
Entwurf

Zonenplanänderungen

Schulstandorte

Planungsbericht

Projekt Nr. 1482.13

Datei: Planungsbericht.docx

Änderung	Entwurf	gezeichnet	kontrolliert	Datum
	Lst/pme			10.05.2022

Exemplar für:

Inhaltsverzeichnis

1. Ausgangslage, Vorgaben und deren Berücksichtigung	1
1.1 Zonenplan	1
1.2 Kommunaler Richtplan	2
1.3 Schutzplan Natur- und Kulturobjekte	2
1.4 Kantonaler Richtplan	2
1.5 Fruchtfolgeflächen	3
1.6 Bäuerliches Bodenrecht	4
1.7 Weitere Vorgaben	5
2. Zonenplanänderung	5
3. Verfahren	6
3.1 Öffentliche Mitwirkung	6
3.2 Vorprüfung	6
3.3 Öffentliche Auflage, Gemeindeversammlung, Genehmigung, Inkraftsetzung	6

Anhang

1. Ausgangslage, Vorgaben und deren Berücksichtigung

An der Budgetversammlung der Schulgemeinde Langrickenbach am 29. November 2021 hat eine Konsultativ-Abstimmung ergeben, dass die bisherigen beiden Schulstandorte Eggethof und Loowisen Herrenhof zu einem Schulstandort in der Loowisen Herrenhof zusammengefasst werden sollen. Somit ist infolge der Aufhebung des Schulstandortes Eggethof, aber auch aufgrund der insgesamt steigenden Schülerzahlen ein Ausbau bei der Schule Loowisen erforderlich. Bereits heute kann der Schulraumbedarf in der Loowisen nur mit einem provisorischen Container gedeckt werden, ein zweiter Container kommt bereits dazu. Die erwarteten zukünftigen Schülerzahlen sind weiter zunehmend. Der aus Sicht der Schulbehörde erforderliche Raumbedarf für das Schuljahr 2025 / 2026, zu dem Zeitpunkt, wenn die beiden Schulstandorte zusammengelegt werden sollen, ist im Anhang 1 ersichtlich. Der Erweiterungsbedarf aus Sicht der Schulbehörde ist im Anhang 2 dargelegt.

Gemäss der Konsultativabstimmung soll die Erweiterung der Schule Loowisen auf der westseitig angrenzenden Fläche erfolgen. Um dies zu ermöglichen, ist eine Änderung des Zonenplans erforderlich.

An der Versammlung vom 29. November 2021 wurde der Wettbewerbskredit für die Planung der Erweiterung der Schule Loowisen gesprochen. Vor dem Wettbewerbsverfahren wird als dessen Grundlage die erforderliche Zonenplanänderung geklärt. Damit eine zweckmässig abgegrenzte Fläche eingezont wird, haben die Air Architekten AG eine Skizze einer möglichen Anordnung der Erweiterung erstellt (siehe Anhang 3). Diese dient lediglich dazu, die Flächenabgrenzung der Zonenplanänderung zu plausibilisieren und den Nachweis der haushälterischen Nutzung des Bodens zu erbringen. Die effektive Planung der Erweiterung wird dann mit dem Architekturwettbewerb erfolgen.

Der Bedarf an einem zusätzlichen Aussensportplatz in der Loowisen ergibt sich einerseits aus dem Ausbau der Schule Loowisen, andererseits aber auch gemäss dem angehängten Schreiben des STV (siehe Anhang 4).

Die Parzelle Nr. 2367 südlich der Loowisenstrasse ist bereits bisher in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen. Wie diese genutzt werden kann, zeigt ebenfalls die Skizze im Anhang 3 auf.

Beim bisherigen Schulstandort Eggethof ist die zukünftige Nutzung noch in Abklärung. Vorgesehen ist, dass der Rasenplatz, der Parkplatz und der Spielplatz bestehen und weiterhin öffentlich zugänglich bleiben. Dies erfolgt, um der Bevölkerung vom Eggethof und der umgebenden Weiler öffentlich zugängliche Begegnungs- und Spielflächen beizubehalten. Wie die restliche Fläche der bisherigen Schule Eggethof genutzt werden soll, ist noch offen. Zurzeit bestehen mit den zuständigen kantonalen Stellen erste Abklärungen für eine Nutzung durch eine Sonderschule. Der öffentlich zugängliche Rasenplatz, Spielplatz und Parkplatz würden dabei durch die Sonderschule ebenso benutzt werden. Die bestehende Turnhalle wird voraussichtlich rückgebaut, falls sie nicht durch die Sonderschule oder anderweitige Nutzungen genutzt und deren Unterhalt finanziert wird.

