

1 Vorprüfungsauswertung Gestaltungsplan Wiigarten

Thema	Beschreibung Anforderung / Hinweise	Bemerkung/ Anpassung
1. Vorbemerkungen und Ausgangslage	Die eingereichten Unterlagen sind vollständig und enthalten im Wesentlichen die zum Verständnis notwendigen Angaben.	Vorgehen nach Gespräch mit Erben Brüscheiler vom 21.05.24
2. Zweck und Inhalt	<p>Gemäss Art. 1 der Sonderbauvorschriften (SBV) bestehen die allgemeinverbindlichen Inhalte des Gestaltungsplans aus dem Situationsplan, den SBV und den bezeichneten Inhalten des Beilageplans der Brüscheiler Architekten vom 25. April 2023. Diese Unterlagen werden mit einem Planungsbericht ergänzt, welcher erläuternd ist. Nach Art. 2 SBV bezweckt der Gestaltungsplan die gute ortsbauliche und architektonische Einbindung des Areals in das bestehende Ortsgefüge. Ergänzend zur Regelung der Verkehrserschliessung und der Bebauung sind folgende Ziele zu beachten:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) Sicherstellung einer guten architektonischen Gestaltung mit minimalen Ordnungsrichtlinien, welche eine hohe Wohnqualität gewährleisten sollen; b) Haushälterischer Umgang mit den beschränkten Baulandreserven; c) Attraktive Bebauung mit gutem Übergang zum Imbersbach; d) Zeitgemässe energetische Qualität der Neubauten im verdichteten Bereich. <p>Die mit dem Gestaltungsplan vorgesehene Abweichung von der Regelbauweise ist nach § 24 Abs. 2 PBG nur möglich, wenn dadurch gesamthaft eine bessere Siedlungsgestaltung erzielt wird und diese im öffentlichen Interesse liegt. Vor diesem Hintergrund erscheint es äusserst fraglich, ob die Formulierungen "gute</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Die vorliegende ortsbauliche und architektonische Anordnung wird im Grundsatz als gute architektonische Gestaltung von den Beteiligten und der Stadt eingestuft. - Mit den einbündigen Einstellhallen kann das Terrain weitgehend belassen und somit auch grössere Bäume gepflanzt werden. Zudem bleibt die natürliche Belichtung erhalten. - Zweckbestimmung im Grundsatz und in Ziffer a) nach Detaillierung Richtprojekt Arch. + Landschaft anpassen.

Thema	Beschreibung Anforderung / Hinweise	Bemerkung/ Anpassung
	<p>ortsbauliche und architektonische Einbindung", "guten architektonischen Gestaltung", "hohe Wohnqualität" genügen. Die Zweckbestimmung ist entsprechend anzupassen. Im Übrigen erscheint der Zweckartikel sachgerecht und auf die örtliche Lage abgestimmt.</p>	
<p>3. Konzept</p> <p>3.1 Architektur und Erschliessung</p>		
	<p>Dem Gestaltungsplan liegt ein Richtprojekt des Architekturbüros Gantenbein Brüscheiler Architekten, Egnach, zu Grunde. Das Projekt sieht eine Bebauung mit sechs Reihenhäusern vor, welche eine Nord-Süd-Ausrichtung haben. Aus ortsbaulicher Sicht ist der Entscheid, am Ortsrand eine moderat verdichtete Siedlung mit Reiheneinfamilienhäusern zu erstellen, gut nachvollziehbar. Auch vermag die im Richtprojekt angedachte Architektur (Körnung, Massstäblichkeit, Dachform usw.) zu überzeugen. Um dem Gestaltungsplan zustimmen zu können, sind allerdings punktuelle Anpassungen sowie Konkretisierungen erforderlich. Im Rahmen der Projektierung sind folgende Aspekte einzuarbeiten:</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Kenntnisnahme.
	<p>Die in Nord-Süd-Richtung verlaufende Stichstrasse erachten wir sinnvoll konzipiert, hingegen ist insbesondere deren südlicher Abschluss, mit Wendehammer und Tiefgaragenrampe, wenig attraktiv gestaltet (allzu technokratischer Ansatz).</p>	<ul style="list-style-type: none"> - An einbündigen Garagenprinzip festhalten, jedoch Rampe nach Osten schieben (Landabtausch Strassenfläche) Durchblick zum Imbersbach bleibt besser erhalten. - Wendeplatz im Einfahrtsbereich TG A7/A8
	<p>Dies gilt auch für die Anhäufung der prominent in Serie geschalteten Tiefgaragen-Rampen. Eine Optimierung im Sinne einer Reduzierung ist angesagt (Verzicht auf die Rampe und Tiefgarage im Süden, dafür grössere Tiefgarage mit bestehender Rampe im Westen und/oder Zusammenhängen zweier Tiefgaragen mittels Verbindungstrakt, dadurch deutliche Reduktion der Anzahl Rampen).</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Die Idee ist grundsätzlich weiterhin gut, weil sie nicht zu einer Grossgarage führt. Im südlichen Bereich Optimierung anstreben. Die Idee qualitativ noch besser begründen (kleine, helle Einstellhalle, weniger Versiegelung, attraktivere Grünräume). - Richtprojekt für TG A7/A8 anpassen
	<p>Insgesamt sollte die Atmosphäre einer Wohnstrasse im Vordergrund stehen. Zusammen mit einem gut qualifizierten Landschaftsarchitekten sind auch die noch etwas schematisch und unverbindlich wirkenden Zwischenräume konzeptionell zu schärfen und zu konkretisieren (sozialräumliche Zonierung von privat</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Der Bezug PR-LS-Architektur ist erfolgt. Ein Richtprojekt der Aussenraumgestaltung mit in den SBV verbindlichen Inhalten liegt vor. - Eine ansprechende Wohnstrasse kann als Qualitätsmerkmal hervorgehoben werden.

