht keine Abweichungen zur Regelbauweise.

Die vorliegende Formulierung des Zweckartikels in den Sonderbauvorschriften basieren auf der genehmigten Formulierung beim Gestaltungsplan Käseriawiese Freidorf (Gemeinde Roggwil TG).

Der vorliegende Gestaltungsplan dient nicht dazu, ein architektonisches Richtprojekt umzusetzen oder zu sichern.

3. Bestand

3.1 Landumlegung

Für die Sicherung der Erschliessungsflächen des Gebiets ist eine Landumlegung vorgesehen. Zudem wird damit ein Ausgleich zwischen den Eigentümern der Parzellen erfolgen. Der Perimeter der Landumlegung entspricht dem Perimeter des Gestaltungsplans.

3.2 Stand der Erschliessung

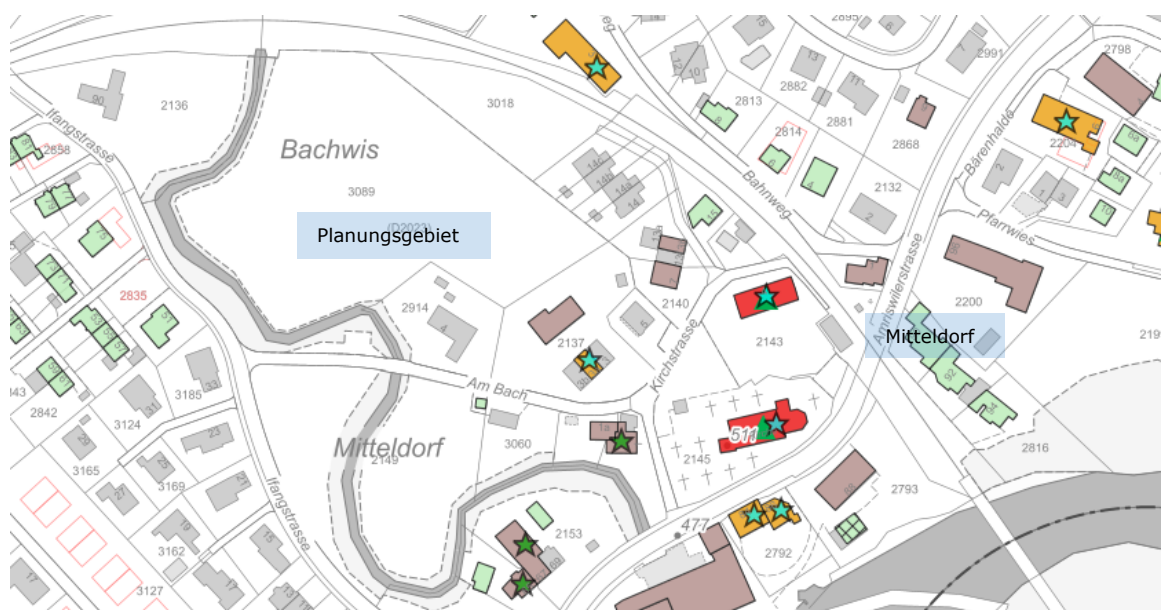
Die Parzellen Nrn. 3018 und 3089 weisen zusammen eine noch nicht vollständig erschlossene unbebaute Siedlungslücke auf. Im Gestaltungsplan wird deren Erschliessung festgelegt. Die an die Gemeinde abzutretende Fläche für die öffentliche Strasse wird dabei anteilmässig unter den zu erschliessenden Parzellen aufgeteilt, weshalb die Parzellengrenze zwischen Parz. Nrn. 3018 und 3089 verschoben wird (Landumlegung).

3.3 Anpassung an die bauliche und landschaftliche Umgebung

Die Umgebung des Planungsgebiets weist eine eher heterogene Bebauungsstruktur auf. Entlang der Bahnlinie, der Strasse «am Bach» und der Kirchstrasse bestehen mehrheitlich Einfamilienhäuser und kleinere Mehrfamilienhäuser. Das Terrain ist im Planungsgebiet nach Süden abfallend.

3.4 Ortsbild

Die mit dem Gestaltungsplan geplanten neuen Hochbauten liegen vollumfänglich in der Wohnzone W 2. Im umliegenden bebauten Gebiet befindet sich zwischen dem Bahngleis, der Amriswilerstrasse, der Strasse «am Bach» und dem Röötelbach das Quartier «Bachwies», welches einen Teil des Mitteldorfes von Sitterdorf mit wertvoller und teilweise geschützter Bausubstanz darstellt. Das Wohnquartier liegt in zwei Bauzonen (Dorfzone D 2 und Wohnzone W 2) wobei die Dorfzone direkt an das Kirchenquartier (Zone für öffentliche Bauten) anschliesst. Viele Parzellen im Mitteldorf und im Bereich Bachwies weisen einen grünen Umschwung um die bestehenden Bauten auf. Die als «besonders wertvoll» eingestufte Kirche auf der Parzelle Nr. 2145 und das Wohnhaus auf der Parzelle Nr. 2143 sind zu beachten. Auch die daran anschliessenden Parzellen weisen zumindest als «bemerkenswert» eingestufte Bauten auf. Letztendlich schliesst das Planungsgebiet eine Siedlungslücke mit westseitigem Siedlungsrand, welcher jedoch kaum einsehbar ist.

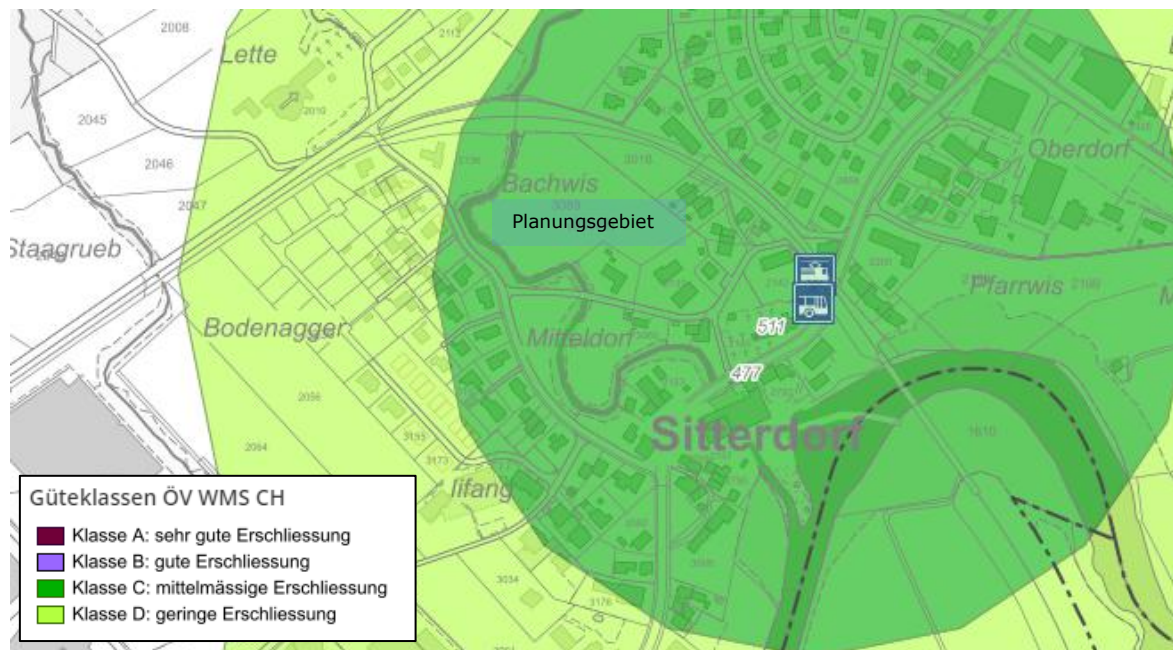


Ausschnitt Hinweisinventar (ohne Massstab)

3.5 Verkehrserschliessung

In östlicher Richtung des Planungsgebiets befindet sich der Bahnhof Sitterdorf, welcher in etwa fünfminütiger Gehdistanz erreichbar ist. Ebenfalls in östlicher Richtung befindet sich die Amriswilerstrasse, welche die direkte Verbindung von Bischofszell, Sitterdorf und Zihlschlacht nach Amriswil ist.

An der Amriswilerstrasse befindet sich die Bushaltestelle «Sitterdorf Bahnhof» auf der Buslinie Nr. 943 von Bischofszell nach Amriswil. Die Bushaltestelle wird in beide Richtungen zweimal stündlich angefahren. Der Gestaltungsplanperimeter liegt somit vollumfänglich in der ÖV-Güteklasse C.

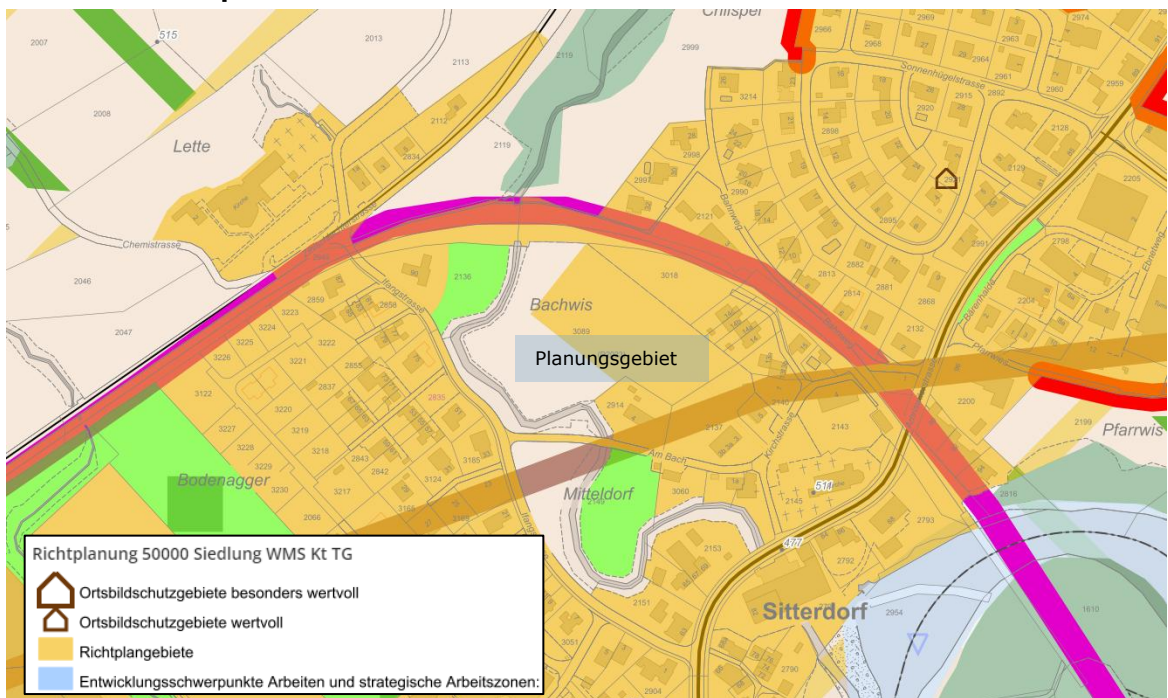


Ausschnitt Karte «ÖV-Güteklassen» (ohne Massstab)

