



Gestaltungsplan 'Urschel', Rothenhausen

Planungsbericht

Mitwirkung



Projekt-Nr. 7106 | Datum: 04.05.2026

Inhalt

1	Einleitung	4
1.1	Ausgangslage und Auftrag	4
1.2	Zweck des Berichts	4
1.3	Vorgehen	4
1.4	Grundlagen	4
2	Situation	5
2.1	Standort	5
3	Übergeordnete Vorgaben	6
3.1	Kantonaler Richtplan	6
3.2	Öffentlicher Verkehr	6
3.3	Kantonale Gefahrenkartierung	7
3.4	Gewässerschutz	7
3.5	Altlasten	7
3.6	Kantonales Hinweisinventar Bauten (HWI)	7
4	Kommunale Vorgaben	8
4.1	Kommunaler Richtplan	8
4.2	Nutzungsplanung	8
4.3	Lärmemissionen	10
4.4	Schutzplan Natur- und Kulturobjekte	11
4.5	Rechtsgültige Sondernutzungspläne	11
5	Quartierrichtplan und Arealüberbauungsplan «Urschel»	12
5.1	Wesentliche Inhalte Quartierrichtplan und Arealüberbauungsplan «Urschel»	12
5.2	Wesentliche Bestimmungen der Sonderbauvorschriften	12
5.3	Interessenabwägung	12
6	Richtprojekt	13
6.1	Allgemein	13
6.2	Bebauung	13
6.3	Erschliessung	17
6.4	Umgebung	17
6.5	Gesamteindruck	18
7	Planerische Umsetzung	19
7.1	Gebietsabgrenzung	19
7.2	Baurechtliche Rahmenbedingungen	19
7.2.1	Höhenmasse	19
7.2.2	Abstände	19
7.2.3	Gebäudelänge	19
7.2.4	Geschossflächenziffer / Baudichte	19
7.2.5	Baubereiche	20
7.3	Fassaden- und Dachgestaltung	20
7.3.1	Fasadengestaltung	20
7.3.2	Dachgestaltung	21
7.4	Umgebungsgestaltung	21
7.4.1	Aussenraum	21
7.4.2	Aussenraumgestaltung	21

7.4.3	Siedlungsrand	23
7.5	Erschliessung und Parkierung	23
7.5.1	Erschliessung MIV	23
7.5.2	Interne Erschliessung	23
7.5.3	Parkierung MIV	24
7.5.4	Veloparkierung	24
7.6	Feuerwehrrabstellplätze	25
7.7	Nebennutzflächen	25
7.8	Werkleitungen und Entwässerung	25
7.9	Lärmschutz	27
7.10	Entsorgungsstandort	27
7.11	Schutzraumpflicht	27
8	Gesetzliche Anforderungen	28
8.1	Anforderungen an den Gestaltungsplan	28
8.2	Nutzungsart	28
8.3	Nachweis öffentliches Interesse	28
8.4	Abweichungen von der Regelbauweise	29
8.4.1	Baulichte Dichte	29
8.4.2	Höhenmasse	29
8.4.3	Zusammenfassung der Abweichungen	31
8.4.4	Nachweis der gesamthaft besseren Siedlungsgestaltung	32
9	Resultate	33
9.1	Vorprüfung	33
9.2	Information und Mitwirkung	33
9.3	Öffentliche Auflage und Einsprachen	33
Anhang		I
A.	Richtprojekt Architektur	I
B.	Farb- und Materialkonzept	I
C.	Richtprojekt Umgebung	I
D.	Entwässerungskonzept	I
E.	Geotechnischer Bericht	I
F.	Vorabklärungen Tiefgaragenlärm	I
G.	Auszug aus dem Amtsblatt	I

Verfasser:	bhateam ingenieure ag www.bhateam.ch
Projektleitung:	Christoph Brugger
Bearbeitung:	Remy Lang
Projektnummer:	7106
Datum Version:	27.05.2024 1.0 Vorprüfung 12.03.2026 1.1 Überarbeitung 04.05.2026 1.1 Mitwirkung
Ablage:	P:\7106 Bussnang, GP Urschel\06_Überarbeitung_1.1\Dokumente_Berechnungen\PB_GP-Urschel_Mitwirkung_2026.05.04.docx

1 Einleitung

1.1 Ausgangslage und Auftrag

Das Planungsgebiet «Urschel» liegt im Nordwesten der Ortschaft Rothenhausen in der Gemeinde Bussnang und umfasst die Parzelle Nr. 7348. Die Parzelle ist im Besitz der Grundeigentümerin Vicasa Immobilien AG aus 8547 Gachnang und wird vertreten durch die Orlando Architektur AG aus Winterthur.

Nach der Ausarbeitung eines Richtprojektes durch das von der Grundeigentümerin beauftragte Architekturbüro Orlando Architektur AG, wurde für die notwendige planungsrechtliche Umsetzung, dem Planungsbüro bhateam ingenieure ag von der Gemeinde der Auftrag zur Ausarbeitung eines Gestaltungsplans erteilt.

1.2 Zweck des Berichts

Der Planungsbericht dient der Erläuterung und der Information der Bevölkerung sowie der betroffenen Anwohner und Grundeigentümer über den Gestaltungsplan «Urschel». Ferner gibt er den Genehmigungsbehörden Auskunft darüber, wie die Bestimmungen gemäss Art. 47 RPV bei der Erarbeitung des Gestaltungsplans berücksichtigt wurden.

1.3 Vorgehen

Der Gestaltungsplan wird in Zusammenarbeit mit dem Architekturbüro Orlando Architektur AG und der Gemeinde Bussnang erarbeitet.

1.4 Grundlagen

- Raumplanungsgesetz (RPG) vom 01.01.2019
- Planungs- und Baugesetz (PBG) vom 01.01.2013
- Planungs- und Bauverordnung (PBV) vom 01.07.2020
- IVHB 01.01.2013
- Kantonaler Richtplan 2009, Richtplantext und Richtplankarte
- Kommunalen Richtplan
- Zonenplan (2015) und Baureglement (2021) der Gemeinde Bussnang
- Schutzplan Natur- und Kulturobjekte

2 Situation

2.1 Standort

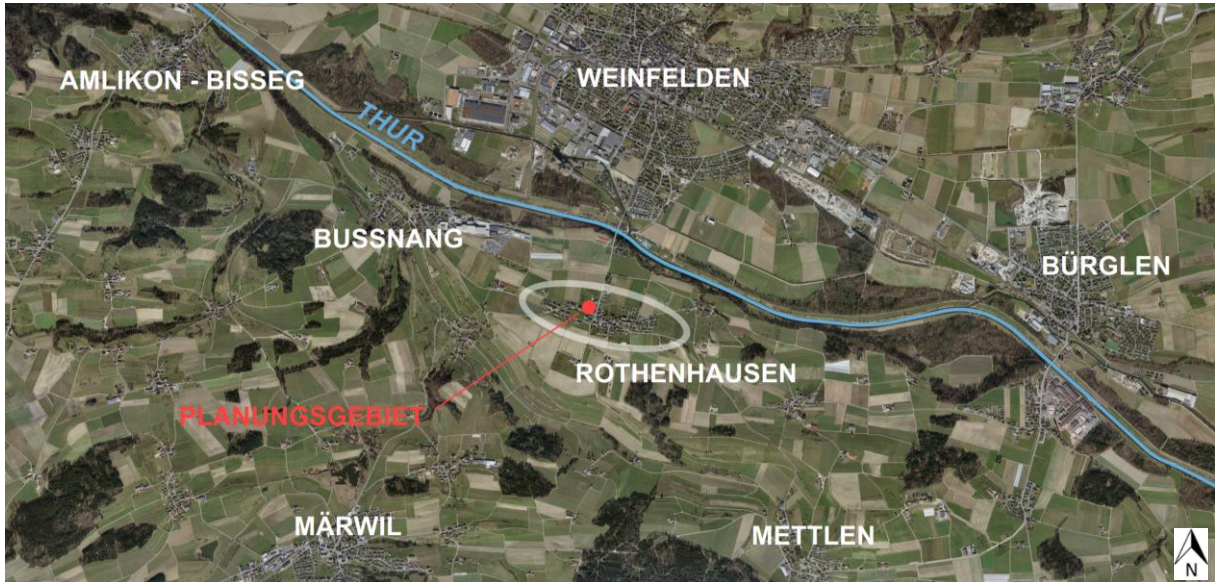


Abbildung 1: Orthofoto mit Region Weinfelden (Planungsgebiet rot eingefärbt), 2023

Die Gemeinde Bussnang liegt südlich der Stadt Weinfelden und erstreckt sich entlang der Thur. In Bussnang gibt es mehrere Ortschaften, darunter auch Rothenhausen, die östlich von Bussnang liegt. Diese Ortschaft ist über Kantonsstrassen direkt mit Bussnang und Weinfelden verbunden. Rothenhausen ist ausserdem durch öffentliche Verkehrsmittel mit Weinfelden verbunden.



Abbildung 2: Orthofoto Planungsbereich (rot eingefärbt) 2023

Das Planungsgebiet befindet sich westlich vom Dorfkern an der Märwiler- und Weinfelderstrasse und liegt am Siedlungsrand. Es besteht aus einer Liegenschaft (Nr. 7354) und umfasst eine Fläche von ungefähr 6'400 m². Heute ist die in der Bauzone liegende Parzelle unbebaut und wird landwirtschaftlich genutzt. Vereinzelt Obstbäume stehen auf dem Bauland. Die Bushaltestelle Rothenhausen Dorf liegt unmittelbar neben dem Planungsgebiet an der Weinfelderstrasse. Zwischen den Ortschaften Rothenhausen und Bussnang befindet sich die Primarschule.

3 Übergeordnete Vorgaben

3.1 Kantonaler Richtplan

Der kantonalen Richtplan weist das Planungsgebiet (roter Kreis) als Siedlungsgebiet aus. Der Richtplan sieht für dieses Gebiet keine Massnahmen vor. Die im Bereich des Planungsgebiets angrenzende Landwirtschaftszone ist als Fruchtfolgeflechte ausgeschieden.

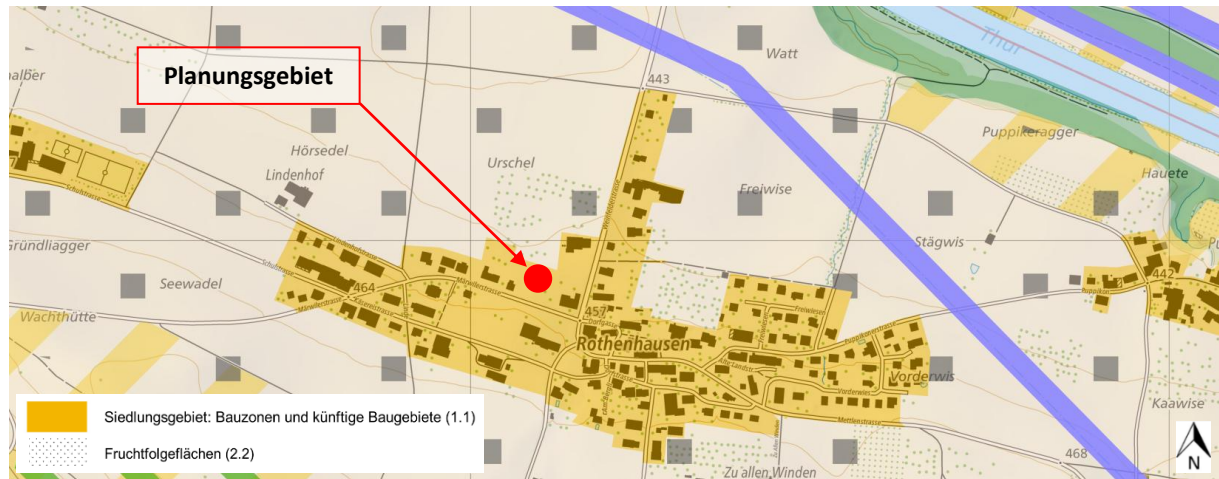


Abbildung 3: Ausschnitt Kantonaler Richtplan

3.2 Öffentlicher Verkehr

Rothenhausen wird mit der Buslinie Weinfelden – Neukirch an der Thur an den öffentlichen Verkehr angebunden. Das Planungsgebiet (roter Kreis) liegt innerhalb der ÖV-Güteklasse D.

