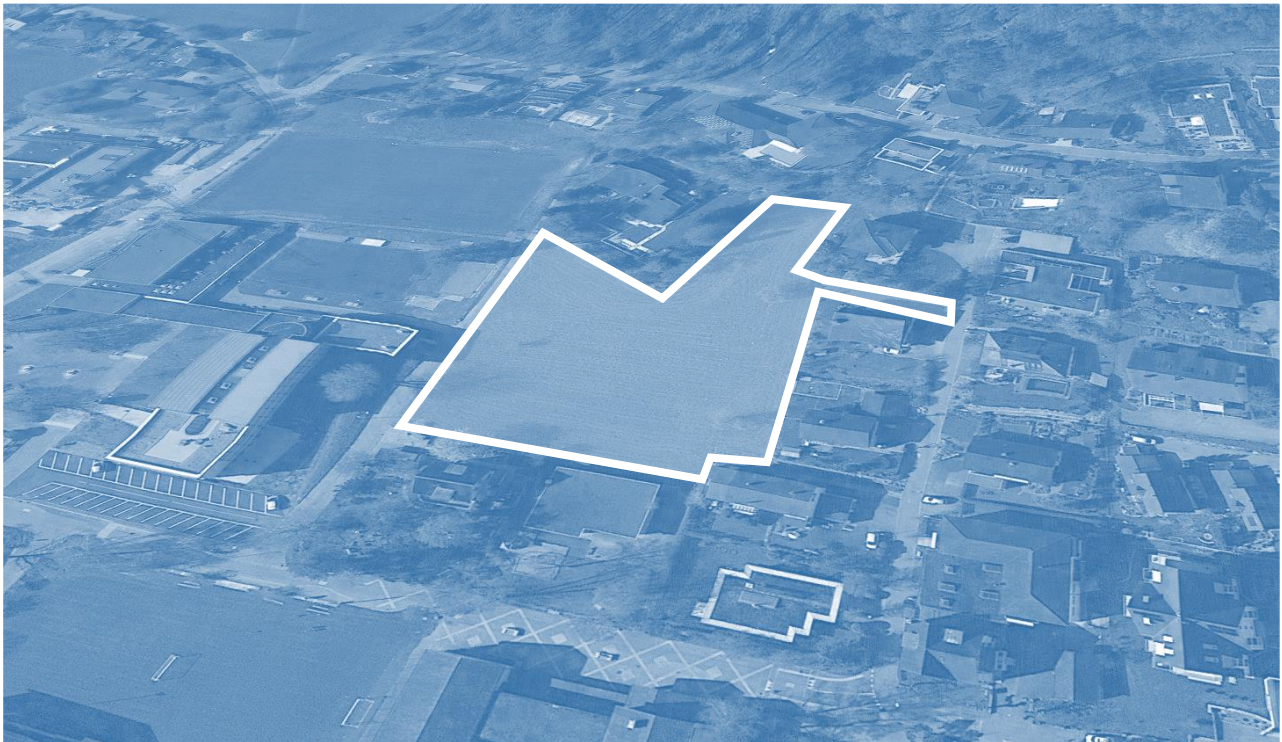


# Gestaltungsplan Quant

## Planungsbericht



**Projekt Nr. 1004399**

Datei: GP Quant\_PB\_240516.docx

Änderung	Entwurf	gezeichnet	kontrolliert	Datum
	pde		pde	15.11.2023
pde				16.05.2024

# Inhaltsverzeichnis

<b>1. Ausgangslage</b>	<b>1</b>
1.1 Planungsanlass	1
1.2 Plangebiet	2
<b>2. Grundlagen</b>	<b>3</b>
2.1 Übersicht	3
2.2 Kantonaler Richtplan	4
2.3 Kommunaler Richtplan	5
2.4 Konzepte der Gemeinde	5
2.5 Rahmennutzungsplan	7
2.6 Grunddienstbarkeiten	8
2.7 Erschliessung mit dem Öffentlichen Verkehr	9
2.8 Erschliessung MIV	9
2.9 Erschliessung Fuss- und Veloverkehr	10
2.10 Entwässerung	11
2.11 Grundwasserschutz	12
2.12 Oberflächenabfluss	13
2.13 Belastete Standorte	14
2.14 Lärm	15
2.15 Energie und Fernwärme	16
<b>3. Konzept</b>	<b>17</b>
3.1 Städtebau	17
3.2 Hauszugänge	17
3.3 Fassade	18
3.4 Wohnungsspiegel	18
3.5 Parkierung	18
3.6 Erschliessung, Plätze und Wege	18
3.7 Pflanzstrukturen, Begrünungskonzept und Topografie	19
3.8 Weg- und Platzbeleuchtung	19
<b>4. Erläuterungen zum Gestaltungsplan</b>	<b>20</b>
4.1 Allgemeines	20
4.2 Verkehrserschliessung	20
4.3 Parkierung	20
4.4 Fuss- und Veloverkehr	20
4.5 Baubereiche	20
4.6 Gestaltung	21
4.7 Materialisierung	21
4.8 Umgebungsfläche	21
4.9 Halböffentlicher Aussenraum und Spielplätze	21
4.10 Private Aussenräume	21
4.11 Baumpflanzung	22
4.12 Kehrachtsammelstelle	22
4.13 Energie	22
4.14 Grundwasserschutz	22
4.15 Hochwasserschutz	22
4.16 Weitere Bestimmungen	22
<b>5. Abweichung von der Regelbauweise</b>	<b>23</b>
5.1 Würdigung und Begründung der Abweichungen	23
5.2 Einhaltung der Anforderungen gemäss § 24 Abs. 2 PBG	24
5.3 Fakultatives Referendum	24
<b>6. Nachweise</b>	<b>25</b>
6.1 Umsetzung kantonale Vorgaben	25

6.2	Einhaltung Grundanforderungen gemäss § 23 PBG	25
6.3	Verfügbarkeit	25
6.4	Fruchtfolgeflächen	25
6.5	Verkehrliche Wirkungen des Vorhabens	25
6.6	Notzufahrt	25
6.7	Parkfelder	26
6.8	Hanglängenzuschlag	26
6.9	Lärmschutz	27
6.10	Naturgefahren	27
6.11	Elektrosmog	27
6.12	Gewässerschutz	27
6.13	Belastete Standorte	27
<b>7.</b>	<b>Verfahren</b>	<b>28</b>
7.1	Information und Mitwirkung	28
7.2	Vorprüfung	28
7.3	Beschlussfassung Gemeinderat	29
7.4	Öffentliche Auflage und Einsprachebehandlung	29
7.5	Genehmigungsverfahren und Inkraftsetzung	29

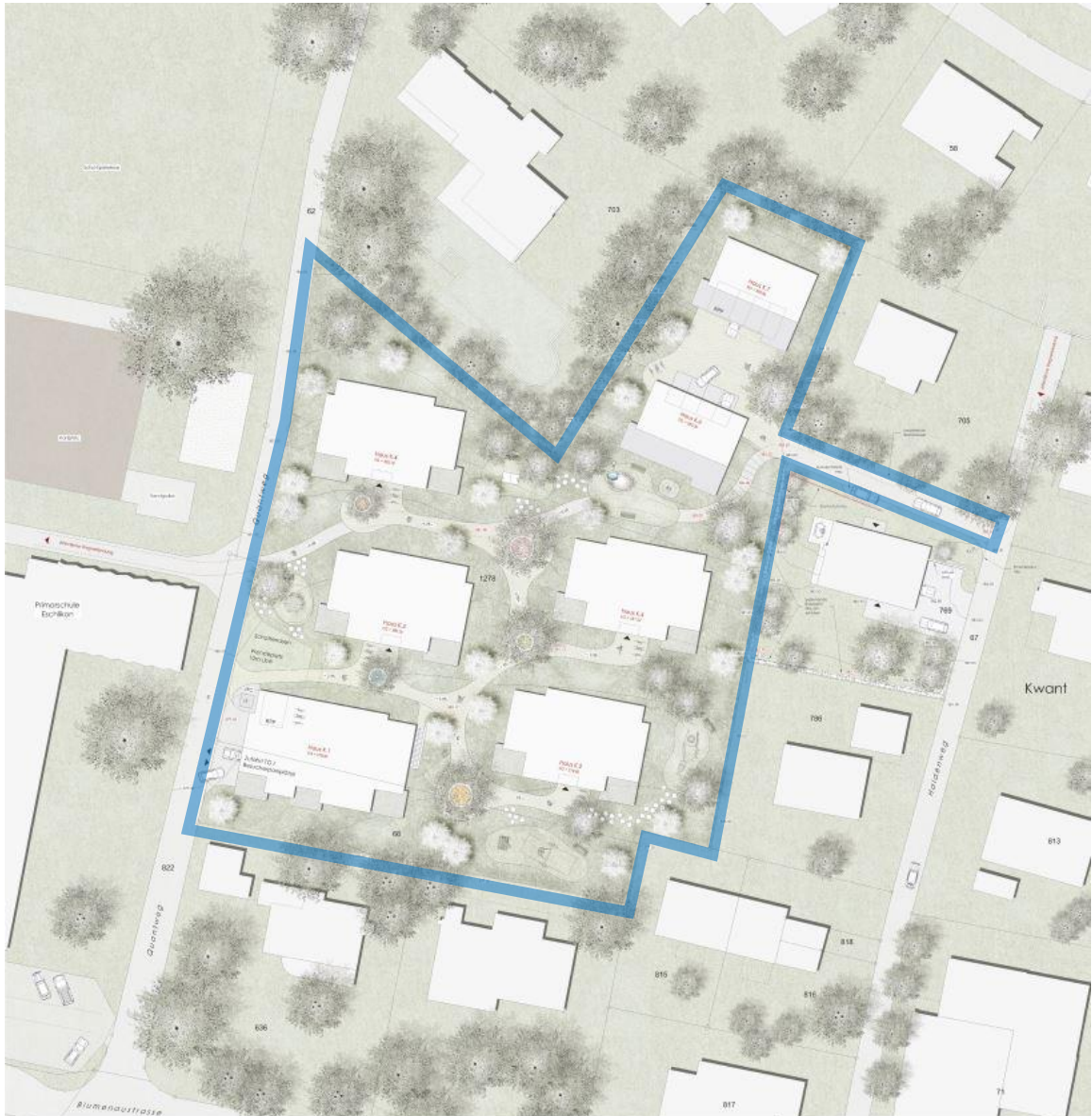
## **Anhang**

# 1. Ausgangslage

## 1.1 Planungsanlass

Die Alinox Immobilien AG beabsichtigt zwei Grundstücke in Eschlikon zu überbauen. Hierfür wurde von den Architekturbüros Akkurat AG und Maerz AG in Zusammenarbeit mit Alge Landschaftsarchitekten ein Richtkonzept erarbeitet.

Das Richtkonzept sieht eine ortsbaulich dichte Überbauung mit Wohnhäusern vor, die sich gut in die bauliche und landschaftliche Umgebung einbettet.



Richtkonzept mit Plangebiet (blau umrandet) | ohne Massstab | Akkurat AG, Maerz AG, Alge Landschaftsarchitekten

Auf Basis dieses Richtkonzepts soll mit dem vorliegenden Gestaltungsplan einerseits die von der Regelbauweise abweichende Überbauung des Plangebiets ermöglicht und andererseits eine bessere Siedlungsgestaltung gesichert werden.

## 1.2 Plangebiet



Situation | ohne Massstab | geoportal.ch

Übersichtsgrafik Gemeindegebiet: map.geo.admin

Das Plangebiet liegt im Norden der Gemeinde Eschlikon, in unmittelbarer Nähe der Schulanlage Bächelacker. In Gehdistanz (<300 m) befinden sich das Naherholungsgebiet Buechholz, verschiedene Sport- und Spielplätze, ein Nahversorger sowie verschiedene Restaurants.