4. Ausgangslage und Randbedingungen

4.1 Rechtsgültige Grundlagen

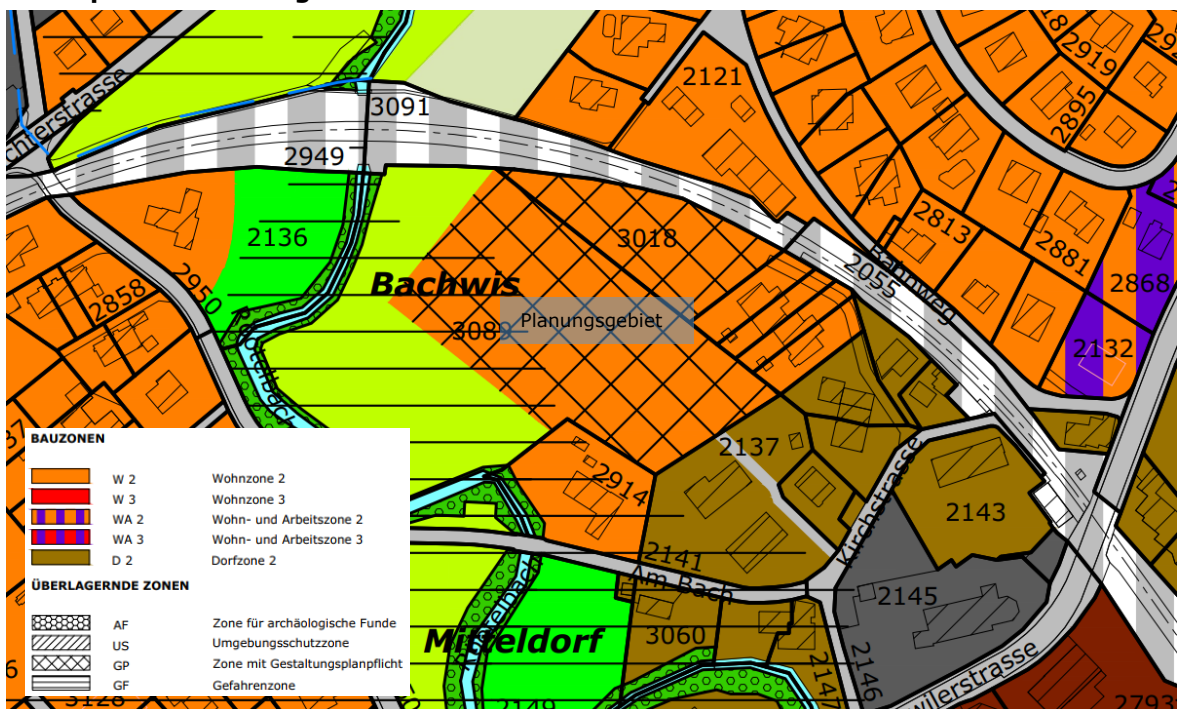
4.1.1 Kantonale Richtplan



Ausschnitt Karte «Richtplanung KT. I (ohne Massstab)

Die Karte des Kantonalen Richtplans zeigt die Randlage des Gestaltungsplanperimeters am Siedlungsgebiet.

4.1.2 Zonenplan und Baureglement



Ausschnitt Zonenplan (ohne Massstab)

Mit Ausnahme einer kleinen Fläche in der Dorfzone D 2, die zur geplanten Erschliessungsstrasse gehört, befindet sich das Gestaltungsplangebiet gemäss dem rechtskräftigen Zonenplan (DBU-Entscheid Nr. 16 vom 16.03.2021) in der Wohnzone W 2.

Gemäss dem rechtskräftigen Baureglement (DBU-Entscheid Nr. 36 vom 08.07.2020) gelten zu diesen beiden Zonen insbesondere folgende Bestimmungen:

Art. 5 Masstabelle:

Zone	Geschoss- flächenziffer GFZ max.	Grenzabstand klein ^{a)} mind.	Grenzabstand gross ^{a)} mind.	Gebäudelänge max.	Fassadenhöhe max. ^{b)}	Gesamthöhe max.	ES ^{c)}	Bauweise
Wohnzonen W 2	0.70	4.0	6.0	30.0	7.5	11.0	II	offen, halboffen
Dorfzone D 2	--	4.0	4.0	40.0	8.5	13.0	III	offen, halboffen

^{a)} Grenzabstand gilt für Hauptbauten, Mehrlängenzuschlag vgl. Art. 27 BauR, übrige Grenzabstände vgl. Art. 26 BauR

^{b)} Die Fassadenhöhe wird bei Schrägdächern auf der Traufseite, bei Flachdächern an denjenigen Fassaden, an welchen das Attikageschoss zurückversetzt ist, gemessen, wobei Brüstungen die um das Mass ihrer Höhe gegenüber der Fassadenflucht zurückspringen, nicht mitgemessen werden. Bei Schrägdächern darf die Differenz zwischen der projektierten Fassadenhöhe an der Traufseite und der projektierten Gesamthöhe die Differenz der gemäss Masstabelle festgelegten Fassaden- und Gesamthöhe nicht überschreiten. Bei Flachdächern darf die Höhe von Attikageschossen 3.20 m nicht überschreiten.

^{c)} ES = Lärmempfindlichkeitsstufe gemäss LSV.

Art. 6 Wohnzone W 2, W 3

- ¹ Wohnzonen umfassen Gebiete, die für das Wohnen bestimmt sind. Sie bezwecken die Erhaltung und Schaffung ruhiger Wohnverhältnisse.
- ² Nicht störende Gewerbe- oder Dienstleistungsbetriebe sind zulässig, soweit sie mit dem Wohncharakter vereinbar sind.
- ³ Die Wohnzone W 2 dient einer Bebauung mit Ein- bis Dreifamilienhäusern.
- ⁴ Die Wohnzone W 3 dient einer Bebauung mit Mehr- und Reiheneinfamilienhäusern mit mindestens 3 Vollgeschossen.

Art. 7 Dorfzonen D 2, D 3

- ¹ Dorfzonen umfassen Gebiete, die der gemischten baulichen Nutzung dienen und bezwecken die Erhaltung, Erneuerung und Pflege der vorhandenen Bausubstanz und der Freiräume.
- ² Neu-, An- und Umbauten sind sorgfältig in das Ortsbild einzuordnen.
- ³ Zulässig sind Wohnbauten, mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe, Mischbauten und landwirtschaftliche Betriebe.
- ⁴ Sofern keine öffentlichen Interessen verletzt werden, kann die Gemeindebehörde zum Schutze des Ortsbildes und zur Siedlungserneuerung nach Abwägung der beteiligten privaten Interessen Ausnahmen von kommunalen Vorschriften oder Plänen bewilligen. Sie holt in diesen Fällen eine Fachbeurteilung ein.
- ⁵ Hauptbauten in der Dorfzone D 2 müssen in der Regel 2 Vollgeschosse und zusätzlich ein Dachgeschoss aufweisen.
- ⁶ Hauptbauten in der Dorfzone D 3 müssen 2 - 3 Vollgeschosse und zusätzlich ein Dachgeschoss aufweisen.

Art. 24 Zone mit Gestaltungsplanpflicht GP

- ¹ Zonen mit Gestaltungsplanpflicht erfassen Gebiete, die insbesondere der Einpassung von Bauten und Anlagen ins Orts- und Landschaftsbild sowie der differenzierten baulichen Verdichtung oder der Regelung von Schutzmassnahmen für Gebiete in den Gefahrenzonen dienen.
- ² Bauten und Anlagen dürfen unter Vorbehalt von Absatz 3 nur erstellt, umgebaut oder erneuert werden, wenn ein Gestaltungsplan vorliegt.
- ³ Einzelne Baubewilligungen für Umbauten oder Erneuerungen dürfen erteilt werden, wenn sie den Gestaltungsplan nicht präjudizieren.

Art. 25 Gefahrenzone GF

- ¹ Gefahrenzonen sind überlagerte Zonen und umfassen Gebiete, in denen Menschen, Tiere oder erhebliche Sachwerte durch Rutschungen, Überschwemmungen, Steinschlag oder andere Naturereignisse bedroht sind. Sie werden auf der Grundlage der vom Kanton erarbeiteten Gefahrenkarten festgelegt und enthalten die zur Gefahrenprävention und -abwehr notwendigen Nutzungseinschränkungen oder Massnahmen.
- ² In der Gefahrenzone dürfen Baubewilligungen nur erteilt werden, wenn mit Massnahmen zum Objektschutz gemäss dem Leitfaden des Kantons Thurgau «Objektschutznachweis gravitative Naturgefahren Kanton Thurgau» sichergestellt ist, dass Menschen, Tiere und erhebliche Sachwerte nicht gefährdet sind. Die Massnahmen richten sich nach der Gefahrenart und deren Intensität.
- ³ Die Baubewilligungsbehörde stellt eine Ausfertigung der Baubewilligung der Gebäudeversicherung Thurgau zu und teilt dieser die Fertigstellung des Bauvorhabens mit.

Art. 28 Bauen in Hanglagen

- ¹ In geneigtem Gelände darf die Fassadenhöhe auf der Talseite um maximal 1.60 m überschritten werden.
- ² Als geneigtes Gelände gilt eine Neigung des massgebenden Terrains ab 12 % zwischen der Tal- und Bergfassade, gemessen durch den Schwerpunkt des flächenkleinsten Rechtecks der projizierten Fassadenlinien.

Art. 37 Gesamtwirkung

Bauten und Anlagen sind so zu gestalten, dass zusammen mit ihrer Umgebung eine gute Gesamtwirkung entsteht; dabei sind insbesondere zu beachten:

- a) die bestehende Bebauung,
- b) Stellung, Form und Proportionen,
- c) die Materialwahl und Farbgebung von Fassaden, Dächern, Dachaufbauten, Antennen und Reklamen,
- d) die topografische Einbettung,
- e) der Siedlungsrand.

4.1.3 Schutzplan Natur- und Kulturobjekte

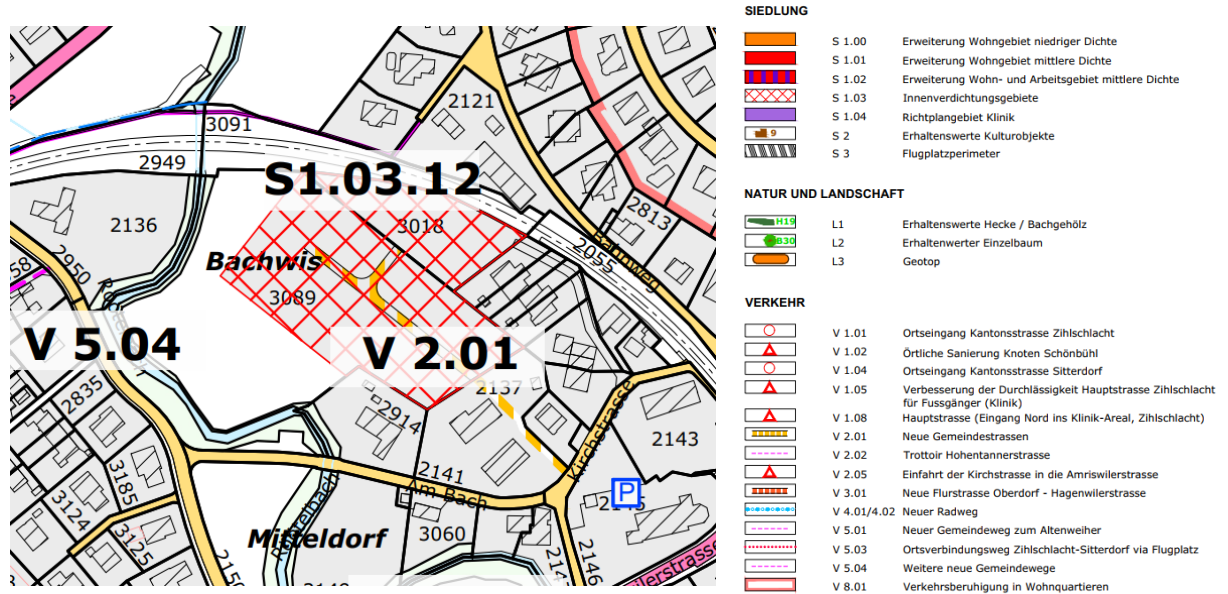
Innerhalb des Planungsgebiets befindet sich kein unter Schutz gestelltes Natur- oder Kulturobjekt.

4.1.4 Sondernutzungsplanung

Im Planungsgebiet besteht bisher kein Sondernutzungsplan.