Thema	Beschreibung Anforderung / Hinweise	Bemerkung/ Anpassung
	über halbprivat zu öffentlich und Gestaltung bzw. Materialisierung von Plätzen, Spielplätzen, nordseitige Zugänge zu den Wohnzeilen, "Durchgänge", "Abstandsgrün" usf.).	<ul style="list-style-type: none"> - Zur Freiraumgestaltung fehlen textlichen Angaben bzw. ein Schnitt durch die Erschliessungsstrasse mit Angaben zur Belagsgestaltung (rote Flächen).
	<p>Im Planungsbericht (S. 14) wird ein Referenzprojekt aufgeführt, welches bezüglich des architektonischen Ausdruckes richtig und vielversprechend ist. Dieses Projekt basiert auf einer Wohnsiedlung mit Holzfassaden in Ossingen ZH, welches von BDE-Architekten stammt. Leider wurde darauf verzichtet, wesentliche Elemente wie z.B. den Fassadenaufbau, die Dachgestaltung und die Laubengestaltung des Richtprojekts im Gestaltungsplan festzulegen.</p> <p>Damit dem Gestaltungsplan zugestimmt werden kann, ist die architektonische Gestaltung sowie das Material- und Farbkonzept in den Sonderbauvorschriften (SBV) allgemeinverbindlich zu regeln. Unter anderem sind im Gestaltungsplan auch die typischen Dach-Aufschieblinge (über Laube/Vorplatz) zu regeln (vgl. Bemerkungen zu Art. 17 Abs. 1 SBV).</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Kenntnisnahme - Miteinbezug guter Elemente aus dem Vergleichsprojekt ins Richtprojekt - Ergänzung des Richtprojekts mit vollwertigen Fassaden und Untergeschoss inkl. Lösung der TG A7/A8 - Die Richtprojekte müssen mit Planköpfen versehen werden.
3.2	Freiraum und Umgebungsgestaltung	
	<p>Gemäss Art. 19 Abs. 2 SBV ist die Umgebungsfläche an den gekennzeichneten Stellen durch hochstämmige Bäume zu begrünen. Leider ist im Gestaltungsplan neben der Allee entlang der Fetzislohstrasse lediglich ein Baum eingezeichnet. Damit sind im Innenbereich des Gestaltungsplans zu wenige hochstämmige Bäume geplant, als dass diese zu einer markant hohen Wohn- und Lebensqualität beitragen könnten. Zudem nimmt die Wichtigkeit grosser Bäume mit deren ausgleichenden Wirkung auf das lokale Klima mit den wärmer werdenden Sommern und dem Rückgang der Biodiversität immer stärker zu. Daher sind im Gestaltungsplan weitere hochstämmige Bäume und allenfalls Strauchgruppen festzulegen, ähnlich wie diese auch im Richtprojekt vorgesehen sind.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Mit der Freiraumgestaltung von RP-Landschaftsplanung und einer teilweisen Verbindlichkeit dieses Richtprojekts: Umgebungsgestaltung wird dieser Mangel wesentlich verbessert. - Wegen der Überhitzung werden im GP für die wichtigen Standorte nach Richtprojekt verbindliche Baumpflanzungen verlangt. - Übernahme der Baumstandorte entlang der Erschliessungsstrassen.

Thema	Beschreibung Anforderung / Hinweise	Bemerkung/ Anpassung
<p>3.3 Erschliessung 3.3.1 Öffentliche Erschliessung</p>	<p>Die verkehrsmässige Erschliessung des Planungsgebiets bedingt, dass ab der Fetzislohstrasse eine zentrale "öffentliche Verkehrsfläche" erstellt wird. Eine entsprechende Regelung ist im Gestaltungsplan enthalten (Art. 3 SBV). Nicht geregelt wird indessen, dass der Neubau dieser "öffentlichen Verkehrsfläche" spätestens mit der Fertigstellung der geplanten Neubauten vollendet sein muss. In den SBV muss zwingend auch der "Zeitpunkt der Fertigstellung" geregelt werden. Ferner hat die Stadt Arbon dafür zu sorgen, dass sie auf das für den Ausbau benötigte Land zugreifen kann. Um dies zu gewährleisten, hat sie das benötigte Land mittels Baulandumlegung (§ 51 Abs. 1 PBG), freihändig oder durch Enteignung (§ 20 StrWG) sicherzustellen. Dazu empfehlen wir der Stadt Arbon im vorliegenden Fall mit den betroffenen Grundeigentümern einen Kaufvertrag sowie einen Erschliessungsvertrag abzuschliessen. Diese Verträge sind dem Genehmigungsgesuch zum Gestaltungsplan beizulegen.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Bereits beim ersten GP war ein Erschliessungsvertrag gefordert. Grundsätzlich wäre nach § 36 PBG die Stadt für die Erschliessung verantwortlich. Nach Erläuterung PBG 5.1.10 sind Privaterschliessungen über Erschliessungsvertrag zulässig. - Es wird eine öffentliche Erschliessung durch Stadt verlangt. Mit Stadt definitives Verfahren klären. - Mit einer Landumlegung muss die Beteiligung bzw. Abtretung von Land für die öffentliche Erschliessung anteilig erfolgen. Deshalb macht es Sinn eine Landumlegung vorzubereiten.
<p>3.3.2 Fussweg</p>	<p>Gemäss Richtplan der Stadt Arbon besteht ein öffentliches Interesse, um zwischen der Alten Poststrasse und der Fetzislostrasse eine neue Fusswegverbindung zu realisieren. In einem ersten Schritt soll nun innerhalb des Planungsgebiets ein neuer öffentlicher Fussweg gebaut werden, welcher Bestandteil der Erschliessung ist (Kapitel 4.2.4 Planungsbericht). Dieser Fussweg soll gemäss Festlegungen im Gestaltungsplan eine Breite von 3.5 m haben (vgl. Art. 6 SBV). Unklar ist indessen, mit welcher Bauetappe der Fussweg erstellt werden muss. Ist der Fussweg effektiv Bestandteil der Feinerschliessung, muss er spätestens mit der Fertigstellung der ersten Bauetappe vollendet sein. Daher muss in den SBV zwingend auch der "Zeitpunkt der Fertigstellung" geregelt werden.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Kenntnisnahme - Der Fussweg ist für die Erschliessung des Areals nicht zwingend, aber wünschenswert namentlich für Schulkinder. Deshalb muss er spätestens mit den Baubereichen auf der Ostseite erstellt werden.