Im Westen grenzt das Plangebiet an den Quantweg, im Osten reicht es über eine schmale, längliche Ausdehnung bis zum Heidenweg. Im Übrigen grenzt das Plangebiet an die umliegenden Nachbarparzellen.

Innerhalb des Plangebiets herrschen die folgenden Grundeigentumsverhältnisse:

GS-Nr.	Fläche in m <sup>2</sup>	Grundeigentümerschaft
66	710	ALINOX Immobilien AG, Hörnlistrasse 18, 8360 Eschlikon TG
1278	5'665	
<b>Total</b>	<b>6'375</b>	

## 2. Grundlagen

### 2.1 Übersicht

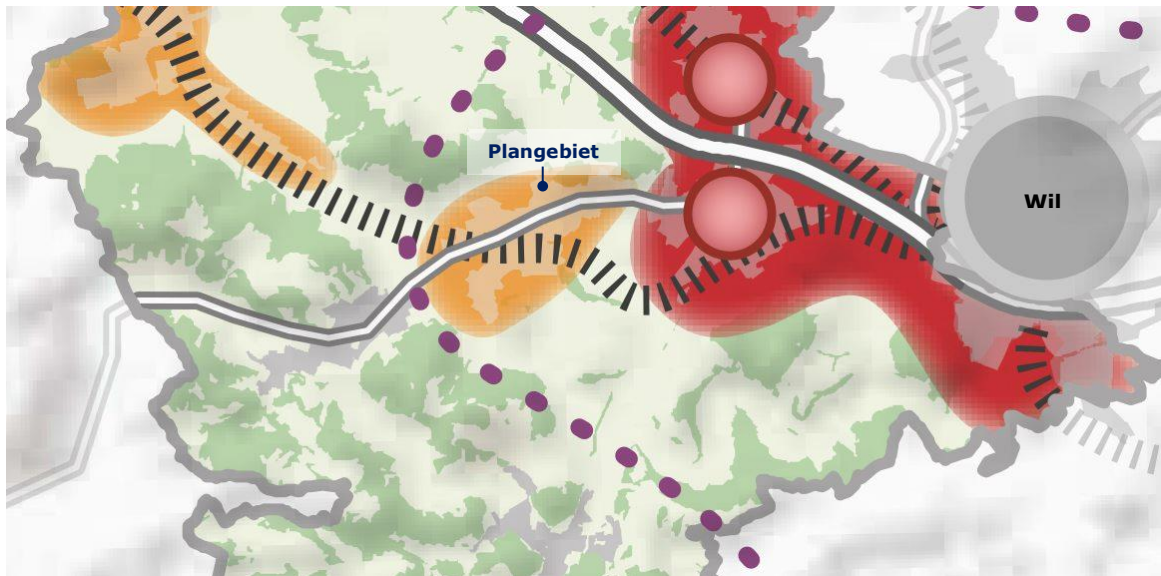
Themen	nicht relevant	relevant
Sachpläne und Konzepte des Bundes	x	
Agglomerationsprogramm	x	
Kantonaler Richtplan		vgl. Kap. 2.2
Kommunaler Richtplan		vgl. Kap. 2.3
Konzepte der Gemeinde		vgl. Kap. 2.4
Rahmennutzungsplan		vgl. Kap. 2.5
Bestehende Sondernutzungspläne	x	
Grunddienstbarkeiten		vgl. Kap. 2.6
Schutzgebiete / Schutzobjekte	x	
Inventarobjekte	x	
Verfügbarkeit Land	x	
Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr		vgl. Kap. 2.7
Erschliessung Motorisierter Individualverkehr		vgl. Kap. 2.8
Erschliessung Fuss- und Veloverkehr		vgl. Kap. 2.9
Entwässerung / öffentliche Kanalisation		vgl. Kap. 2.10
Fruchtfolgeflächen	x	
Wald	x	
Grundwasserschutz		vgl. Kap. 2.11
Fliessgewässer	x	
Naturgefahren	x	
Oberflächenabfluss		vgl. Kap. 2.12
Belastete Standorte		vgl. Kap. 2.13
Lärm		vgl. Kap. 2.14
Nichtionisierende Strahlung	x	
Energie und Fernwärme		vgl. Kap. 2.15

## 2.2 Kantonaler Richtplan

### Raumkonzept

Eschlikon gehört zur Agglomeration Wil (violette und punktierte Umgrenzungslinie). Mit dem ausserkantonalen Zentrum Wil (graues Kreissymbol) ist Eschlikon über die Bahnlinie (schwarz schraffierte Linie) direkt verbunden. Eine Hauptverkehrsstrasse (graue Doppellinie) quert die Gemeinde und verbindet diese mit dem nächstgelegenen regionalen Zentrum Sirmach (rotes Kreissymbol).

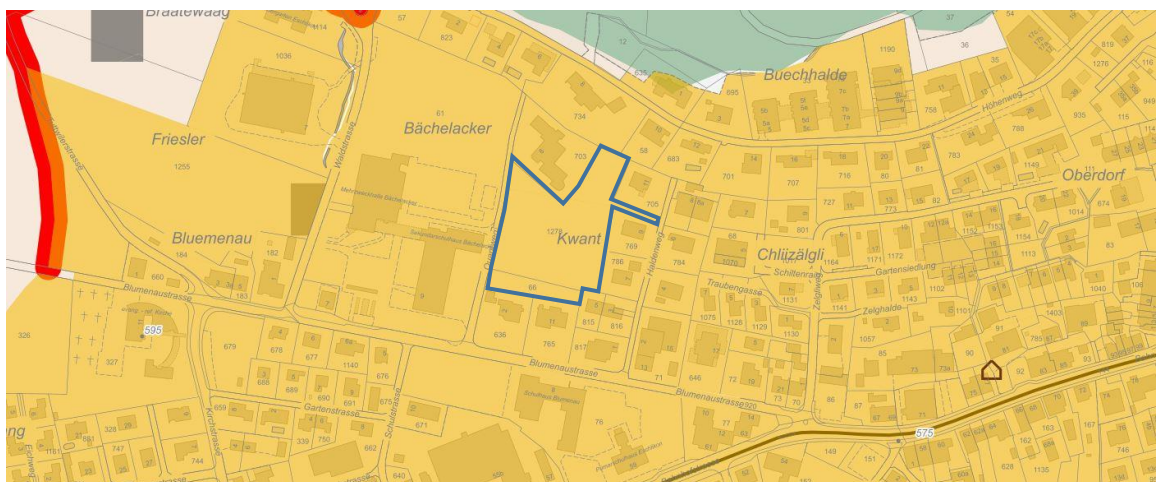
Die Gemeinde gehört zum kompakten Siedlungsraum (orange Fläche). In diesem wird bis 2040 ein moderates Wachstum angestrebt. Es soll den urbanen Raum (rote Fläche) in seinen wirtschaftlichen Funktionen ergänzen.



Ausschnitt Raumkonzept TG | ohne Massstab | Kanton Thurgau

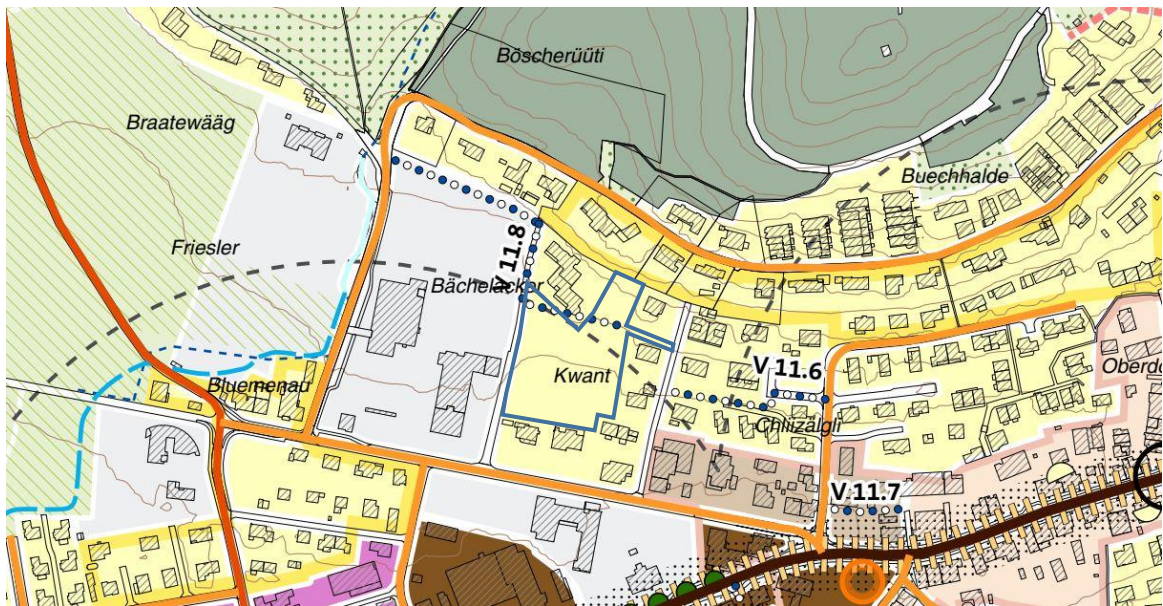
### Richtplankarte

Das Plangebiet wird im Kantonalen Richtplan dem Siedlungsgebiet zugewiesen, an welches es seinerseits allseitig grenzt. Im Siedlungsgebiet (orange Fläche) ist für unüberbaute Bauzonen, in der Regel eine dichte Nutzung mit hoher Siedlungsqualität anzustreben (Planungsgrundsatz 1.1 A).



Orthofoto mit Plangebiet (blau umrandet) | ohne Massstab | geoportal.ch

## 2.3 Kommunalen Richtplan



Ausschnitt kommunaler Richtplan | ohne Massstab | Gemeinde Eschlikon

Im kommunalen Richtplan vom 4. November 2020 wird das Plangebiet dem Wohngebiet (gelbe Fläche) zugewiesen. Mitten durch das Plangebiet ist eine Ergänzung des Fuss- und Radwegnetzes vorgesehen (blau-weiße Punktlinie; Richtplanfestlegung V11.8).

