

Gestaltungsplan 'An der Lützelmurg'

Planungsbericht

Auflage



Projekt-Nr. 7250 | 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 Planungsgrundlagen	6
3.1	Kantonaler Richtplan	6
3.2	Öffentlicher Verkehr	6
3.3	Kantonale Gefahrenkartierung	7
3.4	Grundwasser und Gewässerschutz	7
3.5	Altlasten	8
3.6	Raumplanung und Störfallvorsorge	8
3.7	Kantonales Hinweisinventar Bauten (HWI)	9
3.8	Wald	9
4	Kommunale Vorgaben	10
4.1	Kommunaler Richtplan	10
4.2	Schutzplan Natur- und Kulturobjekte	10
4.3	Nutzungsplanung	10
4.4	Gewässerraum	11
4.5	Lärmemissionen	11
4.6	Dienstbarkeiten	11
5	Vorstudie Verkehrserschliessung	12
5.1	Einleitung	12
5.2	Ergebnis	12
6	Richtprojekt	13
6.1	Einleitung	13
6.2	Bebauung	13
6.3	Nutzung	14
6.4	Umgebung	16
6.5	Erschliessung und Parkierung	17
6.6	Gesamteindruck	17
7	Planerische Umsetzung	18
7.1	Gebietsabgrenzung	18
7.2	Baurechtliche Rahmenbedingungen	18
7.3	Gestaltungsvorschriften	20
7.4	Umgebungsgestaltung	21

7.5	Nebennutzflächen	24
7.6	Erschliessung und Parkierung	24
7.7	Feinerschliessung	26
7.8	Notzufahrten	26
7.9	Entsorgung	26
7.10	Werkleitungen und Entwässerung	27
7.11	Naturgefahren	28
7.12	Energie/Fernwärme	28
8	Gesetzliche Anforderungen	29
8.1	Anforderungen an den Gestaltungsplan	29
8.2	Nutzungsart	29
8.3	Nachweis öffentliches Interesse	29
8.4	Abweichungen von der Regelbauweise	29
8.5	Gesamtbeurteilung	31
9	Resultate und Verfahren	32
9.1	Vorprüfung	32
9.2	Information und Mitwirkung	32
9.3	Öffentliche Auflage und Einsprachen	33
Anhang		I
A.	Richtprojekt Architektur, inkl. Fassadenansichten	I
B.	Farbkonzept, 07.11.2025	I
C.	Landschaftsarchitektonische Richtprojekt, Landschaftsarchitektur	I
D.	Verkehrerschliessung 'Überbauung an der Lützelburg', Vorstudie	I
E.	Entwässerungskonzept	I
F.	Auszug aus dem Amtsblatt	I

Verfasser:	bhateam ingenieure ag www.bhateam.ch
Projektleitung:	Adrian Sauter
Bearbeitung:	Remy Lang
Projektnummer:	7250
Datum Version:	26.03.2025 Entwurf 25.06.2025 Vorprüfung 15.11.2025 Überarbeitung 19.12.2025 Mitwirkung 04.05.2026 Auflage
Ablage:	P:\7250 Bichelsee-Balterswil, GP an der Lützelburg\07_Mitwirkung_Auflage_2.0\Dokumente_Berechnungen\Auflage\PB_GP-An_der_Lützelburg_Auflage_20260504.docx

1 Einleitung

1.1 Ausgangslage und Auftrag

Das Planungsgebiet liegt in der Ortschaft Bichelsee, Gemeinde Bichelsee-Balterswil, im Siedlungsgebiet zwischen den beiden Ortskernen. Es umfasst die Liegenschaften Nr. 913, 1866 sowie einen Teilbereich der Lützelburgparzelle Nr. 914.

Die Parzelle Nr. 913 befindet sich an einem Südhang und grenzt nördlich direkt an das Gewässer Lützelburg. Diese ist im Zonenplan mit der Gestaltungsplanpflicht überlagert. Eine Erschliessung von der Lützelburgstrasse über das Gewässer in das Planungsgebiet fehlt bislang.

Für die Erschliessung des Planungsgebiets wurden im Vorfeld verschiedene Varianten geprüft. Dabei zeigte sich, dass die Erschliessung über eine neue Brücke im Bereich der Parzelle Nr. 1866 erfolgen soll, welche die Lützelburg überquert. Diese Studie wurde mit dem Amt für Umwelt TG, besprochen.

Die heutigen Grundeigentümer werden gemäss amtlich beglaubigtem Kaufvertrag das Grundstück an die Haldi Immobilien GmbH und Siegfried Wohnbauten GmbH verkaufen.

Nach einem ersten Entwurf eines Richtprojektes durch das Architekturbüro siegfried wohnbauten gmbh wurde für die notwendige planungsrechtliche Umsetzung dem Planungsbüro bhateam ingenieure ag 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 'An der Lützelburg'. 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 wurde auf Grundlage des Richtprojektes des Architekturbüros siegfried wohnbauten gmbh aus Eschlikon und des landschaftsarchitektonischen Richtprojektes der PR Landschaftsarchitektur GmbH aus Arbon 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
- Kommunaler Richtplan
- Zonenplan (2001) und Baureglement (2002) der Gemeinde Bichelsee-Balterswil
- Schutzplan Natur- und Kulturobjekte

2 Situation

2.1 Standort



Abbildung 1: Orthofoto mit Region Sirnach (Planungsgebiet blau eingefärbt)

Die Gemeinde liegt im Süden des Kantons Thurgau an der Kantonsgrenze zum Kanton Zürich und umfasst die Ortschaften Bichelsee und Balterswil. Die verkehrstechnische Erschliessung der Gemeinde erfolgt in erster Linie durch die Kantonsstrasse Turbenthal–Sirnach, die das Gemeindegebiet durchquert.



Abbildung 2: Orthofoto, Planungsbereich (rot eingefärbt) 2025

Das Planungsbereich befindet sich im Südwesten von Balterswil. Die Parzelle, gekennzeichnet als Liegenschaft Nr. 913, liegt direkt an der Lützelburg und erstreckt sich über eine Gesamtfläche von 8842 m², wovon 4380 m² in der Bauzone liegen. Sie liegt an einem südlichen Steilhang. Das nördliche Terrain innerhalb der Bauzone weist ein Gefälle von bis zu 50 % auf. Die Parzelle ist bis auf ein Stallgebäude (EGID 400062462) unbebaut und wird landwirtschaftlich (Weideland) genutzt.

3 Übergeordnete Planungsgrundlagen

3.1 Kantonaler Richtplan

Der kantonale Richtplan weist das Planungsgebiet als Siedlungsgebiet aus, das sowohl Bauzonen als auch Freihaltezonen umfasst. Für dieses Gebiet sind keine spezifischen Massnahmen vorgesehen. Westlich des Siedlungsgebiets schliesst sich das Landwirtschaftsgebiet an. Etwas weiter westlich verläuft die Abgrenzung des Siedlungsgebiets (1.1). Jenseits der Siedlungsgrenze folgt ein Gebiet mit Vorrang für die Landschaft sowie ein Naturschutzgebiet.



Abbildung 3: Ausschnitt Kantonaler Richtplan

3.2 Öffentlicher Verkehr

Die Gemeinde Bichelsee-Balterswil wird hauptsächlich durch die Buslinie Wil TG – Bichelsee Dorf an den öffentlichen Verkehr angebunden und liegt in der Güteklasse D. Auf der Linie besteht in Eschlikon oder in Sirnach die Möglichkeit zur Anbindung an die Bahnlinie. Von Bichelsee Dorf besteht zudem eine Anbindung an die Buslinie Turbenthal – Dussnang.

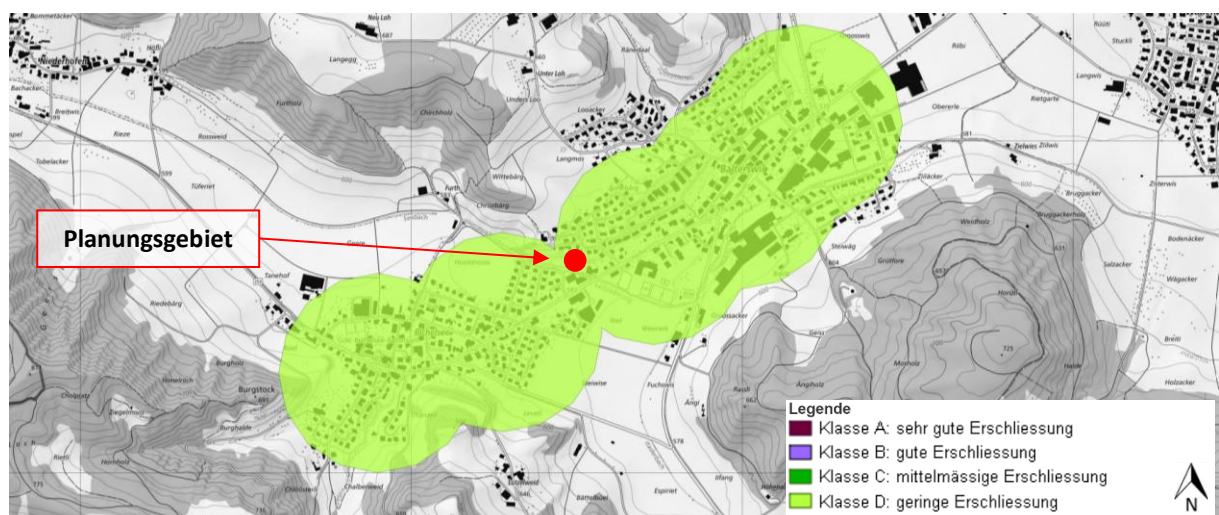


Abbildung 4: ÖV-Güteklassen Bichelsee-Balterswil

3.3 Kantonale Gefahrenkartierung

Das Gestaltungsplangebiet ist teilweise von Hochwasser und Rutschungen betroffen. Die Liegenschaft befindet sich in einem Hangbereich mit geringer Rutschungsgefährdung. Entlang der Lützelurm besteht eine mittlere Hochwassergefahr. Von der Gefährdung durch Oberflächenabfluss (rosa dargestellt) ist das Gebiet nicht betroffen. Einzig ab Parzelle Nr. 912 besteht ein Abfluss mit einer geringen Fliesstiefe in Richtung Planungsgebiet.