1.1 Zonenplan

Die Ortsplanungsrevision der Politischen Gemeinde Langrickenbach ist zurzeit beim kantonalen Departement für Bau und Umwelt DBU zur Genehmigung eingereicht. Die Ortsplanungsrevision umfasst das neue Baureglement, den neuen Zonenplan und den neuen kommunalen Richtplan der Gemeinde Langrickenbach. Die vorliegende Zonenplanänderung basiert auf diesem neuen Zonenplan.

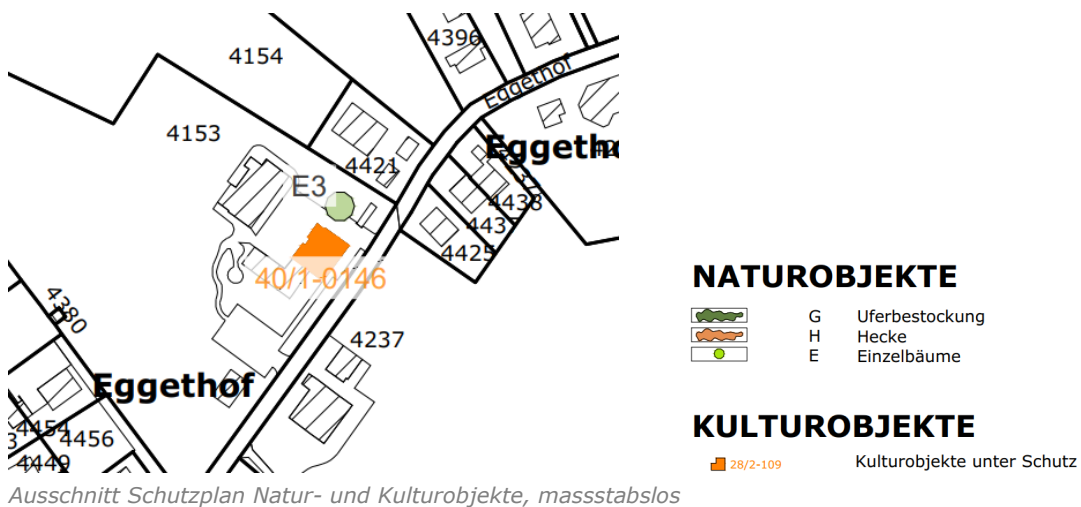
Damit die vorliegende Zonenplanänderung genehmigungsfähig ist, ist gemäss § 8 Abs. 3 PBG der Nachweis von erheblich veränderten Verhältnissen seit der Ortsplanungsrevision erforderlich. Das erheblich veränderte Verhältnis begründet sich dadurch, dass die Konsultativabstimmung zu den Schulstandorten erst nach der Ausarbeitung der Ortsplanungsrevision erfolgte.

1.2 Kommunalen Richtplan

Im neuen kommunalen Richtplan der Gemeinde Langrickenbach ist mit dem Eintrag «I 3: Entwicklungsplanung Schulgemeinde» aufgeführt, dass infolge der Entwicklung der Schule zeitlich nachgelagert an die Ortsplanungsrevision der Bedarf zu einer Anpassung des Zonenplans möglich ist.

1.3 Schutzplan Natur- und Kulturobjekte

Im Schutzplan Natur- und Kulturobjekte der Gemeinde Langrickenbach ist das Schulhaus Eggethof (Assekuranz-Nummer 40/1-0146) als Kulturobjekt unter Schutz gestellt. Zudem ist die Linde neben dem Schulhaus als Einzelbaum «E3» unter Schutz.



1.4 Kantonalen Richtplan

Da die für die Erweiterung der Schule Loowisen erforderliche Einzonung in die öffentliche Zone nicht mit einer flächengleichen Auszonung von öffentlicher Zone in die Landwirtschaftszone kompensiert werden kann, ist erforderlich, dass für die Einzonung gemäss kantonalem Richtplan folgende Kontingentsfläche gesprochen wird:

«Festsetzung 1.1 B: 234 Hektaren des gesamten Siedlungsgebiets sind räumlich noch nicht festgelegt und daher in der Richtplankarte nicht dargestellt. Diese Flächen stehen zur Verfügung für:

(...)