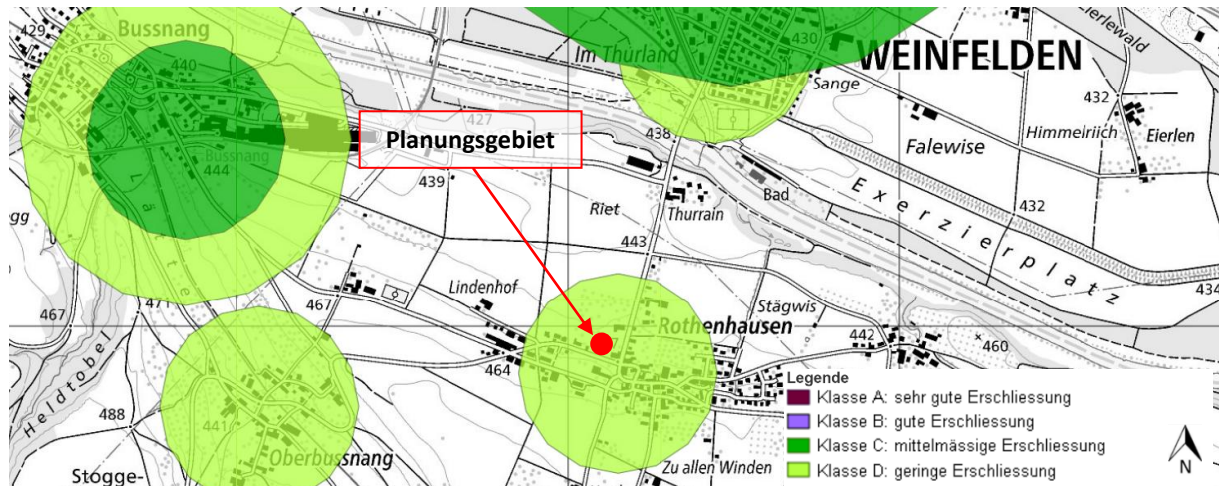


Abbildung 4: ÖV-Güteklassen Rothenhausen

3.3 Kantonale Gefahrenkartierung

Das Gestaltungsplangebiet weist keine Gefährdungen auf.



Abbildung 5: Kantonale Gefahrenkarte (Gefährdung synoptisch),

3.4 Gewässerschutz

Das Planungsgebiet liegt im Gewässerschutzbereich ueB (übrige Gebiete).

3.5 Altlasten

Im Kataster der belasteten Standorte besteht kein Eintrag zum Gestaltungsplangebiet.

3.6 Kantonales Hinweisinventar Bauten (HWI)

Im kantonalen Hinweisinventar sind Bauten aufgeführt, die von kulturgeschichtlicher Bedeutung sind oder sein könnten (TG NHV § 43a). Das Planungsgebiet liegt ausschliesslich auf unbebautem Grundstück. Anstossend befinden sich bemerkenswerte Bauten (Assek-Nrn.0016, 0033, 0034) sowie ein aufgenommenes Gebäude (Assek-Nr. 0035).

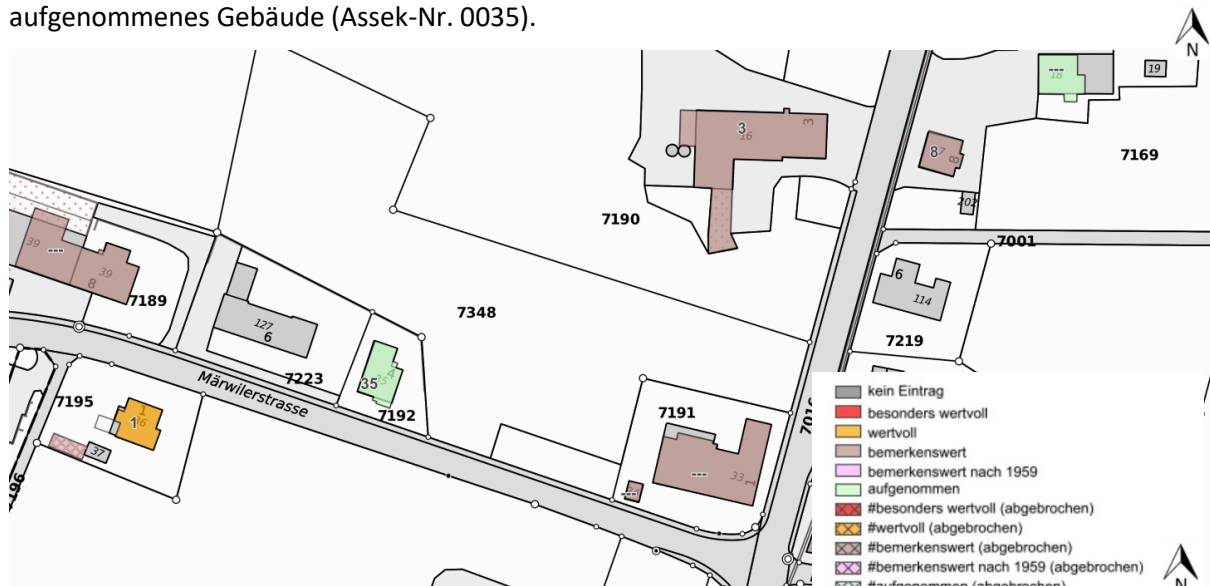


Abbildung 6: Ausschnitt Kantonales Hinweisinventar Bauten

4 Kommunale Vorgaben

4.1 Kommunalen Richtplan

Der kommunale Richtplan wurde im Jahr 2024 genehmigt. Das Planungsgebiet liegt innerhalb der Bauzone. Die Parzelle Nr. 7348 ist als Erschliessungsgebiet (EP 1) ausgewiesen. Der Richtplan sieht die Erschliessung des EP1 im Zeitraum von 2024 bis 2028 vor. Der Richtplan weist das Planungsgebiet als Innentwicklungsgebiet (S. 2.2.4) mit dem Ziel zur Überbauung aus.

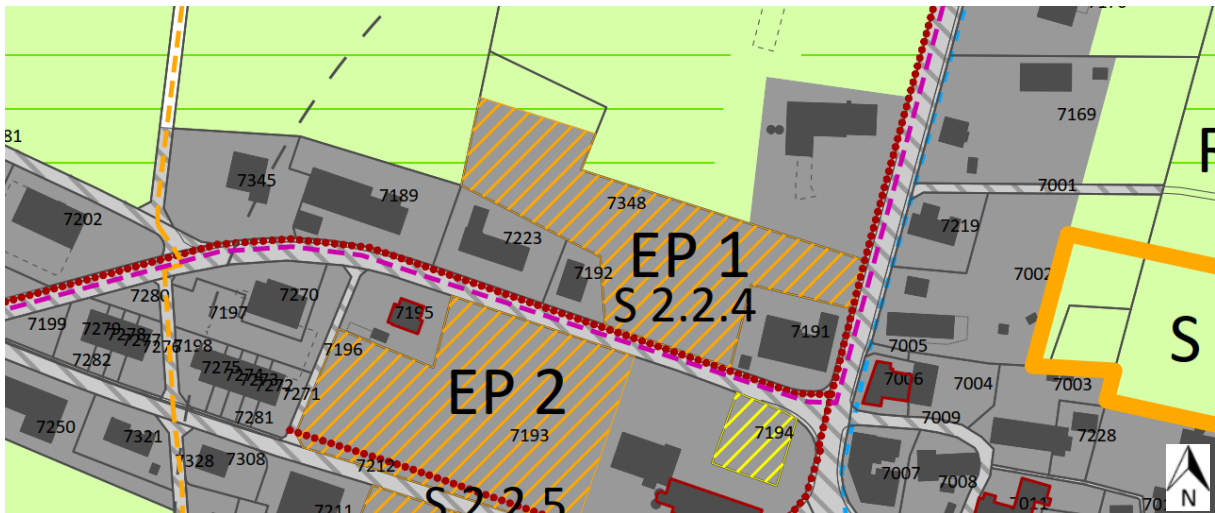


Abbildung 7: kommunaler Richtplan, 2024, Ausschnitt Rothenhausen

4.2 Nutzungsplanung

Gemäss Zonenplan (Genehmigung 09.07.2024) der Gemeinde Bussnang liegt das Gestaltungsplangebiet in der Dorfzone D2 und in der Wohn- und Arbeitszone WA2 und ist zusätzlich mit einer Gestaltungsplanpflicht überlagert.



Abbildung 8: Ausschnitt Zonenplan (OEREB-Kataster)

Das Baureglement wurde am 06 Mai 2021 durch den Gemeinderat von Bussnang in Kraft gesetzt. Die für das Planungsgebiet wesentlichen Festsetzungen sind nachfolgend aufgeführt:

Zone	Dorfzone D2	Wohn- und Arbeitszone 2 (WA2)
Max. Geschossflächenziffer	-	0.80
Max. Fassadenhöhe FH (m) ^{1, 2}	8.0	8.5
Max. Gesamthöhe GH (m) ¹	13.0	12.5
Grenzabstände (m) (klein/gross)	4.0 / 4.0	4.0 / 6.0
Gebäudeabstand	§ 30 PBV ³	§ 30 PBV ³
Max. Gebäudelänge	40.0 m	40.0 m

¹ Die Fassadenhöhe wird bei Schrägdächern auf der Traufseite, bei Flachdächern an denjenigen Fassaden, an welchen das Attikageschoss zurückversetzt ist, gemessen. 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.

² Hangzuschläge: vgl. Art. 23 BauR

³ § 30 Abs 2 PBV: Enthält das Baureglement keine besonderen Vorschriften ist der Gebäudeabstand gewahrt, sofern die Brandschutzrichtlinien der Vereinigung kantonaler Feuerversicherer (VKF) eingehalten sind.

4.3 Lärmemissionen

Mithilfe der kantonalen «Entscheidungshilfe zur Erforderlichkeit von Lärmgutachten im Bereich von Strassenverkehrslärm», kann im Nahbereich von Strassen und bei einfachen Schallausbreitungsgebieten, wie in diesem Fall vorliegend, die Notwendigkeit ebendieser Gutachten evaluiert werden. Das Ergebnis zeigt, dass keine detaillierte lärmtechnische Abklärung erforderlich ist.

Emission L_{r_e} Tag	72.1	dB(A)	Lärm-Emissionspegel (Zeitraum tags)	Info
Emission L_{r_e} Nacht	57.5	dB(A)	Lärm-Emissionspegel (Zeitraum nachts)	Info
Abstand	10	m	Abstand zwischen Strassenachse und mitte lärmexponiertes Fenster	Info
Höhe	1.5	m	Höhe Empfangspunkt über Strassenniveau	Info
Reflexion	1	dB(A)	Reflexionszuschlag	Info
Empfindlichkeitsstufe ES	III		Empfindlichkeitsstufen (rechtsgültiges Zonenreglement der Gemeinde)	Info
Nutzung	Wohnen		Art der Nutzung	Info
massgebender Grenzwert (Tag)	65	dB(A)	Immissionsgrenzwert gemäss Lärmschutz-Verordnung LSV	Info
massgebender Grenzwert (Nacht)	55	dB(A)	Immissionsgrenzwert gemäss Lärmschutz-Verordnung LSV	Info
Beurteilung →	kein Lärmgutachten erforderlich		"Bauen in lärmbelasteten Gebieten" Vollzugshilfe des Kantonalen Tiefbauamts Thurgau	

Abbildung 9: Lärmberechnung (sonROAD18): Beurteilung Märwilerstrasse

Die Abbildung 11 zeigt die Beurteilung der Lärmbelastung durch die Märwilerstrasse. Die Immissionen aufgrund der Lärmbelastung der Weinfelderstrasse wurde ebenfalls überprüft. Aus der Beurteilung resultiert, dass kein Lärmgutachten für die vorgesehenen Baubereiche erforderlich ist. Auch in diesem Fall ist keine detaillierte lärmtechnische Abklärung erforderlich. Die Emissionen der Weinfelderstrasse sind zwar etwas höher als jene der Märwilerstrasse, jedoch ist die Distanz zur geplanten Überbauung genügend entfernt. Der Baubereich D weist eine Entfernung von 20 m zur Strassenachse auf.