4.1.5 Kommunalen Richtplan

Der Richtplan der Gemeinde Zihlschlacht-Sitterdorf beinhaltet folgende Inhalte zum Planungsgebiet:



Ausschnitt kommunaler Richtplan Siedlung und Landschaft (ohne Massstab)

Siedlung S1.03.12 – Innenverdichtungsgebiet Bachwies, Sitterdorf

Ausgangslage:

Gemäss dem Postulat der Siedlungsentwicklung nach innen kann das Bauland flächenmässig nicht mehr beliebig erweitert werden. Eine bessere Nutzung der bestehenden Siedlungsflächen ist gefordert. Das Potential zur Umnutzung und Nachverdichtung ist vorhanden.

Ziel:

Die Siedlungsentwicklung nach innen soll primär in beiden Ortsteilen Zihlschlacht und Sitterdorf stattfinden. Dabei soll die innere bauliche Entwicklung hauptsächlich in zentrale und an gut durch den ÖV erschlossene Gebiete gelenkt werden.

Massnahme:

Der Richtplan bezeichnet die Innenverdichtungsgebiete, beschreibt deren Charakter und legt den gebietsspezifischen Handlungsbedarf fest.

Gebietscharakteristik:

- Zentrale Lage beim Bahnhof in Sitterdorf
- Unbebaute Fläche
- Bisher Richtplangebiet

Handlungsbedarf

- **Neuentwickeln**
- Kurz- / mittelfristig
- Erschliessung und Bebauung mittels Gestaltungsplan

Berücksichtigung:

Den Vorgaben entsprechend geplant ist die Erschliessung und die Bauweise (Ein- bis Dreifamilienhäuser gemäss Baureglement).

Verkehr V 2.01 – Aufwertung Strassenräume

Ausgangslage:

Eine mögliche Linienführung verschiedener Sammel- und Erschliessungsstrassen ist im Richtplan dargestellt.

Ziel:

Die Siedlungsgebiete (Baugebiete und Richtplangebiete) sind zweckmässig und vollständig, jedoch sparsam zu erschliessen.

Massnahme:

Festlegung der genauen Linienführung der im Richtplan dargestellten neuen Strassen im Rahmen von Erschliessungsprojekten oder Gestaltungsplänen.

Berücksichtigung:

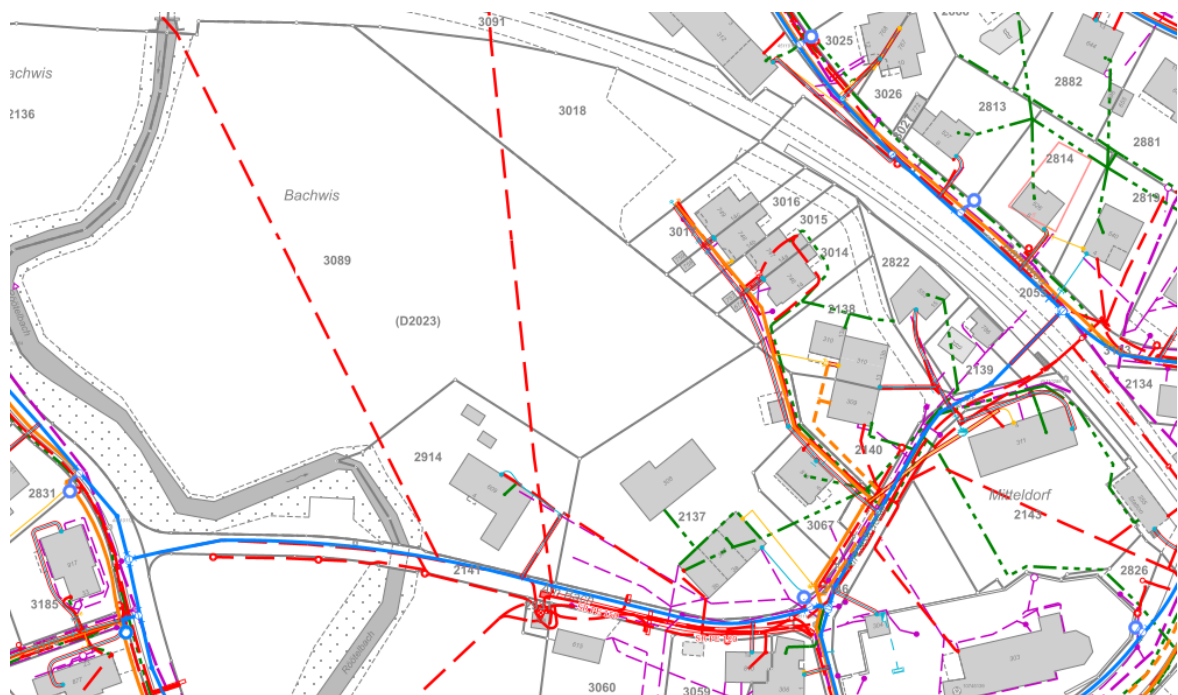
Die öffentliche Erschliessungsstrasse wird zur Erschliessung des Gestaltungsplangebiets vorgesehen. Jedoch kommt sie gemäss den erfolgten Abwägungen (siehe Kapitel 5.4) anders zu liegen (siehe Situationsplan 1:500).

4.2 Topografie

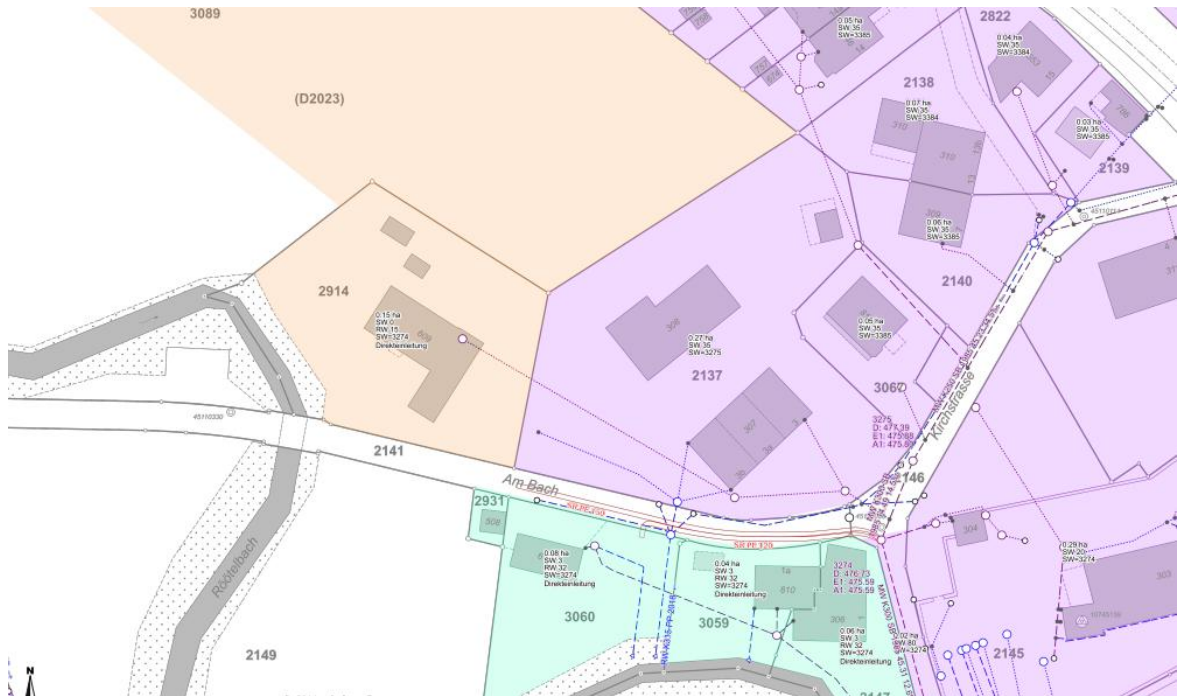
Das Terrain im Gestaltungsplangebiet fällt gegen Süden ab, von ca. 485.5 m ü. M. am nördlichsten Punkt an der Bahnlinie, bis auf ca. 475.0 m ü. M. am südlichsten Punkt auf der Strasse «am Bach». Dies entspricht einem durchschnittlichen Gefälle von rund 10 %.

4.3 Erschliessung

Das zu bebauende Planungsgebiet ist noch nicht vollständig erschlossen, sowohl betreffend Verkehrs- als auch betreffend Werkerschliessung. Die Mittelspannungsleitung, die das Gebiet durchquert, muss im Rahmen eines Plangenehmigungsverfahrens verlegt werden. Zudem wurde eine Variante für einen direkten Fussweg zum Bahnhof geprüft, jedoch von der SBB abgelehnt, um Querverbindungen auf dem schmalen Perron zu vermeiden.



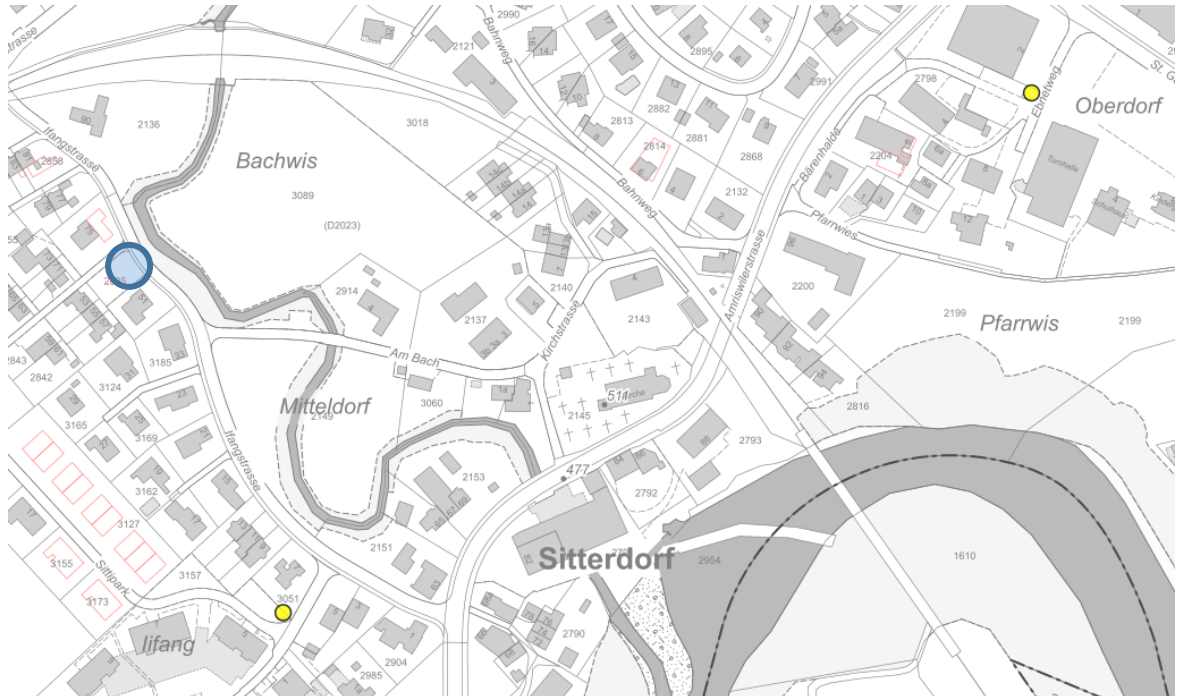
Ausschnitt momentane Werkleitungssituation (ohne Massstab)



Ausschnitt momentaner Abwasserwerkplan (ohne Massstab)

4.4 Ver- und Entsorgung

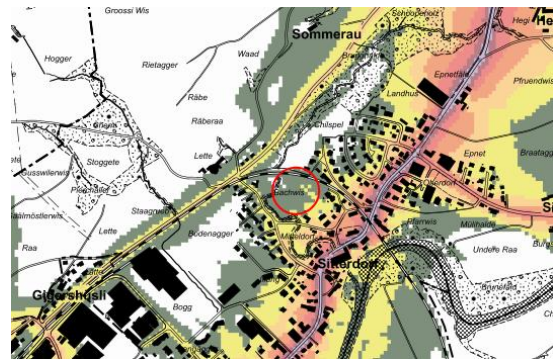
In Sitterdorf befinden sich bereits einige Unterflurcontainer. Es sind für die vorliegende Planung keine zusätzliche UFC erforderlich.



