

Zonenplanänderung Erzenholz / Sonnenhofstrasse / Zelgli

Planungsbericht

Vorprüfung



Projekt-Nr. 7039.0.0001 | Datum: 25.06.2025

Inhalt

1	Einleitung	3
1.1	Ausgangslage und Auftrag	3
1.2	Zweck des Berichts	3
1.3	Vorgehen	3
1.4	Grundlagen	4
2	Situation	5
2.1	Lage und Situation	5
3	Übergeordnete Vorgaben	9
3.1	Kantonaler Richtplan	9
3.2	Kantonale Gefahrenkarte	11
3.3	Kantonales Hinweisinventar	11
3.4	ISOS	12
3.5	Kataster der belasteten Standorte	12
3.6	Fruchtfolgefleichen	13
4	Kommunale Vorgaben	14
4.1	Kommunaler Richtplan	14
4.1.1	Richtplan Siedlung	14
4.1.2	Richtplan Verkehr	16
4.1.3	Richtplan Natur und Landschaft	18
4.1.4	Richtplan Energie	19
4.2	Schutzplan Natur- und Kulturobjekte	19
4.3	Nutzungsplanung	20
4.3.1	Planungsgebiet 'Erzenholz'	20
4.3.2	Planungsgebiet 'Sonnenhofstrasse'	21
4.3.3	Planungsgebiet 'Zelgli'	22
5	Projekt Gesamtsanierung und Erweiterung Schulanlage Erzenholz	24
5.1	Schulraumplanung und Bedarfsnachweis	24
5.2	Standortevaluation und Variantenprüfung	24
5.3	Machbarkeitsstudie und Vorprojekt Bestvariante	25
6	Änderung des Zonenplans	27
6.1	Zonenplanänderung 'Erzenholz'	27
6.2	Zonenplanänderung 'Sonnenhofstrasse'	28
6.3	Zonenplanänderung 'Zelgli'	29
6.4	Flächenbilanz Zonenplanänderungen	30
7	Interessenabwägung	31
7.1	Beanspruchung von Fruchtfolgefleichen FFF	31
7.1.1	Grundanforderungen, Prüfstufe I	31
7.1.2	Konkrete Interessenabwägung, Prüfstufe II	32
7.1.3	Gesamtwürdigung aller Interessen	34
7.2	Kompensation von Fruchtfolgefleichen FFF	34
7.3	Zusammenstellung Fruchtfolgefleichen FFF	35

8	Planungsmehrwert	36
9	Verfahren	37
9.1	Vorprüfung	37
9.2	Information und Mitwirkung	37
9.3	Öffentliche Auflage, Einsprachen, Genehmigung	37
	Anhang	38
A.	Beschluss Stadtrat	38
B.	Auszug aus dem Amtsblatt	38
C.	Auszug Erlass Gemeinderat	38

Auftraggeber:	Stadt Frauenfeld, Amt für Hochbau und Stadtplanung Herr Alexander Burkardt
Verfasser:	bhateam ingenieure ag www.bhateam.ch
Projektleitung:	Adrian Sauter
Bearbeitung:	Wolfgang Schüpfer
Projektnummer:	7039.0.0001
Datum Version:	25.06.2025 Vorprüfung
Ablage:	P:\7039 Frauenfeld, Vorabklärung Zonenplanänderung Erzenholz\0001 Ausführung\04_Entwürfe_Analyse_0.1\PB_ZPÄ Erzenholz_Entwurf_2025.05.28.docx

1 Einleitung

1.1 Ausgangslage und Auftrag

Die Primarschulgemeinde Frauenfeld muss sich aufgrund der steigenden Schülerzahlen der letzten Jahre im Gebiet Erzenholz vergrössern.

Im Stadtteil Erzenholz besitzt die Primarschulgemeinde zwei Liegenschaften; die Parzelle Nr. 30045 auf der sich das Schulhaus von 1919 mit Erweiterung von 1995 sowie seit 2024 (Verifizierung Erstellungsjahr durch Schule) provisorische Schulcontainer, ein Hartplatz (Pausenplatz) und eine Spiel- und Sportwiese befinden sowie die Parzelle Nr. 30033, welche ein Vereinslokal und deren Parkierung aufweist und mehrheitlich unbebaut ist. Die zwei Liegenschaften befinden sich nördlich entlang der Schaffhauserstrasse und werden durch die Eichackerstrasse, die von der Schaffhauserstrasse in nördliche Richtung führt, getrennt.