- d) die Erstellung von öffentlichen oder dem öffentlichen Interesse dienenden Bauten und Anlagen (zirka 29 ha)

(...)

Die Beanspruchung der Kontingente erfolgt mit der Festsetzung des Siedlungsgebiets in der Richtplankarte. Sie können nur in Anspruch genommen werden, falls nachweislich keine geeigneten Standorte im bereits festgelegten Siedlungsgebiet vorhanden sind und die angestrebte Entwicklung mit den Zielen und Grundsätzen des KRP vereinbar ist. (...)

Berücksichtigung:

Wie im Anhang ersichtlich ist, ist für den erforderlichen Ausbau der Schule Loowisen die bestehende Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OeBA nicht ausreichend. Mit der Einzonung wird ein durchgehender, kompakter Abschluss der Bauzone gegenüber der Nichtbauzone geschaffen.

Die Breite von 40m der Einzonung erfolgt gemäss der Skizze im Anhang 3, gemäss welcher sich diese Abgrenzung für die erforderlichen Erweiterungen eignet.

Auszonungen an OeBA in der Gemeinde Langrickenbach zur Kompensation der Einzonung sind nicht vorhanden, da alle Flächen der OeBA als Bauland genutzt werden oder in absehbarer Zeit genutzt werden sollen. Daher ist notwendig, dass für die erforderliche Erweiterung Kontingentsflächen aus dem kantonalen Richtplan zugesprochen werden.

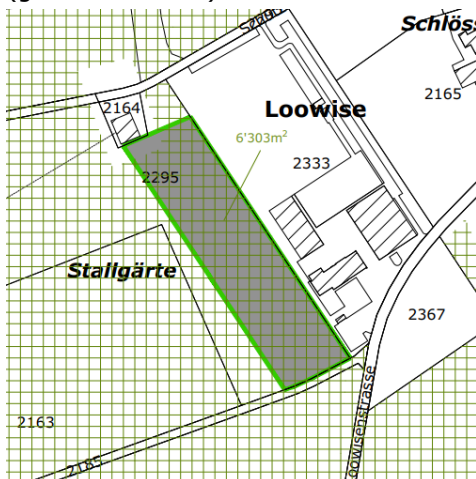
1.5 Fruchtfolgeflächen

Die Parzelle Nr. 2295, auf welcher die Erweiterung der Schule Loowise geplant ist, ist im ThurGIS grösstenteils als Fruchtfolgefläche erfasst. Lediglich beim Schützenhaus ist ein kleiner Bereich nicht als Fruchtfolgefläche erfasst.



Fruchtfolgeflächen gemäss der Erfassung im ThurGIS, massstabslos

Die vorliegende Einzonung (im folgenden Ausschnitt grün umrandete graue Fläche) betrifft auf einer Teilfläche von etwa 6'303 m² gemäss der Erfassung im ThurGIS die Fruchtfolgeflächen (grüne Schraffur).



Beanspruchung Fruchtfolgeflächen, massstabslos

Die mit der Einzonung beanspruchte Fruchtfolgefläche wird nicht durch Auszonungen kompensiert. Da alle Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen in der Gemeinde Langrickenbach genutzt werden oder in absehbarer Zeit genutzt werden sollen, ist keine Kompensation möglich.

Gemäss Art. 30 RPV dürfen Fruchtfolgeflächen nur eingezont werden, wenn ein auch aus der Sicht des Kantons wichtiges Ziel ohne die Beanspruchung von Fruchtfolgeflächen nicht sinnvoll erreicht werden kann und sichergestellt wird, dass die beanspruchten Flächen nach dem Stand der Erkenntnisse optimal genutzt werden.

Interessensabwägung Beanspruchung Fruchtfolgeflächen

Der kantonale Richtplan fordert bei Einzonungen von Fruchtfolgeflächen eine Interessensabwägung. Diese wird folgend aufgeführt, aufgebaut gemäss der Broschüre des ARE «Fruchtfolgeflächen in der raumplanerischen Interessenabwägung».