Ausschnitt Kataster Sammelstellen Siedlungsabfälle TG (ohne Massstab)

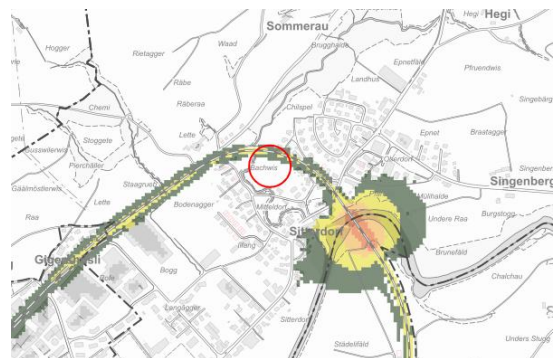
4.5 Lärm

Die Amriswilerstrasse ist die Hauptverbindungsachse zwischen Bischofszell und Amriswil und weist daher beträchtlichen Verkehrslärm auf. Bei den noch nicht überbauten Flächen des Planungsgebiets besteht jedoch keine Überschreitung der zulässigen Werte.



Ausschnitte der Karten Strassenverkehrslärm in der Nacht und am Tag (ohne Massstab)

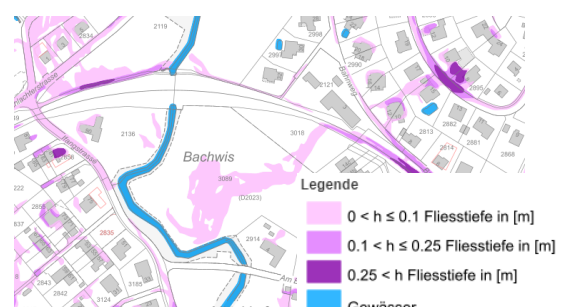
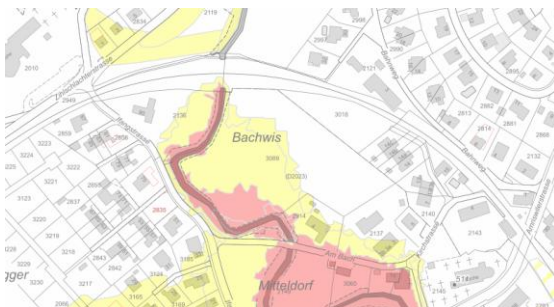
Ausserdem führt die Eisenbahnlinie direkt am nördlichen Perimeterrand vorbei, weist jedoch keinen übermässigen Lärm auf.



Ausschnitte der Karten Eisenbahnlärm in der Nacht und am Tag (ohne Massstab)

4.6 Naturgefahren und Oberflächenabfluss

Der Gestaltungsplanperimeter liegt gemäss der synoptischen Gefahrenkarte des ThurGIS in einem «gering» gefährdeten Bereich. Die Gefährdung in diesem Bereich geht vor allem von einer Überflutung des Rötölbachs aus. Bei der Gefahrenkarte muss man berücksichtigen, dass der Rötölbach saniert wurde, was die Situation bezüglich des Rückstaus möglicherweise verändert haben könnte.



Ausschnitte synoptische Gefahrenkarte und Gefährdungskarte Oberflächenabfluss (ohne Massstab)

Oberflächenabfluss ist nur in geringem Umfang zu erwarten. Das anfallende Wasser bewegt sich vor allem auf den Strassen und in den am stärksten geneigten Terrainabschnitten. Mit den Baugesuchen ist auf den Oberflächenabfluss zu reagieren. Die neue Erschliessungsstrasse wird mit deren Strassenentwässerung zu einer Verbesserung der Situation führen.

4.7 Interessenslinie SBB

Die Vorgaben bezüglich Freihaltung und Raumanpruch der SBB sind in Form einer Baulinie entlang der «Interessenslinie SBB» abgebildet und im Situationsplan ersichtlich. Die Erschliessungsanlagen und die Bauten innerhalb des Gestaltungsplanperimeters halten diese Vorgaben der SBB ein.

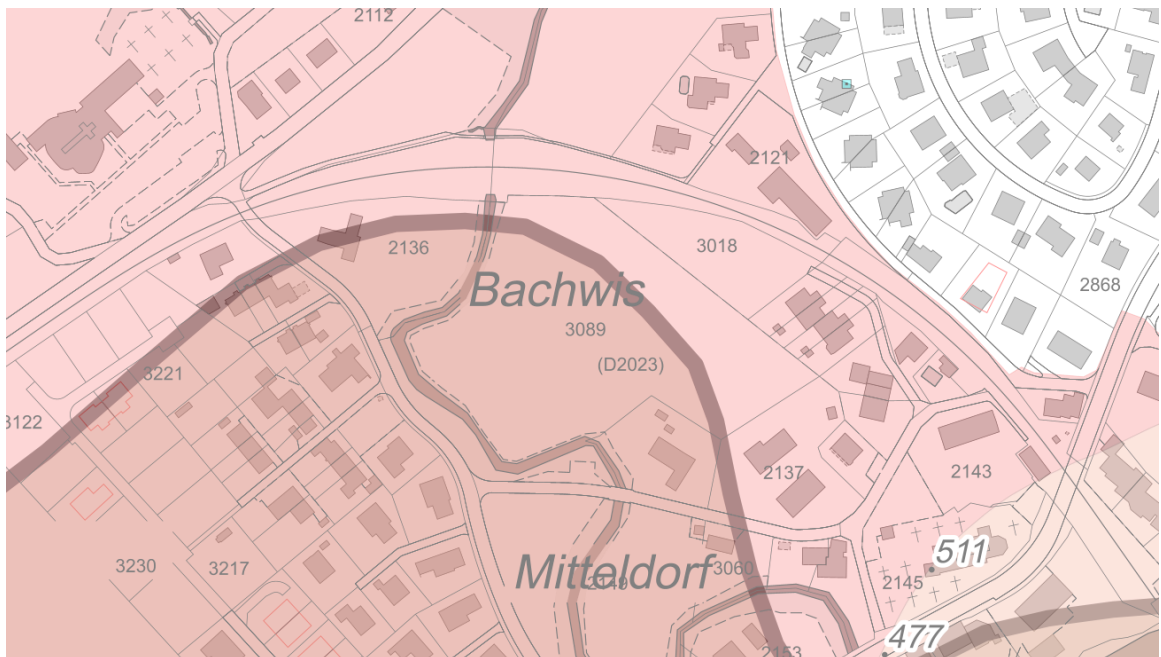
4.8 Altlasten

Im Kataster der belasteten Standorte besteht kein Eintrag innerhalb des Planungsgebiets.

4.9 Gewässerschutz

Der Gestaltungsplanperimeter liegt vollumfänglich im Gewässerschutzbereich Au. Der Gewässerschutzbereich Au umfasst die nutzbaren unterirdischen Gewässer sowie die zu ihrem Schutz notwendigen Randgebiete.

Der Südwesten des Gestaltungsplanperimeters ist als Schotter-Grundwasserleiter in Tälern ausgediesen. Die Grundwassermächtigkeit ist nachgewiesen gering (meistens weniger als 2 m).



Ausschnitt Grundwasser- und Gewässerschutz mit Grundwasserschutzbereich und Grundwasservorkommen im Schotter (ohne Massstab)

Gemäss der kantonalen Vorprüfung vom 28. August 2025 und dem Merkblatt «Bauvorhaben im Grundwassergebiet» (Amt für Umwelt, Juni 2023) sind folgende gewässerschutzrechtliche Bestimmungen für Bauten und Anlagen im Grundwassergebiet zu berücksichtigen: «Die Einbautiefen der Untergeschosse, unterirdischen Bauten oder Unterniveaubauten sind vom Grundwasserspiegel abhängig. Tiefbauten bis zum langjährigen Mittelwasser-Spiegel sind in der Regel mit gewässerschutzrechtlicher Bewilligung erlaubt. Tiefbauten unter dem langjährigen Mittelwasser-Spiegel können ausschliesslich in begründeten Fällen bewilligt werden und nur, soweit durch

diese die Durchflusskapazität gegenüber dem natürlichen Zustand um höchstens 10 % reduziert wird. Auf maximal 10 % der bebaubaren Fläche (Grundstück resp. Parzelle) können Kellergeschosse, Tiefgaragen oder Vertiefungen (Fundamentverstärkungen, Lift- und Pumpenschächte, etc.) ohne Tiefeneinschränkung unter dem Mittelwasserspiegel bewilligt werden, sofern diese Anlagen den Grundwasserdurchfluss lokal nicht wesentlich beeinträchtigen. Allfällige Ersatzmassnahmen können berücksichtigt werden. Für die Erteilung einer Ausnahmegewilligung ist gemäss Bundesgerichtsurteil 1C_460/2020 zudem eine Interessensabwägung notwendig. Dabei müssen die privaten und öffentlichen Interessen an einer Verminderung der Durchflusskapazität die entgegenstehenden Gewässerschutzinteressen überwiegen. Für die abschliessende Interessensabwägung und die Erteilung der Ausnahmegewilligung im Rahmen eines Baugesuches ist das Amt für Umwelt zuständig.»

4.10 Weitere Vorgaben

Bezüglich Grenzabstände der Bepflanzung gelten grundsätzlich folgende Bestimmungen, sofern die Abstände nicht in den Sonderbauvorschriften festgelegt werden:

Gesetz über Flur und Garten (RB 913.1):

§ 5 Pflanzungen

- ¹ *Bäume, Sträucher, Hecken, Lebhäge und ähnliche Pflanzungen sowie mehrjährige landwirtschaftliche Kulturen dürfen nie höher gehalten werden als das Doppelte ihres Grenzabstandes.*
- ² *Beträgt der Grenzabstand mindestens 10 m, besteht keine Beschränkung der Höhe.*

Gesetz über Strassen und Wege (RB 725.1):

§ 42 Bepflanzung von anstossenden Grundstücken

- ¹ *Bei Neupflanzungen müssen hochstämmige Bäume einen Stockabstand von 2 m, bei Waldungen längs Kantonsstrassen von 4 m zur Strassen- oder Weggrenze einhalten.*
- ² *Überragende Äste sind im Fahrbahnbereich auf 4,5 m lichte Höhe, bei Wegen und Trottoirs auf 2,5 m lichte Höhe zu stutzen.*
- ³ *Lebhecken, Sträucher und ähnliche Pflanzen müssen unter Vorbehalt von § 41 Abs. 1 und § 47 Abs. 2 einen Stockabstand von 60 cm zur Strassen- oder Weggrenze einhalten. Sie sind so unter Schnitt zu halten, dass sie nicht in den Strassen- oder Wegraum hineinragen.*

[...]

Weitere für das Planungsgebiet relevante einschränkende Vorgaben sind nicht bekannt.

4.11 Vorhaben

Die Grundeigentümerschaften der noch unbebauten Bauzone planen, das Gebiet mit Wohnbauten zu überbauen.