## 2.4 Konzepte der Gemeinde

### Räumliche Strategie

#### Übergeordnete Ziele der Gemeindeentwicklung

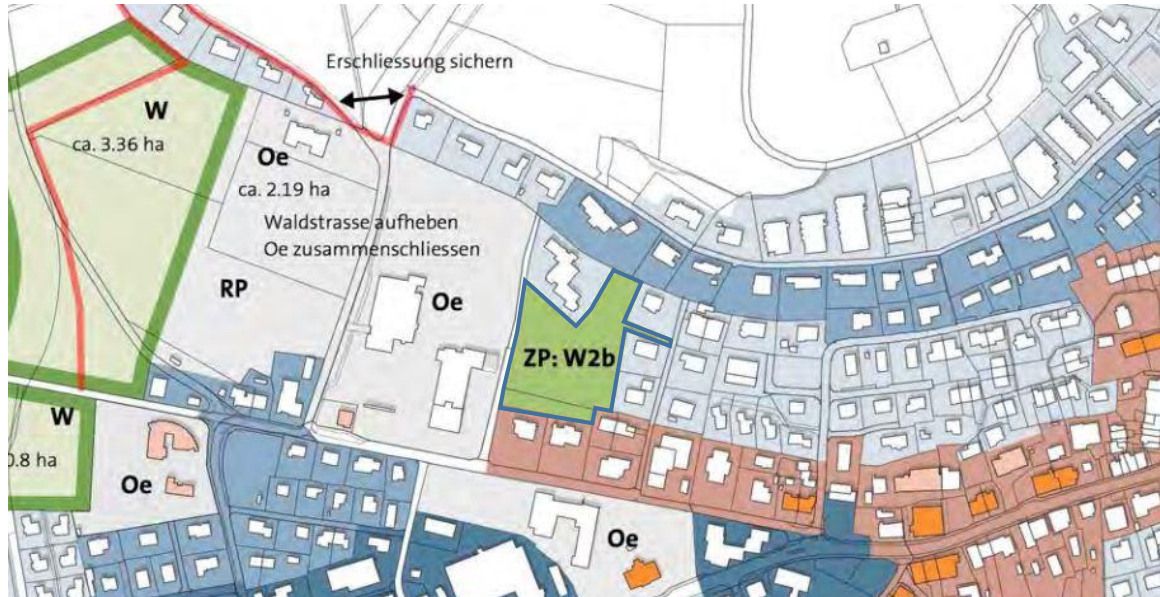
Basierend auf einem breit angelegten Partizipationsverfahren mit der Bevölkerung sowie den lokal ansässigen Unternehmen und Landwirten haben Vertreter aus dem Gemeinderat und der Verwaltung in einem Workshop-Prozess die nachfolgend zusammengefassten Entwicklungsziele formuliert:

- **Wohnqualitäten erhalten und weiterentwickeln:** Die Gemeinde konzentriert sich auf die Innenentwicklung.
- **Angebotsbreite in allen Dimensionen ausbauen:** Die Gemeinde unterstützt die Erweiterung der Angebotsbreite in den Themen Wohnen, Einkauf, Freizeit und Mobilität.
- **Lokale Produktion und Unternehmertum in das Dorfleben integrieren:** Mit der baulichen Verdichtung, der Öffnung von Gewerbearealen für Wohnen und der Sicherung von Gewerbeanteilen in Entwicklungen kann sich das lokale Gewerbe weiterentwickeln.
- **Dörfliches Zusammenleben auf Eigeninitiativen fördern:** Die Gemeinde bietet Hand für mehr Dorfleben und baut in Kooperation mit den betroffenen Stakeholdern das Sport- und Spielangebot aus.
- **Kooperative Planungskultur mit Unternehmen, Landwirten, Grundeigentümern, Entwicklern und Investoren vertiefen:** Die Gemeinde nutzt Planungsinstrumente, um die Gemeindeentwicklung in kooperativen Prozessen mit Investoren und Trägerschaften zu lenken.



### *Innenentwicklung*

Das Plangebiet gehört als Baulücke zu den Handlungsräumen, die entwickelt werden sollen. Diese Areale haben eine grosse Bedeutung für die Gemeindeentwicklung, weil sie viel Handlungsspielraum bieten. Im Rahmen der Zonenplanrevision soll für das Areal eine Nutzungsintensivierung im Sinne einer vollständigen Zuweisung der zweigeschossigen Wohnzone W2b geprüft werden.



Räumliche Strategie: Innenentwicklung | ohne Massstab | Gemeinde Eschlikon

### *Zentren*

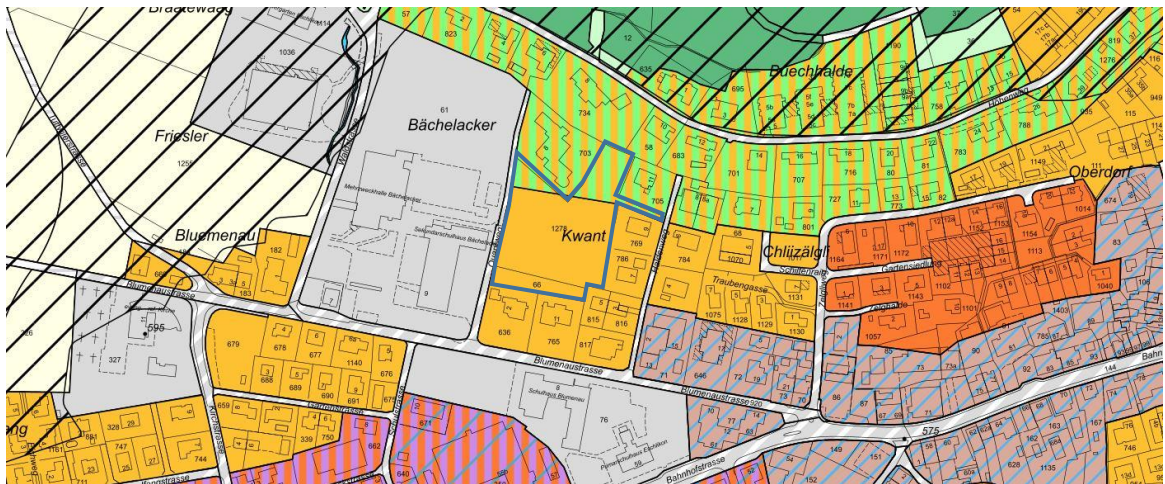
Für das Plangebiet sind keine Zentrumsfunktionen vorgesehen.

### *Mobilität + Freizeit*

Für das Plangebiet sind keine besonderen Funktionen im Themengebiet von «Mobilität + Freizeit» vorgesehen.

Wie bereits erwähnt befindet sich das Plangebiet in unmittelbarer Nähe der Schulanlage Bächelacker. Diese soll auch in Zukunft als Schulstandort dienen. Auf dem Schulareal befindet sich ein Sportplatz.

## 2.5 Rahmennutzungsplan



Ausschnitt Zonenplan | ohne Massstab | geoportal.ch

Gemäss dem rechtsgültigen Zonenplan vom 1. Januar 2018 sind die Grundstücke im Plangebiet den folgenden Nutzungszonen zugeteilt:

GS	Fläche [m <sup>2</sup> ]	Anteil [%]	Nutzungszonen und überlagernde Zonen	Darstellung
66	710	100.0	zweigeschossige Wohnzone W2b	orange Fläche
1278	1'346	23.8	zweigeschossige Wohnzone W2a	orange-grüne Schraffur
	4'319	76.2	zweigeschossige Wohnzone W2b	orange Fläche

Das Plangebiet grenzt:

- im **Norden und Nordosten** an die zweigeschossige Wohnzone W2a (orange-grüne Schraffur),
- im **Südosten und im Süden** an die zweigeschossige Wohnzone W2b (orange Fläche) und
- im **Osten** an die Verkehrsfläche innerhalb Baugebiet (StrB).

Demnach gelten die folgenden Höchst- und Mindestmasse nach Regelbauweise:

	Baumassenziffer max.*	Fassadenhöhe max. in m**	Gesamthöhe <sup>2</sup> max. in m	Grenzabstand, klein min. in m	Grenzabstand, gross min. in m	Gebäudelänge in m
W2a	1.3	7.00	11.00	4.00	6.00	22.00
W2b	1.6	8.00	12.00	4.00	6.00	25.00

\* Für Klein- und Anbauten gilt eine zusätzliche Baumassenziffer von 0.2 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>

\*\* a. Die Fassadenhöhe wird auf der Traufseite (Schrägdächer und Pultdächer) bzw. an denjenigen Fassaden, an welchen das Attikageschoss zurückversetzt ist, gemessen.  
 b. Die Differenz zwischen der projektierten Fassadenhöhe an der Traufseite und der projektierten Gesamthöhe darf die Differenz der gemäss Masstabelle festgelegten Fassadenhöhe FH und Gesamthöhe GH nicht überschreiten.  
 c. Bei Hanglagen ab 5 % Neigung ist der First von Pultdächern bergseitig und der Rücksprung des Attikageschosses talseitig anzuordnen.  
 d. In geneigtem Gelände darf die Fassadenhöhe auf der Talseite um maximal 1.00 m erhöht werden. Als geneigtes Gelände gilt eine Neigung des massgebenden Terrains ab 15 % zwischen der Tal- und Bergfassade gemessen durch den Schwerpunkt des flächenkleinsten Rechtecks.

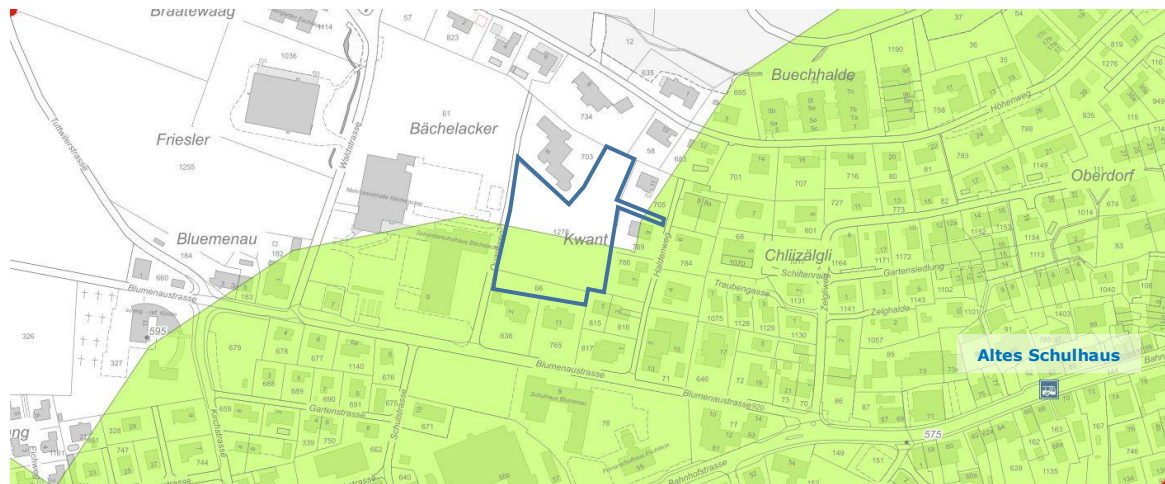
## 2.6 Grunddienstbarkeiten

Gemäss Grundbuchauszug vom 22. Dezember 2021 bestehen im Plangebiet die folgenden Grunddienstbarkeiten:

- Für die **Parzellen Nrn. 66 und 1278** besteht entlang der gemeinsamen Parzellengrenze ein **gegenseitiges Fuss- und Fahrwegrecht** zu Gunsten und zu Lasten der beiden Parzellen.
- Die **Parzelle Nr. 66** ist mit einem **Durchleitungsrecht zugunsten der Energie Münchwilen AG** für eine Wärmetransportleitung belastet. Mit diesem Recht ist die Energie Münchwilen AG berechtigt, eine Wärmetransportleitung entlang der südlichen Parzellengrenze zu führen.
- **Parzelle Nr. 1278** ist mit einem **Pflanzrecht zugunsten Parzelle Nr. 703** belastet. Der jeweilige Eigentümer der berechtigten Liegenschaft hat das Recht, die heute bestehende Gartenanlage im jetzigen Umfang hinsichtlich Höhe und Pflanzabständen bestehen zu lassen.

Die vorhandenen Grunddienstbarkeiten haben keinen negativen Auswirkungen auf die Bebaubarkeit der Grundstücke Parz. Nrn. 66 und 1278.