Thema	Beschreibung Anforderung / Hinweise	Bemerkung/ Anpassung
	<p>Weiter ist vorgesehen, den Fussweg ab der Fetzislohstrasse nach Süden über die geplante Stichstrasse bis zum Wendehammer zu führen. Anschliessend soll der Fussweg entlang der Nordseite der Baubereiche A7 und A8 nach Osten bis zu den Parzellen Nm. 5282 und 4322 geführt werden. Um die Zugänglichkeit des öffentlichen Fussweges zu gewährleisten, soll im Grundbuch ein öffentliches Fusswegrecht eingetragen werden. Aus kantonaler Sicht muss das Fusswegrecht zwingend mit einem öffentlich-rechtlich beurkundeten Vertrag sichergestellt werden. Dieser Vertrag ist dem Gesuch um Genehmigung des Gestaltungsplans beizulegen.</p> <p>Offenbar ist noch nicht geklärt, wie der neue Fussweg ausserhalb des Planungsgebiets weitergeführt werden soll. Aus planerischer Sicht macht die geplante Wegführung nur Sinn, wenn im Rahmen des Gestaltungsplanverfahrens auch die Anbindung in südlicher Richtung an die Alte Poststrasse (Parzelle Nr. 5303) geklärt und geregelt wird. Um die Anbindung zu gewährleisten, muss der weiterführende Fussweg zwingend vor der Genehmigung des Gestaltungsplans mit einem Fusswegrecht geregelt werden. Darüber hinaus regen wir an, die für die Erstellung des Fusswegs erforderlichen Flächen planungsrechtlich zu sichern. Dazu empfehlen wir, für die betroffenen Parzellen einen Baulinienplan zu erlassen oder diese Parzellen in den Gestaltungsplanperimeter miteinzubeziehen.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Die Stadt ist schon länger als verantwortliche Stelle für den Fussweg aufgetreten. Die Lösung ist scheinbar noch nicht geregelt. - Eine vertragliche Regelung ist sinnvoll, sie muss aber entlang der Liegenschaft Fuchs mit einer Breite von 2.00 m erfolgen, da das Haus mit Bauerngarten auf Parz. Nr. 4322 geschützt sind. - Verantwortlich ist die Stadt, ein Angebot seitens Roman Brüscheiler besteht. Am besten wäre eine vertragliche Regelung und diese ist dem Genehmigungsantrag als Information beizulegen. - Auf die Festlegung eines separaten Baulinienplans oder eine Ergänzung des Geltungsbereichs des GP ist zu verzichten.
<p>3.3.3 Parkierung</p>		
	<p>Gemäss Gestaltungsplan sind entlang der Fetzislohstrasse bei den Baubereichen A1, A2 und B zwei Autoparkfelder und eine interne Verkehrsfläche vorgesehen. Insbesondere die Autoparkfelder an der nordwestlichen Ecke des Gestaltungsplangebietes halten den gesetzlichen Strassenabstand (vgl. § 44 StrWG) nicht ein. Dies ist nach Art. 47 Abs. 1 des Gesetzes über Strassen und Wege (StrWG; RB 725.1) nur zulässig, wenn keine öffentlichen Interessen entgegenstehen und die Sicherheit dies zulässt. Der Planungsbericht äussert sich jedoch weder zum erforderlichen öffentlichen Interesse, noch geht er auf Sicherheitsaspekte ein.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Die Strasse wird verkehrsberuhigt gestaltet. Von dieser Seite her ist eine Parkierung vertretbar. - Abklärung mit Stadt über Zulässigkeit und Hinweise zum öffentlichen Interesse und zur Sicherheit im PB aufnehmen. - Im Richtprojekt Freiraumgestaltung sind zahlreiche Parkfelder eingetragen. Angeblich wurde dieser Plan mit der Abteilung Tiefbau der Stadt besprochen.

Thema	Beschreibung Anforderung / Hinweise	Bemerkung/ Anpassung
	<p>Entsprechende Fragen stellen sich auch bezüglich der geplanten "Verkehrsfläche, intern" und der "hochstämmigen Einzelbäume" entlang der Fetzislohstrasse. Aus kantonaler Sicht kann dem Gestaltungsplan zugestimmt werden, wenn er mit den Vorgaben des StrWG vereinbar ist. Insbesondere ist darauf zu achten, dass die Sichtweiten aus der internen Verkehrsfläche eingehalten sind. Auch sind die neuen Parkplätze so anzuordnen, dass die notwendigen Sichtfelder nicht durch parkierte Fahrzeuge beeinträchtigt werden. Mit dem Genehmigungsgesuch sind entsprechende Nachweise zu erbringen.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Sichtzonen im GP eintragen. Ebenso in Richtprojekt Freiraumgestaltung bei der Baumreihe an der Fetzislohstrasse. - Die Fetzislohstrasse sollte nach Stadt ohnehin verkehrsberuhigt gestaltet werden.
<p>4. Einhaltung Grundanforderungen (§ 23 PBG)</p>		
	<p>Sofern der Gestaltungsplan gemäss den Ausführungen in den Kapiteln 3-8 des Prüfberichts angepasst wird, erfüllt er in qualitativer Hinsicht die Grundanforderungen von § 23 des Planungs- und Baugesetzes (PBG; RB 700). Im Übrigen ist der Gestaltungsplan mit den Anforderungen einer zonengemässen Nutzungsart nur vereinbar, wenn die einzelnen Hauptbauten (Baubereiche) nicht mit den geplanten Überdachungen zu einem Gebäudekomplex zusammengebaut werden. Ferner ist der Gestaltungsplan noch mit konkreteren Anforderungen zur architektonischen Gestaltung und zur Umgebungsgestaltung (hochstämmige Bäume) zu ergänzen.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Kenntnisnahme - An vorgesehener Überdachung festhalten und Mehrlänge über nächste Zone begründen im Sinne Abweichung Regelbauweise Ziffer 5.
<p>5. Abweichung von der Regelbauweise</p>		
	<p>Gemäss Kapitel 5.1.2 des Planungsberichts weicht der Gestaltungsplan von den Vorschriften der Regelbauweise ab. Insbesondere soll in den Baubereichen A2, A4, A6 und A7 die ordentliche Gebäudelänge von 25.0 m um ca. 0.50 m erhöht werden. Gleichzeitig ist geplant, gemäss Situationsplan die max. Gebäudelänge im Baubereich A8 von 25.0 m auf 30.0 m (+5.0 m) zu erhöhen (Widerspruch zu Ziffer 5.1.2 des Planungsberichts). Sollten einzelnen Hauptbauten (Baubereiche) mit einer Überdachung zu einem Gebäudekomplex zusammengebaut werden, würden deutlich längere Gebäude entstehen, welche den Zonencharakter der W2a sprengen würden (vgl.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Kenntnisnahme und zusätzliche Begründung. Zumal der Genehmigungsprozess der Rahmennutzungsplanung läuft, macht es Sinn den GP auf das neue BauR abzustimmen. - Dies bedingt die geforderte, qualitativ bessere Qualität bei den Richtprojekten: Architektur und Freiraumgestaltung, um das bessere Siedlungsergebnis zu begründen. - An der Idee der einfachen Überdachung als rechtliche Möglichkeit festhalten, aber gestalterisch in SBV die Gestaltung einschränken.