5. Studie

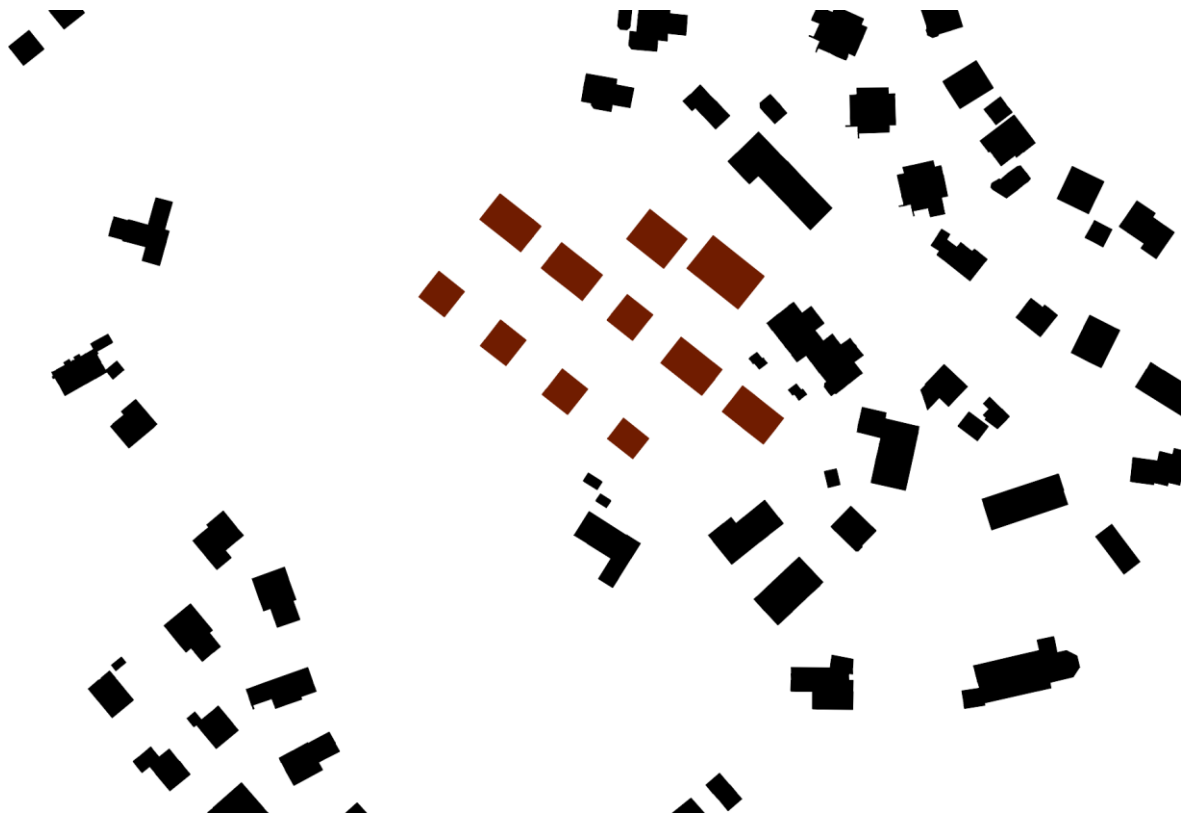
5.1 Baudichte

Die verhältnismässige Dimensionierung und die Anzahl der Hauptbauten wurden geprüft. Über den vorliegenden Gestaltungsplan werden zwar die Baubereiche nicht festgelegt, trotzdem gibt die «mögliche Bebauung» aus den Hinweisen des Situationsplans ein Abbild für ein Beispiel der Anordnung möglicher Bauten. Die Visualisierungen der möglichen Bebauung sind im Anhang ersichtlich.

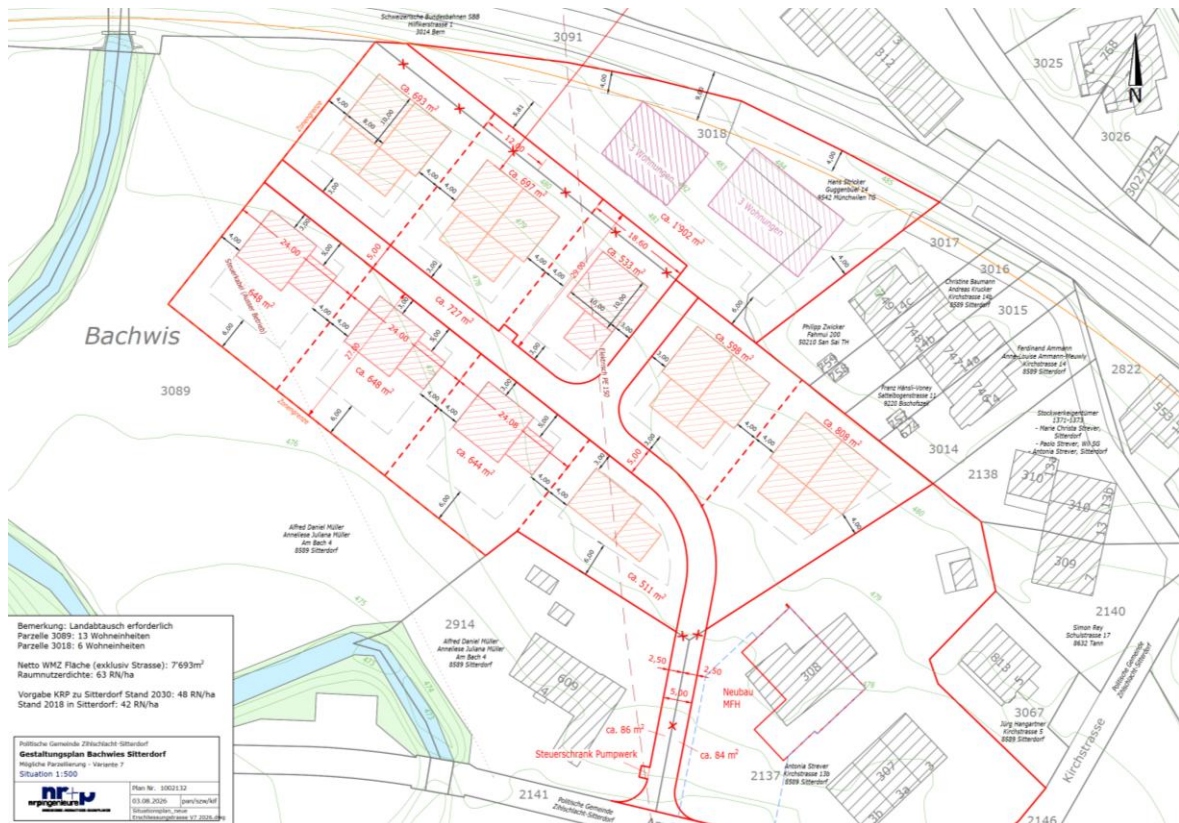
Im Gestaltungsplan wird hierzu der Gebäudetypus (Ein- bis Dreifamilienhäuser) pro Baufeld festgelegt. Im Schwarzplan (siehe Anhang) sind diese ebenfalls gut zu erkennen. Die Situation zeigt, dass die Neubauten dem umliegenden Bestand des Quartieres anlehnbar sind, ohne dass auf die grünen und unbebauten Zwischenräume verzichtet werden muss.

Die Volumina der Bauten richten sich nach den örtlichen Gegebenheiten (Bauzone und umliegende Bauten). Die etwas grösseren Bauten auf der Parzelle Nr. 3018 führen die Homogenität der Mehrfamilien- und Gewerbebauten entlang der Bahnlinie weiter und bilden gleichzeitig einen Lärmschutz für die sich dahinter befindenden Wohnbauten.

Die Abschätzung der Raumnutzerdichte ist im Anhang ersichtlich.



Ausschnitt Schwarzplan (ohne Massstab), siehe Anhang



Ausschnitt Grundriss Variante 7 (ohne Massstab), siehe Anhang

5.2 Dachgestaltung

Die Gebietsanalyse legt dar, dass sich im umliegenden Gebiet des Gestaltungsplans vorwiegend Satteldächer befinden. Dieser Charakter soll insbesondere im Übergangsbereich in die neue Gestaltungsplanung aufgenommen werden, damit sich zukünftige Bauten in den Bestand integrieren können.

Die Ein- bis Dreifamilienhäuser sollen so angeordnet werden, dass die Umräume der Bauten grossflächig begrünbar bleiben.



Hinweise

- Gestaltungsplan Perimeter
- neue Erschliessungsstrasse
- private Grünflächen innerhalb des GP Perimeters
- projektierte Baubereiche
- voraussichtliche Dachflächen und Firstrichtungen

AUSGANGSLAGE

- Höhenkurve bestehendes Terrain
- private Grünflächen ausserhalb des GP Perimeters
- bestehende Bauten und Firstrichtungen

Analyse Firstrichtungen, Grünflächen, Dachformen (ohne Massstab), siehe Anhang

5.3 Umgebung

Zudem wurde in der Analyse der Bestandteil von Grünflächen auffällig. Es ist bemerkenswert, dass in den Dorfteilen Oberdorf und Bachwies fast alle Wohnhäuser von Grünflächen und privaten Gärten umschlossen sind.

Um diese Eigenschaft des Quartiers in den Gestaltungsplan aufzunehmen, wurde vom Landschaftsarchitekturbüro Kollektiv Nordost GmbH ein Umgebungskonzept erstellt (siehe Anhang). Dieser sieht einen Siedlungsrand mit standortgerechten, möglichst ortstypischen Bäumen und Sträucher vor. Ebenso sind Vorflächen als strassenbegleitende Begrünung mit standortgerechten, möglichst ortstypischen Bäumen und Sträucher geplant, sodass dieser öffentliche Raum eine begrünte optische Gestaltung erhält. Als Abgrenzung zwischen den Parzellen sind Strauchpflanzungen vorgesehen.



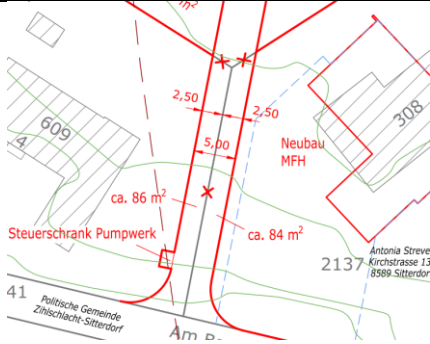
Ausschnitt Umgebungskonzept Landschaftsarchitektur (ohne Massstab), siehe Anhang

5.4 Erschliessung

Mit der Überbauungsstudie wurde zeitgleich auch die Erschliessung entworfen und optimiert. So wurden verschiedene Varianten für Landumlegungen und Strassenführungen, aber auch für die Führung der Werkleitungen geprüft. Die erstellten Strassen- und Erschliessungsvarianten sind im Anhang ersichtlich.

Die Variante mit der Erschliessung ab der Kirchstrasse über die Parzelle Nr. 2137 in das Gestaltungsplangebiet und die Variante mit der Erschliessung ab der Strasse «am Bach» über die parallel zur Parzellengrenze (Parz. Nrn. 2914 und 2137) verlaufenden Strassenführung, standen sich in der Abwägung schlussendlich gegenüber. Folgende Punkte waren ausschlaggebend für die finale Version, welche in der Variante 7 endete und im Anhang ersichtlich ist.

Vor- und Nachteile der Erschliessungsvarianten (Büro Widmer AG), siehe Anhang:

Kriterium	Variante am Bach	Variante Kirchstrasse
		
Umwegfahrten	Kürzere Zu- und Wegfahrten	Ca. 60 m lange Zufahrt
Verkehrssicherheit	Sichtbermen eingehalten	Sichtweiten evtl. eingehalten
Verkehrstechnik	Ca. 10 % Steigung	Ca. 6 % Steigung
Lärm	Geringe Lärmbelastung	Höhere Lärmbelastung bei benachbarten bestehenden Gebäuden
Beeinträchtigung Liegenschaften	Andere Liegenschaften werden auf einem Abschnitt von max. 30 m tangiert	Andere Liegenschaften werden auf einem Abschnitt von 60 m tangiert

Das Fazit der Überprüfung der Erschliessungsvarianten durch das Büro Widmer AG ist:
Aus Gründen der Verkehrssicherheit Empfehlung zur Variante «Am Bach».

Die Erschliessung des Gestaltungsplanperimeters beinhaltet nicht nur die Verkehrserschliessung, sondern auch die Werkerschliessung. Diese ist ein weiterer Punkt, welcher für die Verkehrserschliessung ab der Strasse «am Bach» spricht. Das unterirdische Mittelspannungskabel, welches quer durch den Perimeter auf der Nord-Südachse verläuft, wird im Rahmen eines Plangenehmigungsverfahrens in den Strassenverlauf geführt. Zudem wird auch die übrige Werkerschliessung neu in den Perimeter gezogen, wobei die Erschliessungskosten für die längere Erschliessungsstrasse, ab der Kirchstrasse, markant gestiegen wären.

Die Einhaltung der Sichtbermen ist im Anhang ersichtlich.