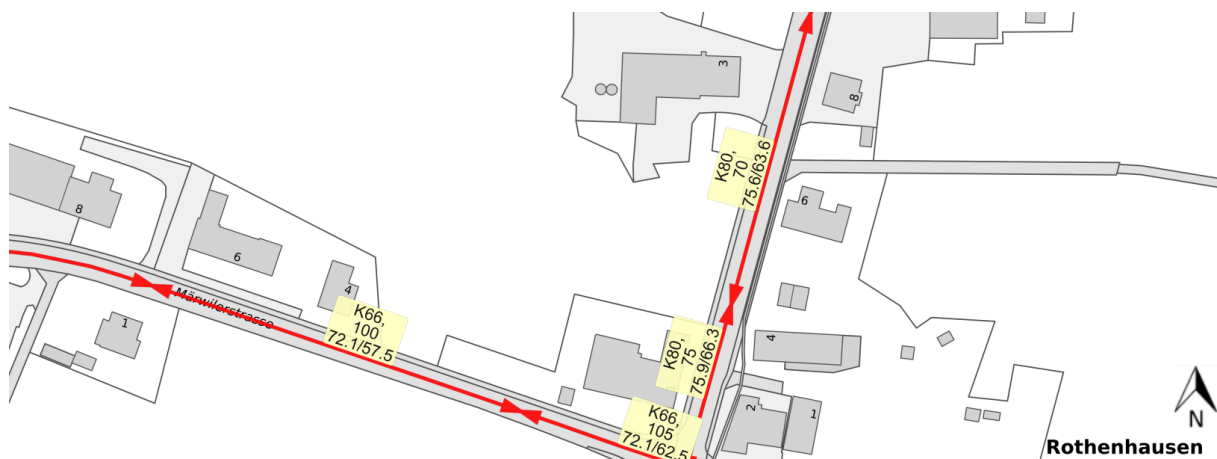


Abbildung 10: Strassen-Lärm-Emissions-Kataster (SLEK), Emissionspegel Märwilerstrasse und Weinfelderstrasse

4.4 Schutzplan Natur- und Kulturobjekte

Das Planungsgebiet ist nicht direkt betroffen von den Inhalten des Schutzplans für Natur- und Kulturobjekte. Südlich der Märwilerstrasse sowie östlich der Weinfelderstrasse sind einzelne Kulturobjekte aufgeführt. In der unmittelbaren sowie der weiteren Umgebung sind keine Naturobjekte eingetragen.

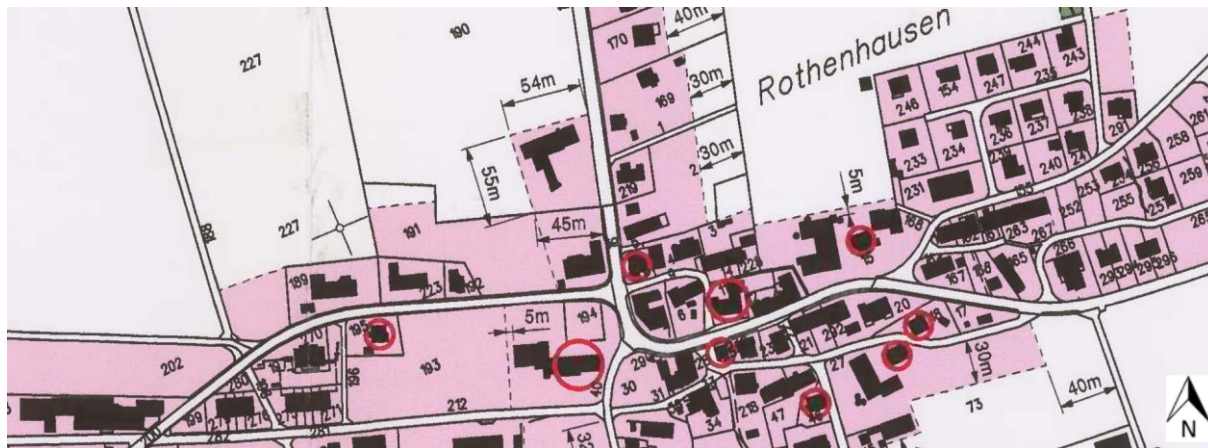


Abbildung 11: Ausschnitt Schutzplan Natur- und Kulturobjekte, 2006

4.5 Rechtsgültige Sondernutzungspläne

Das Gestaltungsplangebiet ist mit einer Sondernutzungsplanpflicht überlagert. Es besteht mit dem Arealüberbauungsplan «Urschel» bereits ein rechtskräftiger Sondernutzungsplan, der im Jahr 1996 genehmigt wurde. Dem Arealüberbauungsplan liegt der ebenfalls rechtskräftige und gleichzeitig genehmigte Quartierrichtplan «Urschel» zu Grunde. Der Quartierplan zeigt das Erschliessungskonzept für die bestehende Bauzone sowie das künftige Baugebiet (Richtplangebiet) auf.

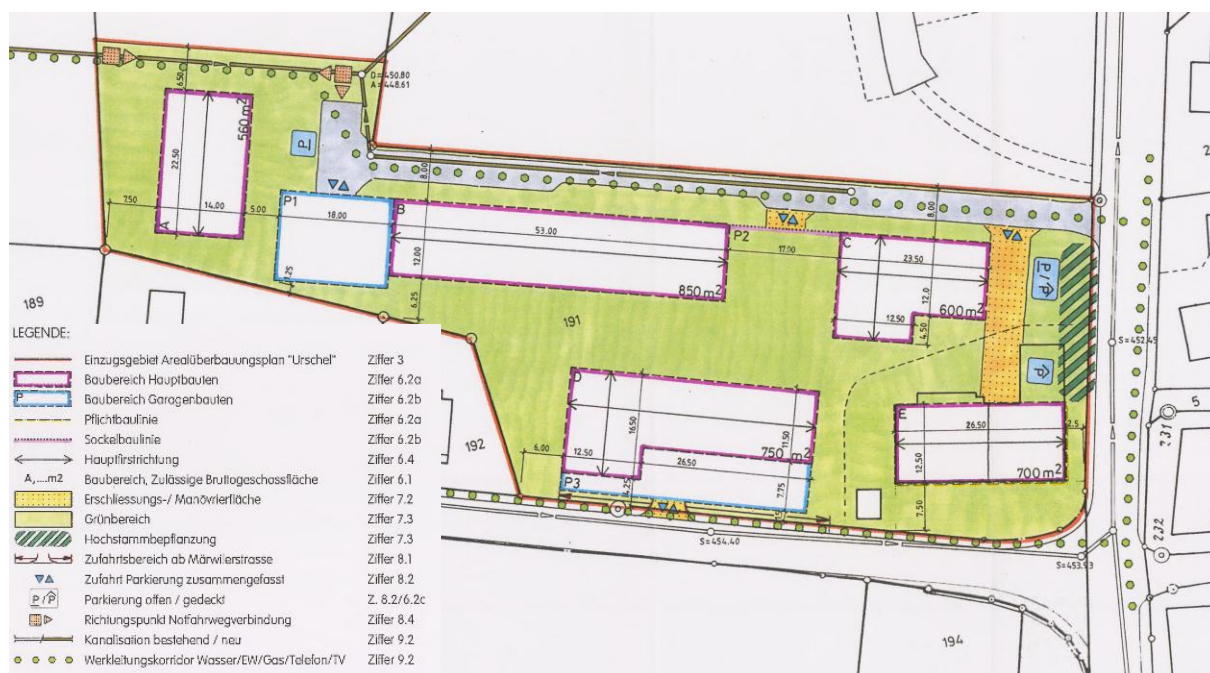


Abbildung 12: Arealüberbauungsplan «Urschel»

5 Quartierrichtplan und Arealüberbauungsplan «Urschel»

5.1 Wesentliche Inhalte Quartierrichtplan und Arealüberbauungsplan «Urschel»

Der wesentliche Inhalt des Quartierrichtplans beinhaltet das Erschliessungskonzept für die bestehende Bauzone und das damals ausgeschiedene Richtplangebiet. Die bestehende Bauzone umfasst das Planungsgebiet des Gestaltungsplans «Urschel» und die Liegenschaft Nr. 7919. Das Richtplangebiet ist im rechtskräftigen kommunalen Richtplan von 2006 nicht mehr ausgewiesen. Die Fläche liegt in der Landwirtschaftszone und ist im Sachplan als Fruchtfolgefläche ausgewiesen.

5.2 Wesentliche Bestimmungen der Sonderbauvorschriften

Die wesentlichen Bestimmungen sind Vorschriften, welche das Erscheinungsbild der Siedlungsgestaltung prägen oder unter § 24 des PBG als möglichen Regelungsbedarf von Gestaltungsplänen aufgelistet werden.

- Die Sonderbauvorschriften des Arealüberbauungsplan legen im Wesentlichen fest, in welchem Umfang (Art und Mass der Gebäude und deren Nutzung) Bauten errichtet werden dürfen. Dies wird über die Ausscheidung von Baubereichen geregelt. Die zulässigen Grenz- und Gebäudeabstände werden durch die Baubereiche bestimmt. Das Planungsgebiet ist der Mischnutzung vorbehalten. Der Baubereich A ist primär der Wohnnutzung vorbehalten. Für die weiteren Baubereiche wird zu bestimmten Prozentsätzen (C = mind. 50%, B und D = mind. 20%) eine gewerbliche Nutzung vorgeschrieben. Der Arealüberbauung lässt eine Erhöhung der im Baureglement festgelegten Ausnützung um 20 % zu. Bei einer Abparzellierung ist ein Ausnützungstransfer möglich.
- Die räumliche Gestaltung entlang der Märwiler- bzw. Weinfelderstrasse wird mit der Festsetzung einer Pflichtbaulinie für den Baubereich sichergestellt.
- Die Parkierung wird über die Baubereich P gesichert. In diesen Bereichen sind Garagenbauten zugelassen.
- Der Arealüberbauungsplan setzt Bestimmungen zur Volumetrie. Es sind zwei Vollgeschosse und ein ausgebautes Dachgeschoss sowie ein teilweise ausgebautes Untergeschoss zulässig. Die nordseitigen Gebäudehöhen werden auf max. 8.0 m (Gebäudehöhe) und 12.5 m (Firsthöhe) festgelegt.

5.3 Interessenabwägung

Der rechtskräftige Arealüberbauungsplan «Urschel» soll gemeinsam mit dem behördenverbindlichen Quartierrichtplan aufgehoben und durch den vorliegenden Gestaltungsplan «Urschel» ersetzt werden. Aus dem Arealüberbauungsplan geht hervor, dass die Entwässerung über eine Leitung durch die Landwirtschaftszone erfolgt. An diesem Konzept wird festgehalten. Es wird in den Gestaltungsplan überführt.

Die gleichzeitig genehmigten Arealüberbauungsplan und Quartierrichtplan werden gemeinsam aufgehoben.

Die Aufhebung der Planung betrifft somit die Interessen der

- haushälterische Nutzung des Bodens,
- die Lenkung der Siedlungsentwicklung nach innen und
- die Nutzung von brachliegenden oder ungenügend genutzten Flächen in der Bauzone mit der Möglichkeit zur Verdichtung der Siedlungsfläche

Die Aufhebung des Arealüberbauungsplan «Urschel» bedingt die gleichzeitige Genehmigung des neuen Gestaltungsplans.

6 Richtprojekt

6.1 Allgemein

Dem Gestaltungsplan geht die Planung einer Wohnüberbauung voraus. Das Architekturbüro Orlando Architektur AG hat gemeinsam mit dem Landschaftsarchitekturbüro Albiez de Tomasi GmbH sowie mit der Grundeigentümerin das vorliegende Richtprojekt entwickelt. In der Entwicklung wurden, die im Arealüberbauungsplan von 1996 aufgeführten Bestimmungen berücksichtigt.

6.2 Bebauung

Die Wohnsiedlung wird auf die angedachte Bebauungsstruktur des Arealüberbauungsplans «Urschel» abgestimmt und berücksichtigt die umgebende Siedlungsstruktur.

Die Wohnsiedlung liegt am Ortseingang von Rothenhausen, topographisch an einem leichten Nordhang. Sie ist in eine Blumenwiese mit Obstbäumen eingebettet und fügt sich in die bestehende Bebauungsstruktur entlang der Märwilerstrasse und Weinfelderstrasse ein.