Thema	Beschreibung Anforderung / Hinweise	Bemerkung/ Anpassung
	<p>Bemerkungen zu Art. 12 SBV). Wird indessen davon abgesehen, die einzelnen Hauptkörper mit einer Überdachung zu verbinden, wird die nach Regelbauweise max. zulässige Gebäudelänge um maximal 5 m überschritten. Die in der nächsthöheren Wohnzone W2b nach Regelbauweise zulässige Gebäudelänge von 30 m (Basis für Mehrlängenzuschlag nach Art. 28 des revidierten BauR) bzw. max. 45 m wird jedoch nicht überschritten. Vor diesem Hintergrund kann das Mass der Abweichung von der Regelbauweise akzeptiert werden.</p> <p>Zu bemerken ist noch, dass Abweichungen von der Regelbauweise gemäss § 24 Abs. 2 PBG jedenfalls nur möglich sind, wenn dadurch eine bessere Siedlungsgestaltung erzielt wird und diese im öffentlichen Interesse liegt. Festzuhalten ist in diesem Zusammenhang, dass der Planungsbericht keine Aussagen enthält, inwiefern durch die Abweichung von der Regelbauweise eine gesamt- haft bessere Siedlungs-gestaltung erzielt wird, was zwingend nachzuholen ist.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Mit detailliertem, für wichtige Bestandteile verbindlichen Richtprojekten Architektur und Freiraumgestaltung verlangte Qualität begründen.
	<p>In Kapitel 5.1.3 des Planungsberichts wird ausgeführt, dass auf das fakultative Referendum verzichtet wird, weil es bei der Abweichung von der Regelbauweise lediglich um den Verzicht des grossen Grenzabstands gehe und dieser einzig gegenüber der Landwirtschaftszone auf dem Gemeindegebiet von Egnach zum Tragen komme und primär dem Eigenschutz, nicht aber dem Nachbarschutz diene. Diese Ausführungen treffen offensichtlich nicht zu. Auch wird im Planungsbericht nicht dargelegt, von welchen "grossen Grenzabständen" effektiv abgewichen werden soll. Zudem legt das revidierte Baureglement der Stadt Arbon auch keine "grossen Grenzabstände" fest. Der Gestaltungsplan weicht jedoch mindestens in Bezug auf die Gebäudelänge von der Regelbauweise ab (vgl. auch Kapitel 5.1.2 des Planungsberichts). Allein schon aufgrund der Überschreitung der Gebäudelänge werden die ausserhalb des Gestaltungsplangebiets gelegene Grundstücke stärker als nach der für das Gestaltungsplanareal geltenden Regelbauweise betroffen, weshalb der Gestaltungsplan - wie im Deckblatt zu Recht deklariert - dem fakultativen Referendum zu unterstellen ist. Mit der öffentlichen Planaufgabe ist im Sinne einer Rechtsmittelbelehrung unter Angabe des erforderlichen Quorums und der einzuhaltenden Frist auf die Möglichkeit des Referendums nach § 24 Abs. 3 PBG hinzuweisen.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Begründungen auf neue RNP ausrichten, d.h. der GP kann erst gleichzeitig oder nach der Genehmigung der neuen Ortsplanung genehmigt werden. - Abweichung der maximalen Gebäudelänge bedingt die Unterstellung dem fakultativen Referendum. Grenzabstände gegenüber Dritte sind eingehalten und intern abgesprochen.

Thema	Beschreibung Anforderung / Hinweise	Bemerkung/ Anpassung
6. Situationsplan		
	Im Plan figuriert unter den Festlegungen eine "Baulinie für unterirdische Bauten/Sammelgarage". Die Überschrift der dazugehörigen SBV von Art. 14 lautet indessen "Baulinie für unterirdische Bauten". Um Unklarheiten zu vermeiden, ist auf eine einheitliche Bezeichnung der Festlegungen in der Planlegende und in den SBV zu achten.	- Wird angepasst
	Nach Art. 14 SBV sind die "Tiefgarage" (korrekterweise sollte es "Tiefgaragen" heissen) "für die Autoparkfelder der Bewohner der Baubereiche A und C innerhalb der Baulinie für unterirdische Bauten vollständig unterirdisch zu erstellen". Wie dem Plan zu entnehmen ist, werden die Tiefgaragen innerhalb der entsprechenden (mit blau-gestrichelten Linien) allseitig abgegrenzten Flächen geplant. Diese Festlegung entspricht, wie die Figur Ziff. 7.4 im Anhang 2 zur IVHB verdeutlicht, der Definition des Baubereichs im Sinne von Ziff. 7.4 des Anhangs 1 zur IVHB im Plan unter den Festlegungen aufgeführte "Baulinie für unterirdische Bauten, Sammelgarage" sowie die Überschrift vom Art. 14 SBV sind daher in "Baubereich für unterirdische Bauten/Sammelgarage" umzubenennen.	- Wird angepasst, die Begrifflichkeit «Tiefgaragen» und «Sammelgaragen» werden aufeinander angepasst.
	Der in der Planlegende bei der "Hauptfirstrichtung" aufgeführte Verweis auf Art. 8 SBV ist nicht korrekt und entsprechend anzupassen. Die Hauptfirstrichtung ist gemäss Art. 18 Abs. 2 SBV (und nicht gemäss Art. 8 SBV mit der Überschrift "Notzufahrt") auszurichten.	- Wird angepasst
	In der Planlegende wird beim "Bereich Spielplatz" auf Art. 20 SBV verwiesen. Die Überschrift von Art. 20 SBV lautet aber "Gemeinschaftsplatz" und in Satz 1 von Art. 20 SBV ist vom "Gemeinschaftsplatz", der weder im Plan noch in der Planlegende auffindbar ist, die Rede. Diese Ungereimtheiten sind zu beheben.	- Wird bereinigt
	Unklar ist, weshalb in der Planlegende zwischen der Festlegung "Verkehrsflächen, intern" und einem Hinweis "Bereich Verkehrsfläche, intern" unterschieden wird. Aus planerischer Sicht sollten beide Flächentypen zu einer Festlegung vereint werden. Zumindest ist eindeutig als Festlegung zu regeln, wie der "Bereich Verkehrsfläche, intern" genutzt werden darf.	- Wird bereinigt