Die Fläche der beiden Parzellen Nrn. 30033 und 30045 reicht nicht aus, um das Raumprogramm gemäss kantonaler Richtlinie für den Bau von Schulanlagen umzusetzen. Die Primarschulgemeinde strebt deshalb eine Erweiterung des Siedlungsgebiets (Einzonung) in Richtung Norden, auf der Parzelle Nr. 30032, an.

Aufgrund der durch die Einzonung betroffenen Fruchtfolgeflächen, welche kompensiert werden muss, sieht die Stadt Frauenfeld eine koordinierte Zonenplanänderung in den drei Gebieten Erzenholz, Zelgli und Sonnenhofstrasse vor. Diese Kombination erhöht zwar die Komplexität des Verfahrens, bringt jedoch bedeutende Vorteile mit sich. In Erzenholz ist eine Einzonung sowie eine Umzonung von Wohn-Misch-Zone (WMZ) zu öffentlicher Zone (Oe) geplant; zudem erfolgt dort eine Beanspruchung von Fruchtfolgeflächen (FFF). Im Gebiet Zelgli ist die Auszonung einer WMZ vorgesehen, wobei gleichzeitig eine Kompensation der beanspruchten Fruchtfolgeflächen sichergestellt wird. An der Sonnenhofstrasse wiederum soll eine Umzonung von Oe zu WMZ erfolgen.

Durch die aufeinander abgestimmten Zonenanpassungen kann die Landwirtschaftsfläche insgesamt erhalten bleiben, da für die in Erzenholz beanspruchten Fruchtfolgeflächen eine direkte Kompensation in Zelgli erfolgen kann. Gleichzeitig wird die Gesamtfläche der Wohn-, Misch- und Zentrumszonen (WMZ) im Gemeindegebiet nicht reduziert – ein entscheidender Aspekt angesichts der aktuellen Überlastung der WMZ (Auslastung: 102 %). Ebenso erfolgt die Umzonung ohne Beanspruchung von kantonalen Kontingentflächen, was das Verfahren im übergeordneten Kontext zusätzlich begünstigt.

Für die planungsrechtliche Umsetzung wurde der bhateam ingenieure ag der Auftrag zur Ausarbeitung der Zonenplanänderung erteilt.

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 Stadt Frauenfeld und der Primarschulgemeinde Frauenfeld erarbeitet.

1.4 Grundlagen

Folgende Grundlagen wurden bei der Erarbeitung der Zonenplanänderung berücksichtigt:

- Raumplanungsgesetz des Bundes (RPG) und Verordnung (RPV)
- Planungs- und Baugesetz des Kantons Thurgau (PBG) und Verordnung (PBV)
- Kantonaler Richtplan (Stand: November 2023), Richtplantext und Richtplankarte
- Kantonale Inventare, ThurGIS
- Richtplanung der Agglomeration Frauenfeld
- Zonenplan und Baureglement Stadt Frauenfeld

2 Situation

2.1 Lage und Situation

Die Zonenplanänderung betrifft drei Planungsgebiete innerhalb des Gemeindegebiets der Stadt Frauenfeld, die aus planungsrechtlichen Überlegungen in Abhängigkeit zueinander stehen. Dabei geht es um die Beanspruchung und Kompensation von Fruchtfolgeflächen sowie um den Abtausch von Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen und solchen der Wohn-, Misch- und Zentrumszonen (WMZ).