Abbildung 13: Richtprojekt Architekturbüro Orlando Architektur AG, Dachaufsicht

Die Neubauten nehmen gestalterisch Bezug auf die ortstypische Architektur. Diese ist geprägt von klaren Baukörpern mit Satteldächern, teilweise ergänzt durch Lauben und Gauben, sowie einfachen Ökonomiegebäuden. Die einheitlich ausgebildeten Giebeldächer und Lauben greifen das vertraute Bild der Dachlandschaft auf und führen die bestehende Dorfstruktur zeitgemäss weiter.



Abbildung 14: Wohnsiedlung Urschel Grundrisse Ebene 1, Orlando Architektur AG



Abbildung 15: Ausschnitt Fassadenübersicht Nord, Orlando Architektur AG



Abbildung 16: Fassadenübersicht Süd; Orlando Architektur AG

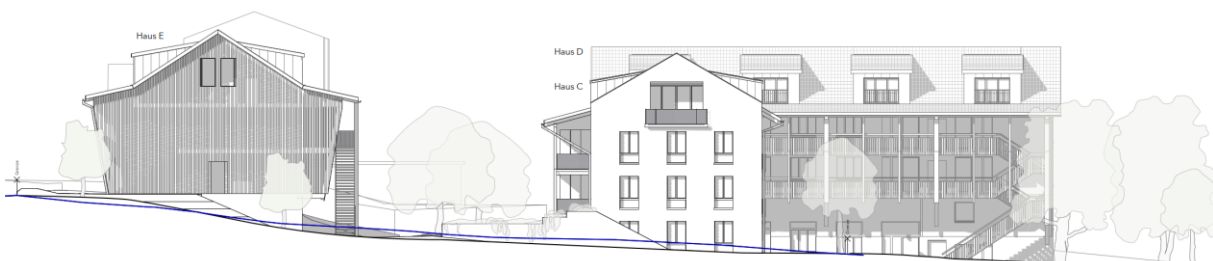


Abbildung 17: Fassadenübersicht Ost, Orlando Architektur AG

Entlang der neuen Zufahrtsstrasse präsentiert sich das ländlich gestaltete Haus A als Gewerbehaus und bildet den Auftakt der Wohnsiedlung. Seine Stellung markiert den Übergang vom öffentlichen Strassenraum in das neue Quartier.



Abbildung 18: Haus A: Ausschnitt Fassadengestaltung, Farb- und Materialkonzept Orlando Architektur AG

In Fortsetzung folgen die zwei dreigeschossigen Wohnhäuser B und C, welche entlang der Nordgrenze und des Siedlungsweges angeordnet sind. Durch ihre klare Setzung definieren sie einen räumlichen Rücken zur offenen Landschaft und fassen gleichzeitig den inneren Siedlungsraum.



Abbildung 19: Häuser B und C: Ausschnitt Fassadengestaltung, Farb- und Materialkonzept Orlando Architektur AG

Haus D bildet als Wohnhaus den westlichen Abschluss der Siedlung. Quer zum angrenzenden Landwirtschaftsraum gestellt, schafft es eine klare räumliche Kante und stärkt die Einbindung in den landschaftlichen Kontext, auch in dem sich das Erdgeschoss abgestuft in den Gewachsenen leichten Nordhang einfügt.



Abbildung 20: Haus D: Ausschnitt Fassadengestaltung, Farb- und Materialkonzept Orlando Architektur AG

Das nach Süden versetzte Haus E übernimmt eine vermittelnde Rolle innerhalb der Anlage. Entlang der Märwilerstrasse erscheint es zweigeschossig und nimmt damit Bezug auf die bestehende Bebauung. Zum offenen Hof hin entwickelt es sich mit einer dreigeschossigen Laubenfassade und reagiert so auf die innere Massstäblichkeit der neuen Bauten.



Abbildung 21: Haus E: Ausschnitt Fassadengestaltung, Farb- und Materialkonzept Orlando Architektur AG



Abbildung 22: Haus E: Ausschnitt Fassadengestaltung, Farb- und Materialkonzept Orlando Architektur AG

Der durch die Neubauten gefasste Hof bildet die soziale Mitte der Siedlung. Er dient als gemeinschaftlicher Begegnungsraum mit Aufenthaltsbereichen, erweiterten privaten Aussenräumen und Spielflächen. Durch die klare Anordnung der Baukörper entsteht eine nachvollziehbare Gliederung in öffentliche, halböffentliche und private Bereiche.



Abbildung 23: Ausschnitt Siedlungshof, Orlando Architektur AG

6.3 Erschliessung

Die Zufahrt zur Wohnsiedlung erfolgt von Osten her über die Weinfelderstrasse, kurz südlich der bestehenden Bushaltestelle. Für Fussgänger besteht damit unmittelbar vor der Einfahrt eine Anbindung an den öffentlichen Verkehr.

Entlang der Nordgrenze führt ein neuer Siedlungsweg als zentrale oberirdische Erschliessung zu den Häusern A–D. Er dient dem motorisierten Individualverkehr, dem Veloverkehr sowie den Fussgängern. Im östlichen Abschnitt ist der Weg bis zur Tiefgarageneinfahrt zweispurig ausgebildet. Die Tiefgarage erschliesst sämtliche Gebäude unterirdisch für die Bewohnerschaft. Westlich der Garageneinfahrt wird der Siedlungsweg als verkehrsberuhigte Spielstrasse weitergeführt. Dieser Abschnitt dient als gemeinschaftlich nutzbare Bewegungs- und Aufenthaltsfläche und gewährleistet zugleich die Zufahrt zu Besucherparkplätzen sowie für Rettungs- und Lieferdienste. Den Abschluss bildet eine Wendeanlage am westlichen Ende.

Haus E wird primär über die Märwilerstrasse erschlossen. Zusätzliche interne und externe Wege verbinden das Gebäude mit dem gemeinschaftlichen Hofraum sowie mit dem nördlichen Siedlungsweg und integrieren es so selbstverständlich in das Gesamtgefüge.

6.4 Umgebung

Die Landschaft rund um Rothenhausen ist seit der frühen Neuzeit stark von der landwirtschaftlichen Nutzung geprägt. Der Ackerbau mit Getreide sowie der Anbau von Obstbäumen formten über Jahrhunderte das charakteristische Landschaftsbild. Ergänzend entwickelte sich im Laufe der Zeit die Vieh- und Milchwirtschaft, wodurch eine vielfältig genutzte Kulturlandschaft entstand. Einen markanten Eingriff stellte die Entwässerung des Rieds in die Thur Mitte des 20. Jahrhunderts dar. Dadurch wurden zusätzliche landwirtschaftliche Nutzflächen geschaffen und die heutige Struktur der offenen Felder wesentlich mitbestimmt. Bis heute prägen Felder, Obstwiesen sowie die Hofanlagen der Bauernbetriebe mit ihren Nutz- und Pflanzgärten sowie den vorgelagerten Vorplätzen das Orts- und Landschaftsbild von Rothenhausen. Diese gewachsene Kulturlandschaft bildet den räumlichen und gestalterischen Bezug für das neue Häuserensemble.

Die Freiraumgestaltung knüpft an diese bestehenden landschaftlichen Strukturen an und integriert das Ensemble in die ortstypische Umgebung.



Abbildung 24: Richtprojekt Umgebung, Albiez de Tomasi GmbH Architekten und Landschaftsarchitekten, 26.02.2026

Prägend sind dabei insbesondere die Typologien der Obstwiese, des Hofraums sowie des Pflanzgartens, welche in abstrahierter Form aufgenommen und zu einem zusammenhängenden Freiraumgefüge weiterentwickelt werden. Dadurch entsteht eine räumliche Struktur, die sowohl an die lokale Kulturlandschaft anknüpft als auch den Anforderungen eines zeitgemässen Wohnumfelds gerecht wird.

6.5 Gesamteindruck

Das Richtprojekt vermittelt den Eindruck einer sorgfältig und einheitlich entwickelten Wohnsiedlung, die im lokalen Kontext verankert ist. Die Bebauung wirkt ruhig und in die bestehende Dorf- und Landschaftsstruktur eingebettet und führt deren Charakter in zeitgemässer Form weiter. Die klare Setzung der Baukörper schafft eine gut lesbare räumliche Ordnung und verleiht der Siedlung eine ausgewogene Balance zwischen Offenheit und Fassung. Besonders prägend ist der zentrale Hofraum, der als identitätsstiftende Mitte eine hohe Aufenthaltsqualität und soziale Interaktion ermöglicht. Die Freiräume tragen wesentlich zur Gesamtwirkung bei, indem sie die Kulturlandschaft aufnehmen und weiterdenken. Insgesamt entsteht mit der geplanten Wohnsiedlung ein harmonisches Ensemble mit einer hohen gestalterischen und räumlichen Qualität.

7 Planerische Umsetzung

In den folgenden Abschnitten werden die wichtigsten Bestimmungen des Gestaltungsplans bzw. der Sonderbauvorschriften erläutert.

7.1 Gebietsabgrenzung

Der Gestaltungsplanperimeter umfasst die in der Bauzone liegende Fläche der Liegenschaft Nr. 7348 und die Liegenschaft Nr. 7191 und entspricht der im Zonenplan ausgewiesenen Gestaltungsplanpflicht. Die nachfolgenden Bestimmungen gelten für die Liegenschaft Nr. 7348. Die Liegenschaft Nr. 7191 ist davon ausgenommen. Der «Bereich Regelbauweise» umfasst die Parzelle und legt fest, dass für diese die Vorschriften des geltenden kommunalen Baureglements der Gemeinde gelten.

7.2 Baurechtliche Rahmenbedingungen

7.2.1 Höhenmasse

Für den Perimeter des Gestaltungsplans wird die Höhenentwicklung der Gebäude mittels Festsetzung der an der Traufseite gemessenen talseitigen Fassadenhöhe und der Gesamthöhe geregelt. Auf das Richtprojekt Architektur abgestimmt (Anhang A), werden für die Baubereiche unterschiedliche Höchstmasse definiert. Die Höhen weichen teilweise von der Regelbauweise ab. Eine detaillierte Erläuterung erfolgt deshalb in Kapitel «Abweichungen von der Regelbauweise».

7.2.2 Abstände

Die Grenzabstände werden durch die Baubereiche bestimmt. Die Baubereiche werden so festgesetzt, dass sie die vorgegebenen Grenzabstände des rechtskräftigen Baureglements der Gemeinde nicht unterschreiten. Die Baubereiche setzen zudem den Mindestabstand zur geplanten Erschliessungsstrasse/chaussierten Zufahrt fest. Gegenüber den beiden Kantonsstrassen gilt der gesetzliche Strassenabstand (§ 44 StrWG). Der Strassenabstand von 4.0 m zur Märwiler- und Weinfelderstrasse wird eingehalten.

Die Baubereiche setzen den minimalen Gebäudeabstand fest. Es kann ein Mindestgebäudeabstand von 8.0 m sichergestellt werden. Die Vorgaben der Brandschutzrichtlinien müssen eingehalten werden. Das Baureglement enthält keine Vorschriften zum Gebäudeabstand. Gemäss § 30 PBV ist der Gebäudeabstand gewahrt, sofern die Brandschutzrichtlinien der Vereinigung kantonaler Feuerversicherer (VKF) eingehalten werden.

7.2.3 Gebäudelänge

Gemäss rechtskräftigem Baureglement (BauR) der politischen Gemeinde Bussnang ist in der Wohn- und Arbeitszone WA 2 und in der Dorfzone D2 eine maximale Gebäudelänge von 40 m festgelegt. Im vorliegenden Gestaltungsplan wird die Gebäudeabgrenzung durch Baubereiche festgelegt. Damit setzen sie die maximale Gebäudelänge fest. Die Bemessung der Baubereiche orientiert sich am alten Arealüberbauungsplan und wird so ausgelegt, dass die im Baureglement festgesetzte max. Gebäudelänge nicht überschritten wird.

7.2.4 Geschossflächenziffer / Baudichte

Für die Wohn- und Arbeitszone WA2 legt das Baureglement eine Geschossflächenziffer von 0.8 fest. Mit dem Gestaltungsplan wird von der Regelbauweise abgewichen und in der Wohn- und Arbeitszone WA2 eine höhere Dichte ermöglicht. Die Sonderbauvorschriften setzten eine maximale Geschossflächenziffer von 1.15 fest, was der zulässigen Baudichte der nächsthöheren Zone entspricht. Die

Abweichung vom Baureglement wird in Kapitel 8.4 erläutert. Der in der Dorfzone liegende Baubereich A ist nicht betroffen. Das Baureglement legt für diese Zone keine Geschossflächenziffer fest.

