

Zonenplanänderung Parz. Nrn. 143 und 149

Planungsbericht

Öffentliche Auflage / Genehmigung



Projekt-Nr. 6507.0.0005 | Datum: 15.02.2024

Inhalt

1	Einleitung	2
1.1	Ausgangslage und Auftrag	2
1.2	Zweck des Berichts	2
1.3	Vorgehen	2
1.4	Grundlagen	2
2	Situation	3
2.1	Lage und Situation	3
3	Übergeordnete Vorgaben	4
3.1	Kantonaler Richtplan	4
3.2	Kantonale Gefahrenkartierung	4
3.3	Kantonales Hinweisinventar	5
3.4	Kataster der belasteten Standorte	5
4	Kommunale Vorgaben	5
4.1	Nutzungsplanung	5
5	Änderung des Zonenplans	6
6	Fazit	6
7	Verfahren	6

1 Einleitung

1.1 Ausgangslage und Auftrag

Anstoss für die geplante Zonenplanänderung ist der Landkauf einer Fläche von 63 m² auf der Parzelle Nr. 149 zugunsten der Parzelle Nr. 143. Die Bewirtschaftung und der Unterhalt erfolgen bereits heute durch den Eigentümer der Parzelle Nr. 143 (Kirchplatz 3). Weiter ist im Grundbuch die Dienstbarkeit 'Fuss- und Fahrwegrecht' zugunsten der Parzelle Nr. 143 eingetragen und als solche dauerhaft zu erhalten.

Die Fläche befindet sich heute in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (OeBA) und soll in die Dorfzone 2 (D2) umgezont werden. Die betroffene Fläche liegt zwischen der Friedhofsmauer und dem Wohnhaus am Kirchplatz 3 in Aadorf.

Durch die Zonenplanänderung und den Landkauf ergeben sich neue Möglichkeiten zur besseren Nutzung der betroffenen Fläche.

1.2 Zweck des Berichts

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

1.3 Vorgehen

Die Zonenplanänderung wird in Zusammenarbeit mit der Gemeinde Aadorf erarbeitet.

1.4 Grundlagen

Folgende Grundlagen wurden bei der Erarbeitung der Zonenplanänderung berücksichtigt:

- RPB, PBG, PBV
- Kantonaler Richtplan
- Kantonale Inventare, ThurGIS
- Kommunale Richtpläne
- Zonenplan und Baureglement

2 Situation

2.1 Lage und Situation

Die geplante Umzonung liegt auf der Parzelle Nr. 149 und befindet sich zwischen der Friedhofsmauer und dem Wohnhaus Kirchplatz 3 in Aadorf. Die Fläche, welche von der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (OeBA) der Dorfzone 2 (D2) zugeteilt werden soll, beträgt 63 m². Der Kirchbezirk Aadorf wird von einer Ortsbild- und Umgebungsschutzzone (Ous) überlagert.

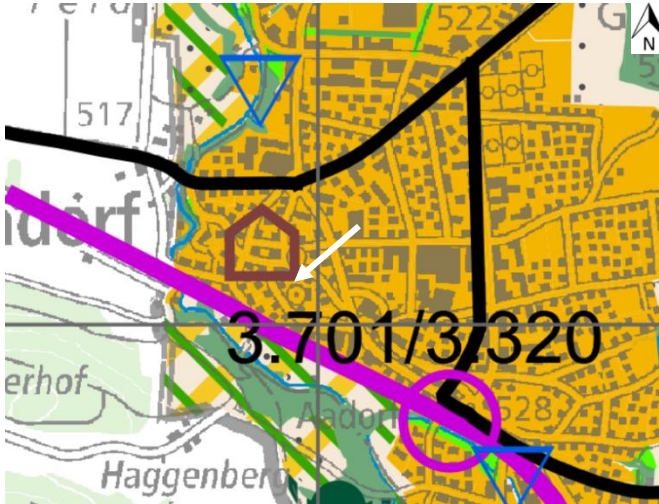
Die Grundeigentümer haben im Vorfeld bei der Gemeinde Aadorf verschiedenen Vorabklärungen gemacht. Das Vorhaben wird vom Gemeinderat Aadorf unterstützt.



Orthophoto mit AV, Geoportal, geplante Umzonung = rot umrahmt

3 Übergeordnete Vorgaben

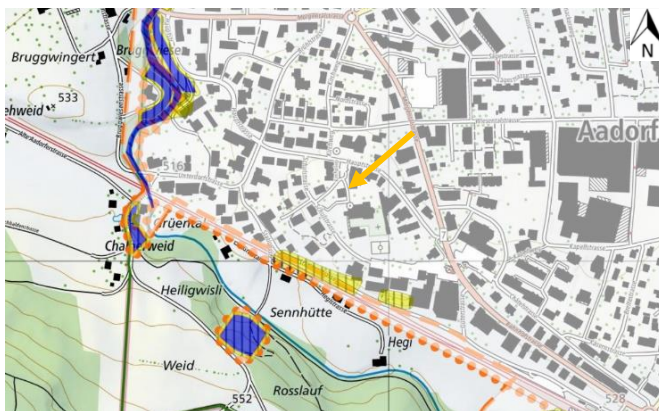
3.1 Kantonaler Richtplan



Ausschnitt Kantonaler Richtplan (geplante Umzonung; weisser Pfeil)