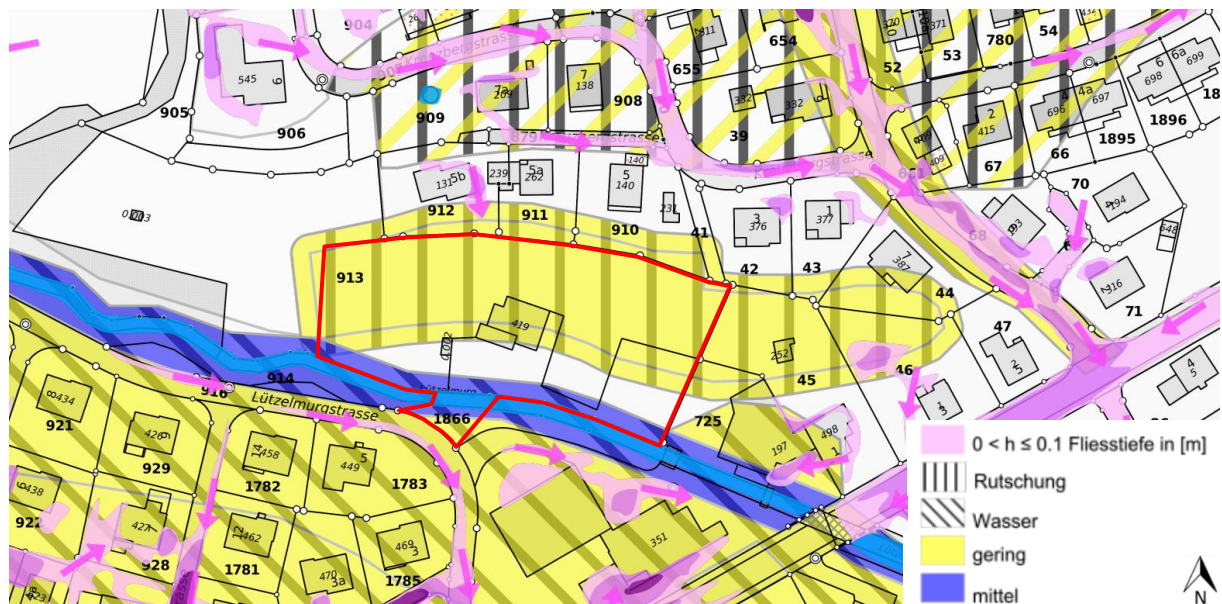


Abbildung 5: Kantonale Gefahrenkarte (Gefährdung synoptisch) und Gefährdungskarte Oberflächenabfluss, ThurGis 2025

3.4 Grundwasser und Gewässerschutz



Abbildung 6: Ausschnitt Gewässerschutzkarte (Planungsgebiet rot), ThurGis

Das Planungsgebiet liegt im Gewässerschutzbereich A_U zum Schutz nutzbarer unterirdischer Gewässer sowie die zu ihrem Schutz notwendigen Randgebiete. Der Gestaltungsplan liegt teilweise im Grundwassergebiet. Gemäss der Grundwasserkarte verfügt das Grundwasservorkommen über eine mittlere Mächtigkeit mit schlecht durchlässigen Deckschichten von meist mehr als 5 m Mächtigkeit. Der mittlere Grundwasserspiegel ist nicht im Detail bekannt, er dürfte gemäss den Grundwassermodellen etwas oberhalb von 576 m ü. M. liegen. Rund 600 m im Südosten besteht die Grundwasserfassung den 'Espriet' der Wasserversorgung Bichelsee-Balterswil.

Der Gestaltungsplan sieht die Bebauung in Hanglage mit zwei viergeschossigen Mehrfamilienhäusern in 'Terrassenbauweise' mit jeweiligen Untergeschossen sowie deren Erschliessung vor. Gemäss Richtprojekt ist die tiefste Bauwerkskote bei ca. 584 m ü. M. geplant. Talseitig entspricht die Kote ungefähr dem bestehenden Terrain.

Im Gewässerschutzbereich bedarf die Erstellung von Bauten und Anlagen sowie Grabungen, Erdbewegungen und ähnliche Arbeiten einer kantonalen Bewilligung, wenn sie bis zum langjährigen mittleren Grundwasserspiegel geplant werden. Die Einbautiefen der Untergeschosse, unterirdischen Bauten oder Unterniveaubauten sind vom Grundwasserspiegel abhängig. Tiefbauten bis zum langjährigen Mittelwasserspiegel sind in der Regel mit gewässerschutzrechtlicher Bewilligung erlaubt. Tiefbauten unter dem langjährigen Mittelwasserspiegel können ausschliesslich in begründeten Fällen bewilligt werden und nur, wenn 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.

Im vorliegenden Fall liegen die geplanten Bauten mit einer tiefsten Bauwerkskote bei ca. 584 m ü. M. über dem langjährigen mittleren Grundwasserspiegel, der etwas oberhalb von 576 m ü. M. liegt. Der Nachweis ist im Baubewilligungsverfahren mit dem Einreichen des Gesuchformulars zu erfüllen.

3.5 Altlasten

Im Kataster der belasteten Standorte (KbS) besteht kein Eintrag zum Gestaltungsplangebiet.

3.6 Raumplanung und Störfallvorsorge

In der dicht besiedelten Schweiz können Bauprojekte Konfliktpotenzial bergen. Gemäss Art. 11a der Störfallverordnung (StFV) müssen Kantone die Vorgaben der Verordnung in der Raumplanung und anderen raumwirksamen Tätigkeiten berücksichtigen. Planer sind verpflichtet zu prüfen, ob ein Vorhaben im Konsultationsbereich der StFV liegt und ob es risikorelevant ist. Das Planungsgebiet beziehungsweise die Ortschaft Bichelsee sind nicht davon betroffen.

3.7 Kantonales Hinweisinventar Bauten (HWI)

Im kantonalen Hinweisinventar sind Bauten aufgeführt, die von kulturgeschichtlicher Bedeutung sind oder sein könnten (TG NHV § 43a). Das Planungsgebiet liegt grösstenteils auf unbebautem Grundstück. Im näheren Osten befinden sich drei als bemerkenswert eingestufte Gebäude im Inventar.



Abbildung 7: Ausschnitt Kantonales Hinweisinventar Bauten, 2025

3.8 Wald

Das Planungsgebiet ist betroffen von Wald. Zum einen ist eine Fläche der Parzelle Nr. 913 als Wald ausgeschieden und zum anderen ist das Planungsgebiet im Süden auf der Parzelle Nr. 914 von entlang der Lützelburg bestehenden Ufergehölz betroffen. Beim Waldabschnitt südlich der Lützelburg bis etwa zur Höhe der Kreuzung Sonnengutstrasse/Lützelburgstrasse, handelt es sich um Ufergehölz, d. h., es gilt ein gesetzlicher Waldabstand von 15 m. Beim Waldareal, welches beidseits der Lützelburg stockt und sich sowohl gegen Norden als auch gegen Westen fortsetzt, handelt es sich nicht um Wald, d. h., es gilt ein Waldabstand von 25 m. Die Ausführungen zum Waldabstand erfolgen in Kapitel 7.2.4.



Abbildung 8: Ausschnitt statische Waldgrenze Kt. TG, Geoportal 2025

4 Kommunale Vorgaben

4.1 Kommunalen Richtplan

Der kommunale Richtplan wird derzeit als Teil der Ortsplanungsrevision überarbeitet. Aufgrund der laufenden Revision sind die inhaltlichen Ausführungen pendent.

4.2 Schutzplan Natur- und Kulturobjekte

Das Planungsgebiet ist von den Inhalten des kommunalen Schutzplans für Natur- und Kulturschutzobjekte nicht betroffen.

4.3 Nutzungsplanung

Gemäss Zonenplan (18.12.2001) der Gemeinde Bichelsee-Balterswil liegt das Gestaltungsplangebiet (Parzelle Nr. 1922) in der Wohn- und Gewerbezone WG3 und der Freihaltezone. Es ist zusätzlich mit einer Gestaltungsplanpflicht überlagert.

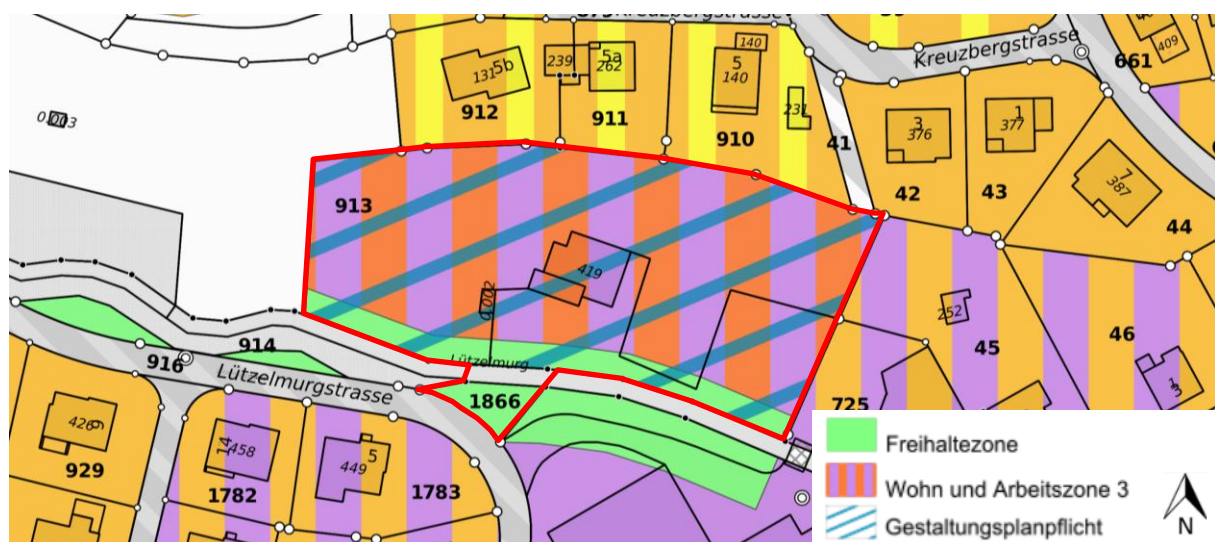


Abbildung 9: Ausschnitt Zonenplan (OEREB-Kataster)

Das aktuelle Baureglement wurde am 1. Januar 2002 (Änderungen 2004/2007) durch den Gemeinderat von Bichelsee-Balterswil in Kraft gesetzt. Die für das Planungsgebiet wesentlichen Festsetzungen sind nachfolgend aufgeführt:

Zone	Wohn- und Gewerbezone WG3
Max. Ausnützungsziffer	0.65 ¹
Max. Gebäudehöhe (m)	10.6
Max. Firsthöhe (m)	15.6
Grenzabstände (m) (klein/gross)	5.0 / 10.0
Max. Gebäudelänge (inkl. Anbauten)	40.0 m
Empfindlichkeitsstufe gemäss LSV	III

¹ Diese Ausnützung gilt für Grundstücke, bei denen mind. 30 % der Bruttogeschossfläche gewerblich oder für Dienstleistungszwecke genutzt werden. In allen anderen Fällen gilt die tiefere Ausnützungsziffer der entsprechenden Wohnzone.