6. Inhalte Gestaltungsplan

6.1 Gestaltungsplanperimeter

Der Gestaltungsplan Bachwies gilt für das im Situationsplan bezeichnete Gebiet. Der Geltungsbereich ist in Art. 1 der Sonderbauvorschriften (SBV) festgelegt und im Kapitel 1 des Planungsberichts beschrieben.

6.2 Zweck

Der Zweck des Gestaltungsplan ist in Art. 2 SBV definiert und im Kapitel 2 beschrieben.

6.3 Inhalt und Wirkung

Rechtlich bindende Elemente des Gestaltungsplans sind die Sonderbauvorschriften und der Situationsplan, sowie auch die dazugehörige Landumlegung samt Lastenbereinigung. Der Planungsbericht und dessen Anhänge sind erläuternd und dienen der Nachvollziehbarkeit der Planung.

6.4 Erschliessung

In den Art. 4 bis 6 SBV und den Festlegungen im Situationsplan wird die Erschliessung für das noch nicht überbaute Baugebiet geregelt.

Die geplanten Baufelder werden mit einer neuen Gemeindestrasse erschlossen. Bei der neuen Gemeindestrasse handelt es sich um eine Stichstrasse, die als Sackgasse fungiert, wobei der Knotenpunkt auf der Parzelle Nr. 3089 als Wendeanlage dienen wird, um längere Rückwärtsfahrten auf der Strasse zu vermeiden.

Die neue Gemeindestrasse hat dem Ausbaustandard einer Erschliessungsstrasse gemäss VSS-Norm zu entsprechen. Sie ist angemessen zu beleuchten und geht im Rahmen der Landumlegung in das Grundeigentum der Gemeinde über.

Beim Baufeld 10 sind zur Bebauung im eher steilen Gelände lediglich Dreifamilienhäuser zugelassen. Infolgedessen wird für die Bewohnenden die Erstellung einer zumindest teilweise unterirdischen oder ins Gebäude integrierten Garage vorgeschrieben. In den übrigen Baufeldern sind unterirdische oder ins Gebäude integrierte Parkierungen zulässig.

Gemäss Art. 29 Abs. 3 BauR ist die Parkierung ab 10 Parkfeldern ohnehin unterirdisch zu erstellen. Gemäss Art. 29 BauR sind hierbei die VSS-Normen einzuhalten.

Sämtliche oberirdischen Besucherparkplätze im Freien sollten aus Nachhaltigkeitsgründen nicht versiegelt werden. Ausnahmen bilden die rollstuhlgerechten Parkplätze.

Die Planung der Werkerschliessung erfolgt in Absprache mit den zuständigen Werk-Ingenieuren. Im Gestaltungsplan festgelegt werden lediglich Hauptleitungen. Die Feinerschliessung mit den Hausanschlüssen ist mit dem Baugesuch zu definieren.

Das Schmutzabwasser aller Baufelder wird aufgrund des Gefälles über ein neues Abwasserpumpwerk in eine bestehende Leitung in der Strasse «am Bach» geleitet. Das neue Abwasserpumpwerk ist kurz vor der Einmündung der neuen Erschliessungsstrasse in die Strasse «am Bach» vorgesehen. Das Regenabwasser der Baufelder 1, 2, 3, 7, 8, 9 und 10 wird in den Rötölbach eingeleitet. Die restlichen Baufelder werden in bestehende Leitungen in der Strasse «am Bach» eingeleitet. Es ist keine Retention zwingend erforderlich (siehe Anhang). Die Menge und die Art der Entwässerung hat gemäss den Vorgaben des GEP zu erfolgen.

Für die Wassererschliessung ist eine Leitung von der Strasse «am Bach» vorgesehen. Der Standort des neuen Hydranten ist beim Knotenpunkt der neuen Erschliessungsstrasse auf dem Baufeld 4 vorgesehen.

Das Baufeld 10 ist ab der Parzelle Nr. 3017 bereits mit einer Trinkwasserleitung erschlossen.

Die erforderliche neue Verteilkabine ist direkt an der Strasse zu erstellen, da sie an diesen Lagen gut zugänglich ist und zudem somit die Einhaltung der erforderlichen Abstände zu Wohnnutzungen möglich ist. Die Fläche wird mit der Landumlegung gesichert.

6.5 Bebauung und Nutzung

Im Gestaltungsplan werden Baufelder festgelegt. Diese dienen dazu, eine geordnete Gliederung der Baulandfläche und die Mindestnutzung der Baulandfläche zu sichern. Somit wird sichergestellt, dass nicht über die Fläche von mehreren Baufeldern zusammen nur eine Wohnbaute erstellt wird.

Weitere Informationen können dem Situationsplan abgeleitet werden:

- Die Parzellierung ist durch die Baufelder nicht vorgeschrieben.
- Die Baufelder definieren nicht den zulässigen Baubereich.
- Die zulässigen Baubereiche werden sich dann aus den Parzellierungen und den Grenzabständen gemäss Regelbauweise ergeben.

Zugunsten eines beruhigten Strassenraums ist auf der südlichen Seite der Wohnstrasse eine Pflichtbaulinie für Hauptbauten von 3 m definiert. Nördlich der Wohnstrasse wird auf eine Pflichtbaulinie verzichtet, da diese die Bebauung sowie südexponierte Freiräume zu stark einschränken würde.

Gemäss Art. 8 SBV wird eine minimale Geschossflächenziffer (GFZ) von 0.55 pro Baufeld vorgeschrieben, um die effiziente Nutzung der Baulandfläche sicherzustellen. Die minimale GFZ gewährleistet zusätzlich, dass die zulässige Raumnutzerdichte gemäss den kantonalen Vorgaben auf dem gesamten noch unbebauten Gebiet eingehalten wird. Damit wird gewährleistet, dass auf allen Baufeldern eine angemessene bauliche Dichte erreicht wird. Insgesamt ermöglicht die minimale GFZ eine ausgewogene Verdichtung.

Die im Art. 9 SBV vorgeschriebene Geschossigkeit der Gebäude sorgt zusätzlich für eine verhältnismässige Anpassung an die Höhenentwicklung der umliegenden Bebauung. Sie fügt sich harmonisch in das bestehende Ortsbild und die angrenzende Bebauung ein. Zudem stellt die vorgeschriebene Geschossigkeit eine ortsbaulich beruhigte Situation sicher.

Die Abschätzung der Raumnutzerdichte für den Gestaltungsplan ist im Anhang ersichtlich.

6.6 Gestaltung

Die Dachform der an der Dorfzone angrenzende Hauptbauten (Baufelder 4, 5, 6 und 10) wird im Sinne der Einpassung auf symmetrische Giebeldächer mit einer minimalen Neigung von 35° beschränkt. Dies erfolgt im Interesse einer harmonischen Dachlandschaft im Übergangsbereich zur Dorfzone und der bestehenden Bebauung.

Die Firstrichtung hat gemäss der im Situationsplan vorgegebenen Ausrichtung zu erfolgen. Allgemein ist bei An- oder Kleinbauten bei der Errichtung von Flachdächern auf eine extensive Begrünung zu achten, um diese ökologisch wertvoll und biodivers zu gestalten.

Für die Fassadenfarben aller Bauten innerhalb des Geltungsbereichs sind nur in einer aufeinander abgestimmten Farbgebung ohne grelle Farben zulässig. Durch zurückhaltende und helle Farben soll eine gewisse Harmonie in der Gestaltung der Neubauten sichergestellt werden. Photovoltaikanlagen sind somit jedoch nicht eingeschränkt.

Damit dies bei der Baueingabe geprüft werden kann, ist mit der Baueingabe ein detailliertes Material- und Farbkonzept vorzulegen.

6.7 Umgebung

Die Umgebungsgestaltung der Neubauten hat sich gut einzufügen. Das rechtskräftige Baureglement hat in Art. 44 ff. bereits weitgehende Vorgaben zur Umgebungsgestaltung, welche ohnehin gelten und um Wiederholungen zu vermeiden nicht im Gestaltungsplan aufgeführt werden.

Bestimmungen zu den Grenzabständen von Bepflanzungen werden festgelegt, welche vom Baureglement resp. vom Gesetz über Flur und Garten abweichen. Die Bestimmung zu den Sträuchern und ähnlichen Pflanzungen lehnt sich an die Formulierung der Ortsbild- und Umgebungsschutzzone des Musterbaureglements der Regionen Mittel- und Oberthurgau. Die Bestimmung zu den Bäumen lehnt sich an die Formulierung des Gesetzes über Strassen und Wege (§ 42 Abs. 1 StrWG).

Um die Vorgaben bezüglich Umgebung prüfen zu können, ist mit der Baueingabe ein Umgebungsplan mit detaillierten Angaben zu den Nutzungen und Belägen sowie ein Bepflanzungskonzept einzureichen.

Die Vorflächen entlang der neuen Gemeindestrasse werden festgelegt, um strassenbegleitend einen möglichst begrünt gestalteten öffentlichen Raum zu erhalten.

Der Siedlungsrand soll einem angenehmen Übergang zwischen Naturlandschaft und Siedlung bieten und für die Biodiversität eine reiche Zusammensetzung gewährleisten.

Die Hecken sollen die ökologische Funktion stärken. Die Hecken sind nur an den im Situationsplan dafür bezeichneten Bereiche zu erstellen, wenn die Parzellierung, Erschliessung und Bebauung dies zulassen. Falls die Parzellierung, Erschliessung oder Bebauung die Hecken an den dafür bezeichneten Bereichen nicht zulassen, kann an anderen Stellen innerhalb des Planungsgebiets für angemessenen Ersatz gesorgt werden.

Die Bäume, welche pro Baufeld zu erstellen sind, fördern ebenfalls die Biodiversität.

6.8 Weitere Bestimmungen

Die Bestimmungen für die Aussenbeleuchtung stehen in Einklang mit den ökologischen Vorschriften der Umgebungsgestaltung.

Um die Einpassung der Neubauten zu sichern, wird in den Sonderbauvorschriften festgelegt, dass bei den Baugesuchen der Wohnbauten die Gemeinde eine Fachbeurteilung bezüglich Einpassung zur Baute, den Anlagen sowie der Umgebung eingeholt wird.

Die Bestimmung lehnt sich an die Formulierung der Ortsbild- und Umgebungsschutzzone des Musterbaureglements der Regionen Mittel- und Oberthurgau.

6.9 Schlussbestimmungen

Gemäss § 5 PBG erfolgt die Genehmigung des Gestaltungsplans durch das kantonale Departement für Bau und Umwelt. Die anschliessende Inkraftsetzung erfolgt gemäss § 6 PBG durch den Gemeinderat.

7. Abweichung von der Regelbauweise

Der vorliegende Gestaltungsplan beinhaltet keine Abweichungen zur Regelbauweise gemäss § 24 Abs. 3 PBG. Es ist somit kein Nachweis für eine bessere Siedlungsgestaltung gemäss § 24 Abs. 2 PBG erforderlich.

8. Nachweise

8.1 Einhaltung Zielsetzungen, Zweckartikel

Der vorliegende Gestaltungsplan legt die Erschliessung des Gestaltungsplangebietes fest, sowohl was die verkehrstechnische als auch die werktechnische Erschliessung betrifft. Zudem werden Vorgaben zur Sicherung der haushälterischen Nutzung des Baulandes, zur Umgebung und Vorgaben zur Gestaltung festgelegt.

8.2 Einhaltung Grundanforderungen gemäss § 23 PBG

In § 23 PBG sind mögliche Zielsetzungen eines Gestaltungsplans aufgeführt. Dieser vorliegende Gestaltungsplan bezweckt hauptsächlich die in § 23 PBG aufgeführte «angemessene Ausstattung mit Anlagen zur Erschliessung». Dies wird mit dem vorliegenden Gestaltungsplan umgesetzt, siehe hierzu auch vorheriges Kapitel 8.1.

Dieser Gestaltungsplan dient nicht der architektonisch guten Bebauung, da in dieser Siedlungslücke und ortsbaulich nicht besonders heiklen Lage die Gestaltungsgrundsätze gemäss Baureglement als Vorgaben für die Baugesuche weitgehend ausreichend sind.