Das Departement für Bau und Umwelt des Kantons Thurgau hat bei der Revision des kantonalen Richtplans neue planerische Leitlinien für die Gemeinden erarbeitet. Die Thurgauer Gemeinden werden neu in 3 Dichtetypen (Urbaner Raum, kompakter Siedlungsraum und Kulturlandschaft) eingeteilt. Gemäss kantonalem Raumkonzept gehört die Gemeinde Aadorf zum Dichtetyp 'Kompakter Siedlungsraum – Regionale Zentren'. Die geplante Umzonungsfläche wird dem Siedlungsgebiet zugeteilt. Zudem wird der Kirchbezirk Aadorf als wertvolles Ortsbildschutzgebiet eingestuft.

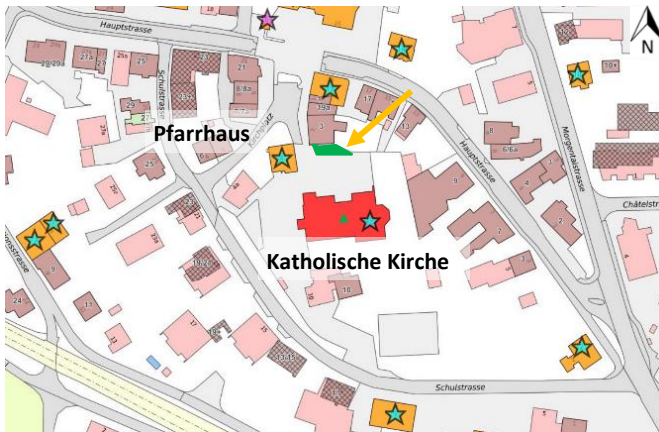
3.2 Kantonale Gefahrenkartierung



Ausschnitt Kantonale Gefahrenkarte
(geplante Umzonung; gelber Pfeil)

Die geplante Umzonungsfläche weist keinen Gefahren-Eintrag auf.

3.3 Kantonales Hinweisinventar



In der unmittelbaren Umgebung zur geplanten Umzonungsfläche befinden sich gemäss kantonalem Hinweisinventar mehrere schützenswerte Bauten. Im Süden liegt die katholische Kirche und im Westen befindet sich das Pfarrhaus. An der Kreuzung Kirchplatz / Hauptstrasse steht das Wohn- und Geschäftshaus «Zum Sternen». Bei allen drei Gebäuden ist der Schutz rechtskräftig.

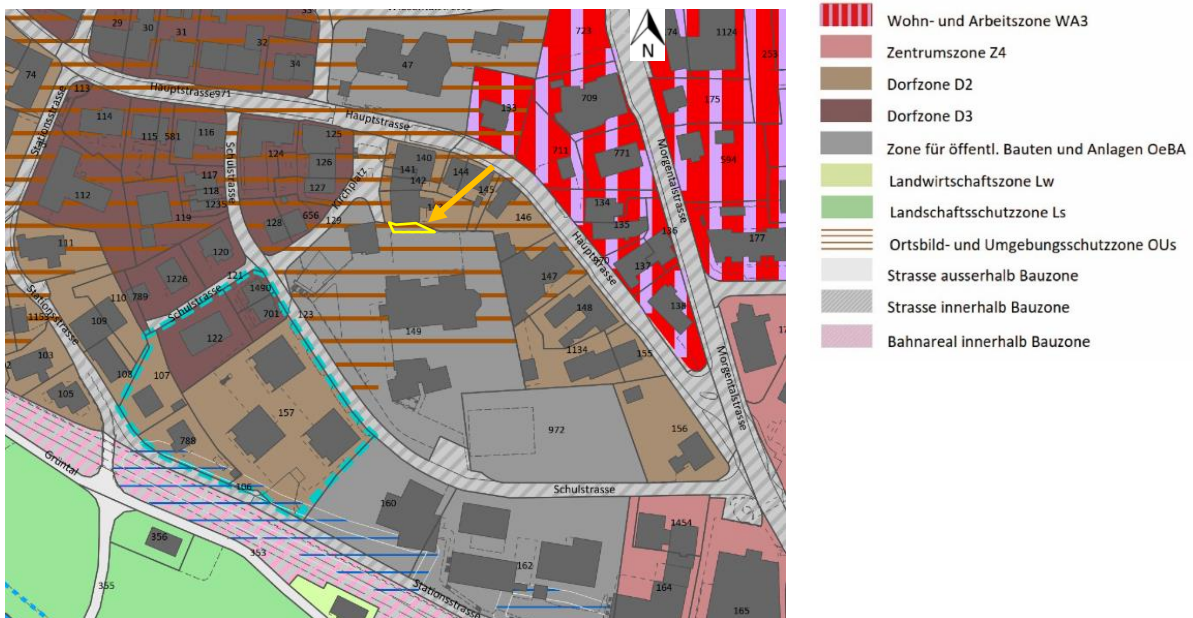
Ausschnitt Kantonales Hinweisinventar
(geplante Umzonung; gelber Pfeil und grüne Fläche)

3.4 Kataster der belasteten Standorte

Im Kataster der belasteten Standorte besteht kein Eintrag zur Teilfläche der Nutzungsänderung.