4.4 Gewässerraum

Das Planungsgebiet grenzt im Süden an das Fließgewässer 'Lützelburg'. Im Bereich der Parzelle Nr. 1866 durchquert die Lützelburg das Planungsgebiet. Der Raumbedarf der Gewässer wurde mit Regierungsratsbeschluss Nr. 1074 vom 18. Dezember behördenverbindlich genehmigt. Dieser behördenverbindliche Raumbedarf dient als Grundlage für die anschliessende grundeigentümergebundene Umsetzung. Die Gemeinde erarbeitet derzeit die grundeigentümergebundene Ausscheidung des Gewässerraums für den betroffenen Abschnitt der Lützelburg. Die Ausführungen zum Gewässerraum erfolgen in Kapitel 7.2.3.

4.5 Lärmemissionen

Das Planungsgebiet ist von keiner relevanten Lärmemission betroffen, da die Lützelburgstrasse nur sehr wenig Verkehr aufweist.

4.6 Dienstbarkeiten

Dienstbarkeit 879.r721

Für die geplante Erschliessung des Planungsgebiets über die Parzelle Nr. 1866 besteht eine Dienstbarkeit gegenüber der Parzelle Nr. 915, die den Bau der Erschliessung entlang der Parzellengrenze ermöglicht. Gemäss der Dienstbarkeit 879.r721 räumt der jeweilige Eigentümer der Liegenschaft Nr. 915 dem jeweiligen Eigentümer der Liegenschaft 1866 ein Näherbaurecht für eine Brücke ein.

Dienstbarkeit 318.r721

Im Norden des Planungsgebiets besteht die Dienstbarkeit Nr. 318.r721, die eine Pflanzbeschränkung für den nördlichen Hangbereich beinhaltet. Wie im landschaftsarchitektonischen Richtprojekt ersichtlich, wird die Dienstbarkeit der Pflanzbeschränkung berücksichtigt.

5 Vorstudie Verkehrserschliessung

5.1 Einleitung

Damit das Planungsgebiet zweckmässig und effizient erschlossen wird, wurde vor der Erarbeitung des Richtprojekts eine Vorstudie erarbeitet. Die Abteilung Tiefbau von bhateam ingenieure ag wurde von der siegfried wohnbauten gmbh mit der Ausarbeitung der Vorstudie beauftragt. Die Studie beinhaltet ein Variantenstudium mit möglicher Erschliessung von Norden via Parzelle 41 und 909 und von Süden ab der Lützelburgstrasse über das Gewässer mittels einer neuen Brücke.

5.2 Ergebnis

Damit der Hochwasserschutz gewährleistet ist, muss die bestehende Brücke, welche die Parzelle 915 und 725 verbindet, rückgebaut bzw. Richtung Westen verschoben und angehoben werden (Einhaltung Freibord). Der bestehende Fussgängersteg zwischen denselben Parzellen und der Steg zwischen den Parzellen 913 und 915 müssen ebenfalls rückgebaut werden. Damit wird der Rückstau vor den Schwachstellen reduziert und der Hochwasserschutz gewährleistet.

Die Vorstudie zeigt drei Varianten auf und beurteilt die 'Variante 3' mit der Erschliessung von Süden über eine neue Brücke als Bestvariante:

Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten ist die Variante 3 mit der Verschiebung und Erhöhung der bestehenden Brücke die beste Möglichkeit, die Parzelle 913 zu erschliessen. Diese Variante gilt als zweckmässig und standortgebunden. Die Hochwasserschutzmassnahmen sind mit dem gerechneten Freibord für ein HQ300 eingehalten. Damit der Hochwasserschutz zusätzlich verbessert werden kann, wird eine Anordnung eines Grobrechens vor dem Bauwerk empfohlen.

Die ausführlichen Ergebnisse der Studie sind im 'Anhang C' dargestellt.

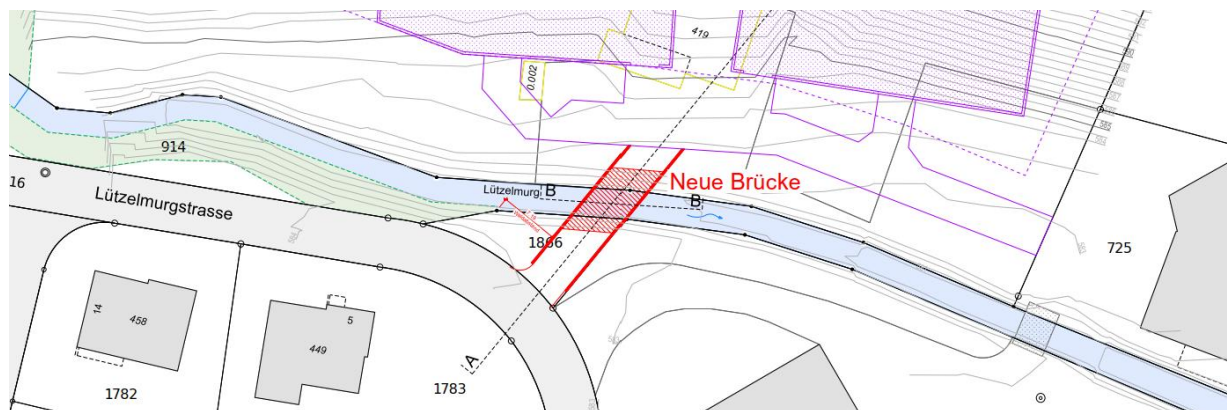


Abbildung 10: Vorstudie Verkehrserschliessung, Ausschnitt Situation Bestvariante, bhateam ingenieure ag

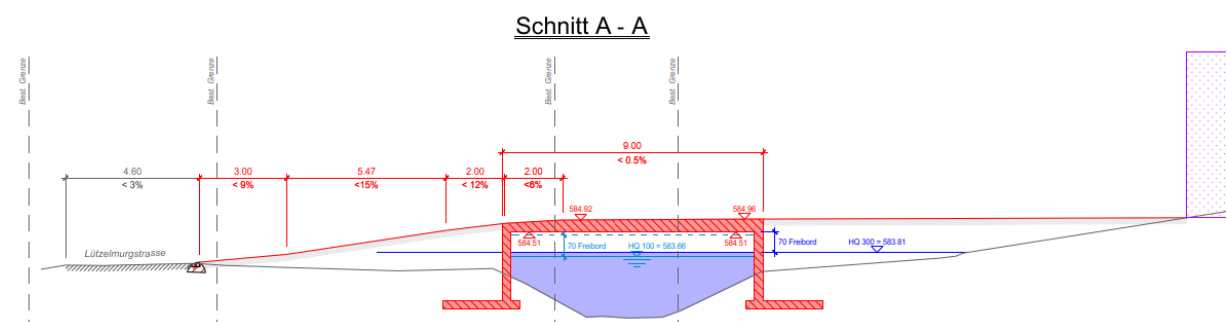


Abbildung 11: Vorstudie Verkehrserschliessung, Bestvariante Schnitt A-A, bhateam ingenieure ag

6 Richtprojekt

6.1 Einleitung

Dem Gestaltungsplan ging die Planung einer Wohnüberbauung des Gebiets voraus. Das Architekturbüro siegfried wohnbauten gmbh hat in Zusammenarbeit mit einem erweiterten Planungsteam inkl. Landschaftsarchitekten das vorliegende Vorprojekt entworfen. Die Planung des Projekts wurde auf Grundlage des rechtskräftigen Baureglements der Gemeinde bzw. der Bestimmungen gemäss IVHB ausgeführt.

6.2 Bebauung

Entlang des Bachlaufs der Lützelburg ist eine nach Süden ausgerichtete Wohnüberbauung mit zwei Mehrfamilienhäusern vorgesehen. Die Baukörper folgen dem natürlichen Geländeverlauf und fügen sich harmonisch in den bestehenden Südhang ein – eingebettet mit geringen Erdbewegungen.

Aufgrund des Verhältnisses der Grundfläche der Terrasse gegenüber der zurückversetzten Gebäudeeinheit werden die zwei Gebäude baurechtlich nicht als Terrassenhäuser betrachtet.

Ein zentrales Element bildet die Umgebungsgestaltung mit gezielter Bepflanzung und einer klaren Durchlässigkeit zwischen den Gebäuden sowie einem natürlich abfallenden Terrain, ohne bauliche Stützwerke. Die Anordnung und Ausrichtung der Volumina erzeugt eine Struktur, die sich stimmig an die nördlich gelegene Einfamilienhausgruppe anschliesst.



Abbildung 12: Richtprojekt, Situation

Die Orientierung der Hauptwohnräume nach Süden sowie die Linienführung der Bauten nehmen den Verlauf der Lützelburg sowie die Topografie des Geländes auf.

Die zwei Neubauten erscheinen als gestalterische Einheit mit einheitlicher Materialisierung. Charakteristisch sind die südorientierten, als «Grünzimmer» konzipierten Terrassen, die den Bezug zur Natur stärken. Die stehende Holzschalung an den Südfassaden, extensiv begrünte Flachdächer und ein massiver Sockel akzentuieren die zeitgemässe Architektursprache. Die terrassierte Fassadengliederung sorgt für ein lebendiges Erscheinungsbild.



Abbildung 13: Richtprojekt: Fassadengestaltung, Südfassaden



Abbildung 14: Richtprojekt: Fassadengestaltung, Westfassaden Gebäude A



Abbildung 15: Richtprojekt: Fassadengestaltung, Nordfassaden

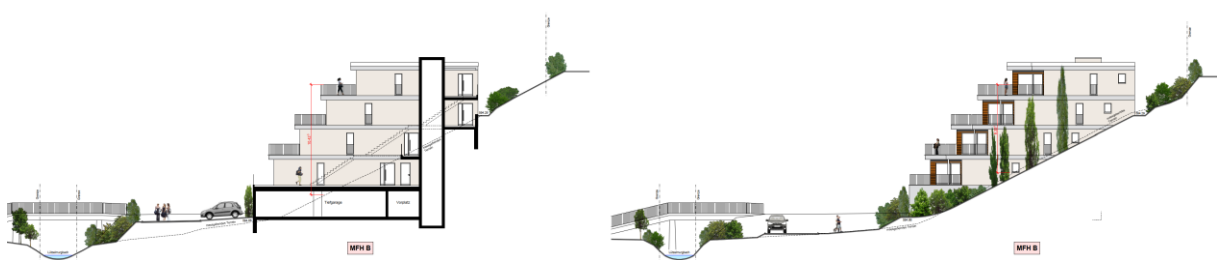


Abbildung 16: Richtprojekt: Fassadengestaltung, Ostfassaden

6.3 Nutzung

Das Richtprojekt sieht eine reine Wohnnutzung vor. Die Mehrfamilienhäuser werden mit jeweils acht Wohnungen auf vier Geschossen geplant. Die Wohnungen weisen aufgrund der Terrassenbauweise grossflächige Terrassenflächen auf. Im Sockelgeschoss ist jeweils eine Tiefgarage vorgesehen.