Grundanforderungen:

- Erfüllung der Anforderungen für die Einzonung: Wie im Planungsbericht aufgeführt ist, besteht Bedarf für die Einzonung, welche die Sprechung von Kontingentsflächen erfordert.
- Verwirklichung eines kantonal wichtigen Ziels: Eine den Schulbedürfnissen entsprechende Schulanlage ist von kantonalem Interesse. Gemäss Art. 62 der Bundesverfassung haben die Kantone für einen ausreichenden Grundschulunterricht zu sorgen. Damit in der Loowisen zukünftig ausreichend Räumlichkeiten für den Grundschulunterricht vorhanden sind, ist infolge der Zusammenlegung der Schulstandorte und der ohnehin wachsenden Schülerzahlen eine Erweiterung der Schule Loowisen erforderlich.
- Optimale Nutzung sichergestellt: Ein Vorkaufsvertrag der Fläche der Einzonung zuhanden der Schulgemeinde wurde bereits erstellt. Die Einzonung erfolgt so, dass eine gradlinig durchgehende Abgrenzung zwischen Bauland und Landwirtschaftsfläche entsteht. Dies ist sowohl im Sinne der zweckmässigen Abgrenzung des Siedlungsgebietes als auch der rationellen landwirtschaftlichen Bewirtschaftung. Auch betreffend dem Terrainverlauf passt diese Abgrenzung gut in den Verlauf der Höhenkurven. Wie das Bauland für die erforderliche Erweiterung der Schule optimal genutzt werden wird, wird in einem Architekturwettbewerb ermittelt.
- Prüfung Alternativen und Kompensationsmöglichkeiten: Die Ausdehnung der Schule Loowisen erfolgt standortgebunden angrenzend an die bestehende Schule. Eine Verteilung der Schule Loowisen auf entfernte Standorte wäre sowohl ökonomisch als auch ökologisch infolge der Distanzbewältigung unsinnig. Die Schulanlage Loowisen ist auf der Nord-, West- und Südseite von Fruchtfolgeflächen umgeben. Lediglich auf der Ostseite ist keine Fruchtfolgefläche erfasst, ist jedoch mit der Zuweisung zur Dorfzone mit einer überlagernden Gestaltungsplanpflicht nicht für die Schulerweiterung vorgesehen. Dass mit der Schulerweiterung Fruchtfolgeflächen beansprucht werden, ist somit unumgänglich. Die vorgesehene Erweiterung auf der Westseite hat den Vorteil, dass mit der Einzonung bis auf die Höhe des Schützenhauses die landwirtschaftliche Bewirtschaftung begradigt werden kann.

Betroffene Interessen:

- Fruchtfolgeflächen: Gemäss Art. 15 Abs. 3 RPG sind die Fruchtfolgeflächen zu erhalten
- Schule: Gemäss Art. 62 der Bundesverfassung ausreichend dimensionierte Schulanlage

Beurteilung der betroffenen Interessen:

Aufgrund der umgebenden Fruchtfolgefläche ist für die erforderliche Erweiterung der Schulanlage Loowisen die Beanspruchung von Fruchtfolgeflächen unumgänglich.

Beurteilung der betroffenen Interessen und gesamthafte Würdigung:

Die Beanspruchung der Fruchtfolgeflächen wird für die erforderliche Erweiterung der Schulanlage als verhältnismässig erachtet.

1.6 Bäuerliches Bodenrecht

Die Fläche der Einzonung wird beim Vollzug der Einzonung aus dem bäuerlichen Bodenrecht entlassen.

1.7 Weitere Vorgaben

Weitere übergeordnete Vorgaben zur vorliegenden Zonenplanänderung sind nicht vorhanden. Das Gebiet der Einzonung ist gemäss der synoptischen Gefahrenkarte von keiner Gefährdung betroffen. In der Oberflächenabflusskarte ist jedoch ein möglicher Oberflächenzufluss von Regenwasser eingetragen, welcher bei der Bebauung zu berücksichtigen ist. Altlasten sind im ÖREB-Kataster keine vermerkt. Die Einzonung in die öffentliche Zone untersteht gemäss § 63 ff. PBG nicht der Mehrwertabgabe, die Umzonung von der öffentlichen Zone in die Dorfzone hingegen schon.

2. Zonenplanänderung

Der westlich an die Schule Loowisen angrenzende 40m breite Streifen wird mit der vorliegenden Zonenplanänderung aus der Landwirtschaftszone in die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen eingezont. Die Skizze der möglichen Bebauung im Anhang zeigt auf, dass mit dieser Flächenabgrenzung die erforderliche Erweiterung der Schule unter Berücksichtigung einer haushälterischen Nutzung des Bodens erfolgen kann. Dank der Einzonung über die gesamte Breite erfolgt keine Zerstückelung des Landes. Es entsteht ein durchgehender Bauzonenrand. Die erfolgten Höhenaufnahmen haben ergeben, dass diese Abgrenzung der Einzonung sich in den Terrainverlauf einpasst. Die Fläche der geplanten Einzonung umfasst 6'493 m².

