

Erweiterung der Wohn- und Arbeitszone Teewang

Interessensabwägung Fruchtfolgeflächen

Vorprüfung



Projekt-Nr. 6507 | Datum: 20.05.2020

Inhalt

1	Bezifferung und Bezeichnung der Fruchtfolgeflächen	3
2	Vorhabenbeschreibung	3
3	Alternativenprüfung	5
4	Interessensabwägung	6
5	Übergeordnete Bedeutung des Vorhabens	8
6	Kompensationsprojekt	8
7	Abschliessende Beurteilung	9

1 Bezifferung und Bezeichnung der Fruchtfolgeflächen

- Betroffene Parzelle Nr. 1112
- Grösse der Parzelle insgesamt: 25'925 m²
- Fläche ist als Fruchtfolgefläche ausgewiesen, im KRP Landwirtschaftsgebiet
- Im Zonenplan als Landwirtschaftszone ausgewiesen
- Es befindet sich kein Gebäude auf dem Grundstück
- Die Erschliessung ist vorhanden
- Vorgesehen ist eine Einzonung als Wohn- und Arbeitszone (WA 4)
- Es handelt sich um eine flächenähnliche Verlagerung der Bauzone (Einzonung Nr. E 5 → Auszonung Nr. A 7)



2 Vorhabenbeschreibung

- Gemäss der kantonalen Berechnung für 2033 besteht in der Gemeinde Aadorf ein Bauzonenbedarf in Höhe von 3.0 ha
- Die prognostizierte Auslastung der WMZ-Zone liegt bei 102 %
- Bevölkerungswachstum erfordert die Schaffung neuer Potenziale, gleichzeitig werden ungenutzte Potenziale verlagert und das Siedlungsgebiet der tatsächlichen Entwicklung entsprechend Neu geordnet
- Mit der Neuordnung des Siedlungsbereichs wird die innere Verdichtung aktiv gefördert und eine kleinteilige Zersiedlung der Randbereiche verhindert
- Erweiterung des Siedlungsgebietes adressiert den festgestellten Raumbedarf und bietet variable Nutzungsmöglichkeiten für Wohn- und Arbeitsflächen
- Flächengleiche Kompensation schwierig, da Möglichkeiten zum Ausgleich eingeschränkt
- Das Gebiet wird an drei Seiten von Wohnnutzungen umschlossen, sodass die derzeitige Bewirtschaftung zu Konflikten führen kann

- Die einzuzonende Parzelle befindet sich nicht in einem grossflächig zusammenhängenden Landwirtschaftsgebiet, somit werden Nutzung und Ertrag der bestehenden Landwirtschaftsflächen nicht beeinträchtigt
- Es ist anzunehmen, dass die Bodenqualität gleichwertig ist, da benachbarte Flächen ebenfalls als Fruchtfolgefläche deklariert sind
- Ein- und Auszonungen gesamtheitlich betrachten – insgesamt werden ca. 2.8 ha WMZ-Zonen relevante Fläche eingezont (siehe Planungsbericht Kap. 4.5; 4.6), die sich an Bedarfsberechnung (+3.0 ha) orientiert

Optimale Nutzung

- Eine Einzonung im Rahmen der Ortsplanung wird begrüsst, da so eine gesamtheitliche Betrachtung der Ortsentwicklung gewährleistet wird, und keine Beurteilung eines Einzelfalls erfolgt
- Aufgabe der Ortsplanung ist eine bedarfsgerechte Entwicklung des Siedlungsgebietes, der hiermit Rechnung getragen wird
- Entwicklung Aadorfs als kompakter Siedlungsraum und regionales Zentrum mit einer florierenden Wirtschaftsstruktur
- Ausweisung als Wohn- und Arbeitszone (WA 4) geplant, um Mehrfamilienhaus Quartier mit vielfältigem Wohn- und Arbeitsraumangebot zu schaffen
- Anknüpfung an vorhandene MFH-Strukturen im Westen der Parzelle
- Durch die für die WA 4 Zone festgelegte BMZ-Ziffer von 3.0 wird eine haushälterische Bodennutzung gewährleistet
- Optimale Nutzung und Sicherung der städtebaulichen Qualität durch Gestaltungsplanpflicht
- Die Nutzung trägt durch eine hohe Zonenausnutzung und der neu im kommunalen Richtplan festgelegten Gestaltungsplanpflicht zu einer geordneten Besiedlung bei
- Gute Eingliederung in das Ortsbild (W3-Zone), Mehrfamilienwohnen auf Anstösser Parzelle im Westen
- Es handelt sich um einen attraktiven Standort in Zentrums- und Bahnhofsnähe
- Ein in direkter Umgebung befindliches Naherholungsgebiet komplettiert wohnspezifischen Ansprüche
- -> Wirtschaftlicher Mehrwert durch zusätzliche Kauf- und Steuerkraft, sowie potenzielle Arbeitskraft
- -> Steigerung der Attraktivität als Wohnort durch differenziertes Wohnraumangebot
- Da die Erweiterung des Siedlungsgebietes im Rahmen der Revision der kommunalen Ortsplanung erfolgt, ist auf dieser Planungsebene kein konkretes Bebauungskonzept erforderlich