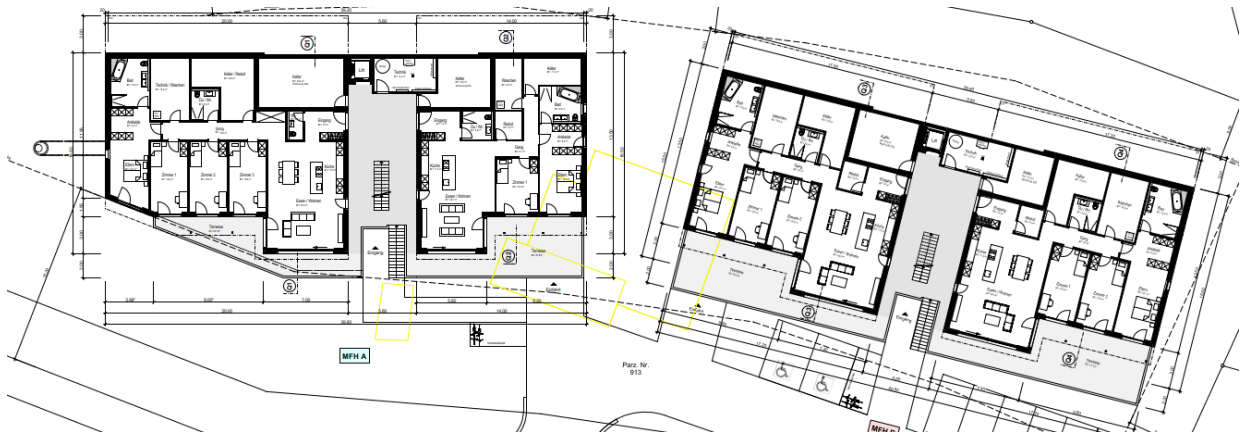


Abbildung 17: Richtprojekt: Grundriss Erdgeschoss

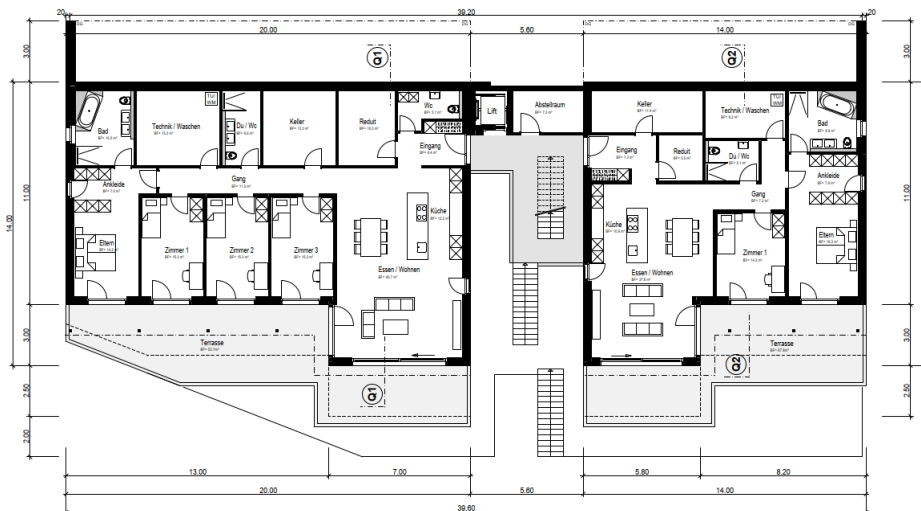


Abbildung 18: Richtprojekt: Ausschnitt Grundriss 1. Obergeschoss



Abbildung 19: Richtprojekt: Grundriss Dachgeschoss

6.4 Umgebung

Auf das Richtprojekt abgestimmt entwickelte das Büro PR Landschaftsarchitektur GmbH das landschaftsarchitektonische Richtprojekt für das Planungsgebiet. Die Inhalte des Richtprojekts werden nachfolgend erläutert. Das Richtprojekt ist in Anhang B einsehbar.

Parallel zum Bachlauf der Lützelburg in einem beweideten Abhang auf dem Ausläufer des Haselberg, werden zwei Terrassenhäuser eingebettet. Der zukünftige Hangverlauf wird dem bisherigen nachempfunden und schliesst fliessend an die beiden gestuften Gebäude an. Im rückwärtigen Aussenraum unterhalb der prägnanten Hangkante, die mit einer Hecke akzentuiert wurde, wird das Terrain mit einer artenreichen Wiese angesät. Einzelne Gehölzgruppen strukturieren die offenen Flächen und bilden einen gleitenden Übergang zur westlich anschliessenden Wiese. Über die neue Brücke der Lützelburg werden in unmittelbarer Nähe die beiden Tiefgarageneinfahrten angeordnet und sind in kürzester Distanz erreichbar. Zur Belagsreduktion werden die Besucherparkplätze und die Fahrbahn platzsparend und gebündelt angeordnet. Angrenzend an den Gewässerraum der Lützelburg findet sich im Südwesten eine Konzentration an Spiel- und Aufenthaltsqualitäten. Die Hauptzugänge der beiden Häuser werden durch eine Belagsdifferenzierung und abwechslungsreiche Staudenpflanzungen hervorgehoben. Zur Einbettung in das Gelände werden die Fassaden mit Kletterpflanzen berankt. Bepflanzte Tröge schmücken die nach Süden ausgerichteten Terrassen. Bei der Gehölzauswahl werden standortgerechte und einheimische Arten bevorzugt.



Abbildung 20: Ausschnitt des landschaftsarchitektonischen Richtprojekts, PR Landschaftsarchitektur GmbH

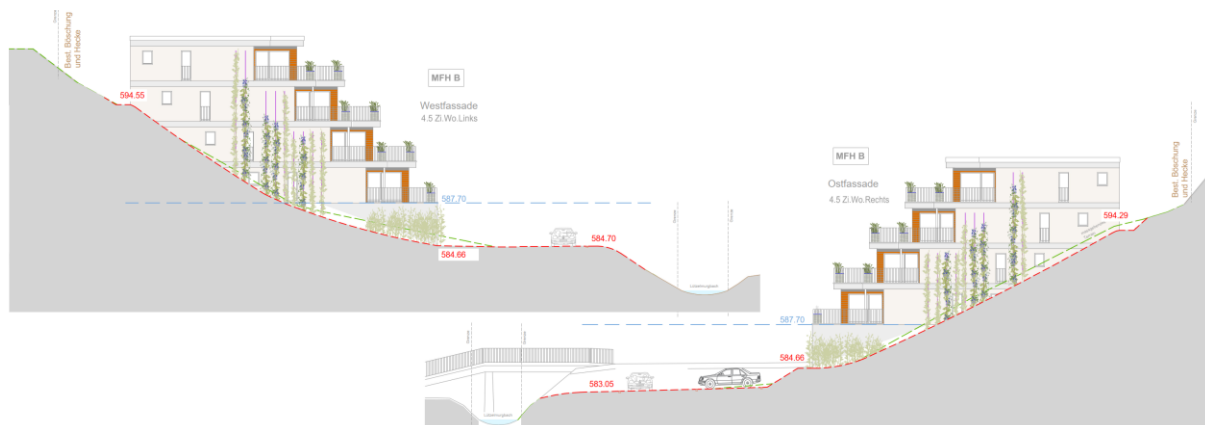


Abbildung 21: Ausschnitt des LA Richtprojekts, Fassadenansicht/Fassadenbepflanzung. PR Landschaftsarchitektur GmbH

6.5 Erschliessung und Parkierung

Die Zufahrt zur Bebauung erfolgt von Süden ab der Lützelburgstrasse über eine neue Brücke. Die Zufahrt ist das Ergebnis der Vorstudie (Kapitel 5). Die Studie beurteilt eine Zufahrt über die Lützelburg als zweckmässig. Über die Zufahrt gelangen der motorisierte Individualverkehr, der Langsamverkehr und die Notfalldienste zur Überbauung. Die Erschliessungstrasse weist einen möglichst geringen Flächenverbrauch auf und ermöglicht einen Anschluss der Parzelle 725.

Die Erschliessung der Gebäude erfolgt gesamthaft von Süden. Beide Gebäude weisen eine Tiefgarage für die Parkierung der jeweiligen Bewohnenden aus. Die Zufahrt zur Parkierung erfolgt von Süden in das unterste Geschoss. Südlich, dem Gebäude B vorgelagert, sind oberirdische Besucherparkplätze inklusive Behindertenparkplätze angeordnet. Die Parkierung richtet sich nach den Bestimmungen des rechtsgültigen Baureglements. Im Richtprojekt sind für die 16 Wohnungen 38 unterirdische Parkplätze geplant.



Abbildung 22: Ausschnitt Richtprojekt, Erschliessung und Parkierung, Untergeschoss

6.6 Gesamteindruck

Das Richtprojekt sieht eine nach Süden ausgerichtete Wohnüberbauung mit zwei Mehrfamilienhäusern vor. Diese fügen sich gut in den bestehenden Südhang mit seinem anspruchsvollen Terrainverlauf ein. Durch die Einbettung der Bauten in die Topografie entsteht ein stimmiges Siedlungsbild. Grössere Terrainveränderungen sind nicht erforderlich.

Ein abgestimmtes Aussenraumkonzept verleiht dem Aussenraum eine hohe Qualität und beinhaltet zudem eine Begrünung der Fassaden, was die Einbettung in die Umgebung begünstigt. Die Überbauung zeichnet sich zudem durch eine effiziente Erschliessung aus.

7 Planerische Umsetzung

In den folgenden Abschnitten werden die wichtigsten Bestimmungen des Gestaltungsplans bzw. der Sonderbauvorschriften näher erläutert. So ist der Gestaltungsplan integral nach neuem Recht zu erstellen – auch dann, wenn die Gemeinde Bichelsee-Balterswil bislang nicht über ein mit dem neuen Recht konformes Baureglement verfügt. Somit sind die Umrechnungswerte gemäss § 57 PBV anzuwenden.

7.1 Gebietsabgrenzung

Der Gestaltungsplanperimeter umfasst die in der Bauzone liegenden Teilflächen der Parz. Nrn. 913 und 914 sowie die Parz. Nr. 1866.