Orthophoto, ThurGIS, Planungsgebiete 'Erzenholz', 'Sonnenhofstrasse' und 'Zelgli' = rot umkreist

Planungsgebiet 'Erzenholz'

Das Planungsgebiet 'Erzenholz' befindet sich im gleichnamigen Ortsteil und umfasst die weitgehend unbebauten Parzellen Nrn. 30032 und 30033. Die beiden Parzellen weisen eine Fläche von 7'833 m² auf, wobei sich lediglich die Parzelle Nr. 30033 mit ihrem Flächenanteil von 2'047 m² aktuell in der Bauzone befindet. Die Parzelle Nr. 30032 wird aktuell landwirtschaftlich bewirtschaftet.



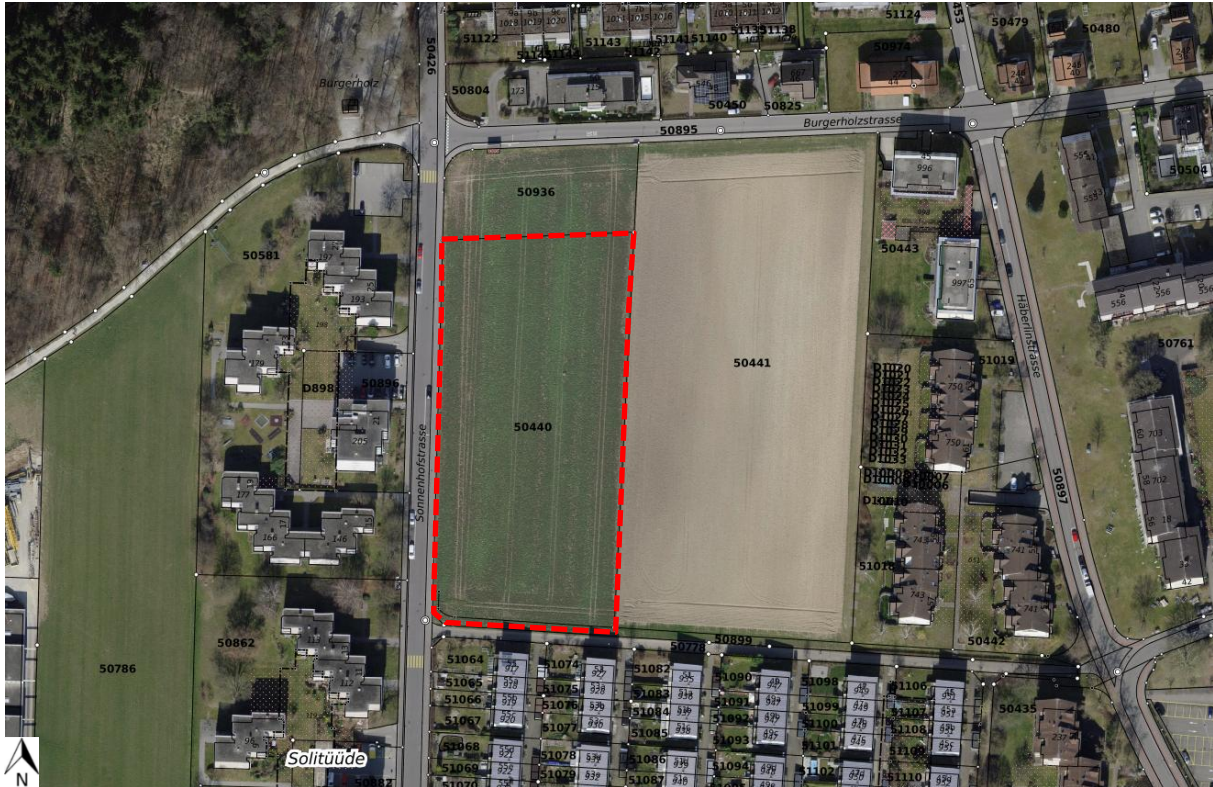
Orthophoto, ThurGIS, Planungsgebiet 'Erzenholz' = rot umrahmt



Luftaufnahme über den Ortsteil Erzenholz mit dem bestehenden Schulhaus, aumivi

Planungsgebiet 'Sonnenhofstrasse'

Das Planungsgebiet 'Sonnenhofstrasse' befindet sich östlich des Bürgerholzes zwischen der Sonnenhof-, Bürgerholz- und Scheuchenstrasse und umfasst die unbebaute Parzelle Nr. 50440 sowie eine Teilfläche der Parzelle Nr. 50899. Das Gebiet weist eine Gesamtfläche von 8'610 m² auf, welche sich eben präsentiert und aktuell ackerbaulich genutzt wird.