## 2.7 Erschliessung mit dem Öffentlichen Verkehr

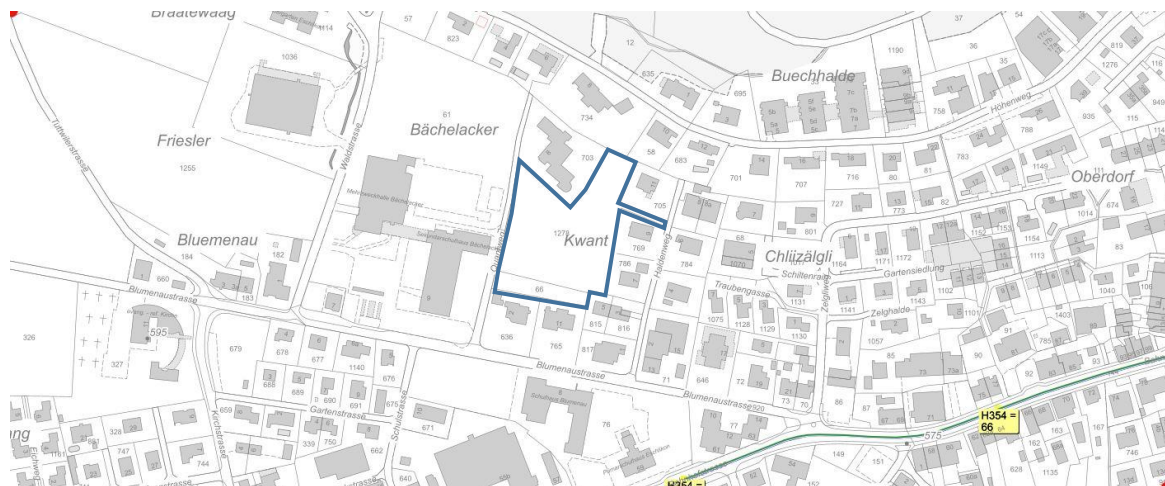


ÖV-Güteklassen | ohne Massstab | geoportal.ch

Im Plangebiet ist von einer geringen Erschliessungsgüte (ÖV-Güteklasse D) auszugehen. Die nächsten Bushaltestellen «Mitteldorf» und «Altes Schulhaus» liegen rund 300 bzw. 350 m vom Plangebiet entfernt. Sie werden zu Hauptverkehrszeiten von den Buslinien 735 (Richtung Wil / Bichelsee) und 736 (Richtung Tägerschen / Balterswil) beidrigtig im Halbstundentakt bedient.

Der nächstgelegene Bahnhof, Eschlikon TG, liegt rund einen Kilometer südwestlich des Plangebiets. Eschlikon ist durch den Bahnhof direkt mit Wil SG, Winterthur und Brugg AG verbunden.

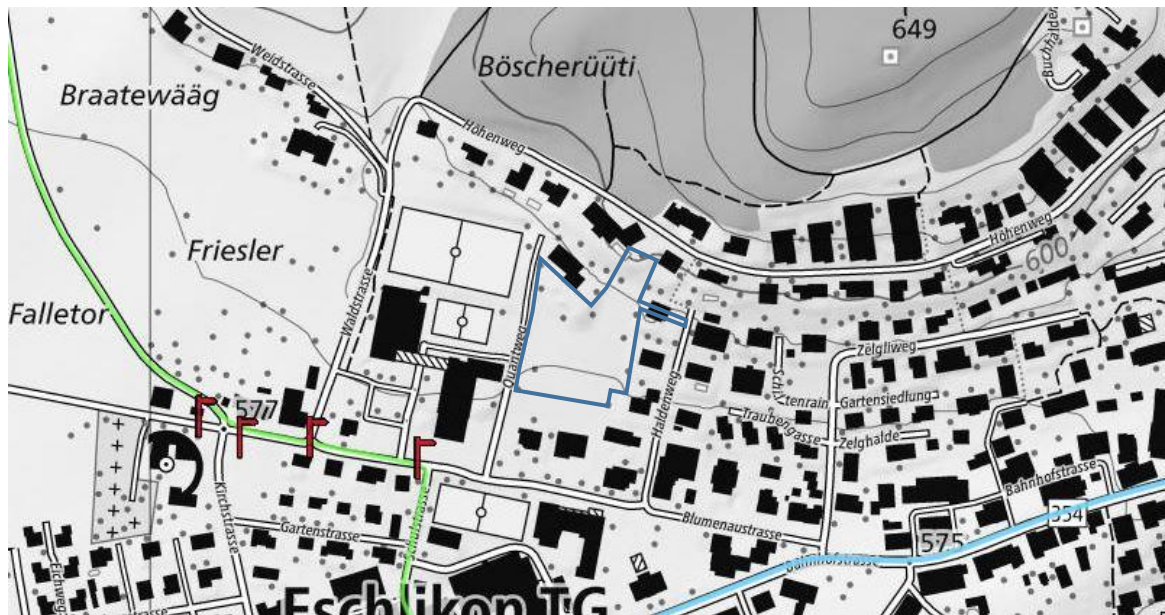
## 2.8 Erschliessung MIV



Kantonstrassen | ohne Massstab | geoportal.ch

Das Plangebiet wird über den Quantweg im Westen erschlossen. Es weist eine hervorragende Anbindung an das kantonale und nationale Strassennetz auf: Die nächstgelegene Kantonsstrasse ist die rund 300 Meter entfernte Bahnhofstrasse, die über die Blumenaustrasse südlich des Plangebiets erreicht wird; der nächste Autobahnzubringer liegt 2.2 km nordöstlich vom Plangebiet entfernt.

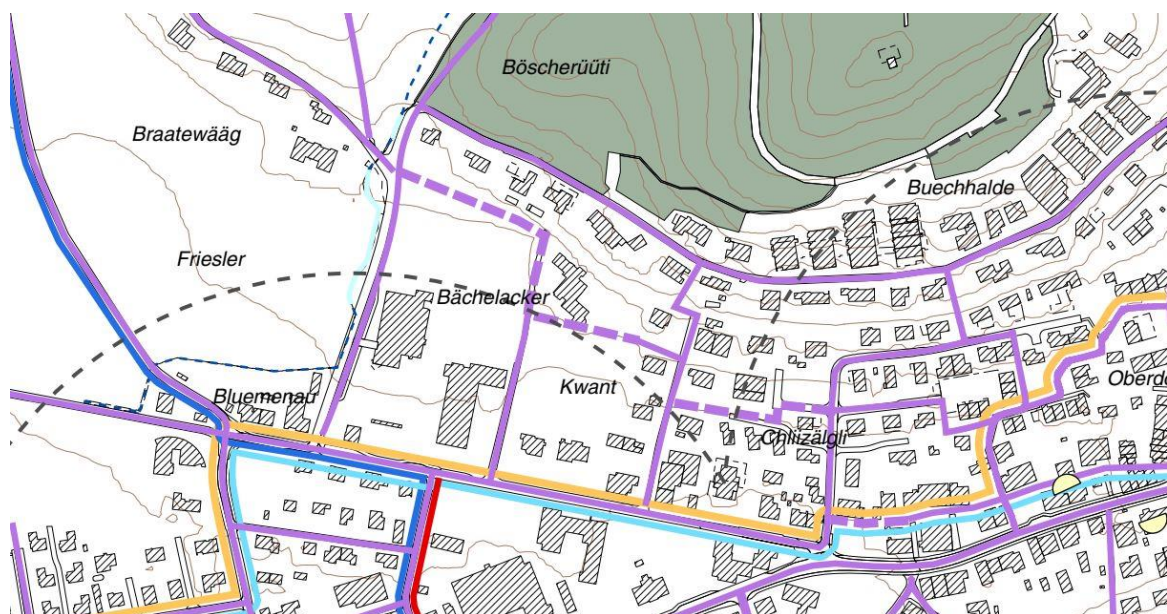
## 2.9 Erschliessung Fuss- und Veloverkehr



Velorouten | ohne Massstab | thurgis.ch

Unweit des Plangebiets, entlang der südlich gelegenen Bahnhofstrasse, führt eine Nebenverbindung des Alltagsvelonetzes (hellblaue Linie). Westlich des Plangebiets verläuft die sogenannte Pilger-Route (grüne Linie). Damit ist das Plangebiet gut an die Alltags- und Freizeitvelowege angeschlossen.

Wie bereits erwähnt (vgl. Kap. 2.3) ist mitten durch das Plangebiet ist eine Ergänzung des kommunalen Fusswegnetzes vorgesehen (Richtplanfestlegung V11.8). Mit der Realisierung dieser Verbindung ist die Engmaschigkeit des Fusswegnetzes im Umkreis des Plangebiets als ausreichend einzustufen.



Ausschnitt Richtplan Arbeitsverkehr | ohne Massstab | Gemeinde Eschlikon

## 2.10 Entwässerung



Stand der Erschliessung | ohne Massstab | geoportal.ch

Gemäss dem kantonalen Geodatenatz «Stand der Erschliessung» ist das Plangebiet baureif.

Ein Gebiet gilt als baureif, wenn es vollständig erschlossen ist und keinen weiteren tatsächlichen und rechtlichen Handlungsbedarf zur Erlangung der Baureife vorliegt.

Die Liegenschaftsentwässerung richtet sich grundsätzlich nach dem Generellen Entwässerungsplan (GEP) der jeweiligen Gemeinde. Darin ist festgehalten,

- ob das Regen- vom Schmutzabwasser getrennt abzuleiten ist,
- wo die öffentlichen Kanalisationen sind,
- wo das saubere Regenwasser zu versickern bzw. in ein Oberflächengewässer einzuleiten ist.

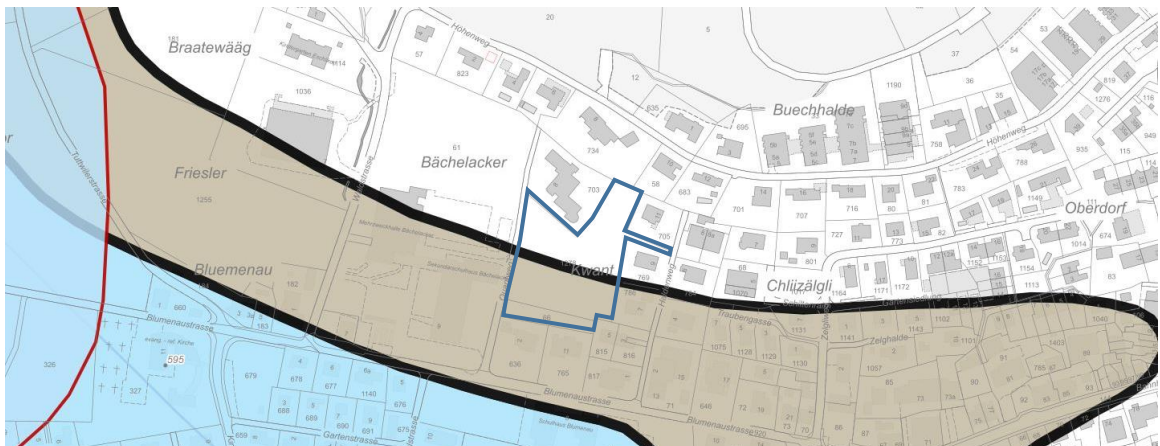
Dem GEP der Gemeinde sind die folgenden Abgaben zu den beiden Parzellen zu entnehmen:

Parzelle Nr. 66	Parzelle Nr. 1278
modifiziertes System	modifiziertes System
Abflusskoeffizient SW 0.07, Anschlusschacht E32.142	Abflusskoeffizient SW 0.07, Anschlusschacht E32.145 auch E32.142 möglich
Abflusskoeffizient RW 0.00, kein Anschluss	Abflusskoeffizient RW 0.00, kein Anschluss

Bei der Planung der Entwässerung / Kanalisation der beiden Parzellen sind zudem die folgenden Punkte zu beachten:

- Beschriftung der Leitungen mit Materialisierung, Durchmesser, Gefälle
- In erster Priorität ist das Regenwasser im südwestlichen Teil der Parzellen zu versickern. Vorgängig ist ein Sickerversuch durchzuführen.
- Alle Entwässerungs- und Kanalisationsleitungen sowie sämtliche Schächte sind gemäss SN 592 000 zu dimensionieren.