7.2 Baurechtliche Rahmenbedingungen

7.2.1 Höchst- und Mindestmasse

Die Höchst- und Mindestmasse entsprechen mit Ausnahme der Fassadenhöhe des Baubereichs A1 der Wohn- und Gewerbezone des Baureglements der Gemeinde Bichelsee-Balterswil bzw. die Umrechnungswerte gemäss § 122 Abs. 4 PBG.

Anstatt der im Baureglement ausgewiesenen Ausnützungsziffer (AZ) gilt somit die in der Umrechnungstabelle definierte Geschossflächenziffer (GFZ). Für das Planungsgebiet muss somit mit dem Wert von 0.6 gerechnet werden, da dieser im Baureglement für eine Überbauung mit reiner Wohnnutzung definiert ist. Gemäss der Umrechnungstabelle ist bei einer AZ von 0.6 eine GFZ von 0.95 (exkl. Zuschläge und Bonus nach §§ 34, 35 PBV) zulässig. Die Ausnützung des Richtprojekts liegt innerhalb der zulässigen GFZ. Es werden zusätzlich der Bonus für eine vollständig ins Gebäude integrierte Parkierung und der Zuschlag für energieeffizientes Bauen beansprucht. Der detaillierte Nachweis zur Einhaltung der vorgegebenen GFZ ist mit der Baueingabe einzureichen.

Die Festsetzung der Gebäudehöhe (Fassadenhöhe) wird für den Baubereich A1 in den Sonderbauvorschriften abweichend von den Bestimmungen des rechtsgültigen Baureglements definiert und im Kapitel 'Abweichungen von der Regelbauweise' erläutert.

Die in § 39 PBV definierte Staffelung für Terrassenhäuser trifft auf die geplante Bebauung im Planungsgebiet nicht zu. Das vorgesehene Verhältnis wird von den geplanten Bauten teilweise nicht eingehalten. Eine vertikale Gliederung soll dennoch gewährleistet bleiben. Angesichts dessen schreiben die Sonderbauvorschriften vor, dass pro Geschoss ein Rücksprung von mindestens 2.0 m gegenüber dem jeweils darunterliegenden erfolgen muss. Dadurch wird die terrassenartige Struktur der Gebäude und eine gute Einbettung in das steile Gelände sichergestellt.

Die Sonderbauvorschriften setzen weiter fest, dass das oberste Geschoss als Attikageschoss gemäss § 29 PBV ausgeführt werden muss.

7.2.2 Gebäude- und Grenzabstände

Die Baubereiche A1 und A2 geben die Grenzabstände der Wohnbauten vor. Alle Abstände richten sich nach dem rechtsgültigen Baureglement und werden eingehalten.

Die Abstände zwischen den Gebäuden betragen mindestens 6.0 m. Ein reduzierter Abstand ist gemäss Art. 31 Baureglement zulässig und gewährt, sofern die Brandschutzrichtlinien der Vereinigung kantonaler Feuerversicherer (VKF) sowie die wohnhygienischen Anforderungen eingehalten werden.

7.2.3 Gewässerabstand

Die Ausscheidung des eigentümergebundenen Gewässerraums für den betroffenen Abschnitt der Lützelburg befindet sich in der Erarbeitung. Für das Gestaltungsplangebiet wird, abgestimmt auf die Gewässerraumplanung, ein Gewässerraum festgesetzt, mit dem Ziel, dass der Gestaltungsplan vor Abschluss der Gewässerraumplanung zur Genehmigung eingereicht werden kann.

Gemäss Art. 41c GSchV dürfen im Gewässerraum nur standortgebundene, im öffentlichen Interesse liegende Anlagen wie Fuss- und Wanderwege, Flusskraftwerke oder Brücken erstellt werden. Rechtsmässig erstellte und bestimmungsgemäss nutzbare Anlagen im Gewässerraum sind in ihrem Bestand grundsätzlich geschützt. Unterirdische Bauten wie Tiefgaragen sind im Gewässerraum nicht gestattet.

Für die betroffene Parzelle wird eine aufgrund der Berechnung durch die Formel nach Art. 41a Abs. 2 GSchV ermittelte Gewässerraumbreite von 14.5 m ausgeschieden. Der Gewässerraum kommt im Gestaltungsplan ausschliesslich innerhalb des Bereichs der Wiesenböschung zu liegen. In diesem Bereich sind mit Ausnahme der geplanten Erschliessung (Erschliessungsfläche und Erschliessungsbereich Brücke) über die Lützelburg keine Bauten und Anlagen zugelassen. Die Wiesenböschung dient ausschliesslich der extensiven Ausgestaltung und Bewirtschaftung. Der Unterhalt der Lützelburg mit Böschungsbereich und Ufergehölz kann über die Lützelburgstrasse erfolgen.

7.2.4 Waldabstand

Gemäss Art. 17 des Bundesgesetzes über den Wald (WaG; SR 921.0) sind Bauten und Anlagen in Waldnähe nur zulässig, wenn sie die Erhaltung, Pflege und Nutzung des Waldes nicht beeinträchtigen (Abs. 1). Die Kantone schreiben einen angemessenen Mindestabstand der Bauten und Anlagen vom Waldrand vor und berücksichtigen dabei die Lage und die zu erwartende Höhe des Bestandes (Abs. 2). Aus wichtigen Gründen können die zuständigen Behörden die Unterschreitung des Mindestabstandes unter Auflagen und Bedingungen bewilligen (Abs. 3).

Nach § 75 Abs. 1 PBG beträgt der Abstand von Bauten und Anlagen gegenüber Wald 25 m, gegenüber Ufergehölz 15 m. Der gesetzliche Waldabstand kann entweder über den Erlass und die Genehmigung eines Sondernutzungsplans oder im Rahmen eines Baubewilligungsverfahrens (Einzelfall) im Sinne einer Ausnahme unterschritten werden. Die Unterschreitung des gesetzlichen Waldabstandes kann auch im Einzelfall mit Zustimmung des Kantonsforstamtes bewilligt werden, sofern keine erheblichen öffentlichen Interessen entgegenstehen (§ 93 PBG i.V.m. § 43 Abs. 2 PBV). Die Gemeinde kann aus besonderen Gründen in Sondernutzungsplänen andere Abstände vorsehen (§ 75 Abs. 2 PBG).

Die Baubereiche befinden sich ausserhalb des vorgegebenen Abstandes für Ufergehölz. Innerhalb der Wiesenböschung sind keine Bauten und Anlagen zulässig. Im begrünten Aussenraum sind Anlagen für die Erschliessung zulässig. Die Sonderbauvorschriften setzen fest, dass diese den gesetzlichen Wald- oder Ufergehölzabstand nur mit Zustimmung des kantonalen Forstamtes unterschreiten dürfen. Innerhalb der im Plan definierten Spiel- und Freizeitfläche sind Spiel- und Sportgeräte und Sitzgelegenheiten zugelassen, allerdings mit der Bedingung, dass diese einen Abstand von mindestens 10.0 m zum Ufergehölz einhalten müssen. Die Unterschreitung ist notwendig, da die Geräte und Sitzgelegenheiten nur durch eine zweckmässige Anordnung innerhalb der Spielfläche sinnvoll und funktional umgesetzt werden können. In der kantonalen Stellungnahme im Rahmen einer Vorprüfung des Gestaltungsplans wird diese Unterschreitung als zustimmungsfähig beurteilt. Die Unterschreitungen des Waldabstandes der Erschliessung des Planungsgebiets wird mit einer Standortgebundenheit begründet. Die Ausführungen sind in Kapitel 7.6.1 ersichtlich.

7.2.5 Gebäudelänge

Das rechtskräftige Baureglement legt für die Wohn- und Gewerbezone eine maximale Gebäudelänge von 40 m fest. Im vorliegenden Gestaltungsplan wird die Begrenzung der Gebäudelänge durch die Baubereiche festgelegt. Die maximal zulässige Gebäudelänge wird nicht überschritten.

7.2.6 Baubereiche

Mithilfe der Baubereiche werden die Lage der Bauten sowie deren Dimensionierung definiert. Die Baubereiche werden so angelegt, dass sie eine positive Gesamtwirkung innerhalb des Perimeters erzielen und dabei die Umgebung angemessen berücksichtigen. Die Dimensionierung lässt in der Projektierung der Bauten einen angemessenen Planungsspielraum zu.

7.3 Gestaltungsvorschriften

Der Gestaltungsplan legt zusätzliche Gestaltungsvorschriften fest, um eine ansprechende Gesamtwirkung im Kontext der Proportion der Gebäude zu erreichen. Die Bauten und Anlagen sind in Proportion und äusserer Gestaltung so auszuführen, dass sie eine bessere Gesamtwirkung und harmonische Einordnung in das bestehende Siedlungsbild ermöglichen, als dies das Baureglement verlangt. Zudem wird mit den verbindlich festgesetzten Gestaltungsvorschriften sichergestellt, dass der gestalterische Ausdruck der wegleitenden architektonischen und landschaftsarchitektonischen Richtprojekte umgesetzt wird. Für die Neubauten gelten, wenn nicht abweichend in den Sonderbauvorschriften geregelt, die allgemeinen Gestaltungsvorschriften des kommunalen Baureglements.

7.3.1 Fassadengestaltung

Die Fassaden der Baubereiche A1 und A2 sind architektonisch hochwertiger zu gestalten, als die Anforderungen des geltenden Baureglements es vorsehen. Die Fassadengestaltung wird mit einem zweistufigen Farbkonzept gesichert. Das dem Richtprojekt zugehörige Farbkonzept wird im Gestaltungsplan verbindlich festgelegt. Für sämtliche Neubauten im Planungsgebiet ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens auf Grundlage des verbindliche Farbkonzepts ein Konzept zur Fassadengestaltung mit klar ausgewiesener Materialwahl und Farbgebung einzureichen. Die Sonderbauvorschriften verbieten die Verwendung von grellen Fassadenfarben.

Neben den allgemeinen sowie den zusätzlichen Gestaltungsvorschriften für die Wohn- und Gewerbezone setzen die Sonderbauvorschriften weitere Bestimmungen zur Fassadengestaltung fest. Die Hauptfassaden sind in mineralischem Putz mit Besenstrichstruktur auszuführen. Die Besenstrichfassade wirkt hochwertig, lebendig und dauerhaft. Farbigeit und Materialität sind mit dem Betonssockel und den ergänzenden Holzelementen abzustimmen. Für eine klare Gliederung und Betonung der Geschossigkeit und Terrassierung werden entlang der Fassaden horizontale Geschossbänder ausgebildet. Die Bänder müssen in Materialität und Farbgebung klar erkennbar, jedoch zurückhaltend gestaltet sein. Die Südfassaden sollen, abgesehen vom Sockelgeschoss, mit einer horizontalen Holzschalung ausgeführt werden. Dadurch soll eine warme, lebendige und moderne Erscheinung erreicht werden.