8.3 Landerwerb und Landumlegung

Um eine haushälterische Überbauung und Erschliessung zu gewährleisten, wird im Zusammenhang mit dem Gestaltungsplan eine Landumlegung durchgeführt. Diese wird öffentlich-rechtlich gestützt auf §§ 51 ff. PBG durchgeführt. Die zu Grunde liegende Erschliessungsvariante wurde an der Gemeinderatsitzung vom 22.06.2023 festgelegt (Variante 7, siehe Anhang), gestützt auf die Überprüfung der Büro Widmer AG (siehe Anhang).

Mit der Landumlegung wird die notwendige Landfläche der Erschliessung zugunsten der Gemeinde ausgeschieden.

Da der Grundeigentümer der Parzelle Nr. 3018 (Hans Stricker) keine Fläche direkt an die Erschliessungsstrasse beisteuern kann (nicht Anstösser), wird entsprechend seinem prozentualen Anteil von 25 % an der Gesamtfläche an die Parzelle Nr. 3089 eine Fläche von 203 m² abgetreten. Somit ist die Landumlegung flächenanteilmässig geregelt und benötigt keinen Kostenteiler.

8.4 Nachweis Parkfelder und Geschossflächenziffer

Der Nachweis der Anzahl Parkfelder und der Einhaltung der Geschossflächenziffer hat auf Stufe Baugesuch zu erfolgen, da dessen Ausgestaltung erst im Baugesuch geklärt wird.

8.5 Abschätzung Raumnutzerdichte

Die Mindestdichte gemäss KRP (47 RN/ha) für Sitterdorf (Raumtyp «kompakter Siedlungsraum») wird eingehalten. Die Abschätzung der Raumnutzerdichte ist im Anhang ersichtlich.

8.6 Nachweis Lärm

Der allenfalls erforderliche Nachweis zur Einhaltung der Lärmschutzwerte ist auf Stufe Baugesuch zu erbringen, da erst dann die Wohnungsgrundrisse, die exakte Lage der lärmempfindlichen Räume und der Fenster bekannt sind.

8.7 Nachweis Gewässereinleitung

Der Nachweis zur Einleitung der Regenabwasserleitung in den Röötelbach ist im Anhang zu finden. Es ist keine Retention erforderlich.

8.8 Lastenbereinigung

Im Zuge der Landumlegung erfolgt gemäss § 57 PBG TG eine Lastenbereinigung, welche mit dem zuständigen Grundbuchamt erarbeitet wurde.

9. Kostenschätzung und Kostenverteiler

Für die geplanten neue öffentliche Erschliessungsanlage liegen Kostenschätzungen der einzelnen Werk-Ingenieure vor. Diese basieren auf der im Gestaltungsplan festgelegten Erschliessungsvariante und haben eine Genauigkeit von +/- 20 %.

	Gesamtkosten exkl. Hausanschlüsse ca. (exkl. MWST)
Strassenbau	300'000.-
Kanalisation	370'000.-
Planungskosten (Gestaltungsplan, weitere Planungskosten)	120'000.-
Elektrische Energie, Öffentliche Beleuchtung, Verlegung Mittelspannungskabel ¹⁾	268'000.-
Wasserversorgung	92'000.-
Total	1'150'000.-

¹⁾ Die Kosten der Verlegung der Mittelspannungsleitung (Total geschätzt Fr. 71'240.- exkl. MWST, gemäss Angaben esolva AG) werden gemäss rechtlicher Abklärung je hälftig der TGB als Berechtigte sowie der Grundeigentümerschaft als Verursacherin der Verlegung auferlegt.

Subventionen zur Wasserversorgung sind in den oben aufgeführten Kosten nicht berücksichtigt.

Zudem sind an Kosten zu erwarten:

- Anschluss Parzelle 2914 an Mischwasserpumpwerk: ca. 5'000.-

Die Kosten je m² erschlossenes Bauland (total ca. 7'700 m²) betragen somit ohne Hausanschlüsse ca. Fr. 150/m².

10. Verfahren

10.1 Planungszone

Gestützt auf § 32 ff. PBG wurde im Gebiet Bachwies zur Sicherstellung der Erschliessung eine Planungszone erlassen.

Während der Geltungsdauer der Planungszone besteht kein absolutes Bauverbot. Vielmehr ist in jedem Einzelfall zu prüfen, ob eine neue Baute oder Anlage die vorgesehene Planung erschwert oder beeinträchtigt. Nur wenn dies der Fall ist, kann eine Baubewilligung mit Verweis auf das Bestehen einer Planungszone verweigert werden.

Die Planungszone gilt für eine Dauer von bis zu zwei Jahren und kann aus triftigen Gründen um höchstens zwei Jahre verlängert werden. Nach Abschluss der Planungsmassnahme wird sie vom Gemeinderat wieder aufgehoben.

Die Planungszone wurde mit der Veröffentlichung im kantonalen Amtsblatt am 13. September 2024 wirksam.

Zur Planungszone ist während der öffentlichen Auflage keine Einsprache eingegangen.

Zur weiteren Sicherstellung der Erschliessung wurde die Planungszone gestützt auf Art. 27 Abs. 2 RPG um zwei weitere Jahre verlängert.

Die Planungszone wird mit der Veröffentlichung im kantonalen Amtsblatt am 11. September 2026 wirksam verlängert.

10.2 Information und Mitwirkung

Gemäss Art. 4 RPG und § 9 PBG ist zum Gestaltungsplan eine Information und Mitwirkung der Bevölkerung erforderlich. Am 8. September 2026 findet ein öffentlicher Informationsanlass statt. Die anschliessende Mitwirkung dauert vom 9. September bis zum 2. Oktober 2026. Rund eine Woche vor dem öffentlichen Informationsanlass fand eine Informationsveranstaltung mit den direkten Betroffenen des Gestaltungsplans statt.

10.3 Vorprüfung

Nach der Freigabe des Gemeinderats wurde der Gestaltungsplan Bachwies den kantonalen Amtsstellen zur Vorprüfung zugestellt.

Anbei folgen, entsprechend der Reihenfolge im Vorprüfungsbericht, summarisch die Bemerkungen bezüglich Berücksichtigung der Vorbehalte des Kantons (*Kursiv: sinngemässe Anregung Vorprüfung*, Normalschrift: Erläuterung der Berücksichtigung):

1. Vorbemerkungen und Ausgangslage

-

2. Zweck und Inhalt

Wir empfehlen anstatt des Begriffs „Gestaltungsvorgaben“ den Begriff „Gestaltungsgrundsätze“ zu verwenden.

Wurde angepasst.

Im Planungsbericht, Kapitel 1 wird auch die Strassenparzelle Nr. 2141 als Bestandteil des Geltungsbereiches aufgezählt. Gemäss Art. 1 SBV sowie dem Situationsplan ist die Strassenparzelle Nr. 2141 jedoch nicht Bestandteil des Geltungsbereiches. Der Planungsbericht ist entsprechend zu korrigieren.

Wurde angepasst. Die Strassenparzelle Nr. 2141 im Kapitel 1 Planungsbericht wurde entfernt.

3. Studie

Im Planungsbericht sind nicht alle im Verlauf des Prozesses überprüften Erschliessungsvarianten dokumentiert. Wir würden es begrüssen, wenn auch die nicht vertieften Varianten im Planungsbericht (oder dessen Anhang) gezeigt würden, damit der Auswahlprozess besser nachvollzogen werden kann.

Wurde angepasst. Die nicht vertieften Varianten wurden im Anhang ergänzt.

Gemäss Planungsbericht können die notwendigen Sichtbermen eingehalten werden. Dazu fehlt jedoch der Nachweis, welcher im Planungsbericht zu ergänzen ist.

Wurde angepasst. Der Nachweise wurden im Anhang ergänzt.

Wir sind der Meinung, dass die südlich, dem Hauptvolumen vorgelagerten Garagen-Vorbauten bei den Doppel Einfamilienhäusern für die Ausrichtung der Wohnräume sehr unvorteilhaft sind. Bei einer Bebauung der nördlichen Parzellenflächen erachten wir in das Hauptvolumen integrierte oder seitlich angebaute Garagen als idealer. Zudem wäre bei einer Realisierung von Reiheneinfamilienhäusern (3 Wohneinheiten) allenfalls auch eine kleine unterirdische Parkieranlage denkbar. Der Gestaltungsplan sollte die Realisierung einer solchen Lösung nicht ausschliessen.

Wurde zur Kenntnis genommen. Die Garagen-Vorbauten im Gestaltungsplan werden belassen, da sie lediglich eine mögliche Bebauung der Parzellen darstellen. Die SBV wurden umformuliert, sodass eine kleine unterirdische Parkieranlage zulässig ist.

Wir empfehlen, zusammen mit einem Landschaftsarchitekten ein Aussen- und Grünraumkonzept (kein Richtprojekt) zu entwickeln und im Gestaltungsplan umzusetzen. Dieses könnte einen begrünten Strassenraum im Sinne einer übergeordneten, attraktiven Wohnstrasse sichern. Zudem könnte die Gestaltung der innenliegenden Parzellenränder zwischen den Häusern sowie die Siedlungsrandgestaltung definiert und gesichert werden.

Ein Umgebungskonzept wurde vom Landschaftsarchitekturbüro Kollektiv Nordost GmbH erstellt und im Gestaltungsplan berücksichtigt.

In den SBV ist anstelle von „möglichst ortstypisch“ der Begriff „einheimisch“ einzufügen.

Wurde angepasst.

In den Sonderbauvorschriften könnte zudem festgelegt werden, dass eine Mindestanzahl an Nisthilfen für Mehlschwalben bzw. Mauersegler zu erstellen ist.

Wurde zur Kenntnis genommen. Aufgrund der Lage am Siedlungsrand nahe am Bach mit Ufergehölz und Wald bestehen bereits Flächen mit wertvollen Lebensräumen für Vögel und andere Tiere, weshalb auf eine festgelegte Mindestanzahl an Nisthilfen für Mehlschwalben bzw. Mauersegler verzichtet wird.

4. Einhaltung Grundanforderungen (§ 23 PBG)

Im Sinne der Verdichtung nach innen sollten weniger Ein- dafür mehr Doppel Einfamilienhäuser eingeplant werden. Im Minimum sind zumindest in den Baufeldern 1 bis 4 auch Doppel Einfamilienhäuser zuzulassen. Ebenfalls wären in den nördlichen Baubereichen kurze Reiheneinfamilienhäuser (3 Wohneinheiten) mit Tiefgarage denkbar und sollten nicht ausgeschlossen werden.

Wurde angepasst. Art. 7 Abs. 2 SBV wurde umformuliert, sodass in den Baufeldern 1-4 und 7 jeweils Ein- oder Doppel Einfamilienhäuser zulässig sind. Art. 7 Abs. 3 SBV wurde umformuliert, sodass in den Baufeldern 5-6 und 8-9 jeweils Doppel- oder Reiheneinfamilienhäuser (3 Wohneinheiten) zulässig sind.

Zugunsten eines beruhigten Strassenraumes ist auf beiden Seiten der Wohnstrasse eine Pflichtbaulinie zu definieren.

Wurde zur Kenntnis genommen. Südlich der Wohnstrasse wurde eine Pflichtbaulinie für Hauptbauten von 3 m ergänzt. Nördlich der Wohnstrasse wird auf eine Pflichtbaulinie verzichtet, da diese die Bebauung und sowie südexponierte Freiräume zu stark einschränken würde.

Es ist zu prüfen, ob zur Sicherung eines ausreichenden Grünraums für alle Häuser eine maximale Grundfläche fixiert werden soll. Alternativ wäre auch eine Grünflächenziffer denkbar.

Wurde zur Kenntnis genommen. Da auf jeder Parzelle bereits Grünräume gesichert sind (Vorflächen gemäss Art. 13 SBV, Siedlungsrand gemäss Art. 14 SBV, Baulinie entlang der Interessenslinie SBB, Pflichtbaulinie für Hauptbauten), wird auf eine maximale Grundfläche oder Grünflächenziffer verzichtet.