3 Alternativenprüfung

Aufzeigen der geprüften Alternativen:

- Im Rahmen der Ortsplanung wurde eine Prüfung alternativer Standorte für die Erweiterung des Siedlungsbereichs durchgeführt
- Einzige Fläche für die Realisierung einer zusammenhängenden Bebauung
- Erweiterung des Siedlungsgebietes mit EFH Bebauung in Randlage wird den Erfordernissen der Kapazitätserweiterung nicht gerecht

Begründung der Standortwahl und Anordnung:

- Im Sinne einer haushälterischen Bodennutzung sollen zur Schaffung der notwendigen Bauzone eine möglichst landschonende, dichte Bebauung erfolgen
- Anknüpfung an bestehende Mehrfamilienhaus Bebauung im Westen, die an keinem anderen Standort möglich gewesen wäre
- Zentrumsnahe Lage (weniger als 1.0 km)
- Gute Erreichbarkeit der Einrichtungen des täglichen und übergeordneten Bedarfs
- Erschliessung vorhanden und gesichert
- Wenig bis keine Nutzungskonflikte mit Anstössern, da umliegend eine ähnliche Bebauungsstruktur vorhanden ist

4 Interessensabwägung

Aufzeigen der vorgenommenen Interessensabwägung

Die Vorlage bezieht sich eigentlich auf die planerische Abwägung bei einer Ein- oder Umzonung von FFF. Die konkrete Interessensabwägung erfolgt hier gemäss Artikel 3 RPV, welche auch im Fall der Interessensabwägung bei einer Kompensation zum Tragen kommt.

Bestimmung der betroffenen Interessen			Beurteilung der betroffenen Interessen			Interessensabwägung im engeren Sinn	
Betroffenes Interesse	Betroffener Bereich	Wertigkeit	Fallspezifischer Stellenwert	Gewichtung aufgrund rechtlicher und übergeordneter planerischer Vorgaben	Alternativen Prüfung	Abwägung/ Entscheidungsfindung	Berücksichtigung/ mögliche Optimierung (Präjudizwirkung?)
Privat	Landwirtschaft	Gemeinde	eher gering		Kompensationsfläche eignet sich in gleichem Masse für die landwirtschaftliche Nutzung	Die landwirtschaftliche Nutzung der betroffenen Fläche ist für die Gemeinde nicht direkt von Belang und kann an der vorgeschlagenen Kompensationsfläche ersatzweise stattfinden. Damit steht das spezifische Interesse dem Vorhaben nicht entgegen.	Das Interesse wurde berücksichtigt, aufgrund der vorgenommenen Gewichtung und Kompensation ist es für diese Entwicklungsstufe des Planungsprozesses als eingestellt zu bewerten.
Privat		Grundeigentümer	hoch			Der Grundeigentümer ist in Kenntnis der Einzonung und steht dem Vorhaben positiv gegenüber.	
Öffentlich /Privat	Siedlung	Gemeinde/ Anwohner/ Anstösser	hoch			Die angestrebte Nutzung wirkt sich auf den umgebenden Siedlungsbereich nicht negativ aus und stellt eine sinnvolle Arrondierung des Siedlungsgebietes dar. Der Einfluss auf Sicht- und Schattenverhältnisse, sowie die gestalterische Ausführung der Bebauung ist auf diesem Entwicklungsstand nicht abzusehen und ist bei Vorlage eines konkreten Planungskonzeptes zu prüfen und zu optimieren. Insgesamt ergibt sich daraus kein gewichtiges, der Einzonung entgegenstehendes Interesse. Weitere Optimierungsmöglichkeiten sind im konkreten Planvorhaben zu prüfen.	Grundlegen spricht das erörterte, spezifische Interesse nicht gegen das Vorhaben.
Öffentlich	Landschaft	Kanton/ Gemeinde/ Anwohner	eher gering			Da die Parzelle bereits von drei Seiten baulich umschlossen ist, stellt die angestrebte bauliche Nutzung keine wesentliche Beeinträchtigung des Orts-	Das Interesse wurde berücksichtigt, aufgrund der vorgenommenen Gewichtung und Kompensation ist es