4 Kommunale Vorgaben

4.1 Nutzungsplanung



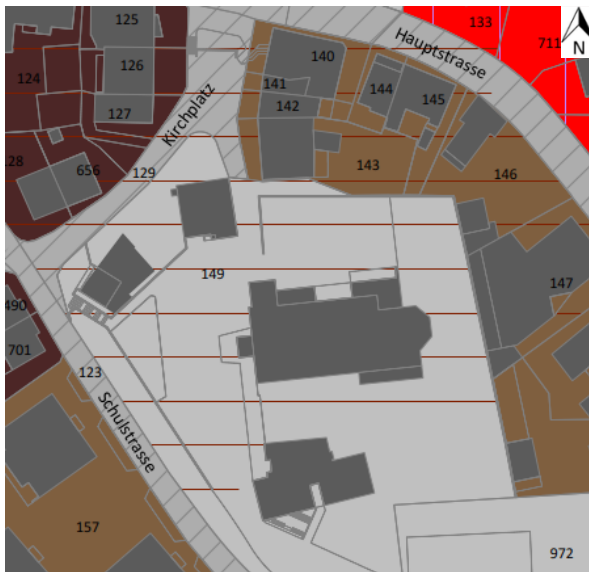
Ausschnitt rechtskräftiger Zonenplan (Nr. 49; 01.11.2023)
(geplante Umzonung; gelber Pfeil und gelb umrahmte Fläche)

Gemäss rechtskräftigem Zonenplan liegt die Teilfläche der Nutzungsänderung in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (OeBA).

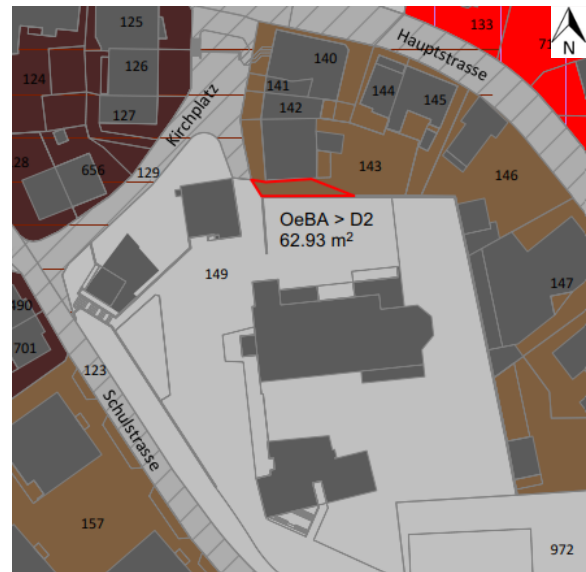
5 Änderung des Zonenplans

Gemäss der kantonalen Prognose weist die Gemeinde Aadorf bis ins Jahr 2033 eine Auslastung von 102 % auf. Daher sind WMZ-relevante Ein- und Umzonungen in einem geringen Umfang möglich. Die geringfügige Zonenplanänderung mit einer Fläche von 63 m² betrifft die Anpassung an den tatsächlichen Aussenraum der Parzelle Nr. 143, welche bereits heute durch den Eigentümer der Parzelle Nr. 143 bewirtschaftet und gepflegt wird. Insgesamt wird die WMZ-Fläche um 63 m² vergrössert.

Zonenplan rechtsgültig



Zonenplanänderung



Ausschnitt rechtskräftiger Zonenplan (Nr. 49; 01.11.2023) und Zonenplanänderung (geplante Umzonung; rot umrandet)

6 Fazit

Die Zonenplanänderung erfolgt auf Begehren der Eigentümerschaft und wird vom Gemeinderat Aadorf gutheissen. Mit der Umzonung der Teilfläche von der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (OeBA) in die Dorfzone 2 (D2) werden die tatsächlichen Verhältnisse besser abgebildet, da die Fläche bereits heute vom Eigentümer der Parzelle Nr. 143 bewirtschaftet und gepflegt wird. Durch den Landkauf ergeben sich neue Möglichkeiten den Aussenraum der Parzelle Nr. 143 zu organisieren.

7 Verfahren

Die Änderung des Zonenplans wurde vom Gemeinderat am 28.02.2024 beschlossen. Die Änderung führt zu einer öffentlichen Auflage. Der Gemeinderat hat die Zonenplanänderung als geringfügig gemäss § 4 PBG klassiert. Die Änderung ist der Gemeindeversammlung zu unterbreiten, wenn dies ein festgelegter Anteil der Stimmberechtigten gemäss Gemeindeordnung während der Auflagefrist verlangen (fakultatives Referendum).

Die Auflage erfolgte vom 10.04.2024 bis 29.04.2024.

Zur Zonenplanänderung gingen ... Einsprachen ein. Das fakultative Referendum wurde (nicht) ergriffen.