## 2.11 Grundwasserschutz

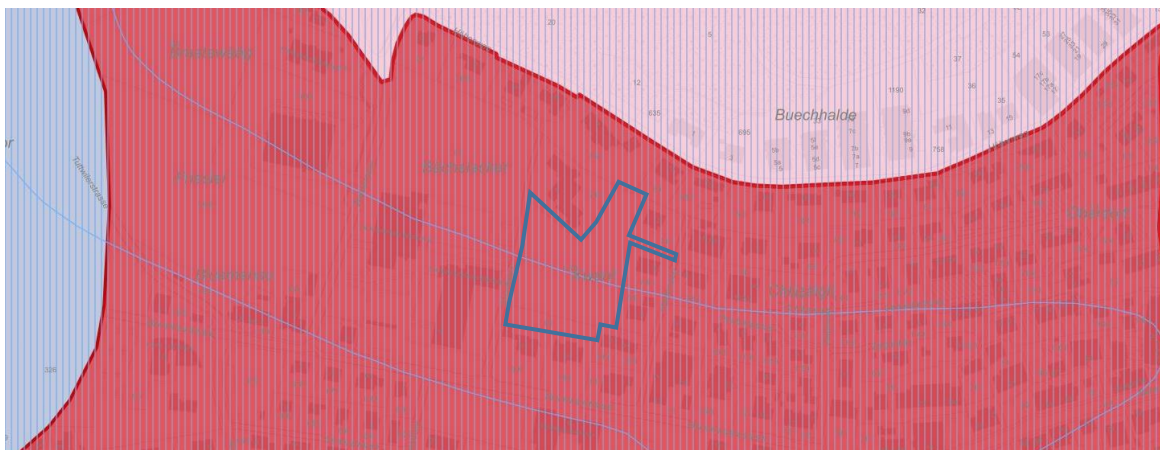


Ausschnitt Gewässerschutzkarte TG | ohne Massstab | geoportal.ch

Im südlichen Teil des Plangebiets ist eine geringe Grundwassermächtigkeit nachgewiesen. Es handelt sich dabei um ein Grundwasservorkommen in Schotter (hellbraune Fläche).

Bauvorhaben im Grundwassergebiet können das nutzbare Grundwasser quantitativ und qualitativ beeinträchtigen. Zur Wahrung der öffentlichen Interessen und der Rechte Dritter bedürfen Eingriffe unterhalb des höchsten Grundwasserspiegels gemäss Gewässerschutzgesetzgebung einer kantonalen Bewilligung. Die Planung und Ausführung sämtlicher Arbeiten im Grundwasser und die temporäre Grundwasserabsenkung sind durch eine hydrogeologische Fachperson zu begleiten und überwachen.

Das «Gesuchsformular Bauvorhaben im Grundwassergebiet» ist in jedem Fall dem Baugesuch beizulegen. Über die Bewilligungspraxis informiert das Merkblatt «Bauvorhaben im Grundwassergebiet» des kantonalen Amtes für Umwelt.

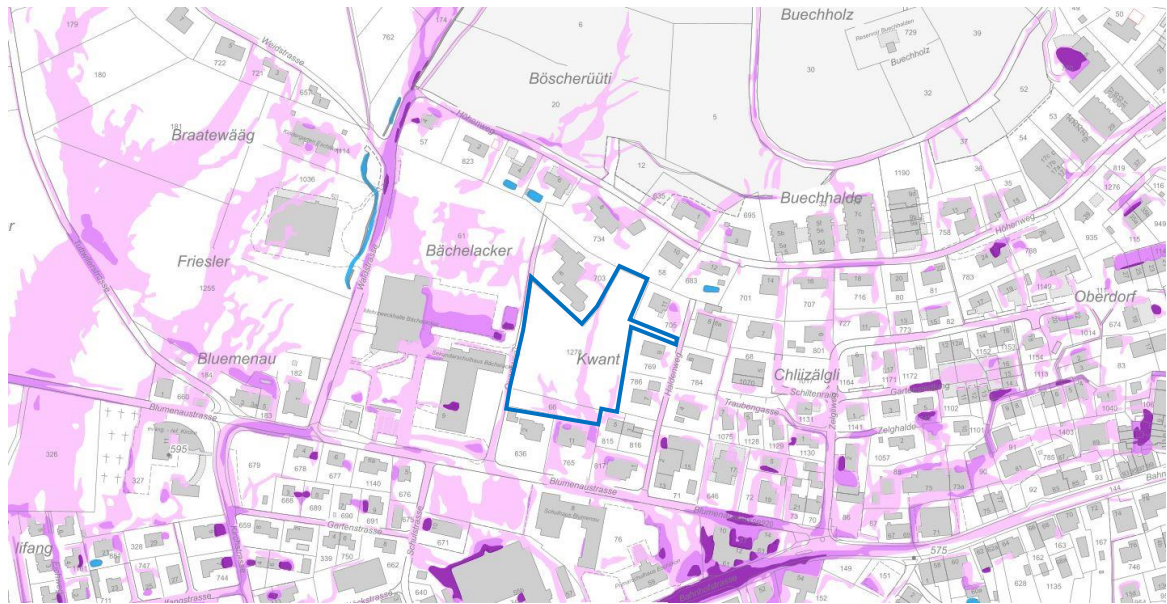


Ausschnitt Gewässerschutzkarte TG | ohne Massstab | geoportal.ch

Das gesamte Plangebiet liegt im Gewässerschutzbereich Au. Dieser dient dem planerischen Schutz der unterirdischen Gewässer und umfasst die nutzbaren unterirdischen Gewässer sowie die zu ihrem Schutz notwendigen Randgebiete.

Gemäss Gewässerschutzverordnung dürfen im Gewässerschutzbereich Au keine Anlagen erstellt werden, die unter dem mittleren Grundwasserspiegel liegen.

## 2.12 Oberflächenabfluss



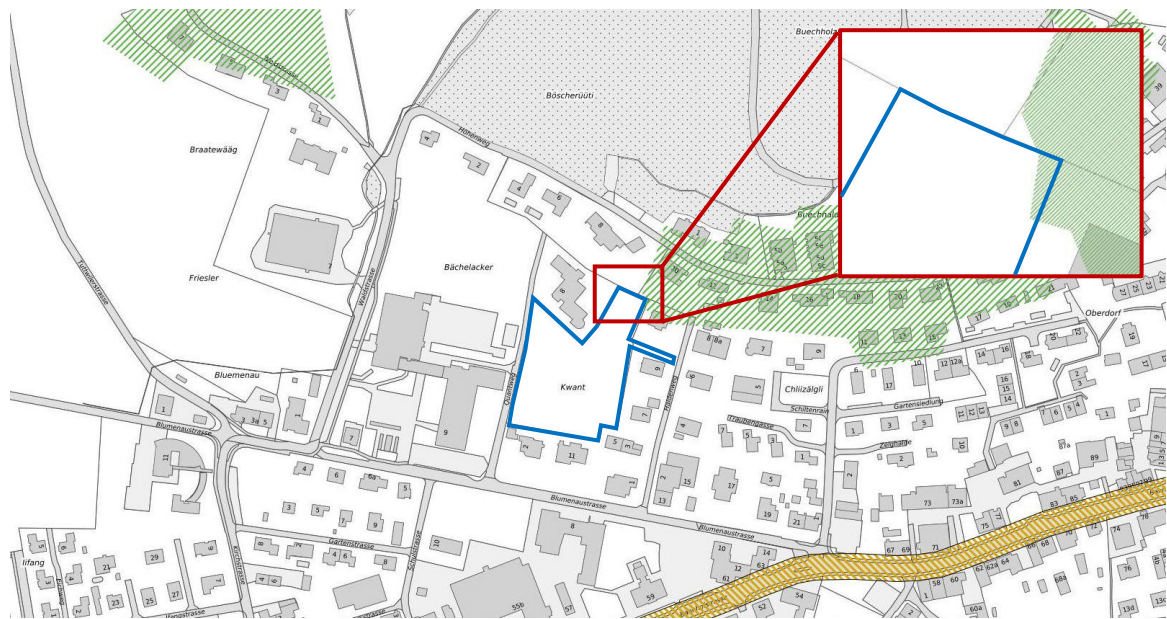
Oberflächenabfluss | ohne Massstab | geoportal.ch

Gemäss Gefährdungskarte Oberflächenabfluss im Plangebiet Fliesstiefen von weniger als 10 cm (hellviolette Fläche).

Unter Oberflächenabfluss versteht man Regenwasser, das besonders bei starken Niederschlägen nicht versickert und über das offene Gelände abfließt und so Schäden anrichten kann.



## 2.13 Belastete Standorte



Hinweiskarte Bodenbelastungen | ohne Massstab | map.geo.tg.ch

Der Projektperimeter liegt geringfügig in einem ehemaligen Rebberg. Der Oberboden im nördlichen Parzelleteil weist mit hoher Wahrscheinlichkeit bis ca. 30 cm schwache Belastungen mit Kupfer auf. In der Hinweiskarte Bodenbelastungen wird die Fläche daher als *schwach belastet* geführt.

Bei einer Überbauung der Parzelle Nr. 1278 fällt insgesamt eine erhebliche Menge an unverschmutztem Boden- und Aushubmaterial an. Gemäss ständiger Praxis des Amts für Umwelt sind für Flächen, die als schwach belastet geführt werden, keine Bodenuntersuchungen erforderlich. Ausgehobenes Material kann vor Ort auf derselben Parzelle innerhalb des Belastungsperimeters belassen und wieder angelegt werden. Von ihm geht keine Gefährdung von Menschen, Tieren und Pflanzen aus. Soll überschüssiges Bodenmaterial abgeführt werden, muss die Entsorgung zwingend in einer Deponie des Typs B erfolgen. Die Abgabe an eine Deponie des Typs A («Unternehmerdeponie» oder Verfüllung von Abbaustellen) ist nicht zulässig.

Gemäss Art. 18 der Verordnung über die Vermeidung und Entsorgung von Abfällen (VVEA, SR 814.600) sind rekultivierbarer Ober- und Unterboden getrennt vom Aushub auszuheben und wieder als Boden im Sinne des Umweltschutzgesetzes zu verwenden, z.B. im Rahmen einer (bewilligten) Rekultivierung. Bei einer Überbauung besteht also eine Verwertungspflicht des unverschmutzten Ober- und Unterbodens.

Aufgrund der Flächengrösse des Gesamteingriffs sind im Rahmen eines Bauvorhabens Erdarbeiten bei denen Boden ausgehoben, zwischengelagert oder wieder angelegt werden, von einer anerkannten bodenkundlichen Baubegleitung (BBB) zu begleiten.

## 2.14 Lärm

Das gesamte Plangebiet ist der Lärmempfindlichkeitsstufe II zugewiesen. Das heisst, es gelten die folgenden Belastungsgrenzwerte:

Planungswert [in dB]		Immissionsgrenzwert [in dB]		Alarmwert [in dB]	
Tag	Nacht	Tag	Nacht	Tag	Nacht
55	45	60	50	70	65

Da das Plangebiet baureif ist, gelten für die Beurteilung des Bauvorhabens die Immissionsgrenzwerte. Diese legen die Schwelle fest, ab welcher der Lärm die Bevölkerung in ihrem Wohlbefinden erheblich stört und gelten für Baubewilligungen von lärmempfindlichen Gebäuden – im Normalfall Wohngebäude.



Strassenverkehrslärmkataster Tag / Nacht | ohne Massstab | geoportal.ch

Der Strassenverkehrslärmkataster zeigt, das Plangebiet ist tagsüber einer Lärmbelastung von unter 44.9 dB (grüne Fläche) und nachts von unter 40dB (weisse Fläche) ausgesetzt. Die Angaben Strassenverkehrslärmkataster basieren auf flächendeckenden Modellberechnungen und sind in kritischen Fällen mit Vorsicht zu geniessen. Im vorliegenden Fall kann davon ausgegangen werden, dass innerhalb des Plangebiets sowohl die Immissionsgrenzwerte, als auch die strengeren Planungswerte eingehalten werden.