7.2.5 Baubereiche

Mithilfe der Baubereiche wird die Lage der Bauten definiert, damit eine gute Gesamtwirkung innerhalb des Perimeters erreicht wird. Die Gebäude sind innerhalb der Baubereiche A bis E zu erstellen. Die Baubereiche sind so dimensioniert, dass in der Projektierung der Bauten ein angemessener Planungsspielraum bleibt. Weiter orientieren sich die Baubereiche an dem Arealüberbauungsplan «Urschel» vom Juni 1996. Die vorgesehene Anordnung der Bauten wird in den Gestaltungsplan «Urschel» aufgenommen.

Für weitere Gebäudeteile werden bei den Baubereichen B bis E Baubereiche für «Lauben» ausgedacht. Innerhalb dieser Baubereiche sind abgestützte Gebäudeteile wie Lauben, Balkone und Treppenanlagen zulässig.

Der Baubereich «Aussenkante Untergeschoss/Tiefgarage» regelt die maximal zulässige Ausdehnung der Tiefgarage und Untergeschosse. Der Baubereich hält den im Baureglement vorgegebenen minimalen Grenzabstand von 0.5 m für unterirdische Bauten ein.

Ausserhalb der aufgeführten und im Gestaltungsplan bezeichneten Baubereiche dürfen keine Bauten erstellt werden. Ausgenommen davon sind einerseits der als «Aufenthalts- und Freizeitbereich» bezeichnete Siedlungshof sowie andererseits die im Plan bezeichneten Bereiche für die «Veloabstellplätze». Der Siedlungshof dient neben dem Aufenthalt und der Begegnung auch als Spiel und Freizeitbereich. Diesem Zweck entsprechende Bauten sind zugelassen. Die Veloabstellplätze in den im Plan bezeichneten Bereichen «Veloabstellplätze» können überdacht werden. Die maximalen Abmessungen haben den Vorschriften nach PBV § 22 zu entsprechen und müssen als offene Konstruktionen ausgeführt werden.

7.3 Fassaden- und Dachgestaltung

7.3.1 Fassadengestaltung

Die Fassadengestaltung der Neubauten hat erhöhten Anforderungen zu genügen und sind so auszubilden, dass sich die geplante Wohnsiedlung gut in die bestehende Umgebung einpasst.

Die Fassadengestaltung des Richtprojekts soll im Gestaltungsplan gesichert werden. Dafür wurde im Rahmen des Richtprojekts ein Farb- und Materialkonzept erarbeitet. Zur Sicherung wird das Konzept als verbindlicher Bestandteil in den Gestaltungsplan aufgenommen. In den Sonderbauvorschriften werden folgende Elemente der Fassadengestaltung gesichert:

Die Fassadenöffnungen sind einheitlich und vertikal gegliedert zu gestalten, wobei Aussenzugänge und Terrassenfenster davon ausgenommen sind. An der Südfassade des Gebäudes E entlang der Märwilerstrasse sind aus Sicht- und Schallschutzgründen im Obergeschoss Loggieneinschnitte zulässig. Dabei sind sämtliche Fenster so zu unterteilen, dass die vertikale Gliederung gewahrt bleibt.

Die Bauteile innerhalb der Baubereiche «Lauben» sind als leichte Holzkonstruktionen auszuführen. Die Geländer sind als offene, transparente Elemente auszubilden, wobei vereinzelt Sichtschutzelemente zulässig sind.

Bei den Baubereichen B und C sind an der Nordfassade vereinzelt vorspringende Gebäudeteile bis 0.3 m und an den Giebelfassaden bis maximal 1.0 m zulässig.

Glasfassaden und andere spiegelnde oder transparente Bauteile sind so zu gestalten, dass der Vogelschlag minimiert wird, insbesondere durch die Vermeidung von Spiegelungen.

Im Rahmen der Baueingabe ist ein detailliertes Farb- und Materialkonzept einzureichen, das die Gestaltungsvorschriften sowie die Inhalte des Farb- und Materialkonzepts des Richtprojekts umsetzt.

7.3.2 Dachgestaltung

Die Neubauten sind mit symmetrischen Satteldächern auszuführen und gemäss der im Plan bezeichneten Firstrichtung auszurichten. In den Baubereichen B bis E sind die Satteldächer im Bereich der Lauben mit einem klar ablesbaren Dachbruch auszubilden.

Dachaufbauten sind als Schleppegauben auszuführen und in einem klar definierten, einheitlichen Rhythmus anzuordnen. Unterschiedliche Breiten sind zulässig, sofern die rhythmische Ordnung gewahrt bleibt. Die maximale Breite eines einzelnen Dachaufbaus darf 4.5 m nicht überschreiten.

7.4 Umgebungsgestaltung

7.4.1 Aussenraum

Der «begrünte Aussenraum» erstreckt sich grosszügig über das gesamte Planungsgebiet, bildet eine weitläufige Freifläche und umfasst weitgehend offene Wiesenflächen, die als arten- und strukturreiche Grünflächen entwickelt werden. Neben seiner ökologischen Funktion soll der Aussenraum auch den Bewohnenden zur Nutzung zur Verfügung stehen. Die Fläche kann zudem für Spiel- und Freizeitnutzungen zugänglich gemacht werden. Vorgesehen ist, dass der Aussenraum an bestimmten Stellen auch als Spielwiese genutzt werden kann. In diesen Bereichen kann auf eine arten- und strukturreiche Blumenwiese verzichtet werden.

Der «Aufenthalts- und Freizeitbereich» bildet das Zentrum der Wohnsiedlung. Der Siedlungshof soll als chaussierte multifunktional nutzbare Fläche ausgestaltet werden. Dieser Platz ist allgemein zugänglich, dient als Aufenthalts- und Begegnungsort für die Bewohnenden und ist integraler Bestandteil des Erschliessungsnetzes. Der Siedlungshof ist weiter der zentrale Spiel- und Freizeitbereich der Wohnsiedlung. In diesem Bereich sind zweckdienliche Bauten und Anlagen zulässig.

Der Gestaltungsplan sichert genügend Flächen für Spiel- und Freizeitnutzungen. Das Baureglement gibt vor, dass die entsprechenden Flächen mindestens 10 % der Hauptnutzfläche der Wohnsiedlung betragen müssen. Mehr als zwei Drittel dieser Flächen befinden sich im Siedlungshof. Mit der Nutzung des begrünnten Aussenraums für Spielwiesen sowie der geplanten Spielstrasse werden ausreichend Flächen ausgewiesen, die den Anforderungen des Baureglements entsprechen.

7.4.2 Aussenraumgestaltung

Es müssen standortgerechte und vorwiegend einheimische Bäume und Sträucher unterschiedlicher Grösse ausgewählt werden.

Die privaten Aussenräume der Erdgeschosswohnungen werden durch locker gesetzte, lichte Strauchpflanzungen gegliedert. Die im Gestaltungsplan bezeichneten «Strauchbänder» wirken als sanfte Sichtfilter und ermöglichen eine abgestufte Privatheit, ohne den offenen Charakter der Gesamtanlage zu beeinträchtigen.

Ergänzend begleiten Staudenpflanzungen entlang der Fassaden die Gebäude. Diese im Gestaltungsplan ausgewiesenen «Pflanzflächen Stauden» greifen die für ländliche Wohnhäuser typischen Pflanzsäume entlang der Hauswände auf und verleihen den Gebäuden eine weiche, vegetative Einbindung.



Abbildung 25: Referenzbilder Bepflanzung mit Stauden und Sträucher



Abbildung 26: Referenzbilder Bepflanzung mit Stauden und Sträucher

Zur Märwilerstrasse hin wird mit der «Pflanzfläche Pflanzgarten» einen weiterer ortstypischer Freiraumcharakter aufgenommen. In Anlehnung an die traditionellen Nutz- und Hausgärten der Bauernhöfe entsteht hier ein gestalteter Übergang zwischen privatem Wohnumfeld und öffentlichem Strassenraum. Diese Gartenstruktur vermittelt räumlich zwischen Siedlung und Umgebung und tritt in einen dialogischen Bezug zum Strassenraum.

Ein wesentliches Element bildet die über die gesamte Parzelle verteilte Obstbaumstruktur. In Anlehnung an die regionaltypischen Streuobstwiesen durchsetzen hochstämmige Obstbäume die offenen Wiesenflächen und schaffen eine locker gegliederte Baumstruktur. Diese setzt die nördlich angrenzenden Obstbaumfelder landschaftlich fort und vermittelt zwischen dem neuen Häuserensemble und der bestehenden Kulturlandschaft. Der Gestaltungsplan sichert die Struktur mit den im Plan bezeichneten Standorten «hochstämmiger Obstbaum». Die Sonderbauvorschriften legen zudem fest, dass im Planungsgebiet mindestens acht weitere Hochstammobstbäume zu pflanzen sind. Auf eine genaue Bezeichnung der Standorte wird verzichtet, um im Rahmen der Baueingabe eine Abstimmung der Standorte auf die Ausdehnung der Tiefgarage zu ermöglichen und so einen gewissen Spielraum zu bewahren.

Im Zentrum der Anlage liegt der gemeinschaftlich nutzbare Siedlungshof, der als sozialer Mittelpunkt des Ensembles ausgebildet wird. Einzelne grosskronige Bäume bilden hier ein schattenspendendes Blätterdach, das insbesondere in den Sommermonaten angenehme Aufenthaltsbedingungen schafft. Der Hofraum dient als Treffpunkt für Bewohnerinnen und Bewohner und bietet Raum für Aufenthalt, Spiel und informelle Begegnungen. Innerhalb der Ausparung der Tiefgarage sind mindestens 5 «grosskronige Bäume» zu pflanzen. Für diese Bäume ist im Rahmen der Baueingabe nachzuweisen, dass genügend Wurzelräume ausgeschieden werden.

Der Gestaltungsplan weist Flächen aus, die als «Schotterrassen» ausgebildet werden. Dabei handelt es sich überwiegend um Verkehrsflächen wie Velo- und Autoabstellplätze.

7.5.3 Parkierung MIV

Die Parkierung der Wohnsiedlung erfolgt überwiegend unterirdisch. Über die Erschliessungstrasse wird der Individualverkehr direkt in die Tiefgarage geführt, welche für Parkierung der Bewohner vorgesehen ist. Entlang der Erschliessungsstrasse sind oberirdische Parkfelder angeordnet. Diese sind überwiegend mit Schotterrasen auszubilden. Gemäss Art. 24 des Baureglements sind bei Mehrfamilienhäusern mindestens 1.5 Parkfelder pro Wohnung zu erstellen. Pro vier Wohnungen ist zusätzlich ein oberirdisches Parkfeld als Besucherparkfeld zu erstellen und entsprechend zu bezeichnen. Die Bedarfsermittlung für andere Bauten und Anlagen erfolgt nach der entsprechenden VSS-Norm und ist mit der Baueingabe nachzuweisen.

Das Richtprojekt wird mit 40 Wohnungen geplant, woraus gemäss Baureglement ein Bedarf von 70 Parkfelder (inkl. Besucher) resultiert. Für die vorgesehenen Gewerbeflächen im Gebäude A werden gemäss VSS-Norm 640 281 zusätzlich 9 Parkfelder erforderlich.

Das Richtprojekt weist für sämtliche Bauten eine gemeinsame Tiefgarage mit einer Kapazität von 67 Parkfelder auf. Ergänzend sind entlang der Spielstrasse 12 oberirdische Parkfelder vorgesehen. Die Berechnungen sind im Richtprojekt (Anhang A) enthalten. Im Rahmen der Baueingabe ein genauer Parkierungsnachweis ist zu erbringen.

Der Gestaltungsplan weist einen Bereich für die Tiefgarage aus (Aussenkante Untergeschosse/Tiefgarage), in dem die Ausdehnung der im Richtprojekt geplanten Tiefgarage sichergestellt wird. Mit der Baueingabe ist die Ausdehnung der Tiefgarage abgestimmt auf die Umgebungsplanung auszuweisen. Die Flächen für die oberirdische Besucherparkierung werden im Plan bezeichnet und gesichert.