Für die Balkone, Terrassen und zugänglichen Dachflächen sind Staketengeländer vorgesehen. Die Fassade bleibt dadurch optisch offen und leicht. Rhythmische Vertikale: Die regelmässige Anordnung der Staketen erzeugt eine dezente vertikale Struktur, welche die horizontalen Linien der Geschossbänder ergänzt. Die Staketengeländer verbinden Sicherheit mit eleganter Transparenz und unterstützen die moderne Gestaltung.

Glasfassaden sowie andere transparente oder spiegelnde Bauteile müssen zudem so gestaltet werden, dass das Risiko von Vogelschlag möglichst gering bleibt. Dies kann insbesondere durch den Einsatz von Vogelschutzfolien sowie durch die gezielte Vermeidung starker Spiegelungen erreicht werden.

Die Zugangsgeschosse sollen als massive Sockel erscheinen und gegen Süden begrünt werden. Die östlichen und westlichen Fassadenabschnitte sollen auf das Gesamtbild der Fassaden abgestimmt begrünt werden. Das landschaftsarchitektonische Richtprojekt bildet die Grundlage für die Fassadenbegrünungen.

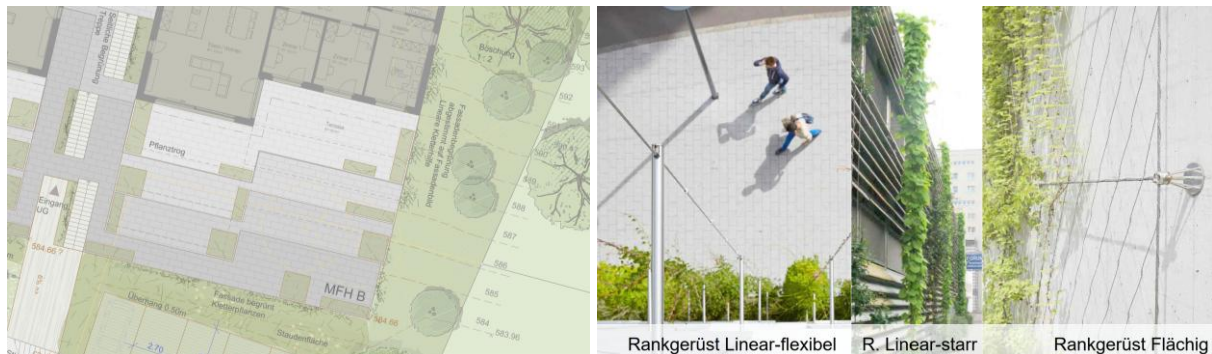


Abbildung 23: landschaftsarchitektonische Richtprojekt: Ausschnitt Fassadenbegrünung, Referenzbilder, Rankgerüste

7.3.2 Dachgestaltung

Die Dachgestaltung der Baubereiche A1 und A2 muss einheitlich mit Flachdächern erstellt, extensiv begrünt und mit Photovoltaikanlagen ausgestattet werden. Beim Dachaufbau soll darauf geachtet werden, dass der Aufbau ein Retentionsvolumen beinhalten kann.

7.4 Umgebungsgestaltung

Die Umgebungsgestaltung ist Bestandteil des Gestaltungsplans und basiert auf der Grundlage des landschaftsarchitektonischen Richtprojekts.

7.4.1 Aussenraum

Der Aussenraum wird überwiegend begrünt ausgeführt. Der im Norden und zwischen den Bauten durchlaufende Aussenraum ist entsprechend extensiv als artenreiche Blumenwiese aufzuführen und dauernd als solche Wiese zu bewirtschaften. Dazu zählt auch der im 'Siedlungsrand' liegende Bereich. Der im Gestaltungsplan ausgewiesene 'begrünte Aussenraum' beinhaltet die übrigen Grünflächen und ist ebenfalls artenreich auszuführen. Damit wird unter anderem eine Begrünung bis an die Fassaden sichergestellt. Erschliessungsanlagen und Anlagen zur Versickerung sind innerhalb des begrüntem Aussenraums zugelassen.

Im Südwesten ist eine 'Spiel- und Freizeitfläche' ausgeschieden, welche den Bewohnenden der beiden Wohnbauten als Spiel- und Aufenthaltsbereich dient. Zweckdienliche Anlagen wie Spiel- und Sportgeräte sowie Sitzgelegenheiten sind in diesem Bereich zugelassen und sogar erwünscht. Sie müssen die Bestimmungen bezüglich Waldabstand berücksichtigen und einen in den Sonderbauvorschriften festgelegten Mindestabstand zum Wald von 10.0 m einhalten. Die Dimensionierung der Flächen richtet sich nach den Anforderungen des § 86 PBV. Befestigte Oberflächen innerhalb der Spiel- und Freizeitfläche müssen sickerfähig ausgeführt werden.

Der im Gestaltungsplan ausgewiesene überlagernde Bereich der 'Wiesenböschung' dient neben dem Zweck als Böschung im Uferbereich zur Lützelburg weiter auch der Sicherstellung des Zwecks der Freihaltezone (FH) und des Gewässerraums. Die Freihaltezone und der Gewässerraum liegen vollständig innerhalb des Böschungsbereichs. Der Bereich ist vollständig als Böschung anzulegen und extensiv zu begrünen bzw. zu bepflanzen. Die Wiesenböschung ist dauerhaft zu erhalten. Bauten und Anlagen sind in diesem Bereich mit Ausnahme der geplanten Erschliessung (Erschliessungsfläche und Erschliessungsbereich Brücke) über der Lützelburg nicht zulässig.

7.4.2 Aussenraumgestaltung

Für die Gestaltung des Aussenraums sollen einheimische, standortgerechte und insbesondere klimagerechte Pflanzen und Bäume verwendet werden. Das landschaftsarchitektonische Richtprojekt ist bei der Wahl der Bepflanzung zu berücksichtigen. Der Gestaltungsplan setzt fest, dass mindestens an den im Plan 1:500 bezeichneten Stellen Hochstammbäume zu pflanzen sind.

Entlang der Südfassaden sind Staudenpflanzungen anzulegen, die für eine strukturreiche Begrünung zwischen der Fassade und den Erschliessungsflächen sorgen. Die Begrünung ist in den im Plan 1:500 bezeichneten 'Staudenpflanzflächen' anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Der begrünte Abschnitt ist Bestandteil des landschaftsarchitektonischen Richtprojekts und trägt einen Beitrag zum hochwertigen Aussenraum bei.

Die aufgeführten sowie die allgemeinen Vorgaben zur Umgebungsgestaltung sind mit der Baueingabe mittels Projektplan detailliert aufzuzeigen und nachzuweisen. Das landschaftsarchitektonische Richtprojekt bildet die Grundlage.



Abbildungen 24 Referenzbilder: Vegetation für den extensiv begrünten Aussenraum und Staudenpflanzflächen

Die Terrassenbegrünung ist ein prägender Bestandteil der Umgebungsgestaltung. Sie trägt zu einer guten Einordnung in die Umgebung bei und stellt eine Begrünung innerhalb der Baubereiche sicher. Die Terrassenbegrünung ist auf der Südseite in jeder Geschossebene vorzusehen. In Verbindung mit der vertikalen Fassadenbegrünung entsteht dadurch ein durchgängiges, begrüntes Erscheinungsbild, das die Bauvolumen besser in den begrüntem Hang integriert.



Abbildung 25: Fassaden- und Terrassenbegrünung, Richtprojekt Landschaft PR Landschaftsarchitektur GmbH

Pro Wohnung sind entlang der Terrassenbegrenzung angeordnete, intensiv begrünte Pflanztröge von mindestens 25 % der Geländelänge zu erstellen. Grundlage bildet das Richtprojekt des Landschaftsarchitekten.



Abbildung 26: Terrassenbegrünung: extensiv begrünte Pflanztröge, PR Landschaftsarchitektur GmbH

7.4.3 Terraingestaltung

Gemäss Art. 44 BauR darf das Terrain in der Regel nicht oder nur geringfügig verändert werden. Die Sonderbauvorschriften setzen zusätzlich fest, dass das neue Terrain hinter sowie auf der Höhe der Baubereiche möglichst naturnah gemäss dem massgebenden Terrain belassen werden muss. Damit eine gute Einpassung in die anspruchsvolle Hanglage möglich wird, sind Terrainveränderungen notwendig. Um die Veränderungen auf das notwendige Minimum zu beschränken, sind gem. Art. 10 der Sonderbauvorschriften Veränderungen von maximal 1.5 m zulässig. Künstliche Böschungen mit Verbauungen oder Stützmauern werden jedoch nicht zugelassen.

Im Bereich der Erschliessung, im Bereich der Gebäude- und Garagenzufahrten, Besucherparkplätzen sowie Spiel- und Freizeitflächen, sind Terrainanpassungen zulässig, soweit sie für die funktionale Erschliessung und die attraktive Spiel- und Freizeitfläche erforderlich sind.

Weiter sind gegenüber dem Fliessgewässer Terrainanpassungen im erforderlichen Umfang zugelassen. Damit können Massnahmen für den Hochwasserschutz gewährleistet und die Anbindung über die neu auszugestaltende Brücke sichergestellt werden. Die bestehende Böschung zur Lützelburg wird abschnittsweise erweitert, wobei die neue Böschungskante auf einem höheren Niveau zu liegen kommt.

7.4.4 Siedlungsrand

Das Planungsgebiet grenzt an das Landwirtschaftsgebiet. In diesem Übergangsbereich zum Landwirtschaftsgebiet soll eine naturnahe Aussenraumgestaltung sichergestellt und eine undurchlässige und harte Trennung vermieden werden. Der Siedlungsrand ist deshalb punktuell mit standortgerechten Baum- und Straucharten zu bepflanzen und transparent zu gestalten. Damit diese Durchlässigkeit gewährleistet werden kann, sind Einzäunungen und Mauern sowie undurchsichtige, durchgehende Hecken nicht erlaubt. Die Vorschriften sollen sicherstellen, dass das Neubaugebiet durch einen qualitätsvollen Übergang bestmöglich in die angrenzende Landschaft eingebettet werden.

7.5 Nebennutzflächen

Die Bestimmungen zu Nebennutzflächen richten sich nach den übergeordneten Vorgaben.