Das Thema Tiefgaragenlärm wird in einem separaten Lärmgutachten behandelt (siehe Anhang).

## 2.15 Energie und Fernwärme



Ausschnitt Energierichtplan | ohne Massstab | Gemeinde Eschlikon

Seit 2003 ist Eschlikon mit dem Label «Energistadt» ausgezeichnet. Das Label ist ein Leistungsausweis für Gemeinden, die eine nachhaltige kommunale Energiepolitik vorleben und umsetzen. Energiestädte fördern erneuerbare Energien sowie umweltverträgliche Mobilität und setzen auf eine effiziente Nutzung der Ressourcen.

Gemäss dem Energierichtplan der Gemeinde liegt das Plangebiet beinahe vollflächig in einem Ausbaubereich für den Wärmeverbund (grüne Schraffur). Im zugehörigen Richtplandtext wird festgelegt, dass bei grösseren Neubauten in einem der Gebiete, der Anschluss an den Wärmeverbund mittels Studie zu prüfen ist (Massnahme M2 Wärmeverbünde). Ausserdem wird festgelegt, dass im Rahmen von Gestaltungsplänen erhöhte Anforderungen an Neubauten zu stellen sind, wie z.B. 100% erneuerbare Energie für Raumwärme und Warmwasser.

Im östlichen Teil des Plangebiets befinden sich Leitungen des Gasnetzes der Gemeinde (gelbe Linie).

## 3. Konzept

### 3.1 Städtebau

Das Plangebiet liegt am Südhang unterhalb des Buechholzwaldes. Eschlikon hat sich nach dem Bau des Bahnhofs vom östlichen Dorfzentrum nach Westen bzw. Süden entwickelt.

Der Südhang des Buechholzes ist in der oberen Hälfte mit einem zweigeschossigen Wohnquartier niedriger Dichte überbaut (W2a), der sich zum Hangfuss hin zu einem zweigeschossigen Wohnquartier mittlerer Dichte (W2b) entwickelt und schliesslich im Bereich der Bahnhofstrasse in den Dorfkern übergeht.

Die Körnigkeit und Ausrichtung der Bebauungsstruktur ist heterogen, zeigt aber eine klare Tendenz zu Bauten, die sich entlang des Hangs orientieren. Am westlichen Ende geht die zweigeschossige Wohnzone in die Zone für öffentliche Bauten über, wo das Wohnquartier an die Schulbauten der Volksschule Eschlikon anschliesst.

In der städtebaulichen Studie wurden sowohl die Setzungen als auch die Gebäudehöhen, -tiefen und -breiten der Volumina abgeleitet. In mehreren Schritten kristallisierte sich heraus, dass von Norden nach Süden zwei gegeneinander versetzte Zeilen eine quartierverträgliche Lösung ergeben. In der flachen W2b-Zonenhälfte des Perimeters beschränken sich die Gebäude auf drei Vollgeschosse, während sie in der steileren oberen W2a-Zonenhälfte bei zwei Vollgeschossen mit Attika bleiben und damit der Regelbauweise entsprechen. Die beiden Doppeleinfamilienhäuser in der nördlichen Ecke nehmen als Punkthäuser Bezug auf die angrenzende Einfamilienhausbebauung, während sich die fünf Mehrfamilienhäuser in der südlichen Hälfte am Hang orientieren. Durch den Versatz der beiden Zeilen entsteht eine angenehme Verzahnung, die Durchblicke in die Zwischenräume ermöglicht und den topographisch bedingten Höhenunterschied durch eine angenehme Abtreppe überbrückt.

Die Mehrfamilienhäuser K.1 bis K.5 weisen leichte Versätze in der Kubatur auf, die mit der Umgebung und dem Außenraum spielen. Die Balkone sind zur Hälfte als Loggia und zur Hälfte als auskragende Balkone ausgebildet und greifen in die Weite der Zwischenräume. Im Gegensatz zu den Häusern K.2 bis K.5, die als Zweispänner ausgebildet sind, ist das Haus K.1 ein Dreispänner.

Die beiden Doppeleinfamilienhäuser im Norden weisen analog zu den Balkonen leichte Auskragungen in Form von Erkern auf und fügen sich plastisch und gestisch in die Überbauung ein. Die großzügigen Terrassen im Attika dienen als Außenraum. Ein Cheminée als raumbildendes Element schafft die notwendige Trennung zwischen den beiden Wohnungen der Doppeleinfamilienhäuser.

### 3.2 Hauszugänge

Die Mehrfamilienhäuser werden mit Ausnahme des Hauses K.1, welches den Eingang unter dem offenen Erdgeschoss hat, von Süden her erschlossen. Durch das Gefälle der Topographie bildet sich nach Süden ein natürliches Hochparterre, das sich als Eingangsbereich unter Wahrung der Privatsphäre anbietet. Generell werden die Häuser K.1 bis K.5 über den Quantweg erschlossen. Eine zweispurige Zufahrt führt unter das offene Erdgeschoss des Hauses K.1 in die Einstellhalle.

Die beiden Doppeleinfamilienhäuser im Norden werden über die Zufahrt ab Haldenweg erschlossen. Die Zufahrten sowie die Parkierung erfolgen zwischen den beiden Doppeleinfamilienhäusern.

### 3.3 Fassade

Die Fassaden der Mehrfamilienhäuser sind schlicht gehalten. Eine vorgehängte, helle Holzfassade gliedert die Hülle horizontal und vertikal. Die überwiegend französischen Fenster sorgen für helle Räume in den Wohnungen. Die Gebäude stehen auf Betonsockeln, die den Übergang zum Gelände und dessen Hanglage gewährleisten. Bei den Häusern K.2 bis K.5 ist eine überhohe Eingangsnische durch einen Betonsturz markiert.

Die beiden Doppelfamilienhäuser stehen ebenfalls auf einem Betonsockel, der sich gut in die Topographie einfügt. Die Fassaden der Obergeschosse sind hell verputzt. Die Lochfenster sind großzügiger proportioniert als bei den Mehrfamilienhäusern und geben den beiden Häusern K.6 und K.7 einen stärkeren Bezug zum südlichen Landschaftsraum.

Die Häuser weisen ausschliesslich Flachdächer auf, die mit Solaranlagen belegt werden können. Diese sind mindestens extensiv begrünt.

### 3.4 Wohnungsspiegel

Ein ausgewogener Wohnungsmix bietet einen hohen Anteil an 3.5- und 4.5- Zimmer-Wohnungen. Im Haus K.1 befinden sich zwei 2.5-Zimmer-Wohnungen, während die Doppelfamilienhäuser grössere Einheiten mit 6.5 und 7.5 Zimmern aufweisen.

### 3.5 Parkierung

Für die Mehrfamilienhäuser im südlichen Teil ist eine Tiefgarage vorgesehen. Um die Siedlung möglichst autofrei zu halten, werden auch die Besucherparkplätze unterirdisch angelegt. Der Zugang von den Besucherparkplätzen zu den Häusern erfolgt über eine Außentreppe. Unter dem Haus K.1 ist ein rollstuhlgerechter Parkplatz vorgesehen. Bei den Häusern K.6 und K.7 sind alle Stellplätze unter Auskragungen im Erdgeschoss von K.6 bzw. im Untergeschoss von K.7 angeordnet.

Für die Fahrräder sind in der Einstellhalle und vor den Häusern bei den Eingängen genügend Parkplätze eingeplant.

### 3.6 Erschliessung, Plätze und Wege

Die Freirauminterpretation der geplanten Wohnüberbauung basiert auf ästhetischen und ökologischen aber auch funktionalen Gesichtspunkten.

Die Parkierung der motorisierten Fahrzeuge erfolgt über eine Sammelgarage mit Ein- und Ausfahrt am Quantweg, dadurch wird eine dem Langsamverkehr vorenthaltene innere Erschliessung, die sich gewebeartig durch die Wohnsiedlung zieht, ermöglicht. Dieses elegant geschwungene Geflecht aus Wegen und Plätzen bietet Bereiche mit hoher Aufenthaltsqualität, die wiederum wichtige Spiel- und Kommunikationsflächen darstellen. Baumbestandene Orte mit Sitzgelegenheiten dienen dabei als Weg- und Orientierungsmarken, wobei sich der öffentliche Weg, der das Schulareal mit dem Wohnquartier verbindet optisch dem mäandrierenden Wegnetz unterordnet.

Die Oberflächen der befestigten Wege sollen ein natürliches Erscheinungsbild aufweisen, indem sich Kieskörnungen, einerseits als reine Chaussierungen oder als Oberflächenveredelungen von Hartbelägen zeigen.

Offene vegetationsfreie, sowie geschlossenerer baumbestandene Bereiche wechseln sich als spannungsvolle Raumabfolgen ab, Aufenthalts- und Spielflächen mit unterschiedlichstem Nutzungsinhalt liegen wie selbstverständlich eingebettet in die Topografie.

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

### **3.7 Pflanzstrukturen, Begrünungskonzept und Topografie**

Extensiv genutzte Bereiche sollen als verbindende, hindernisfreier Grünkorridore für Kleinlebewesen dienen. Im inneren Siedlungsgebiet vermitteln Bäume und Sträucher in locker gestreuter Anordnung oder als Baumgruppen ein parkähnliches Freiraumbild. In deren Zusammensetzung nehmen Buche, Traubenkirschen und Haselsträucher Bezug zum nördlich gelegenen Buchholz.

Die Terraingestaltung soll möglichst zurückhaltend und ohne starke Einschnitte gestaltet werden, der Charakter des Südhangs soll weiterhin durch das im Gefälle pendelnden Wegsystem erlebt werden. Durch die Hanglage bietet sich zudem eine gute Überdeckung der Tiefgarage für entsprechendes Wurzelvolumen der Gehölzpflanzungen an.

Zwischen den locker bepflanzten Bereichen und den festen, gebäudenahen Flächen fließen artenreiche Blumenrasen- und Magerwiesenflächen; die im Bereich der Spielzonen eingestreuten Laubbäume wie Hainbuche und Feldahorn bieten sich auch als Kletterbäume an.

### **3.8 Weg- und Platzbeleuchtung**

Das Beleuchtungsmuster soll als sichere Orientierungshilfe innerhalb der Wohnüberbauung dienen, so gewähren entlang der internen Erschliessung Poller- oder niedere Kandelaberleuchten ein sicheres Begehen der Wege und Plätze. Die Gebäudezugänge sind gut erkennbar ausgeleuchtet und bilden so eine klare Adressierung. Die dezent und blendfrei beleuchteten Baumin-seln sollen die Wegpunkte der Siedlung atmosphärisch unterstreichen.

## 4. Erläuterungen zum Gestaltungsplan

### 4.1 Allgemeines

Der Gestaltungsplan Quant stützt auf §§ 23 ff. des Planungs- und Baugesetzes, wonach in einem Gestaltungsplan Festlegungen für eine architektonisch gute, auf die bauliche und landschaftliche Umgebung und die besonderen Nutzungsbedürfnisse abgestimmte Bebauung sowie der angemessenen Ausstattung mit Anlagen zur Erschliessung getroffen werden können.

Wo keine Bemassungen angegeben sind, gilt die Messgenauigkeit des Situationsplans im Massstab 1:500.

Soweit mit den Sonderbauvorschriften nichts anderes bestimmt wird, gelten die Bestimmungen des Baureglements der Gemeinde Eschlikon, insbesondere die Vorschriften der zweigeschossigen Wohnzonen W2a und W2b.