Das Planungsgebiet befindet sich direkt neben der Bushaltestelle und ist dadurch mit dem öffentlichen Verkehr gut an Weinfeldern angebunden. Können weitere Nachweise erbracht werden, die eine Reduktion der Parkplatzanzahl rechtfertigen, wie zum Beispiel eine ausreichende Verfügbarkeit alternativer Verkehrsmittel (bspw. Carsharing), kann die erforderliche Anzahl an Parkplätzen reduziert werden. Der Nachweis muss mit einem Mobilitätskonzept und im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens erbracht werden.

7.5.4 Veloparkierung

Die Veloparkierung erfolgt nach den Bestimmungen des Baureglements. Bei Mehrfamilienhäusern ab 4 Wohnungen, Dienstleistungs- und Gewerbebetrieben sind demnach ausreichende Einstellräume oder Abstellflächen an leicht zugänglicher Lage bereitzustellen. Der Bedarf an Abstellplätzen ist unter Berücksichtigung der jeweils gültigen VSS-Norm zu bestimmen.

Die VSS-Norm sieht vor, dass bei Wohnnutzungen pro Zimmer ein Veloabstellplatz zu erstellen ist. Die geplante Wohnsiedlung umfasst insgesamt 143 Zimmer. Entsprechend sind bei den Wohngebäuden mindestens 147 Veloabstellplätze nachzuweisen. Die Wohnsiedlung befinden sich 147 projektierte Veloabstellplätze. Es werden sowohl Kurzeit- als auch Langzeitabstellplätze angeboten. Ein Nachweis ist im Richtprojekt (Anhang A) enthalten. Für die Gewerbenutzung werden die erforderlichen Veloabstellplätze im Rahmen der Baueingabe bestimmt, da die konkrete Nutzung derzeit noch offen ist.

Da es sich bei der vorliegenden Planung um ein Richtprojekt handelt, sind Anpassungen am Wohnungsspiegel im Rahmen des Bauprojekts noch möglich. Zudem ist die tatsächliche Nutzung im Baubereich A noch offen. Der detaillierte Nachweis der Veloabstellplätze ist deshalb im Rahmen der Baueingabe zu erbringen.

Im Gestaltungsplan werden die Flächen für die oberirdischen Veloabstellplätze mit den Bereichen «Veloparkierung» gesichert. In den im Plan bezeichneten Bereichen sind Überdachungen zulässig.

Die maximalen Abmessungen haben den Vorschriften nach PBV § 22 zu entsprechen und müssen als offene Konstruktionen ausgeführt werden.

7.6 Feuerwehrabstellplätze

Die Abbildung zeigt die geplanten Feuerwehrabstellplätze. Mit den festgelegten Standorten können alle Baubereiche durch Feuerwehrfahrzeuge erreicht werden. Die Abstellplätze sind mit einem zweckmässigen Belag auszuführen. Der Gestaltungsplan sichert diese Flächen; sie sind entweder als chaussierte Flächen, Schotterrassen oder asphaltierte Flächen festgesetzt.

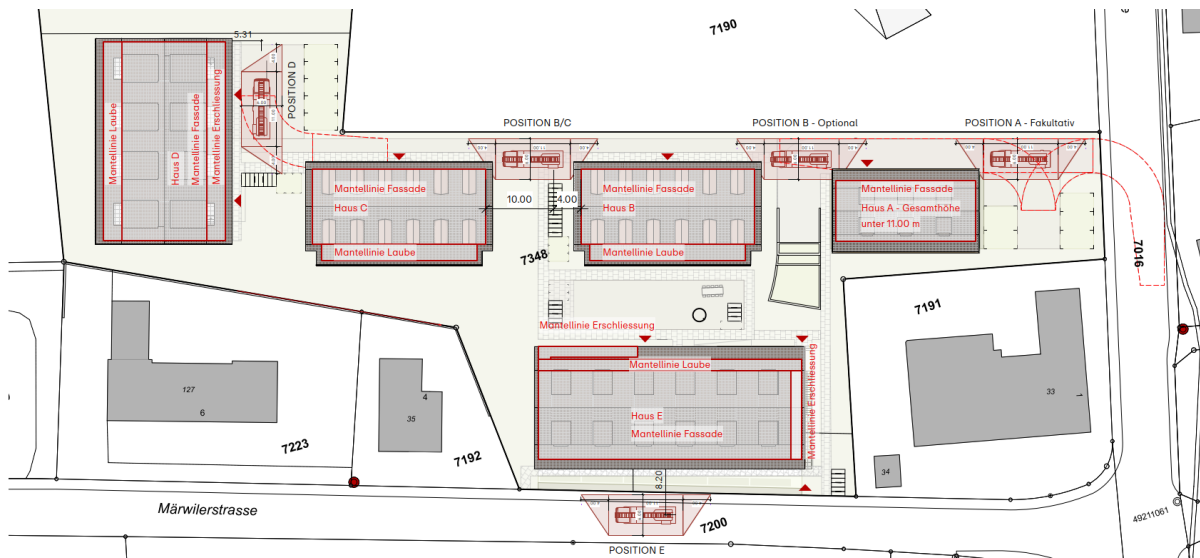


Abbildung 28: Ausschnitt Brandschutzkonzept, Richtprojekt Orlando Architektur AG

7.7 Nebennutzflächen

Die Nebennutzflächen sind gemäss den Vorgaben des rechtskräftigen Baureglements zu realisieren. Gemäss Art. 31 Baureglement sind bei Wohnungen mindestens 10 % der Geschossfläche als gut zugängliche Nebennutzflächen zu realisieren. Das Richtprojekt sieht die Anordnung der Nebennutzflächen in den jeweiligen Untergeschossen vor. Mit einer Anzahl von 40 Nebenräumen, weist das Richtprojekt für jede Wohnung einen Nebenraum aus. Der Nachweis ist im Richtprojekt (Anhang A) enthalten. Im Rahmen der Baueingabe ist der Nachweis zur Einhaltung des Baureglements zu erbringen.

7.8 Werkleitungen und Entwässerung

Der Verlauf der für das Planungsgebiet notwendigen Werkleitungen wurde bereits im Rahmen des im Jahr 1996 genehmigten Arealüberbauungsplans festgelegt. Im Zuge der Ausarbeitung des Gestaltungsplans wurden diese geprüft und im für die vorliegenden Gestaltungsplan sowie im dazu erarbeiteten Entwässerungskonzept berücksichtigt. Das Entwässerungskonzept ist als separate Beilage im Anhang D beigefügt.

Der Gestaltungsplan zeigt die Anschlüsse der notwendigen Werkleitungen an das bestehende Netz auf. Die Zuleitungen für Wasser und Elektro werden an das bestehende Netz an der Weinfelderstrasse angeschlossen.

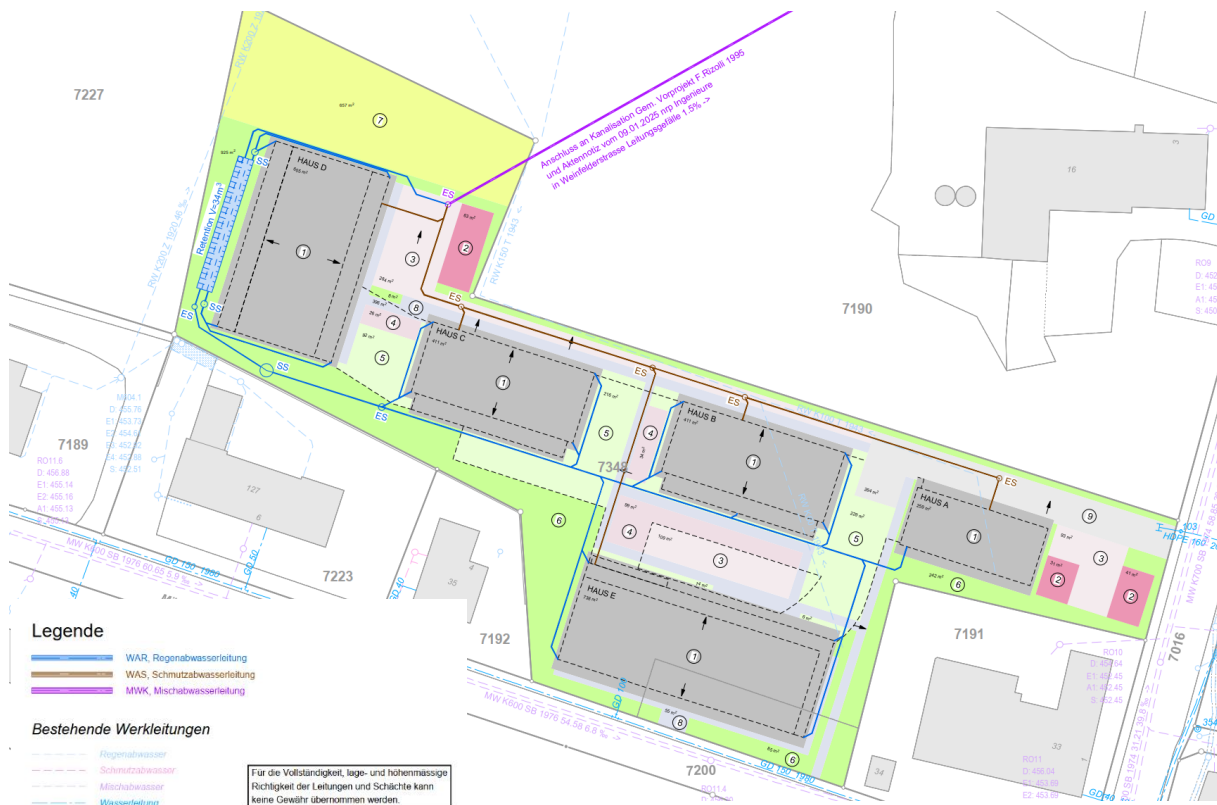


Abbildung 29: Entwässerungskonzept, S+K Bauingenieure Winterthur, 02.03.2026

Für die Kanalisation wurde im Jahr 1995 ein Vorprojekt durch das Ingenieurbüro F. Rizolli erarbeitet. Aus Gründen des anspruchsvollen Terrainverlaufs, welcher vom Planungsgebiet aus nach Norden zur Thur abfällt, wurde festgelegt, das Schmutzwasser weiter nördlich in die Weinfelderstrasse einzuleiten, damit das notwendige Gefälle erreicht wird.

Im Entwässerungskonzept wird der geplante Verlauf der Anbindung an die Kanalisation weiter nördlich in das bestehende Netz übernommen. Eine Prüfung hat ergeben, dass kein alternativer Verlauf zweckmässig sowie einigermaßen sinnvoll realisierbar ist. Sämtliche geplanten Bauten liegen unterhalb der möglichen Anschlusskote bei der Weinfelderstrasse im Bereich der Zufahrt zum Planungsgebiet. Bei dem geplanten Anschluss handelt es sich um eine Abweichung zum GEP. Dies wurde gem. Aktennotiz vom 09.01.2025 zuständigen GEP-Ingenieur (nrp Ingenieure) geprüft und zugestimmt.

Abgesehen vom abweichenden Anschluss an die öffentliche Kanalisation erfolgt die Entwässerung des Planungsgebiets nach den Vorgaben des generelle Entwässerungsplans. Dieser gibt vor, dass die Liegenschaft im Mischsystem zu entwässern ist und ein Abflusskoeffizient von 0.3 eingehalten werden müssen.

An der im Plan bezeichneten Stelle ist eine «Retentionsanlage» gemäss den Angaben des Entwässerungskonzepts zu erstellen. Im Zuge der Erarbeitung des Gestaltungsplans wurde eine Baugrunduntersuchung vorgenommen, bei welcher unter anderem ein Versickerungsversuch durchgeführt wurde. Die Auswertung des Versickerungsversuchs ergab eine spezifische Sickerleistung von 0.0 l/s/m², was einem wasserundurchlässigen Untergrund entspricht. Nach dem Versuchsergebnis als auch der optischen Beurteilung ist der anstehende Baugrund als nicht sickerfähig zu bezeichnen. Eine Versickerung von Dachwasser ist auf der Projektparzelle nicht möglich. Das Geotechnische Bericht vom 1. Oktober 2025 befindet sich im Anhang E.