Bestimmung der betroffenen Interessen			Beurteilung der betroffenen Interessen			Interessensabwägung im engeren Sinn	
						und Landschaftsbildes dar. Zusätzlich wird mit der Gestaltungsplanpflicht eine gute Eingliederung sowie städtebauliche Qualität der Bebauung gesichert.	für diese Entwicklungsstufe des Planungsprozesses als eingestellt zu bewerten.
Öffentlich	Umwelt	Kanton/ Gemeinde	mittelmässig			Die für die Fläche vorgesehene Nutzung stellt aus umweltplanerischer Sicht eine deutliche Erhöhung des Versiegelungsgrades dar. Aufgrund der Lage übernimmt das Gebiet keine übergeordnete Vernetzungsfunktion. Zudem befinden sich keine prägenden Grünstrukturen auf der Parzelle. Im Rahmen der Bebauung ist angemessen auf den Siedlungsrand zu reagieren. Weiterhin wird mit der Kompensationsfläche ein teilweiser Ausgleich angestrebt.	
Öffentlich	Gesellschaft	Kanton/ Gemeinde/ Bevölkerung	hoch			Das öffentliche Interesse an der Bereitstellung eines adäquaten Wohn- und Arbeitsraumangebots ist heute und in Zukunft von besonderer Wertigkeit, um eine hohe Lebensqualität für ansässigen und künftigen Bewohner zu gewährleisten und zu bewahren.	Dem öffentlichen Interesse der Gemeindebevölkerung und des Gemeinderates wird ein fallspezifischer, hoher Stellenwert zugeschrieben.
Öffentlich/privat	Wirtschaft	Gemeinde/ Bevölkerung	hoch			Positive Auswirkungen durch zusätzliche Kaufkraft und Steuerzahler. Langfristig positive Auswirkungen durch Attraktivitätssteigerung Aadorfs. Das spezifische Interesse spricht für die Realisierung des Vorhabens.	Dem vermuteten positiven wirtschaftlichen Einfluss kann kein hoher Stellenwert zugeschrieben. Dennoch ist die vermutete positive Wirkung ein Faktor, der das Interesse an der Einzonung bestärkt.

- Der Planung stehen keine gewichtigen öffentlichen Interessen der Landwirtschaft entgegen
- Die Planung ist gegenüber privatrechtlichen Belangen vertretbar.
- Bezüglich der landwirtschaftlichen Nutzung ist einzuwenden, dass aufgrund der zunehmenden Globalisierung derzeit keine existenzielle Notwendigkeit der agrarischen Bodennutzung zur Nahrungsmittelversorgung besteht.
- Es besteht ein überwiegendes öffentliches Interesse der Gesellschaft daran, den festgestellten Bedarf nach zusätzlichem Wohnraum mit einer möglichst flächensparenden Bebauung zu decken.

5 Übergeordnete Bedeutung des Vorhabens

- Gemäss Planungsgrundsatz 0.2 A, 0.2 C und 0.2 D wird mit dem Planungsvorhaben das Ziel der Attraktivierung der Gemeinde Aadorf als Wohnstandort angestrebt
- Gemäss Planungsgrundsatz 1.4 A erfolgt die Einzonung im Rahmen der Gesamtprüfung der Rahmennutzungsplanung
Einzonungen erfolgen i.d.R. im Rahmen einer Gesamtüberprüfung der Rahmennutzungsplanung und liegen innerhalb des auf der Richtplankarte festgesetzten Siedlungsgebiets. Ausserhalb davon sind Einzonungen ausschliesslich im Rahmen der Kontingente (Festsetzung 1.1 B) sowie bei Abtausch (Festsetzung 1.1C) möglich.
- Ermittelte Alternative entspricht dem Grundsatz eines haushälterischen Umgangs mit Grund und Boden
- Auf übergeordneter planerischer Ebene ist die Flächenentwicklung in das Gesamtkonzept zur Revision der Ortsplanung der Gemeinde eingebettet
- Das gemeindliche und kantonale Interesse besteht in der bedarfsgerechten und notwendigen Erweiterung des Siedlungsbereichs
- Synergieeffekte durch Steigerung der Kauf- und Steuerkraft
- Steigerung der Attraktivität als Wohnort durch hochwertige Bauprojekte und Variabilität im Wohn- und Arbeitsraumangebot