### 4.2 Verkehrserschliessung

Die Erschliessung der Plangebiets erfolgt über die angrenzenden Strassenzüge. Die genaue Dimensionierung der Erschliessungsflächen ist im weiteren Verlauf der Planung zu definieren.

### 4.3 Parkierung

Zu Gunsten einer möglichst grünen Umgebungsgestaltung werden die Parkfelder für die Bewohnenden der Baubereiche A in der Tiefgarage angeordnet.

Die VSS-Norm 40 091 (Dezember 2021) regelt die Anordnung der Parkfelder sowie die geometrische Bemessung von Parkierungsanlagen und bietet die Grundlagen um:

- die Betriebssicherheit der Parkierungsanlagen zu gewährleisten;
- Personenschäden sowie Schäden an Fahrzeugen und Bauteilen zu vermeiden;
- eine angemessene Benutzerfreundlichkeit anzubieten.

Sickerfähige Beläge haben einen positiven Einfluss auf den Wasserhaushalt und können einen Beitrag zur Hitzeminderung leisten.

### 4.4 Fuss- und Veloverkehr

Die wichtige öffentliche Wegverbindung zwischen Quantweg und Haldenweg wird im Gestaltungsplan mit Richtungspunkten festgelegt und rechtlich gesichert. Die genaue Wegführung des öffentlichen Fusswegs ist im weiteren Verlauf der Planung zu definieren. Darüber hinaus werden auch die privaten Fusswege rechtlich gesichert.

Die Berechnung des zu erstellenden Angebotes an Veloabstellplätzen richtet sich nach der VSS-Norm 40 065 (März 2019). Um ungeordnetes Abstellen von Velos zu vermeiden, sind in unmittelbarer Nähe zu den Gebäudezugängen Kurzzeitabstellplätze vorzusehen.

### 4.5 Baubereiche

Die Baubereiche und deren Bestimmungen (z.B. Gesamthöhe) basieren auf das Richtprojekt. Sie bilden den Fussabdruck der Bauten und wahren einen Handlungsspielraum für den weiteren Verlauf der Planung sowie für die Ausführung. Der Handlungsspielraum beträgt allseitig 25 cm bzw. 50 cm bei der Gesamthöhe.

#### **4.6 Gestaltung**

Die Vorschriften zur architektonischen Gestaltung der Baukörper sind auf das Ziel der guten Einfügung der Neubauten in den Bestand ausgelegt. Fensterformate sind bei der Gestaltung der Gebäudehülle von grösster Bedeutung, denn sie tragen entscheidend zum Charakter einer Fassade bei. Aus diesem Grund legen die Sonderbauvorschriften die zulässigen Fensterformate fest. Jede Dachlandschaft hat eine prägende Fernwirkung. Die Vorschriften zur Dachgestaltung runden die Vorschriften zur architektonischen Gestaltung so ab, dass die Einfügung des Bauvorhabens gesichert ist.

#### **4.7 Materialisierung**

Material und Farbe haben einen prägenden Einfluss auf die Wahrnehmung und Wirkung von Architektur. Die zulässige Materialisierung und Farbgebung der Fassade werden darum zweckdienlich festgelegt.

In den folgenden Planungsphasen ist eine sorgfältige Auseinandersetzung mit der Materialisierung und der Farbigkeit der Gebäuden unumgänglich. Aus diesem Grund ist der zuständigen Behörde mit den Baugesuchsunterlagen ein detaillierter Beschrieb der Farbigkeit und Materialisierung der sichtbaren Bauteile vorzulegen.

#### **4.8 Umgebungsfläche**

Die allgemeine Umgebungsfläche ist entsprechend ihrer künftigen Nutzung von einer Wohnüberbauung zu gestalten. Diese dient den Anwohnern als Begegnungsraum sowie zum Verweilen. Die Fläche ist möglichst offen zu gestalten.

Damit die landschaftliche Einfügung und die Freiraumqualität beurteilt werden können, wird pro Etappe mit dem ersten Baugesuch ein Umgebungsplan verlangt. In diesem sind unter anderem aufzuzeigen:

- Terraingestaltung
- Anpflanzungen (Standort / Art)
- Private / öffentliche Bereiche
- Materialisierung der Erschliessungen
- Gestaltung der Spielflächen

#### **4.9 Halböffentlicher Aussenraum und Spielplätze**

Mit den vorgeschriebenen Spielplätzen und Freizeitflächen wird den Anliegen gemäss § 86 und Art. 28 BauR ausreichend Rechnung getragen. Die genaue Gestaltung wie auch der Nachweis der geforderten Flächen sind im Baubewilligungsverfahren aufzuzeigen.

Im Verlauf der weiteren Planung ist gegebenenfalls zu überprüfen, ob bei den Spielplätzen eine Unterscheidung in einen Bereich für Kleinkinder und einen Bereich für Vorschul- bzw. Schulkinder vorgenommen werden kann.

#### **4.10 Private Aussenräume**

Um eine ausreichende Freiraumversorgung und eine gewisse Privatsphäre der Bewohnerschaft zu gewährleisten, wird eine zweckdienliche Dimensionierung der privaten Aussenräume gesichert.



#### **4.11 Baumpflanzung**

Zu Gunsten der Zielerreichung im Bereich Klimaschutz, Baumschutz und Biodiversität kommt den Grünelementen und insbesondere den Bäumen in den Siedlungen eine grosse Bedeutung zu. Zum Erhalt des ökologischen Gleichgewichts wird die Pflanzung von einheimischen Pflanzen verlangt.

#### **4.12 Kehrichtsammelstelle**

Für das Plangebiet ist eine gemeinsame Kehrichtsammelstelle zu realisieren. Damit sich die Kehrichtsammelstelle gut in die Umgebung einfügt, sind Unterflurbehälter zu realisieren. Unterflurbehälter haben den Vorteil, dass jederzeit sauber, geschützt vor Wildriss und emissionslos entsorgt werden kann. Die Gemeinde Eschlikon plant in den nächsten Jahren die flächendeckende Versorgung durch Unterflurbehälter.

#### **4.13 Energie**

Mit dem Gestaltungsplan werden erhöhte Anforderungen an die Energieversorgung festgesetzt. Dadurch soll eine nachhaltige Überbauung geschaffen werden.

#### **4.14 Grundwasserschutz**

Bauten in Grundwasserleitern vermindern deren Speichervolumen und die Durchflusskapazität und somit auch die Nutzbarkeit des Vorkommens. Zur Wahrung der öffentlichen Interessen und der Rechte Dritter wird mit jedem Baugesuch ein Gutachten eingefordert, dass die Erhaltung der Durchflusskapazität nachweist.

#### **4.15 Hochwasserschutz**

Im Plangebiet besteht eine Gefährdung durch Oberflächenabfluss. Die Festsetzung von konkreten Schutzmassnahmen ist zum jetzigen Zeitpunkt nicht zweckmässig. Die effektiven Massnahmen sind im Baubewilligungsverfahren aufzuzeigen.

#### **4.16 Weitere Bestimmungen**

Die etappenweise Ausführung der Überbauung ist möglich. Mit dem Gestaltungsplan wird eine funktionsfähige und ortsbaulich überzeugende Überbauung der jeweiligen Teiletappen gesichert.

## 5. Abweichung von der Regelbauweise

Mit den Festlegungen des Gestaltungsplanes ergeben sich die folgenden Abweichungen gegenüber der Regelbauweise:

	Regelbauweise	Gestaltungsplan	Abweichung	
<b>Baumassenziffer</b> (inkl. 10% Bonus für Miner- gie-P-Standard und 10% für Tiefgaragenparkierung)	W2b: 1.6 (1.92)	W2b: 2.2 (2.58)	+ 0.6 (0.66)	+ 38% (+ 34%)
	W2a: 1.3 (1.56)	W2a: 1.6 (1.89)	+ 0.3 (0.33)	+ 23% (+ 21%)
<b>Fassadenhöhe</b> Wird an denjenigen Fassa- den gemessen, an welchen das Attikageschoss zurück- versetzt ist.	W2b: 8.00 m	A1: 10.50 m	+ 2.50 m	+ 25 %
		A2: 10.50 m	+ 2.50 m	+ 25 %
		A3: 10.50 m	+ 2.50 m	+ 25 %
		A4: 10.50 m	+ 2.50 m	+ 31 %
		A5: 10.50 m	+ 2.50 m	+ 31 %
	W2a: 8.00 m*	B1: 8.50 m	+ 0.50 m	+ 6 %
	B2: 8.50 m	+ 0.50 m	+ 6 %	
<b>Gesamthöhe</b>	W2b: 12.00 m	A1: 12.50 m	+ 0.50 m	+ 4 %
		A2: 12.50 m	+ 0.50 m	+ 4 %
		A3: 12.50 m	+ 0.50 m	+ 4 %
		A4: 12.50 m	+ 0.50 m	+ 4 %
		A5: 12.50 m	+ 0.50 m	+ 4 %
	W2a: 11.00 m	B1: 11.50 m	+ 0.50 m	+ 4 %
	B2: 11.50 m	+ 0.50 m	+ 4 %	
<b>Gebäuelänge</b>	W2b: 25.00 m	A1: 25.50 m	+ 0.50 m	+ 2 %
		A2: 21.50 m	- 3.50 m	- 14 %
		A3: 21.50 m	- 3.50 m	- 14 %
		A4: 21.50 m	- 3.50 m	- 14 %
		A5: 21.50 m	- 3.50 m	- 14 %
	W2a: 22.00 m	B1: 15.00 m	- 7.00 m	- 32 %
	B2: 14.50 m	- 7.50 m	- 34 %	

\*Hanglagenzuschläge: In geneigtem Gelände darf die Fassadenhöhe auf der Talseite um maximal 1.00 m erhöht werden. Als geneigtes Gelände gilt eine Neigung des massgebenden Terrains ab 15 % zwischen der Tal- und Bergfassade gemessen durch den Schwerpunkt des flächenkleinsten Rechtecks. (Art. 24 BauR, § 18 PBG, § 26PBV)

### 5.1 Würdigung und Begründung der Abweichungen

#### Baumassenziffer

Um dem Anspruch einer haushälterischen Bodennutzung gerecht zu werden, wird die Baumassenziffer gegenüber der Regelbauweise überschritten und die Nutzungsziffer der nächsthöheren Zone zugelassen. Wie das Richtprojekt aufzeigt, wird somit eine ortsbaulich passende Bebauung ermöglicht.

#### Höhenmasse

Die festgelegten Geschossigkeiten sind auf die geplanten Baukörper abgestimmt und nehmen auf die örtliche Umgebung Rücksicht. Mit der Zuteilung der geplanten neuen Wohnbauten in verschiedene Baubereiche wird eine Abstufung der zulässigen Höhen der Bauten erreicht, von den höheren Bauten im Süden hin zu den tieferen Gebäuden in der Nähe des Einfamilienhausquartiers.

#### Gebäuelänge

Die Abweichung bei Baubereich A1 ergibt sich aus dem Handlungsspielraum.

## 5.2 Einhaltung der Anforderungen gemäss § 24 Abs. 2 PBG

Von der Regelbauweise kann abgewichen werden, wenn dadurch gesamthaft eine bessere Siedlungsgestaltung erzielt wird und diese im öffentlichen Interesse liegt.

Der Gestaltungsplan sichert:

- die ortsbaulich optimale Stellung, Anordnung und Höhenstaffelung der geplanten Baukörper;
- eine qualitätsvolle architektonische Gestaltung;
- eine ortsverträgliche Materialisierung und Farbgebung;
- eine landschaftsarchitektonisch hochwertige Umgebungsgestaltung;
- eine siedlungsverträgliche Parkierung.

Damit wird die geforderte gesamthaft bessere Siedlungsgestaltung erreicht.