Die Kiesflächen, chaussierten Flächen sowie die befestigten Flächen (Asphalt, Pflasterung) werden über die Schulter versickert. Die oberirdischen Parkplätze müssen mit Rasengittersteinen ausgeführt werden.

7.9 Lärmschutz

Für die geplanten Gebäude wurde ein Lärmgutachten für die Tiefgaragenzufahrt und die Besucherparkplätze und deren Zufahrt erstellt. Die Einhaltung der Lärmschutzbestimmungen (USG) und der Lärmschutzverordnung (LSV) wurde in dem Bericht «Vorabklärungen Tiefgaragenlärm» der Hermann Partner AG (Anhang F) geprüft. Gemäss dieser Prüfung werden die Planungswerte des Industrie- und Gewerbelärms für alle Fenster lärmempfindlicher Räume eingehalten.

7.10 Entsorgungsstandort

Die Abfallentsorgung erfolgt mittels Unterflurcontainer. Die Entsorgungsstelle ist am Auftakt der Siedlung an der Weinfelderstrasse angeordnet und gewährleistet eine gute Erreichbarkeit für die Bewirtschaftung bei gleichzeitiger Entlastung der inneren Freiräume. Der Gestaltungsplan sichert eine funktional und gestalterisch gute Eingliederung in die Umgebung.

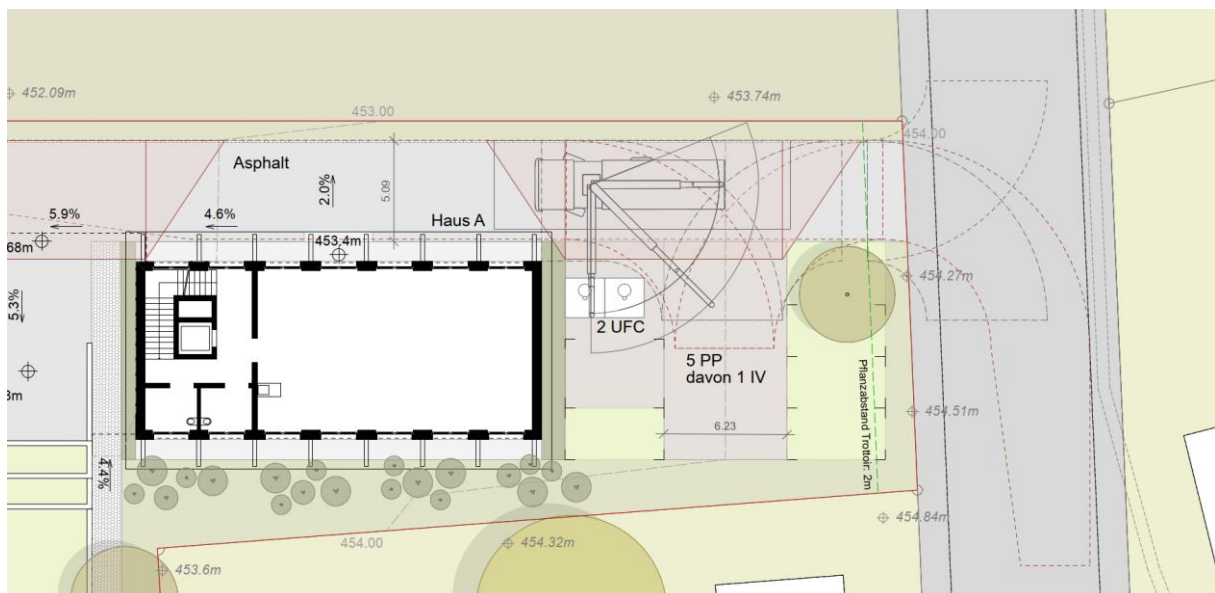


Abbildung 30: Standort Unterflurcontainer, Richtprojekt Umgebung

7.11 Schutzraumpflicht

In den Untergeschossen sind 2 Schutzräume mit jeweils 47 Schutzplätzen vorgesehen. Damit werden die geforderten 83 Schutzplätze eingehalten und um insgesamt 11 zusätzliche Plätze nachgewiesen. Der Nachweis ist in den Unterlagen der Parkplatzberechnungen enthalten.

8 Gesetzliche Anforderungen

8.1 Anforderungen an den Gestaltungsplan

Die mit dem Gestaltungsplan festgelegten Bestimmungen dienen dem öffentlichen Interesse einer geordneten und abgestimmten städtebaulichen Struktur. Die Regelungsdichte ist dabei so gewählt, dass den Projektverfassern und der Baubewilligungsbehörde ein ausreichender Projektierungs- und Beurteilungsspielraum verbleibt.

Der Gestaltungsplan «Urschel» erfüllt folgende Kriterien:

- Das Bebauungskonzept schafft eine eigenständige Wohnsiedlung.
- Eine klar strukturierte Bebauung erfüllt die Forderung nach einer qualitativen Verdichtung des Baugebietes.
- Rücksichtsvolle Einordnung ins bestehende Ortsbild.
- Sensibler Umgang mit nahegelegenen Kulturobjekten sowie der Lage am Siedlungsrand.
- Angemessene Ausstattung mit Anlagen zum Aufenthalt.
- Erhöhte Anforderungen an die Regenwasserbewirtschaftung.
- Minimierung der oberirdischen Verkehrsflächen durch Erstellung einer Tiefgarage.
- Basierend auf dem Richtprojekt «Wohnsiedlung Urschel».

8.2 Nutzungsart

Mit dem Gestaltungsplan darf gemäss § 23 PBG die zonengemässe Nutzungsart nicht geändert werden. Der Gestaltungsplan «Urschel» plant die Errichtung von Mehrfamilienhäusern, die in der Wohn- und Arbeitszone WA 2 zonenkonform sind, sowie eines Gewerbegebäudes in der Dorfzone D2. Diese Nutzung entspricht ebenfalls den Vorschriften dieser Zone.

8.3 Nachweis öffentliches Interesse

Das Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG) legt in Artikel 1 Grundsätze für die Bodennutzung fest, darunter die haushälterische Nutzung, die Schaffung wohnlicher Siedlungen und die Gestaltung von Grünflächen. Bauprojekte sollten diesen Vorgaben folgen. Bestehende Bauzonen sollen genutzt und weiterentwickelt werden. Die Schaffung von qualitätsvollen Grünflächen in der Siedlung fördert ein angenehmes Umfeld und steigert die Lebensqualität. Haushälterische Bodennutzung bedeutet, bestehende Bauzonen zu nutzen, anstatt neue Flächen zu erschliessen, um Ressourcen zu schonen.

Die Umsetzung der kommunalen und kantonalen Vorgaben liegt im öffentlichen Interesse und sind bei der Planung von Bedeutung, insbesondere die planerischen Vorgaben, die in Kapitel 3 und 4 aufgeführt sind.

Durch den Gestaltungsplan «Urschel» werden insbesondere folgende öffentliche Interessen berücksichtigt bzw. nachgewiesen:

- Haushälterische Nutzung des Bodens (Art. 1 RPG)
- Schaffung von attraktiven Wohnverhältnissen mit hoher Lebens- und Aufenthaltsqualität
- Gestaltung von Grünräumen (Art. 3 Abs. 3 lit. e RPG)
- Nutzung der bestehenden Bauzone
- Abstimmung auf die kommunalen Planungen (Erschliessung bis 2028)

8.4 Abweichungen von der Regelbauweise

Gestützt auf § 24, Abs. 2 PBG kann von der Regelbauweise abgewichen werden, wenn dadurch gesamthaft eine bessere Siedlungsgestaltung erzielt wird und diese im öffentlichen Interesse liegt. Der Gestaltungsplan «Urschel» legt für den Perimeter spezifische Festsetzungen fest, die dem Regelkatalog des § 24 PBG entsprechen.

Die Festsetzungen der Baudichte (GFZ) und der Höhenmasse weichen von der Regelbauweise gemäss Baureglement und übergeordneten Vorgaben ab. Die Abweichungen betreffen die Planungen innerhalb der Wohn- und Arbeitszone WA2. Die Planungen innerhalb der Dorfzone D2 erfolgen gemäss der Regelbauweise. In den folgenden Kapiteln werden die Abweichungen erläutert.

8.4.1 Baulichte Dichte

Der vorliegende Gestaltungsplan legt für den in der Wohn- und Arbeitszone WA2 liegenden Bereich eine Geschossflächenziffer von 1.15 fest. Dies entspricht der im Baureglement festgelegten Geschossflächenziffer für die nächsthöhere Wohn- und Arbeitszone WA3. Die Zonengemässe Nutzungsart wird nicht verlassen. Mit dem Zuschlag von 10 % auf die im Baureglement festgelegte Nutzungsziffer für unterirdische Tiefgaragen sowie der Möglichkeit die gesamte Tiefgaragenfläche als zusätzliche GF geltend zu machen (§ 34 Abs. 1 und 2 PBV), kann eine Geschossfläche von ca. 8'000 m² realisiert werden. Ein Zuschlag für energieeffizientes Bauen gemäss § 35 PBV kann zusätzlich beansprucht werden, wenn entsprechende Nachweise bei der Baueingabe erbracht werden.

Das Richtprojekt weist eine Dichte von 1.76 auf. Zusätzlich zu der im Gestaltungsplan festgesetzten GFZ von 1.15 wird der Bonus für privilegierte Parkieranlagen gemäss § 34 Abs. 1 und 2 PBV geltend gemacht. Die Berechnung ist Bestandteil des im Anhang beigefügten Richtprojektes.

8.4.2 Höhenmasse

In der Wohn- und Arbeitszone WA2 gelten folgende maximale Höhenmasse:

Maximale Fassadenhöhe FH (m)	8.50
Maximale Gesamthöhe GH (m)	12.50

Die maximalen Fassadenhöhen FH und maximalen Gesamthöhen werden für die Baubereiche B – D abweichend zum Baureglement festgesetzt. Die in der Masstabelle des Baureglements aufgeführte Fussnote 1 findet für die Baubereiche B bis E keine Anwendung.

	Baubereich B und C	Baubereich D
Maximale Fassadenhöhe FH (m)	11.20	11.50
Maximale Gesamthöhe GH (m)	14.30	14.80

Die Sonderbauvorschriften setzen zudem fest, dass die Trauf- und Firstlinien der Bauten der Baubereiche B und C sind auf der gleichen Höhenkote anzuordnen. Dadurch wird ein einheitliches Erscheinungsbild in der Gebäudehöhe und Volumetrie sowie der Fassaden erreicht.

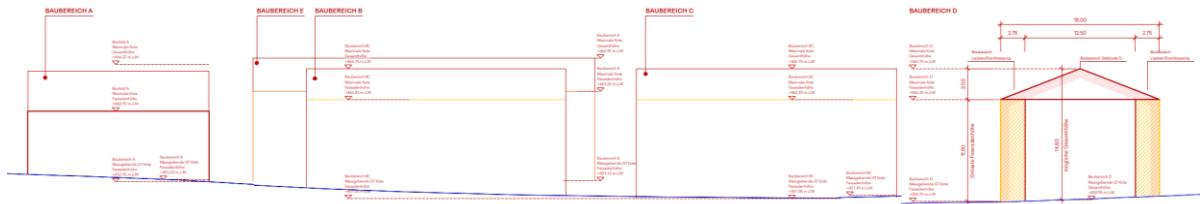


Abbildung 31: Ausschnitt Höhenentwicklung, Schemaschnitt Ansicht von Norden

Die Abbildung zeigt aus Sicht von Norden die maximal mögliche Höhenentwicklung mit den im Gestaltungsplan festgesetzten Höhenmassen. Im nach Norden abfallenden Terrain wird ein einheitliches Erscheinungsbild der gesamten Wohnsiedlung angestrebt.

Die nachstehenden Abbildungen zeigen schematisch, wie sich die Baubereiche in ihrer Höhenentwicklung mit den festgelegten maximal zulässigen traufseitigen Fassaden- und Gesamthöhen darstellen.