Thema	Beschreibung Anforderung / Hinweise	Bemerkung/ Anpassung
<p>7. Sonderbauvorschriften</p>	<p>Art. 3 und 4: Die Verkehrserschliessung des Gestaltungsplangebiets soll gemäss Kapitel 4.2 des Planungsberichts ab der Fetzislohstrasse über eine entlang der Westgrenze der Parzelle Nr. 5281 zu erstellende, fünf Meter breite Zufahrtsstrasse erfolgen. Ab dieser Zufahrtsstrasse sollen die einzelnen "Baufelder" (recte: Baubereiche) erschlossen werden. Am Ende der Zufahrtsstrasse ist ein Wendehammer für 8 m LKW zu erstellen.</p> <p>In Widerspruch zu diesen Ausführungen wird in Art. 3 Abs. 3 SBV geregelt, dass die Baubereiche B über die Fetzislohstrasse direkt erschlossen sind. Art. 3 Abs. 3 SBV steht überdies in Widerspruch zu Art. 3 Abs. 1 SBV, wonach (in Übereinstimmung mit den Ausführungen im Planungsbericht) die Verkehrserschliessung ab der Fetzislohstrasse erfolgt und eine Mindestbreite von 5 m inkl. Bankett aufzuweisen hat. Diese Widersprüche sind zu beheben.</p> <p>Sodann erweist sich die Bestimmung von Art. 3 Abs. 4 SBV, wonach der Wendehammer in der dafür ausgeschiedenen Fläche zu erstellen ist, als unnötig, nachdem bereits Art. 3 Abs. 2 SBV festlegt, dass am bezeichneten Standort eine Wendeanlage für einen 8 m-LKW zu erstellen und dauernd freizuhalten ist. Nach Art. 4 SBV sind die ausgeschiedenen "internen Verkehrsflächen" als privater Zufahrtsweg auszugestalten. Dabei bleibt unklar, was konkret damit geregelt werden soll. Gemeint ist wohl, dass die Erschliessung der Baubereiche B und C ab der neuen Zufahrtsstrasse über die zu erstellenden "internen Verkehrsflächen" zu erfolgen hat. Diese Bestimmungen sind entsprechend zu überarbeiten.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Art. 3 Abs. 3 weglassen - Art. 3 Abs. 4 SBV weglassen - Art. 4 SBV wurde überarbeitet
<p>Art. 5 Abs. 1 Da auf den vorliegenden Gestaltungsplan das neue Recht anwendbar ist, welches den Begriff "Baufelder" nicht kennt, ist der Begriff "Baufelder" durch den Begriff "Baubereiche" zu ersetzen.</p> <p>Nach Art. 5 Abs. 1 Satz 1 SBV sind die Autoparkfelder für die Bewohner der Baubereiche A und C in einer gemeinsamen unterirdischen Sammelgarage anzuordnen. Demgegenüber schreiben Art. 5 Abs. 1 lit. a SBV und Art. 5 Abs. 1</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Begriff und Detailregelung werden entsprechend Ergebnis der Überarbeitung Richtprojekt angepasst. 	

Thema	Beschreibung Anforderung / Hinweise	Bemerkung/ Anpassung
	<p>lic. b SBV vor, dass die Autoparkfelder für die "Baufelder" A (recte: Baubereiche A) in vier Sammelgaragen in dem dafür vorgesehenen Bereich bzw. dass die Autoparkfelder für die "Baufelder" C (recte: Baubereiche C) in einer gemeinsamen unterirdischen Sammelgarage anzuordnen sind.</p>	
<p>Art. 5 Abs. 2</p>	<p>Im Plan findet sich unter den Festlegungen kein Symbol für die in dieser Bestimmung erwähnten Bereiche "Autoparkfelder Besucher". Sind damit die in der Planlegende unter den Festlegungen aufgeführten "Autoparkfelder" gemeint? Um Missverständnisse zu vermeiden, sind einheitliche Begrifflichkeiten zu verwenden.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - anpassen
<p>Art. 5 Abs. 3</p>	<p>Nach dieser Bestimmung sind die Parkfelder für die "Baufelder" B (recte: Baubereiche B; vgl. Ausführungen zu Art. 5 Abs. 1 SBV) oberirdisch, auf der internen Verkehrsfläche anzuordnen. Diese Regelung steht im Widerspruch zu den Ausführungen in Kapitel 4.2.3 des Planungsberichts, wonach die Parkierung für alle Bauten unterirdisch, in insgesamt fünf einfachen Sammelgaragen erfolgt. Des Weiteren stellt sich die Frage, ob die für die Baubereiche B erforderlichen Abstellplätze - aus Platzgründen und aus Gründen der Verkehrssicherheit - tatsächlich auf der internen Verkehrsfläche erstellt werden können. Im weiteren Verfahren ist ein Parkplatznachweis zu erbringen. Mit diesem ist insbesondere aufzuzeigen, dass die geplanten "internen Verkehrsflächen" bzw. "Baubereiche für Autoparkfelder" ausreichend und gross genug sind, um die erforderlichen Abstellplätze zu schaffen und dass die Verkehrssicherheit (Sichtfelder) dennoch gewährleistet bleibt.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Approximativer Parkplatznachweis im Kapitel 4.2.3 erstellen und nachweisen, dass insgesamt genügend PP nach BauR vorhanden sind. - Sichtzonen als Hinweis im Plan eintragen.
<p>Art. 10</p>	<p>Art. 10 Abs. 2 SBV stellt eine unnötige Wiederholung der Regelung von Art. 10 Abs. 1 Satz 2 SBV dar und kann deshalb gestrichen werden.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Dieser Absatz wird gestrichen.
<p>Art. 12</p>	<p>Gemäss Art. 12 SBV sind im Bereich Durchgang der Tiefgaragenaufgang und Veloabstellplätze zulässig. Dieser Bereich darf zusätzlich mit einer Überdachung überdeckt werden. Diesbezüglich ist anzumerken, dass dieser Überdachung nur zugestimmt werden kann, sofern der Zwischenraum nicht beide</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Durchgang-Überdachung ist als Abweichung möglich, sofern besseres Siedlungsergebnis begründet werden kann. Dies wurde im PB entsprechend ergänzt.