Für eine ortsbaulich beruhigte Situation haben alle Wohnbauten zwei Vollgeschosse sowie ein Dachgeschoss aufzuweisen (Art. 9 SBV).

Wurde angepasst.

Aus Sicht der ortsbaulichen Einfügung ist die Dachform von Hauptbauten auf Satteldächer einzuschränken (Art. 10 Abs. 2 SBV). Flachdächer sind bei An- und Kleinbauten jedoch möglich.

Wurde angepasst.

Balkonverglasungen bei den Wohnbauten sollten generell nicht zulässig sein (Art. 11 Abs. 3 SBV).

Wurde angepasst.

Wir weisen darauf hin, dass wenn die beiden Mehrfamilienhäuser auf Baufeld 10 zusammengebaut würden, diese voraussichtlich die Gebäudelänge nicht einhalten können. Wir empfehlen, diese zu trennen sowie auf die ortsfremde Winkelform des MFH im Westen zu verzichten (einfache, rechteckige Volumen) und das MFH im Osten schlanker (ortsüblicher) zu dimensionieren.

Wurde zur Kenntnis genommen. Die Verbindung der Mehrfamilienhäuser im Baufeld 10 wurde aufgehoben. Die Form der Mehrfamilienhäuser wurde angepasst. Konsequenterweise wurde der Bereich der Parkieranlage im Baufeld 10 aus dem Plan genommen, und im Art. 5 Abs. 1 SBV wurde «im Bereich Parkieranlage» gestrichen.

5. Situationsplan

Der Begriff „Giebelrichtung“ ist durch den Begriff „Firstrichtung“ zu ersetzen.

Wurde angepasst.

Die Aspekte der Ausgangslage sind unter den Hinweisen aufzuführen.

Wurde angepasst.

Die Hinweise auf neue und aufzuhebende Werkleitungen ausserhalb des GP-Gebiets sind nicht unbedingt erforderlich. Falls diese beibehalten wird, sollte jedoch der Hinweis „(projektiert)“ ergänzt werden, da es sich noch nicht um bewilligte Projekte handelt.

Wurde angepasst. Der Hinweis «(projektiert)» wurde jeweils ergänzt.

Der Hinweis auf die Interessenslinie SBB ist innerhalb des GP-Perimeters durch die Festlegung einer Baulinie zu ersetzen.

Wurde angepasst.

Festlegungen zum Mittelspannungskabel neu/aufzuheben: Die Erstellung oder Änderung von Starkstromanlagen oder Schwachstromanlagen nach Artikel 4 Absatz 3 EleG bedarf eines Plangenehmigungsverfahrens (Art. 16 Abs. 1 EleG). Sollte es sich um eine solche Anlage handeln, wären die Festlegungen nicht genehmigungsfähig. Der GP kann der eidgenössischen Plangenehmigungsbehörde keine Vorschriften machen. Im Übrigen betreffen die Festlegungen auch den Kabelabschnitt ausserhalb des GP-Gebiets, was eine entsprechende Ausweitung des GP-Perimeters bedingen würde.

Wurde angepasst. Gemäss Auskunft Projektleiter Messtechnik Andreas Tischhauser der TGB handelt es sich um eine Anlage mit Plangenehmigungsverfahren.

6. Sonderbauvorschriften

Der Verweis „§§ 23 ff.“ ist zu ersetzen durch „§ 23 f.“ (§ 25 regelt den Baulinienplan).

Wurde angepasst.

Der Begriff „Baufeld“ ist kein Begriff des PBG oder der IVHB. Um Verwechslungen mit dem definierten Begriff des „Baubereichs“ zu vermeiden und Klarheit in Bezug zu seiner Wirkung zu schaffen, ist der Begriff „Baufeld“ in den SBV zu definieren.

Wurde angepasst.

Art. 4 Satz 2 (Motorisierter Verkehr) ist zu streichen.

Wurde angepasst.

Art. 5 Abs. 1 (Parkierung): Der Begriff „bei“ ist durch „in“ zu ersetzen („In den Baufeldern“).

Wurde angepasst.

Art. 7 (Wohnbauten): Eine Bauverpflichtung („ist zu errichten“) kann im Gestaltungsplan nicht positiv festgelegt werden. Die Bebauung kann allerdings auf einen bestimmten Haustyp beschränkt werden (z.B. „dürfen nur... errichtet werden“ oder „sind nur... zulässig“).

Wurde angepasst.

Art. 7 (Wohnbauten): Zudem empfehlen wir im Sinne der Verdichtung nach innen in den Baufeldern 1, 2, 3, 4 und 7 (Abs. 1) neben Einfamilienhäusern auch Doppel- und Doppelreiheneinfamilienhäuser zuzulassen. In den Baufeldern 5, 6, 7, 8 und 9 (Abs. 2) sollten auch Reiheneinfamilienhäuser mit drei Wohneinheiten zugelassen werden.

Wurde angepasst. Art. 7 Abs. 2 SBV wurde umformuliert, sodass in den Baufeldern 1-4 und 7 jeweils Ein- oder Doppel- und Doppelreiheneinfamilienhäuser zulässig sind. Art. 7 Abs. 3 SBV wurde umformuliert, sodass in den Baufeldern 5-6 und 8-9 jeweils Doppel- oder Reiheneinfamilienhäuser (3 Wohneinheiten) zulässig sind.

Art. 7 Abs. 3 Satz 2 (Wohnbauten) ist zu streichen. Die Interessenslinie der SBB ist im Bereich des Gestaltungsplans als Baulinie (für Bauten und Anlagen) festzulegen.

Wurde angepasst.

Art. 8 (Geschossflächenziffer): Um bei allfällig von den Baufeldern abweichenden Parzellengrenzen Unklarheiten zu vermeiden, kann eine minimale Geschossflächenziffer für den gesamten Geltungsbereich definiert werden.

Wurde zur Kenntnis genommen. Die minimale Geschossflächenziffer pro Baufeld wird beibehalten. Eine GFZ über den ganzen Geltungsbereich würde nur den zuletzt bauenden treffen.

Art. 9 Abs. 2 (Geschossigkeit) ergibt in dieser Formulierung („mindestens“) keinen Sinn. Zwei Vollgeschosse und ein Dachgeschoss entsprechen der in der Wohnzone W2 maximal zulässigen

Bauhöhe. Ohnehin ist zwecks Einpassung und Verdichtung gegen innen für alle Hauptbauten im Gestaltungsplangebiet die Geschossigkeit auf zwei Vollgeschosse und ein Dachgeschoss festzulegen.

Wurde angepasst.

Art. 10 Abs. 2 (Dachgestaltung): Aus Sicht der ortsbaulichen Einfügung ist die Dachform von Hauptbauten auf Satteldächer einzuschränken. Flachdächer sind bei An- und Kleinbauten jedoch möglich.

Wurde angepasst.

Art. 10 Abs. 3 (Dachgestaltung): Der Begriff „Steildächer“ ist im Sinne einer einheitlichen Begriffsverwendung durch den Begriff „Giebeldächer“ zu ersetzen (vgl. Abs. 1 und 2). Sollten weitere Dächer als die in Abs. 1 und 2 erwähnten mitgemeint sein, so ist dies klarer zu formulieren.

Wurde angepasst.

Art. 11 Abs. 1 (Fassadengestaltung): Die Sachüberschrift „Fassadengestaltung“ ist nicht ganz treffend. Allenfalls kann, mit Blick auf Art. 15 Abs. 2, die „Freiraumgestaltung“ aus dieser Regelung gestrichen werden.

Wurde angepasst. Die «Freiraumgestaltung» wurde aus dieser Regelung entfernt.

Art. 11 Abs. 2 (Fassadengestaltung): Es ist unklar, ob sich diese Bestimmung auf ein einzelnes Gebäude bezieht, oder ob die Abstimmung der Farbgebung über alle Bauten im Geltungsbereich erfolgen muss. Es ist unklar, wie diese Abstimmung erfolgen kann. Dazu wäre (zumindest im Planungsbericht) genauer zu umschreiben, wie die Farbgebung der Fassaden vorgesehen ist resp. an was sich diese zu halten hätten.

Wurde angepasst. Art. 11 Abs. 2 SBV wurde umformuliert und im Planungsbericht ergänzt.

Art. 11 Abs. 2 (Fassadengestaltung): Der Begriff „Materialien“ ist durch „Farben“ zu ersetzen, weil auch bei Klein- und Anbauten Farbanstriche zulässig sein sollten.

Wurde angepasst.

Art. 11 Abs. 3 (Fassadengestaltung): Balkonverglasungen bei den Wohnbauten sollten generell nicht zulässig sein (Art. 11 Abs. 3 SBV).

Wurde angepasst.

Art. 11 (Fassadengestaltung): Wir empfehlen in Art. 11 festzulegen, dass bei der Ausgestaltung der Fassaden Glasfassaden und andere spiegelnde oder transparente Bauteile so zu gestalten sind, dass der Vogelschlag minimiert wird, insbesondere durch die Verwendung von Vogelschutzfolien und die Vermeidung von Spiegelungen.

Wurde angepasst.

Der Begriff „weitgehend“ ist nicht hinreichend bestimmt und deshalb nicht justiziabel. Die Anforderung an das Mass der Durchgrünung ist klarer zu formulieren. Neben Spielflächen sollen auch Sitzplatzflächen sickerfähig ausgeführt werden.

Wurde angepasst. Die Umgebungsfläche ist «angemessen zu begrünen» (Formulierung nach Musterbestimmungen).

7. Weitere Themen

Die gegebenenfalls erforderlichen Flächen für Retentionsanlagen sind im Gestaltungsplan auszuweisen und zu sichern. Zudem sind allfällige Auswirkungen auf die bestehenden Abwasseranlagen sowie die Auswirkungen auf die Massnahmenplanung des GEP in Rücksprache mit dem zuständigen GEP-Ingenieur zu prüfen und berücksichtigen.

Der Nachweis zur Gewässereinleitung wurde ergänzt (siehe Anhang). Es ist keine Retention erforderlich.

Im Planungsbericht ist der Fachbereich Grundwasser unvollständig behandelt.

Wurde angepasst.

Mit der Erarbeitung des Baugesuchs ist eine Baugrunduntersuchung vorzunehmen, damit die Grundwasserverhältnisse geklärt werden können. Dies ist im Planungsbericht festzuhalten.

Wurde angepasst.

Die vorliegende Gefährdung gemäss Gefahrenkarte muss in den Sonderbauvorschriften als separater Artikel behandelt werden. Die Sonderbauvorschriften sind daher mit folgender Vorschrift zu ergänzen:

„Der Gestaltungsplanperimeter befindet sich innerhalb der Gefahrenstufe gelb für Hochwasser. Mit dem Baugesuch ist ein Objektschutznachweis mit den entsprechenden Massnahmen einzu-reichen.“

Wurde angepasst.

8. Planungsbericht

Im Planungsbericht ist darzulegen, wie die Vorgaben von § 9 PBG und § 2 Abs. 1 PBV durch die Gemeindebehörde erfüllt wurden.

Wird ergänzt, sobald erfolgt.

9. Schlussbemerkungen

-

10.4 Einleitungsbeschluss

Zu einem Gestaltungsplan samt Landumlegung hat ein Einleitungsbeschluss zu erfolgen. Die Auflagefrist dauerte vom 11. bis zum 30. September 2026 (20 Tage).

10.5 Öffentliche Auflage, Einsprachenerledigung, Genehmigung, Inkraftsetzung

Folgt noch.

NRP Ingenieure AG

Pascal Meile

Co-Standortbereichsleiter Raumplanung Amriswil

Anhang

- 1: Strassen- und Erschliessungsvarianten
- 2: Überprüfung Strassen- und Erschliessungsvarianten, Büro Widmer AG
- 3: Situationsplan neue Erschliessungsstrasse
- 4: Sichtbermen
- 5: Schwarzplan
- 6: Studienplan Dachlandschaft
- 7: Abschätzung Raumnutzerdichte
- 8: Visualisierung aus 3D-Geoportal
- 9: Umgebungskonzept Landschaftsarchitektur
- 10: Nachweis Gewässereinleitung