Von öffentlichem Interesse sind insbesondere die mit der Siedlungsentwicklung nach Innen geforderte hohe bauliche Dichte und die festgelegte öffentliche Durchwegung für den Langsamverkehr. Die begrünte Umgebungsgestaltung führt zu attraktivem Wohnraum.

## 5.3 Fakultatives Referendum

Wird von der Regelbauweise abgewichen und werden dadurch ausserhalb des Gestaltungsplangebietes gelegene Grundstücke durch die Grenzabstände, Höhenmasse oder Gebäudelänge und -breite stärker als nach der für die Zonen des Gestaltungsplanareals geltenden Regelbauweise betroffen, ist der Gestaltungsplan nach Erledigung der Einsprachen der Gemeindeabstimmung zu unterbreiten, wenn es ein von der Gemeindeordnung festzulegender Anteil der Stimmberechtigten während der Auflagefrist verlangt.

Da die Regelbauweise bezüglich der Höhenmasse überschritten wird, kann objektiv nicht ausgeschlossen werden, dass benachbarte Grundstücke allenfalls stärker als nach Regelbauweise betroffen sind. Deshalb wird der Gestaltungsplan dem fakultativen Referendum gemäss § 24 Abs. 3 PBG unterstellt.

## 6. Nachweise

### 6.1 Umsetzung kantonale Vorgaben

Sämtliche beschriebenen kantonalen Vorgaben sind eingehalten. So werden insbesondere:

- eine qualitative hochwertige Siedlungsentwicklung nach innen gefördert;
- eine bedarfsgerechte Erschliessung sichergestellt;
- die ökologischen Qualitäten und die Biodiversität erhalten und gestärkt;
- eine ressourcen- und klimaschonende Energieversorgung angestrebt.

### 6.2 Einhaltung Grundanforderungen gemäss § 23 PBG

Gemäss § 23 Abs. 1 PBG dienen Gestaltungspläne 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.

Mit dem vorliegenden Gestaltungsplan wird diesen Anforderungen Rechnung getragen. Die Vorgaben des Gestaltungsplans führen dazu, dass mit der Überbauung eine gute Einpassung erreicht wird. Die zonengemässe Nutzungsart wird nicht geändert.

### 6.3 Verfügbarkeit

Die vom vorliegenden Gestaltungsplan betroffenen Parzellen befinden sich im Eigentum der ALINOX Immobilien AG. Die Eigentümerschaft ist gewillt, die Grundstücke zeitnah zu überbauen. Es sind daher keine verwaltungsrechtlichen Verträge gemäss § 71 Abs. 1 PBG erforderlich.

### 6.4 Fruchtfolgeflächen

Es sind keine Fruchtfolgeflächen vom Gestaltungsplan betroffen.

### 6.5 Verkehrliche Wirkungen des Vorhabens

Aufgrund der projektierten Nutzungsfläche (< 5'000 m<sup>2</sup>), der Anzahl zu erwartender Einwohnenden (< 200 EW), der Anzahl vorgesehener Parkplätze (< 100) sowie der zu erwartenden MIV-Fahrten pro Tag (< 200) und pro Spitzenstunde (< 100) wird der durch die Überbauung Quant generierte Zusatzverkehr als vergleichsweise gering eingeschätzt.

Als Grundlage für die Einschätzung dienen Erfahrungswerte aus ähnlichen Projekten und die VSS-Normen zum spezifischen Verkehrspotenzial von Parkplätzen und zu den Spitzenstundenanteilen von Strassen.

Das angrenzende Strassennetz hat eine unkritische Belastung und kann den Zusatzverkehr aufnehmen. Der Verkehrsfluss funktioniert problemlos. Die Auswirkungen auf das angrenzende Strassennetz werden als unkritisch beurteilt. Auf die Erbringung zusätzlicher Nachweise wird daher verzichtet.

### 6.6 Notzufahrt

Gemäss brandschutztechnischen Bericht (vgl. Anhang) erfüllen die Feuerwehzufahrten von der Blumenaustrasse über den Quantweg die Mindestanforderungen gemäss Richtlinien für Feuerwehzufahrten, Bewegungs- und Stellflächen (Feuerwehrkoordination Schweiz FKS, Februar 2015).

### 6.7 Parkfelder

Der exakte Nachweis der Anzahl Parkfelder hat mit dem Baugesuch zu erfolgen, da im Gestaltungsplan die Wohnungsanzahl nicht festgelegt wird. Für die genaue Projektierung der Parkgarage sieht der Gestaltungsplan einen zweckmässigen Spielraum vor.

Das Richtprojekt macht die folgenden Angaben zur Anzahl Parkplätze:

Häuser		Anzahl Parkplätze		
		erforderlich	projektiert	davon IV
K.1 – K.5	Bewohner	44	48	4
	Besucher	8	8	1
K.6 – K.7	Bewohner	6	8	1
	Besucher	1	1	1

Im Projektbeschrieb ist die projektierte Parkgarage mit der Anzahl Parkplätze dargestellt.

### 6.8 Hanglängenzuschlag

Bei den Baubereichen B1 und B2 im Nordosten des Plangebiets kommt der Hanglängenzuschlag zur Anwendung, weil die Neigung des massgebenden Terrains zwischen der Tal- und Bergfassade 15% übersteigt (vgl. Art. 24 BauR). Gemessen wurde durch den Schwerpunkt des flächenkleinsten Rechtecks der möglichen Bebauung.



Nachweis Hanglängenzuschlag | ohne Massstab

## 6.9 Lärmschutz

Es sind keine Lärmschutzmassnahmen nötig.

Der allenfalls erforderliche Nachweis zur Einhaltung der Lärmgrenzwerte ist im Baugesuch zu erbringen, da erst dann die definitiven Wohnungsgrundrisse, die exakte Lage der lärmempfindlichen Räume und der Fenster bekannt sein wird.

## 6.10 Naturgefahren

Den für die Gefahrenbeurteilung verfügbaren Grundlagen ist zu entnehmen, für das Plangebiet bestehe keine Gefährdung durch Hochwasser/Überschwemmung oder Rutschung/Hangmuren.

## 6.11 Elektromog

Es erfolgen keine relevanten Planungsmassnahmen im Umfeld von Sendeanlagen und Übertragungsleitungen.

## 6.12 Gewässerschutz

Das Plangebiet liegt innerhalb des Gewässerschutzbereichs Au. Die Bauherrschaft hat daher im Rahmen des Baugesuchs den Nachweis der ausreichenden Unterströmung bei Bauten unter dem mittleren Grundwasserspiegel zu erbringen.

Weitergehende, projektbezogene Auflagen im Rahmen der Baubewilligung bleiben vorbehalten (z.B. Überwachung von Grundwasserspiegel und -qualität nach Art. 31 GSchV).

## 6.13 Belastete Standorte

Der Kataster der belasteten Standorte wurde berücksichtigt. Es sind keine Massnahmen wie Untersuchungen oder Sanierungen vorzunehmen.

## 7. Verfahren

### 7.1 Information und Mitwirkung

Der Gestaltungsplan Quant wurde an der Informationsveranstaltung vom 14. November 2023 im Mehrzwecksaal des Schulhauses Bächelacker in Eschlikon vorgestellt.

Die Mitwirkung erfolgte vom 15. November 2023 bis zum 15. Dezember 2023. Die Unterlagen waren in diesem Zeitraum auf der Gemeindehomepage aufgeschaltet und im Gemeindehaus aufgelegt.

Bis zum Ende der Mitwirkungsfrist wurde ein Begehren eingereicht. Die entsprechende Stellungnahme des Gemeinderats wurde der Person zur Kenntnisnahme zugestellt.

### 7.2 Vorprüfung

Mit Schreiben vom 16. November 2023 hat die NRP Ingenieure AG den Gestaltungsplan Quant im Auftrag der Gemeinde dem Amt für Raumentwicklung zur Vorprüfung eingereicht.

Mit Bericht vom 23. Februar 2024 hat das Amt für Raumentwicklung zusammenfassend für die beteiligten Ämter dazu Stellung genommen. Die Hinweise im Vorprüfungsbericht wurden wie folgt berücksichtigt:

Hinweis Vorprüfung (paraphrasiert)	Anpassung
Die im Zweckartikel erwähnte Festlegung von Randbedingungen berücksichtigt das Ziel der gesamthaft besseren Siedlungsgestaltung nicht hinreichend.	Der Zweckartikel wurde angepasst.
Eine Überarbeitung der abstrakt gehaltenen Gestaltungsplanfestlegungen zum architektonischen und landschaftsarchitektonischen Ausdruck ist angezeigt.	Die Gestaltungsplanfestlegungen zum Architektonischen und landschaftsarchitektonischen Ausdruck wurden konkretisiert. (vgl. Kap. 4.6 und 4.7)
Im Planungsbericht sollte kurz dargelegt werden, inwiefern in den Baubereichen B1 und B2 der Hangzuschlag gewährt werden kann.	Der gewünschte Nachweis wurde ergänzt. (vgl. Kap. 6.8)
Im Situationsplan sind Baubereiche für die Tiefgarage sowie einzelne Elemente aus dem Umgebungsplan zu ergänzen. Ausserdem sind die erforderlichen Flächen für die Entwässerungsanlagen und die Anschlusspunkte an die öffentliche Kanalisation festzulegen. Die Lage des öffentlichen Fusswegs ist präziser zu bezeichnen.	Der Baubereich für unterirdische Bauten wurde ergänzt und Anordnungsbereiche für die privaten Aussenbereiche und den Wendepunkt bezeichnet. Ausserdem wurden die erforderlichen Flächen für die Entwässerungsanlagen sowie die Anschlusspunkte an die öffentliche Kanalisation festgelegt und die Lage des öffentlichen Fusswegs präziser bezeichnet.
Es wird ein Nachweis zu den Parkplätzen und der Grösse der Tiefgarage gefordert.	Der gewünschte Nachweis wurde ergänzt.
Der Projektperimeter liegt geringfügig in einem ehemaligen Rebberg. In der Hinweis-karte Bodenbelastungen wird die Fläche daher als schwach belastet geführt.	Der Planungsbericht wurde entsprechend ergänzt. (vgl. Kap. 2.13)

### 7.3 Beschlussfassung Gemeinderat

Der Gemeinde hat den Gestaltungsplan Quant an der Sitzung vom DD. Monat JJJJ beschlossen und zur öffentlichen Auflage freigegeben.

### 7.4 Öffentliche Auflage und Einsprachebehandlung

Die öffentliche Auflage des Gestaltungsplans erfolgte während 20 Tagen vom DD. bis zum DD. Monat JJJJ. Über den Start der öffentlichen Auflage wurde in den Eschliker Nachrichten entsprechend berichtet.

Während der Auflagefrist erfolgten keine Einsprachen gegen den Gestaltungsplan.

Das fakultative Referendum nach § 24 Abs. 3 PBG wurde ...

ODER

Während der Auflagefrist wurden XX Einsprachen erhoben:

Einsprache	Entscheid Gemeinderat
...	...
...	...

### 7.5 Genehmigungsverfahren und Inkraftsetzung

Die relevanten Daten sind den Titelblättern der Plankarten zu entnehmen.



NRP Ingenieure AG

Thomas Tschopp  
Projektleiter Raumplanung

Paolo Deta  
Projektleiter Raumplanung

## Anhang

- A 1: Herleitung Richtprojekt, Maerz AG
- A 2: Rechnerischer Nachweis Baumassenziffer, Maerz AG
- A 3: Sichtweiten und Schleppkurven, NRP Ingenieure AG
- A 4: Brandschutztechnischer Bericht, Vadea AG
- A 5: Geotechnischer Bericht, FS Geotechnik AG
- A 6: Visualisierungen
- A 7: Lärmgutachten, ExpEduCon GmbH