7.6 Erschliessung und Parkierung

7.6.1 Erschliessung

Das Planungsgebiet wird von Süden her ab der Lützelburgstrasse über eine neue Zufahrt mit einer Brücke erschlossen. Die notwendigen Sichtbermen gemäss VSS-Norm (SN 640 241) können eingehalten werden. Die Erschliessungsfläche dient der Zufahrt zu den Tiefgaragen sowie den oberirdischen Besucherparkplätzen. Eine mögliche Anbindung der Parzelle Nr. 725 im Osten wird mit der geplanten Erschliessungsstrasse sichergestellt.

Die Erschliessung verläuft über ein Gewässer. Den Gemeingebrauch übersteigende Nutzungen öffentlichen Wassers, die Erstellung der dazu erforderlichen Bauten und Anlagen sowie deren Änderungen bedürfen einer Konzession oder einer Bewilligung des Kantons. Für die geplante Zufahrtsbrücke ist ein separates Konzessionsgesuch einzureichen. In der kantonalen Stellungnahme im Rahmen einer Vorprüfung des Gestaltungsplan wird die Erteilung einer Konzession grundsätzlich in Aussicht gestellt.

Die Zufahrt erfolgt nahe der Waldgrenze (Ostgrenze des Waldes auf der Parzelle Nr. 914). Der Erschliessungsbereich Brücke weist einen Abstand von 5 m zur Waldgrenze auf. Die Unterschreitung des Waldabstandes ist aus betrieblichen und räumlichen Gründen notwendig. Im Rahmen einer Vorstudie wurden verschiedene Varianten zur Erschliessung des Gebiets geprüft und bewertet. Die Untersuchung zeigte, dass eine zweckmässige Erschliessung nur am vorgesehenen Standort realisiert werden kann. Die Brücke ist damit standortgebunden und ihre Platzierung zwingend, wodurch die Unterschreitung des Waldabstandes unvermeidbar wird.



Abbildung 27: Ausschnitt Zufahrt Planungsgebiet; Sichtweiten Parkierung MIV

Der Zugang zu den zwei Tiefgaragen erfolgt an den im Plan bezeichneten Zugängen. Der gesamte Bedarf an Parkplätzen für die Mehrfamilienhäuser wird mit Ausnahme der Besucherparkplätze in der Tiefgarage (Sockelgeschoss) angeordnet. Die abschliessende Bedarfsermittlung ist im Rahmen der Baueingabe nachzuweisen und basiert auf der Grundlage des Baureglements. Gemäss dem rechtsgültigen Baureglement sind bei Mehrfamilienhäusern für die Bewohner ein Abstellplatz pro 80 m² und im Minimum 1 Abstellplatz pro Wohnung auszuweisen. Zudem ist ein Besucherabstellplatz pro 4 Wohnungen und mindestens 3 Besucherparkplätze pro Mehrfamilienhaus zu erstellen. Das Richtprojekt mit wegleitendem Charakter erfüllt den Mindestbedarf an Parkplätzen für die Bewohner und Besucher.

Im Gestaltungsplan werden die Parkplätze für die Bewohner in den vollständig in die Gebäude integrierten Tiefgaragen (innerhalb der Baubereiche) angeordnet. Die oberirdischen Besucherparkplätze sind innerhalb der im Plan 1 : 500 bezeichneten Bereichen (P/IV-P) zu erstellen. Zwei der oberirdischen Besucherparkplätze sind als Behindertenparkplätze (IV-P) in entsprechender Dimension auszuweisen. Die Parkplätze sind, – mit Ausnahme der Behindertenparkplätze – mit einer sickerfähigen Oberfläche, wie Schotterrassen oder Rasengittersteine, auszuführen.

Die Gewährleistung des Zugangs zur hinterlegenden, ausserhalb der Bauzone liegenden Fläche am Hang ist im Falle einer Abparzellierung mittels Dienstbarkeit zu regeln. Für den Unterhalt und die Bewirtschaftung der Weide in steiler Hanglage wird ein Zugangsbereich mit einer Breite von ca. 2.0 m entlang der Böschungsgrenze als zweckmässig erachtet. Der Bereich soll den Zugang für Personen sowie für Weidetiere sicherstellen. Eine Befahrbarkeit mit landwirtschaftlichen Fahrzeugen ist nicht vorgesehen. Handgeführte motorisierte Geräte, wie Motormäher erhalten mit einem Zugangsbereich ebenfalls Zugang.

7.6.2 Veloabstellplätze

Die Veloparkierung erfolgt nach den Bestimmungen des Baureglements (Art. 53). Bei Mehrfamilienhäusern sind demnach an leicht zugänglicher Lage ausreichende Einstellräume oder Abstellflächen für Zweiräder und Kinderwagen bereitzustellen. Das Baureglement richtet sich nach den Vorgaben der VSS-Norm (SN 640 065). Der Gestaltungsplan weist oberirdische Abstellplätze bei den Gebäudezugängen aus. Der Bedarf an Abstellplätzen ist unter Berücksichtigung der jeweils gültigen VSS-Norm zu bestimmen und mit der Baueingabe nachzuweisen.

7.7 Feinerschliessung

Die Feinerschliessung für den Langsamverkehr erfolgt ab der Erschliessungsstrasse bis zu den Gebäudozugängen. Eine barrierefreie Erschliessung kann gewährleistet werden. Der Zugang zu den Gebäuden erfolgt ebenerdig über die Erschliessungsflächen. Die Feinerschliessung wird eine Mindestbreite von 1.8 m aufweisen und mit einem befestigten Belag ausgeführt.

7.8 Notzufahrten

Die Zufahrt für die Notfalldienste erfolgt ab der Lützelburgstrasse über die neu zu erstellende Brücke. Die Feuerwehrstellflächen liegen auf der Erschliessungsstrasse und sind im landschaftsarchitektonischen Richtprojekt ausgewiesen. Die Stellflächen entsprechen den Richtlinien der FKS.



Abbildung 28: Ausschnitt des landschaftsarchitektonischen Richtprojekts, Feuerwehrrabstellflächen

7.9 Entsorgung

Für das Planungsgebiet wird keine eigene Entsorgungsstelle vorgesehen. Nach Absprache mit der Gemeinde wird ein Standort für einen Unterflurcontainer im Bereich der Zugangstrasse nicht als zweckmässig erachtet.

somit multifunktional genutzt. Dazu ist eine gedrosselte Ableitung in die Lützelburg als Retentionsfunktion vorgesehen. Nach Absprache mit dem zuständigen GEP-Ingenieur von maximal 0.1 in den Vorfluter möglich.

Ausgenommen von Teilflächen des Gebäudes B soll das gesamte Meteorwasser in das Versickerungsbecken fließen. Die östlichen Dach- und Terrassenflächen des Gebäudes B sollen über eine eigene Mulde neben den Parkflächen versickert werden. Für das Regenwasser der Terrassen und der Dächer hat der Schlammsammler erhöhten Anforderungen zu genügen. Es ist zudem darauf zu achten, dass mit geeignetem Aufbau der Dächer bzw. Terrassen bereits an erster Stelle Retentionsvolumen geschaffen wird. Eine notwendige Auflage für die Einleitung des Meteorwassers ist, dass bei der Reinigung der Terrassen und Solaranlagen keine Reinigungsmittel verwendet werden dürfen. Die Einleitung in den Bach muss oberhalb des Hochwasservorkommnisses HQ100 (383.66) und besser oberhalb HQ300 (383.81) erfolgen. Eine Kombinationslösung mit einer oberirdischen Versickerungsanlage mit Überlauf in das Gewässer ist zu prüfen und vorrangig zu behandeln.

Die Umgebung der Gebäude ist nach dem Prinzip einer möglichst geringen Bodenversiegelung zu gestalten. Anlagen mit undurchlässigen Belagsarten sind deshalb minimal zu halten. Die Erschliessungsstrasse über die Schulter in Richtung Süden zu entwässern. Alternativ könnte das Niederschlagswasser gesammelt und über einen Schlammsammler mit erhöhten Anforderungen in die Lützelburg geleitet werden. Eine Kombinationslösung ist auch in diesem Fall zu prüfen.

7.11 Naturgefahren

Das Planungsgebiet ist von Gefährdungen durch Rutschung und Überschwemmung betroffen. Die Geländedisposition sowie die Bauabläufe sind entsprechend anzupassen und geeignete Objektschutzmassnahmen zu erarbeiten. Mit der Baueingabe müssen die Objektschutznachweise eingereicht werden. Es muss eine spezifische geotechnische Beurteilung bezüglich Fundation, Baugrubensicherung, Überwachung und Wasserhaltung erfolgen.

7.12 Energie/Fernwärme

Die Bichelsee-Balterswil verfügt über ein bestehendes Fernwärmenetz mit einer Energiezentrale auf dem Gelände der Sägerei August Brühwiler in der Ortschaft Balterswil. Der Gestaltungsplan verfolgt das Ziel, eine nachhaltige Überbauung zu realisieren und soll dabei die vorhandene Energieinfrastruktur sinnvoll nutzen. Demzufolge wird festgesetzt, dass die geplanten Neubauten an das Fernwärmenetz der Gemeinde Bichelsee-Balterswil angeschlossen werden müssen, sofern der Anschluss im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens technisch und rechtlich möglich sowie wirtschaftlich tragbar ist. Ausnahmen müssen begründet werden nun und sind im Baubewilligungsverfahren zu beantragen.

8 Gesetzliche Anforderungen

8.1 Anforderungen an den Gestaltungsplan

Gestützt auf § 23 PBG dient der Gestaltungsplan je nach Zielsetzung der architektonisch guten, auf die bauliche und landschaftliche Umgebung und die besonderen Nutzungsbedürfnisse abgestimmten Bebauung, Verdichtung oder Erneuerung sowie der angemessenen Ausstattung mit Anlagen zur Erschliessung. Die mit dem Gestaltungsplan festgelegten Bestimmungen dienen dem öffentlichen Interesse einer geordneten und abgestimmten Bebauung der unbebauten Liegenschaft unter Berücksichtigung des haushälterischen Umgangs mit dem Boden. Durch eine sinnvolle Regelungsdichte soll den Projektverfassern und der Baubewilligungsbehörde ein ausreichender Projektierungs- und Beurteilungsspielraum bleiben.

Der Gestaltungsplan 'An der Lützelburg' erfüllt folgende Kriterien:

- Das Bebauungskonzept schafft zwei Wohnbauten, die erhöhten gestalterischen Anforderungen genügen.
- Eine klare Bebauungsstruktur erfüllt die Forderung nach einer qualitativen Verdichtung
- Gute und rücksichtsvolle Einordnung in die anspruchsvolle Hanglage
- Berücksichtigung des Gewässerraumes sowie des Siedlungsrandes
- Angemessene Ausstattung mit Anlagen zum Aufenthalt und zur Erholung
- Minimale oberirdische Verkehrsflächen durch Erstellung einer Tiefgarage
- Ein energieeffizientes Bauen
- Basierend auf den ausgearbeiteten Richtprojekten

8.2 Nutzungsart

Mit dem Gestaltungsplan darf gemäss § 23 PBG die zonengemässe Nutzungsart nicht geändert werden. Der Gestaltungsplan 'An der Lützelburg' sieht die Erstellung von zwei Mehrfamilienhäusern vor, die in der Wohn- und Gewerbezone WG3 zonenkonform sind.