Thema	Beschreibung Anforderung / Hinweise	Bemerkung/ Anpassung
	<p>Hauptkörper verbindet. Ansonsten gilt diese Überdachung als Teil eines "Zwischentrakts", der die beiden geplanten Hauptkörper zu einem Gebäudekomplex zusammenfasst und bei der Ermittlung der Gebäudelänge zu berücksichtigen ist. Ein solcher Gebäudekomplex wurde jedoch den zulässigen Zonencharakter sprengen. Da dem Vorprüfungsgesuch keine Fassadenpläne beiliegen, kann die Frage des "Zwischentrakts" bzw. die Frage der Gebäudelänge nicht abschliessend beurteilt werden. Um eine solche Beurteilung zu ermöglichen, sind dem Genehmigungsgesuch erläuternde Fassaden- und Schnittpläne der geplanten Durchgänge beizulegen.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Überdachung bildet für Bewohner eine Qualität, deshalb daran festhalten und im Richtprojekt gestalterisch optimieren. Im Betrieb der Bauten würde ohnehin eine Wetterüberdachung gewünscht. Deshalb ist es wichtig, dass diese bei allen Baubereichen dieselbe Gestaltung aufweist. - Das Richtprojekt wird mit der Fassadengestaltung (Ausdruck) ergänzt.
<p>Art. 14</p>	<p>Die Überschrift ist in "Baubereich für unterirdische Bauten/ Sammelgarage" umbenennen (vgl. Bemerkungen unter Kapitel 6 des Prüfberichts).</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Wird angepasst
<p>Art. 15 und 16</p>	<p>In Art. 15 SBV ist vom Baubereich "Treppenaufgang" die Rede, während der in der Planlegende aufgeführte Baubereich "Treppenaufgang Tiefgarage" lautet. Sodann lautet die Überschrift von Art. 16 SBV "Baubereich Tiefgaragenrampe", während in der Planlegende unter den Festlegungen vom "Bereich Rampe" die Rede ist. Um Missverständnisse zu vermeiden, ist auf die Übereinstimmung der in der Planlegende unter den Festlegungen und der in den Sonderbauvorschriften verwendeten Begriffe zu achten.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Begriffe vereinheitlichen
<p>Art. 17 Abs. 1:</p>	<p>Gemäss dieser Bestimmung sind der Fassadenaufbau, die Dachgestaltung und die Laubengestaltung des Richtprojekts verbindlich. Das mit der Vorprüfung eingereichte Richtprojekt vom 4. Dezember 2023 besteht aber lediglich aus den Grundrissplänen des UG, des EG, des OG und des DG. Aussagen bzw. Angaben zum Fassadenaufbau und/oder zur Dach- und Laubengestaltung sind daraus nicht zu entnehmen. Es bleibt somit unklar, welchen konkreten Anforderungen die architektonische Ausgestaltung der Bauten zu genügen hat. Die Bestimmung ist entsprechend zu überarbeiten oder das Richtprojekt mit den entsprechenden Angaben zu ergänzen.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Richtprojekt wird ergänzt und gilt auch für die Baubereiche C3 bis C6, allerdings mit geändertem Untergeschoss ausserhalb Baubereiche. - Die Baubereiche C1 und C2 entsprechen zwei separaten Einheiten. Nach dem Richtprojekt Architektur sind sie als Doppel-EFH geplant.

Thema	Beschreibung Anforderung / Hinweise	Bemerkung/ Anpassung
Art. 17 Abs. 2:	<p>Im vorliegenden Fall genügt es nicht, das Material- und Farbkonzept erst mit der Baueingabe zu erarbeiten. Wie bereits in diesem Prüfbericht erwähnt (siehe Kapitel 3), sind wesentliche Elemente des Material- und Farbkonzepts bereits mit dem Gestaltungsplan festzulegen. Ohne entsprechende Festlegungen wird der Gestaltungsplan den Zielen nach Art. 2 SBV nicht gerecht. Insbesondere fehlt eine Regelung, die eine gute architektonische Gestaltung im Sinne von Art. 2 Abs. 1 Bst. a SBV sicherstellt und die von § 24 Abs. 2 PBG geforderte gesamthaft bessere Siedlungsgestaltung gewährleistet.</p>	<p>- Richtprojekt wird wichtigen Materialangaben ergänzt und soweit nötig als verbindlich erklärt.</p>
Art. 18 Abs. 2:	<p>Für den Baubereich B wird im Plan keine "Hauptfirstrichtung" festgelegt. Es stellt sich die Frage, ob das so gewollt ist.</p>	<p>- Muss mit den Grundeigentümern besprochen werden. Eine Hauptfirstrichtung wäre an dieser Lage sicher wünschbar und konsequent, zumal die bestehenden Bauten dieser Hauptausrichtung entsprechen.</p>
Art. 18 Abs.3:	<p>Die Zulässigkeit von Solaranlagen wird in Art. 18a RPG und Art. 32a der Raumplanungsverordnung (RPV; SR 700.1) verbindlich geregelt. An diese Vorgaben haben sich Solaranlagen zu halten. Um Widersprüche zu vermeiden, wird die Stadt Arbon aufgefordert, auf die Regelung von Art. 18 Abs. 3 SBV zu verzichten.</p>	<p>- auf Regelung verzichten. Nach §§ 50a und 50b PBV gilt spezielle Regelung für die Bewilligungspflicht bei Anlagen über 35 m².</p>
Art. 19 Abs. 1:	<p>Nach dieser Bestimmung ist die Bepflanzung offen zu gestalten und auf die Situation am Siedlungsrand abzustimmen. Dabei bleibt unklar, was konkret damit gemeint ist. Diese Unklarheit gilt es zu beheben bzw. die zu erfüllenden Anforderungen sind zu präzisieren.</p>	<p>- Mit Vorliegen Richtprojekt Freiraumplanung muss die Frage geklärt werden, welche Bestandteile davon verbindlich und welche lediglich richtungsweisend sind.</p>
Art. 20:	<p>Vgl. Bemerkungen in Kapitel 6 des Prüfberichts.</p>	<p>- Kenntnisnahme</p>