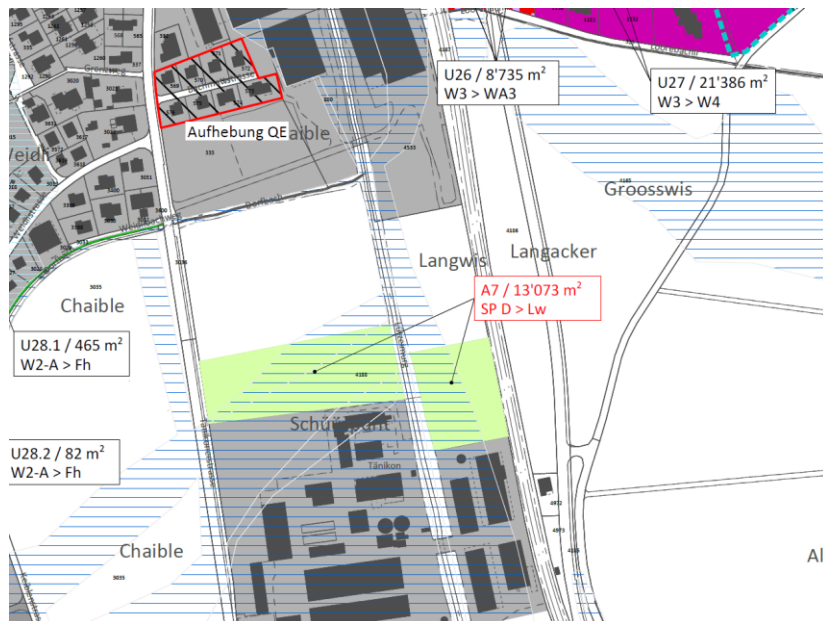
Durch die Einzonung der Fruchtfolgefläche und die Neuordnung des Siedlungsbereichs sind keine negativen Auswirkungen zu erwarten. Im Abwägungsprozess konnten keine schwerwiegenden entgegenstehenden Interessen ermittelt werden. Die dargelegte Interessenabwägung begründet das überwiegende öffentliche Interesse an der Einzonung des bezeichneten Gebiets (Parzelle Nr. 1112).

6 Kompensationsprojekt

Für die Einzonung der benannten Fruchtfolgefläche kann keine flächengleiche Kompensation erbracht werden. Der Kompensationspflicht kann jedoch fragmentarisch durch die Auszonung von Teilbereichen der Parzelle Nr. 4188 nachgekommen werden (vgl. Kapitel 4.5 Planungsbericht). Die Parzelle ist bisher der Spezialbauzone Tänikon zugehörig. Bei der auszuzonenden Fläche handelt es sich um eine für die Betriebsentwicklung obsolente Fläche. Es wird eine gesamthafte Redimensionierung der Spezialbauzone für Gewerbe- und Industrieflächen vorgenommen. Da das Gebiet bisher als Reservefläche einer etwaigen Erweiterung des Betriebes vorgehalten wurde, ist die Bodenqualität nicht durch die bisherige Nutzung vorbelastet. Diese erste Abschätzung ist durch eine bodenkundliche Aufnahme zu verifizieren, um die genaue Wertigkeit und Qualität des Bodens zu ermitteln.

Auf der Fläche befindet sich keine bauliche Anlage, die der Aufnahmen in das Kontingent als Fruchtfolgefläche entgegensteht oder gegebenenfalls abgerissen werden müsste.

Parz. Nr.	Gesamtgrösse der Parzelle	Zone	Eigentümer	HKB	Einstufung ARE
4188 (teilweise, entsprechend Auszonung)	89'088	Spezialbauzone C & D	Schweizerische Eidgenossenschaft, Bundesamt für Bauten und Logistik BBL	-	



7 Abschliessende Beurteilung

Die mit der Ortsplanung beabsichtigte städtebauliche Entwicklung sichert eine sozialgerechte Bodennutzung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen berücksichtigt und dem Wohl der Allgemeinheit dient. Unterberücksichtigung aller Interessen konnte im Rahmen der Abwägung festgestellt werden, dass die Einzonung der im Plan bezeichneten Fläche, eine Bedarfsgerecht und notwendige Erweiterung des Siedlungsgebietes darstellt.

Aus diesem Grund macht es Sinn die Fruchtfolgefläche einzuzonen und einen teilweisen Flächenabtausch vorzunehmen. Durch die Bereitstellung eines reduzierten Anteils an Ausgleichsflächen, wird versucht den Verlust der Fruchtfolgeflächen Kapazität möglichst gering zu halten und weiterhin zu achten