Im Eggethof wird die Fläche der öffentlichen Zone mit Ausnahme des Rasenplatzes in die Dorfzone umgezont. Der Rasenplatz soll wie erwähnt weiterhin bestehen und öffentlich zugänglich bleiben und verbleibt daher in der öffentlichen Zone. Der ebenfalls öffentlich zugänglich vorgesehene Spielplatz und Parkplatz werden nicht in der öffentlichen Zone belassen, da deren Lage auf der Parzelle je nach zukünftiger Bebauung des Gebietes lagemässig verschoben werden könnte. Die im Plan eingetragene Umzonung von 5'250 m² von der öffentlichen Zone in die Dorfzone erfolgt infolge des Wegfalls als Schulstandort der Schulgemeinde Langrickenbach. Mit der Umzonung in die Dorfzone wird eine Umnutzung des Gebiets ermöglicht, somit verhindert, dass die Fläche infolge des Wegfalls der Nutzung der Schulgemeinde brachliegen wird. Mit der Zuweisung zur Dorfzone wird die Zonierung der umgebenden Bauzone fortgesetzt. Die Dorfzone beinhaltet gemäss dem neuen Baureglement umfassende Gestaltungsvorschriften und ist daher auch für das unter Schutz stehende Gebäude auf dieser Fläche die passende Zonenzuweisung.

3. Verfahren

Die Erarbeitung der Zonenplanänderung erfolgte in enger Zusammenarbeit zwischen der Politischen Gemeinde und der Schulgemeinde Langrickenbach. Der Gemeinderat hat den vorliegenden Entwurf der Zonenplanänderung zuhanden der Vorprüfung durch die kantonalen Amtsstellen und der öffentlichen Mitwirkung freigegeben.

3.1 Öffentliche Mitwirkung

Der Schulbehörde ist es ein wichtiges Anliegen, die Bevölkerung weiterhin offen über die Schulraumplanung zu informieren und in die Prozesse miteinzubeziehen. Als Plattform für einen detaillierten Austausch zum Thema Schulraumplanung fand am 10. Mai 2022 um 20.00 Uhr in der Mehrzweckhalle Loowisen eine Vorversammlung für die Bevölkerung statt. An diesem Abend wurden der Stand der Planung und die geplante Zonenplanänderung vorgestellt.

Zur öffentlichen Mitwirkung der Bevölkerung erfolgt folgendes Vorgehen:

- Vom 23. Mai 2022 bis am 12. Juni 2022 werden die Unterlagen der Zonenplanänderung sowohl auf der Webseite der Politischen Gemeinde als auch der Schulgemeinde öffentlich einsehbar aufgeschaltet.
- Die Bevölkerung kann während dieser Mitwirkungsfrist Anregungen schriftlich an den Gemeinderat einreichen. Da die Zonenplanung in der Zuständigkeit der Politischen Gemeinde liegt, erfolgen die Eingaben an den Gemeinderat und nicht an die Schulbehörde.
- Die eingegangenen Eingaben werden anschliessend gemeinsam durch die Schulbehörde und die Gemeinde ausgewertet und durch den Gemeinderat beantwortet.

Diese Mitwirkung ist kein Einspracheverfahren, sondern dient der allseitigen Information sowie der Mitwirkung der Bevölkerung.

3.2 Vorprüfung

Parallel zur öffentlichen Mitwirkung erfolgt die Vorprüfung durch die kantonalen Amtsstellen.

3.3 Öffentliche Auflage, Gemeindeversammlung, Genehmigung, Inkraftsetzung

Folgen später.

NRP Ingenieure AG

Boris Binzegger
Standortbereichsleiter
Raumplanung Amriswil

Pascal Meile
Projektleiter

Anhang

- 1) Raumbedarf Schulraumplanung, Schulbehörde Langrickenbach
- 2) Bedarf für zusätzliche öffentliche Zone, Schulbehörde Langrickenbach
- 3) Skizze mögliche Erweiterung der Schulanlage Loowisen, Air Architekten AG
- 4) Bedarf Sportrasen, STV Eggethof