Thema	Beschreibung Anforderung / Hinweise	Bemerkung/ Anpassung
8. Weitere Themen 8.1 Bodenschutz (Hinweis)	<p>Der Gestaltungsplan Wiigarte umfasst eine unbebaute Fläche von rund 15'000 m². Der Perimeter ist weder in der Hinweiskarte Bodenbelastungen (HKB) noch im Kataster der belasteten Standorte (KbS) des Kantons Thurgau verzeichnet. Bei einer Überbauung fällt insgesamt eine erhebliche Menge an unverschmutztem Boden- und Aushubmaterial an. Gemäss Art. 18 der Verordnung über die Vermeidung und Entsorgung von Abfällen (WEA, 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.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Kenntnisnahme
8.2 Entwässerung	<p>Der Gestaltungsplan sieht für das Planungsgebiet analog dem Generellen Entwässerungsplan (GEP) ein Trennsystem vor. Die Schmutzabwasserleitung wird in die Fetzislohstrasse geführt und das Regenabwasser wird in den Imbersbach geleitet. Der zuständige GEP-Ingenieur (Fischer Ingenieure AG) empfiehlt, das Gebiet neu im modifizierten System zu entwässern. Der erste Schmutzstoss von begehbaren Dachterrassen und Balkonen soll mittels einem Trennschacht der Schmutzwasserleitung zugeführt werden. Die Geländeneigung soll ausgenutzt und insgesamt 10 l/s sollen über eine bestehende Mischabwasserleitung der Alten Poststrasse zugeführt werden. Der aktuell gültige GEP sieht die Anschlusspunkte nur in der Fetzislohstrasse vor. Die Werkleitungen zur Fetzislohstrasse werden innerhalb der Verkehrsflächen im öffentlichen Bereich verlaufen. Diese sind im Gestaltungsplan dargestellt. Der Anschlusspunkt zur Alten</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Anschlusspunkt als Hinweis aufnehmen. - Allenfalls Materialisierung aufgrund Umgebungskonzept festlegen. - Je nach Stand Fussweg nach Richtplan Aussage ergänzen.

Thema	Beschreibung Anforderung / Hinweise	Bemerkung/ Anpassung
	<p>Poststrasse ist im Gestaltungsplan nicht dargestellt, jedoch im Planungsbericht beschrieben. Es werden keine Angaben zur Beschaffenheit der benötigten Bodenbeläge (Velostellplätze, Autoparkfelder) gemacht. Soweit möglich und zweckmässig, ist der Gestaltungsplan diesbezüglich zu konkretisieren.</p>	
	<p>Die Ableitung des Regenabwassers in den Imbersbach ist nach Art. 7 Gewässerschutzgesetz (GSchG, SR 814.20) in zweiter Priorität zulässig. Die Kanalisationsleitungen inklusive Anschlusspunkte an die Fetzislohstrasse und den Imbersbach sind gemäss § 24 PBG im Gestaltungsplan dargestellt. Beachtet werden muss, dass Terrassen, Balkone und Dachterrassen erfahrungsgemäss regelmässig gereinigt werden, dabei wird das Abwasser mit Reinigungsmitteln und Schmutz versetzt. Dieses Abwasser wird deswegen nach der VSA-Richtlinie "Abwasserbewirtschaftung bei Regenwetter" als hoch belastetes Abwasser beurteilt. Hoch belastetes Abwasser darf nicht in ein Oberflächengewässer geleitet werden.</p>	<p>- Dies ist u.E. Aufgabe der Baugesuche nach GEP und nicht Aufgabe des GP.</p>
	<p>Auf die vorgeschlagenen Anpassungen (neu modifiziertes Mischsystem anstelle Trennsystem und Schmutzabwasserableitung neu zusätzlich über die Alte Poststrasse) des GEP-Ingenieurs kann eingetreten werden. Da diese Änderungen nur minimal sind, kann die Anpassung des GEP bei der nächsten GEP-Überarbeitung erfolgen. Damit dem Gestaltungsplan zugestimmt werden kann, ist die Entwässerung im Planungsgebiet wie folgt anzupassen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Die Entwässerung der begehbaren Terrassen und Balkone darf nicht über die Regenabwasserleitung erfolgen und muss an die Schmutzabwasserleitung angeschlossen und in eine Abwasserreinigungsanlage abgeleitet werden. • Die Änderung des Gebiets bezüglich Entwässerungssystem und Anschlusspunkt darf keine negative Auswirkung auf die Hydraulik und die Massnahmenplanung der Gemeinde haben. Dies ist im Planungsbericht entsprechend zu beschreiben und abzuhandeln. 	<p>- Beschrieb im Planungsbericht aufnehmen, aber nicht in SBV.</p>