8.3 Nachweis öffentliches Interesse

Durch den Gestaltungsplan 'An der Lützelburg' werden insbesondere folgende öffentliche Interessen unterstützt bzw. nachgewiesen:

- Haushälterische Nutzung des Bodens (Art. 1 RPG)
- Schaffung von attraktiven Wohnverhältnissen mit hoher Lebens- und Aufenthaltsqualität in Balterswil.
- Gestaltung von naturnahen Grünräumen (Art. 3 Abs. 3 lit. e RPG)
- Nutzung der bestehenden Bauzone
- Ausgestaltung eines natürlichen Terrains, ohne bauliche Stützbauwerke

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. Von der Regelbauweise wird in folgenden Punkten abgewichen.

8.4.1 Fassadenhöhen

Die Fassadenhöhe des Baubereichs A1 wird abweichend vom Baureglement festgesetzt. Das rechtskräftige Baureglement definiert die maximal zulässigen Höhenmasse über die Gebäudehöhe und die Firsthöhe. Seit dem Inkrafttreten des neuen Rechts gelten für die Baubegriffe und die Messweisen die IVHB. Demzufolge wird für die Gebäudehöhe im Gestaltungsplan die Fassadenhöhe Fh gemäss IVHB angewendet.

Das Baureglement lässt für die WG3 Zone eine maximale Gebäudehöhe von 10.60 m zu. Für den Baubereich A1 wird davon abgewichen und eine Fassadenhöhe von 11.60 m zugelassen. Die Abweichung ist notwendig, um eine einheitliche Höhengestaltung und gute Einpassung in der vorliegenden anspruchsvollen Hanglage sicherzustellen.

Der Zonenplan und das rechtskräftige Baureglement (2001) werden derzeit überarbeitet und an das neue Recht (PBG 2013) angepasst. Das Baureglement wird zurzeit, nach der kantonalen Vorprüfung, geringfügig angepasst und anschliessend der Bevölkerung zur Mitwirkung vorgelegt.

Die abweichende Festsetzung der Fassadenhöhe orientiert sich an den Vorgaben des neuen Baureglements. Im neuen Baureglement (Stand Vorprüfung, 02.2024) wird für die Wohn- und Arbeitszone WA3 (Wohn- und Gewerbezone WG3) eine maximale traufseitige Fassadenhöhe von 12.00 m festgelegt, wobei bei einem Flachdach die obersten 2.5 m nur beim Bau eines Attikageschosses gem. § 29 PBV anwendbar sind. Nach den Festsetzungen des neuen Baureglements liegen somit die projektierten 11.60 m innerhalb der zulässigen Fassadenhöhe, zumal das oberste Geschoss als Attikageschoss ausgeführt wird. Weiter wird im neuen Baureglement ein Zuschlag für Bauten an Hanglagen (> 12 %) definiert. Die Fassadenhöhe darf dabei auf der Talseite um maximal 1.60 m überschritten werden. Demzufolge wäre gemäss neuem Baureglement an der vorliegenden Hanglage eine traufseitige Fassadenhöhe (inkl. Hangzuschlag) von 13.60 m zulässig. Die in den Sonderbauvorschriften definierte maximale Fassadenhöhe liegt mit 11.60 m deutlich darunter.

Inhalt Abweichung	Zone	Vorschriften gemäss Gestaltungsplan Baubereich A1	Vorschriften gemäss Baureglement	
			BauR	Abweichung
max. Fassadenhöhe FH (m)	WG3	11.60	10.60	+ 1.0

Im östlichen Abschnitt des Baubereichs A1 fällt die Hanglage stellenweise, gegenüber dem übrigen kontinuierlich fallenden Gelände, etwas ein. Dies führt zu einer abweichenden Höhenentwicklung, auf welche mit einer punktuellen Überschreitung der zulässigen Fassadenhöhe reagiert wird. Dadurch kann eine einheitliche Höhenentwicklung zwischen den beiden Baubereichen gewährleistet werden.

Die Terrainveränderungen – sowohl Abgrabungen als auch Aufschüttungen – werden zwischen den betroffenen Bereichen möglichst ausgeglichen und auf ein geringfügiges Mass beschränkt (gemäss Art. 44 BauR).

8.4.2 Nachweis zur Abweichung der Regelbauweise

Die im Gestaltungsplan 'An der Lützelburg' vorgesehenen Abweichungen von der Regelbauweise führen aufgrund der folgenden Punkte zu einer gesamthaft besseren Siedlungsgestaltung und liegen im öffentlichen Interesse:

- Der Gestaltungsplan verfolgt das Ziel einer geordneten, auf die örtlichen Gegebenheiten abgestimmten Bebauung, die sich optimal in die anspruchsvolle Hanglage einfügt.
- Das Terrain im Bereich der Baubereiche wird naturnah gestaltet; der Verzicht auf Stützmauern und künstliche Terrassierungen unterstreicht diesen Anspruch.
- Es wird ein harmonischer und transparenter Übergang zur angrenzenden Landwirtschaftszone geschaffen.
- Die Stellung der Bauten ermöglicht eine optimale Ausnutzung der Parzellenfläche bei gleichzeitiger Wahrung grosszügiger Freiräume.
- Mit dem detaillierten landschaftsarchitektonischen Richtprojekt ist ein hochwertig gestalteter Aussenraum vorgesehen.
- Die Festlegungen zur Umgebungsgestaltung, einschliesslich der vorgesehenen Fassadenbegrünung, gewährleisten eine sorgfältige Einbettung der Bauten in das bestehende Gelände.
- Durch die Erschliessung ab der Lützelburgstrasse mittels einer Brücke über das Gewässer wird die versiegelte Erschliessungsfläche auf ein Minimum beschränkt.

8.5 Gesamtbeurteilung

Der Gestaltungsplan 'An der Lützelburg' ermöglicht eine ortsverträgliche, gestalterisch hochwertige und funktional überzeugende Überbauung in einer anspruchsvollen Hanglage. Die Abweichungen von der Regelbauweise sind sachlich begründet, führen zu einer besseren Einbindung in das bestehende Siedlungsbild und entsprechen dem öffentlichen Interesse. Durch die naturnahe Terrainmodellierung, die qualitätsvolle Gestaltung der Aussenräume sowie eine effiziente Erschliessungslösung wird eine nachhaltige und ortsbaulich überzeugende Entwicklung des Planungsgebiets sichergestellt.

9 Resultate und Verfahren

9.1 Vorprüfung

Der Gestaltungsplan 'An der Lützelburg' wurde am 26. Juni 2025 dem Departement für Bau und Umwelt (DBU) zur Vorprüfung eingereicht. Mit Schreiben vom 24. Oktober 2025 bezog das DBU Stellung. Die aus der Vorprüfung resultierenden Anpassungen und Ergänzungen sind mehrheitlich in den Gestaltungsplan eingeflossen.

Die folgenden Inhalte werden nicht umgesetzt; die entsprechenden Begründungen werden nachstehend erläutert:

Forderungen:

- A. Fassadengestaltung: Um eine in sich ruhende, architektonische Einheit zu erreichen, sind alle Fassaden in Holz zu materialisieren (siehe etwa Referenz Terrassenhäuser Landenberg in Winterthur von Strut Architekten).
- B. Vorspringende, erkerartige Volumen der Wohn- und Essbereiche sind im Situationsplan festzulegen.

Begründung:

Die Forderungen A (Holzfassade) und B (Erker im Situationsplan) beruhen auf ästhetischen Präferenzen, nicht auf rechtlich relevanten Kriterien einer besseren Siedlungsgestaltung.

Da § 24 Abs. 2 PBG TG für solche Detailvorgaben keine Grundlage bietet und weder eine qualitative Mehrleistung noch eine ortsbauliche Notwendigkeit nachgewiesen ist, werden die Forderungen aufgrund der nachfolgenden Begründungen nicht umgesetzt:

- § 24 Abs. 2 PBG erlaubt nur Abweichungen von Regeln, keine Detailvorgaben zu Materialien oder Fassadenformen.
- «Bessere Siedlungsgestaltung» betrifft städtebauliche Kriterien, nicht einzelne Material- oder Gestaltungspräferenzen.
- Das übergeordnete Gesetz (inkl. Rechtsentscheide) verlangt für Abweichungen eine hohe Qualität, die bei Holzpflicht und Erkern nicht von vornherein nachgewiesen ist.
- Material- und Farbregelungen sind bereits im Baureglement enthalten; zusätzliche Vorschriften sind grundsätzlich nicht nötig.
- Die Forderungen greifen willkürlich in die Gestaltungsfreiheit ein und sind deshalb nicht verhältnismässig.

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 können. Der Gestaltungsplan wurde gemäss Beschluss des Gemeinderates vom 09. Februar 2026 zur Mitwirkung freigegeben. Vom 06.03.2026 bis zum 25.03.2026 standen die Unterlagen zum Gestaltungsplan «An der Lützelburg» inkl. Beilagen auf der gemeindeeigenen Webseite zur Einsicht zur Verfügung und die Bevölkerung wurde zur Mitwirkung aufgefordert. Während der Mitwirkungsfrist gingen vier Stellungnahmen ein. Die Ergänzungs- oder Änderungsanträge wurden geprüft und teilweise in die weitere Planung aufgenommen. Zu allen Eingaben wurde von der Gemeinde schriftlich Stellung genommen.

9.3 Öffentliche Auflage und Einsprachen

Der Gemeinderat hat den Gestaltungsplan 'An der Lützelmurg' am beschlossen und zur öffentlichen Auflage vom bis freigegeben.

Gegen den Gestaltungsplan 'An der Lützelmurg' wurden ... Einsprachen erhoben.

Der Inkraftsetzungsbeschluss des neuen Gestaltungsplans 'An der Lützelmurg' erfolgt.....

Anhang

A. Richtprojekt Architektur, inkl. Fassadenansichten

separate Beilage

B. Farbkonzept, 07.11.2025

separate Beilage

C. Landschaftsarchitektonische Richtprojekt, Landschaftsarchitektur

separate Beilage

D. Verkehrserschliessung 'Überbauung an der Lützelburg', Vorstudie

separate Beilage

E. Entwässerungskonzept

separate Beilage

F. Auszug aus dem Amtsblatt