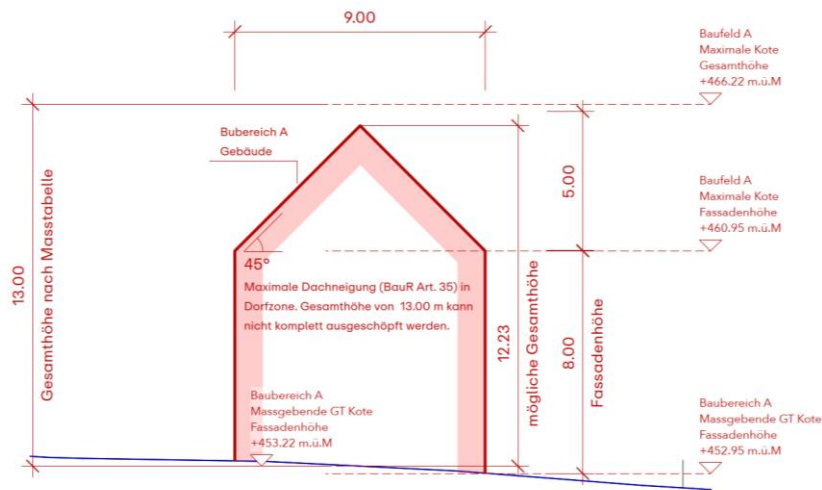


Abbildung 32: Baubereich A: Schematische Darstellung der maximal zulässigen Fassaden- und Gesamthöhe

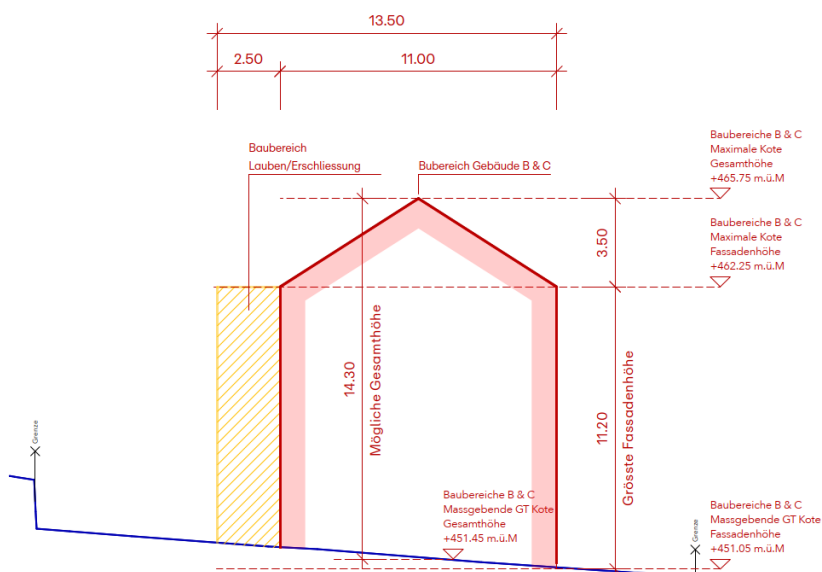


Abbildung 33: Baubereiche B und C: Schematische Darstellung der maximal zulässigen Fassaden- und Gesamthöhen

Für den im stark abfallenden Gebiet liegenden Baubereich E gelten die Höhenmasse des rechtskräftigen Baureglements. Aufgrund der bestehenden Hanglage wird die Fassadenhöhe inklusive Hangzuschlag mit 10.10 m definiert (8.50 m + 1.60 m).

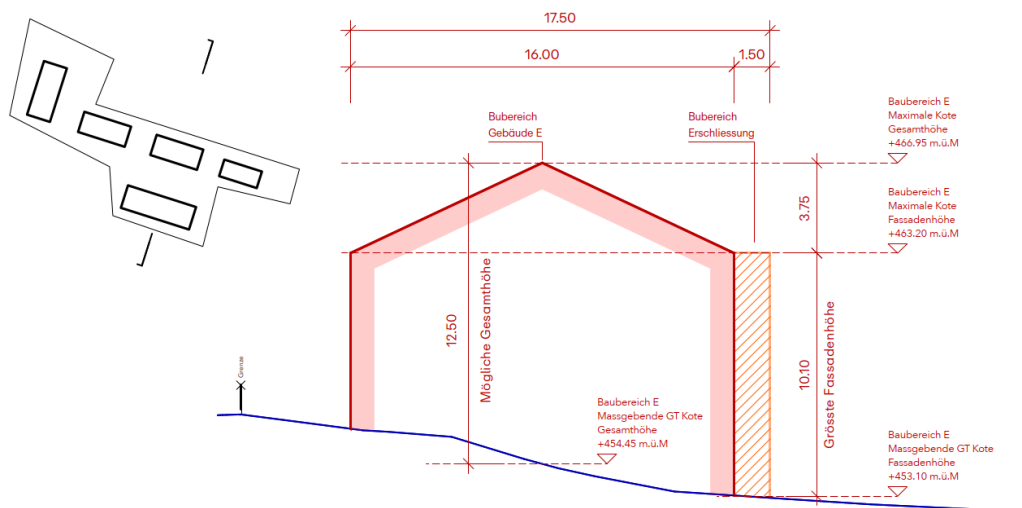


Abbildung 34: Baubereich E: Schematische Darstellung der maximal zulässigen Fassaden- und Gesamthöhen

Mit den im Gestaltungsplan festgesetzten Höhen wird eine, auf die Topografie abgestimmte, einheitliche Höhenentwicklung ermöglicht und zugleich dem Grundsatz der haushälterischen Nutzung des Bodens durch verdichtetes Bauen entsprochen.

8.4.3 Zusammenfassung der Abweichungen

Die Abweichungen in der Höhenregelung sowie der Baudichte entsprechen den Vorschriften der nächsthöheren Zone. Die maximal zulässigen Höhenmasse der nächsthöheren Wohn- und Arbeitszone WA3 betragen 11.50 m (Fassadenhöhe) bzw. 15.5 m (Gesamthöhe). Die festgesetzte Geschossflächenziffer von 1.15 entspricht der im Baureglement festgelegten Geschossflächenziffer für die Wohn- und Arbeitszone WA3.

Inhalt Abweichung	Vorschriften gemäss Gestaltungsplan		Vorschriften gemäss Baureglement		max. Abweichung
			BauR		
Geschossflächenziffer Wohn- und Arbeitszone WA2	1.15		0.8		+ 0.35
Höhenmasse	max. FH	max. GH	max. FH	max. GH	+ 2.70 m
Baubereiche B und C	11.20	14.30	8.50	12.50	
Baubereich D	11.50	14.80	8.50	12.50	+ 3.00 m

8.4.4 Nachweis der gesamthaft besseren Siedlungsgestaltung

Aufgrund folgender Punkte führen die Abweichungen des Gestaltungsplans «Urschel» von der Regelbauweise zu einer gesamthaft besseren Siedlungsgestaltung und liegen im öffentlichen Interesse:

- Die Abweichungen ermöglichen ein optimales Verhältnis von Bauvolumen und Freifläche. Effiziente Nutzung von Grundstücken bei gleichzeitiger Erhaltung von Grünflächen und Freiräumen für eine ausgewogene Siedlungsentwicklung.
- Schaffung einer einheitlichen und gut strukturierten Siedlung, die eine klare visuelle und funktionale Ordnung aufweist.
- Mit dem weit fortgeschrittenen Richtprojekt inklusive Umgebungskonzept sowie dem verbindlichen Farb- und Materialkonzept wird eine hochwertige architektonische Gestaltung und eine abgestimmte, qualitätsvolle Umgebungsgestaltung sichergestellt.
- Die mit dem Gestaltungsplan festgesetzten Abweichungen von der Regelbauweise ermöglichen einerseits eine klare Begrenzung der Höchst- und Mindestmasse, eine klare Einordnung und Fassadenstruktur und gewährleisten weiterhin einen ausreichenden Projektierungs- und Beurteilungsspielraum.
- Abgestimmte und sorgfältige Abweichung von Höhenbeschränkungen, die das städtebauliche Gesamtbild positiv beeinflusst, zu einer verbesserten Nutzung der vorhandenen Bauzone führt und ein einheitliches Erscheinungsbild in abfallendem Terrain erreicht.
- Der Gestaltungsplan bezweckt eine geordnete und auf die örtlichen Verhältnisse abgestimmte Bebauung, welche sich an die vorhandenen ortsbaulichen Strukturen anpasst. Die ortsspezifische Dachgestaltung wird mit der Festsetzung von symmetrischen Satteldächern gesichert.
- Die mit der Gemeinde abgestimmte Planung des neuen Entsorgungstandorts liegt im öffentlichen Interesse und dienen neben der Wohnsiedlung auch der näheren Umgebung.
- Beim Gestaltungsplan handelt es sich um eine Überarbeitung des bestehenden Arealüberbauungsplans.
- Mit den Bebauungsvorschriften wird auf eine moderat verdichtete Bauweise gesetzt, sodass insgesamt eine sehr gute Ausnützung der Parzelle erreicht wird. Die zonengemässe Nutzungsart wird dabei nicht verlassen.

9 Resultate

9.1 Vorprüfung

Mit Bericht vom 29. August 2024 hat das Amt für Raumentwicklung des Kantons Thurgau den Gestaltungsplan «Urschel» vorgeprüft. Die Vorprüfung wurde ausgewertet. Im Zuge der Auswertung der Vorprüfung wurde das Richtprojekt der Orlando Architektur AG mit dem Amt für Raumentwicklung und dem Hochbauamt am 19.02.2025 besprochen und anschliessend überarbeitet. Das Richtprojekt wurde in der weiteren Entwicklung mit einem Farb- und Materialkonzept und einem Richtprojekt Umgebung ergänzt.

Folgende Änderungen und Ergänzungen wurden bei der Überarbeitung des Gestaltungsplans vorgenommen:

- Einbezug Parzelle Nr. 7191 in Gestaltungsplanperimeter
- Unterteilung des Baubereiches B in zwei Baubereiche (B und C)
- Sicherung der architektonischen Gestaltung des Richtprojekts mit verbindlichem Farb- und Materialkonzept
- Sicherung der Umgebungsgestaltung mit Siedlungshof auf Grundlage des Richtprojekts Umgebung
- Sicherung der Spiel- und Freizeitflächen im Gestaltungsplan
- Überarbeitung Standort Entsorgungsstation
- Verbreiterung Grünstreifen entlang der Weinfelderstrasse
- Nachweis zur Berechnung der Geschossflächenziffer
- Überarbeitung Entwässerungskonzept und Abstimmung mit GEP-Ingenieur
- Ergänzung Angaben zu Lärmschutz: Lärmbeurteilung Tiefgaragenlärm
- Korrekturhinweise zu Sonderbauvorschriften, Plan und Planungsbericht wurden berücksichtigt und aufgenommen.

9.2 Information und Mitwirkung

Gemäss Art. 4 RPG und § 9 PBG soll die Bevölkerung in geeigneter Weise orientiert werden und an der Planung mitwirken. Diesem Auftrag wurde nachgekommen, indem der Entwurf des Gestaltungsplans an der Mitwirkungsveranstaltung vom 03.03.2025 der Bevölkerung vorgestellt wurde und Fragen beantwortet wurden.

Vom [Datum] bis zum [Datum] standen die Unterlagen zum Gestaltungsplan «Urschel» Rothenhausen inkl. Beilagen auf der Homepage der Gemeinde zur Einsicht zur Verfügung und die Bevölkerung wurde zur Mitwirkung aufgefordert. Während dieser Mitwirkungsfrist ging [Stellungnahme] ein.

9.3 Öffentliche Auflage und Einsprachen

Der Gemeinderat hat den Gestaltungsplan «Urschel» sowie die Aufhebung des Arealüberbauungsplan «Urschel» (RRB. 673, 18. Juni 1996) am [Datum] beschlossen und zur öffentlichen Auflage vom [Datum] bis [Datum] freigegeben.

Gegen den Gestaltungsplan «Urschel» wurden [Anzahl] Einsprachen erhoben.

Der Inkraftsetzungsbeschluss des neuen Gestaltungsplans «Urschel» sowie die Aufhebung des Arealüberbauungsplan «Urschel» (RRB. 673, 18. Juni 1996) erfolgt am: [Datum]

Anhang

A. Richtprojekt Architektur

separate Beilage

B. Farb- und Materialkonzept

separate Beilage

C. Richtprojekt Umgebung

separate Beilage

D. Entwässerungskonzept

separate Beilage

E. Geotechnischer Bericht

separate Beilage

F. Vorabklärungen Tiefgaragenlärm

separate Beilage

G. Auszug aus dem Amtsblatt

.....