Thema	Beschreibung Anforderung / Hinweise	Bemerkung/ Anpassung
8.3 Gewässerraum		
	<p>Mit § 34 des Gesetzes über den Wasserbau und den Schutz vor gravitativen Naturgefahren (WBSNG; RB 721.1) ist eine gesetzliche Grundlage für die (definitive) Festlegung der Gewässerraumlينien im Gestaltungsplan vorhanden. Im vorliegenden Fall wird auf die Festlegung der Gewässerraumlينien im Gestaltungsplan verzichtet. Gemäss Kapitel 1.1.2 des Planungsberichts soll die Festlegung der Gewässerraumlينien am Imbersbach mit dem vorliegenden Gestaltungsplan koordiniert werden. Das Symbol "Gewässerraum gemäss Art. 41 a GSchV" figuriert daher in der Legende des Gestaltungsplans zu Recht unter den Hinweisen. Der Vollständigkeit halber weisen wir in diesem Zusammenhang auf § 17 Abs. 2 der Verordnung des Regierungsrats zum Gesetz über den Wasserbau und den Schutz vor gravitativen Naturgefahren (WBSNV; SR 721.11) hin. Demnach haben bei Gewässern entlang der Gemeindegrenzen die Gemeinden die Festlegung des Gewässerraums inhaltlich und zeitlich aufeinander abzustimmen.</p>	<p>- Abstimmung mit GWR und Nachbargemeinde durch Stadt wünschbar, aber nicht zwingend.</p>
	<p>Als Grundlage für den eigentümergebundenen Gewässerraum dient die Fachkarte „behördenverbindlicher Raumbedarf der Gewässer“, welche vom Regierungsrat mit RRB Nr. 1074 vom 18. Dezember 2018 genehmigt wurde. Für den Imbersbach weist die erwähnte Fachkarte eine Gewässerraumbreite von 11 m auf. Daraus ergibt sich ein mini-maler Abstand zur Gewässermitte von 5.5 m. Dem Gestaltungsplan liegt ein Bauvorhaben zu Grunde, welches einen Abstand von ca. 11 m zur Gewässermitte aufweist. Somit kann aus kantonaler Sicht dem Gestaltungsplan zugestimmt werden.</p>	<p>- Kenntnisnahme</p>
8.4 Lärmschutz		
	<p>Die Belange des Industrie- und Gewerbelärms nach Lärmschutzverordnung (Anhang 6 LSV) sind im vorliegenden Gestaltungsplan unkritisch und müssen demnach in dieser Phase nicht weiter behandelt werden. Auflagen betreffend Lärmschutz bei der Tiefgarageneinfahrt und den Abfallentsorgungsstellen würden im Rahmen eines allfälligen Baubewilligungsverfahrens formuliert.</p>	<p>- Kenntnisnahme</p>

Thema	Beschreibung Anforderung / Hinweise	Bemerkung/ Anpassung
<p>9. Planungsbericht</p>	<p>Die Pflicht zur Information und Mitwirkung ergibt sich aus Art. 4 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG; SR 700) bzw. § 9 des Planungs- und Baugesetzes (PBG; RB 700). Im Minimum verlangen die zitierten Bestimmungen von den Behörden, aus der Bevölkerung Vorschläge entgegenzunehmen, Planentwürfe zu allgemeiner Ansichtsäusserung freizugeben und in beiden Vorschläge und Einwände materiell zu beantworten (vgl. BGE 111 Ia 168). Dabei muss die Information möglichst frühzeitig erfolgen, damit eine sinnvolle Mitwirkung möglich ist. Gemäss Kapitel 6.3 des Planungsberichts ist zu entnehmen, dass mit allen beteiligten Grundeigentümer Gespräche geführt worden seien. Der zur Vorprüfung eingereichte Entwurf werde allen beteiligten Grundeigentümer zur Vernehmlassung zugestellt. Die direkten Anstösser würden über den Inhalt des Gestaltungsplans informiert. Dazu würden auch weitere interessierte Personen eingeladen. Zudem werde die Möglichkeit gegeben, zum Gestaltungsplanentwurf schriftlich Stellung zu nehmen.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Mitwirkung wird nach Bereinigung stattfinden. Koordination mit Stadtplanung wichtig. - Die im GP direkt betroffenen Grundeigentümer wurde bereits von der Stadt vor der Kant. VP vorinformiert und nun von der Bauherrschaft Brüscheweiler über den Stand informiert
<p>Wir weisen darauf hin, dass sicherzustellen ist, dass die Bevölkerung (und nicht nur die betroffenen und anstossenden Grundeigentümer) ihre Mitwirkungsrechte auch wahrnehmen kann. Allfällige Vorschläge sind sodann mündlich oder schriftlich entgegenzunehmen und zu beantworten, wobei die Pflicht zur schriftlichen Beantwortung gestützt auf § 2 Abs. 1 der Verordnung des Regierungsrats zum Planungs- und Baugesetz und zur Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (PBV; RB 700.1) nur bei schriftlichen Eingaben besteht. Wir empfehlen aber auf jeden Fall, auch die mündlichen Einwände und Antworten zu protokollieren. Die tatsächliche Information und Mitwirkung der Bevölkerung hat vor der öffentlichen Auflage des Gestaltungsplans stattzufinden. Im Planungsbericht ist darzulegen, wie die Vorgaben von § 9 PBG und § 2 Abs. 1 PBV durch die Gemeindebehörde erfüllt werden.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Nach der Mitwirkung wird von allenfalls eingegebenen Stellungnahmen ein Mitwirkungsbericht erstellt. 	

Thema	Beschreibung Anforderung / Hinweise	Bemerkung/ Anpassung
10. Schlussbemerkungen		
<p>Zusammenfassend kommen wir zum Schluss, dass der Gestaltungsplan grundsätzlich genehmigungsfähig ist. Es sind jedoch punktuelle Anpassungen erforderlich, die insbesondere die architektonische Gestaltung, die Bepflanzung und die Sonderbauvorschriften betreffen. Zusätzlich ist das Richtprojekt nachzubessern, der Planungsbericht zu ergänzen. Weiter sind noch verschiedene Nachweise (z.B. zur Verkehrssicherheit) zu erbringen.</p>	-	Kenntnisnahme
<p>Wir weisen darauf hin, dass der Inhalt des vorliegenden Prüfberichts lediglich eine summarische Würdigung der eingereichten Unterlagen umfasst. In einem allfälligen späteren Verfahren (insbesondere in einem Rechtsmittelverfahren) haben wir die Sach- und Rechtslage einer umfassenden Würdigung auch unter Berücksichtigung allfälliger Drittinteressen zu unterziehen und können das Ergebnis eines solchen Verfahrens heute nicht vorwegnehmen. Für ergänzende Auskünfte steht Ihnen unsere Abteilung Ortsplanung gerne zur Verfügung.</p>	-	Kenntnisnahme