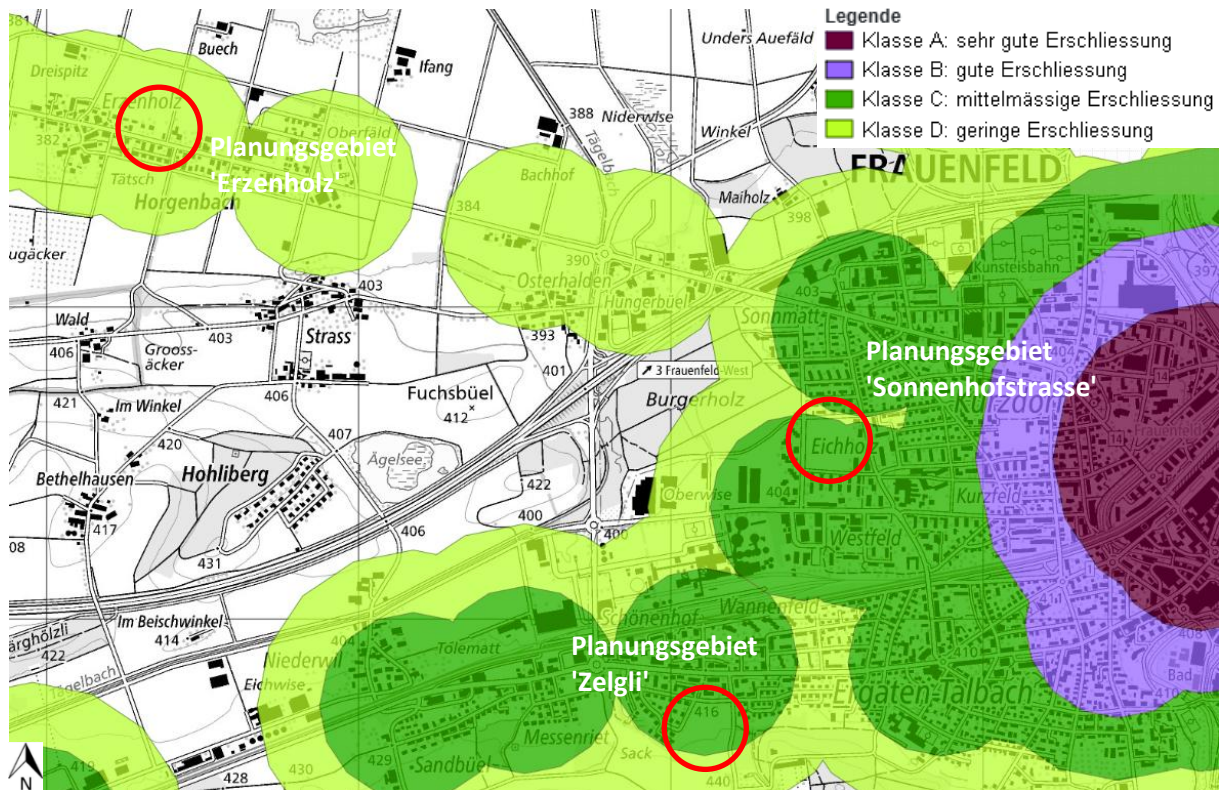


Orthophoto, ThurGIS, Planungsgebiet 'Sonnenhofstrasse' = rot umrahmt



Ansicht Planungsgebiet 'Sonnenhofstrasse', googlemaps

Gemäss kantonalem Richtplan liegen die Planungsgebiete 'Sonnenhofstrasse' und 'Zelgli' ganz im Siedlungsgebiet (orange), das Planungsgebiet 'Erzenholz' teilweise im Siedlungsgebiet und teilweise im Landwirtschaftsgebiet (beige). Die südlich des Planungsgebiets 'Erzenholz' verlaufende Schaffhauserstrasse ist als Hauptstrasse definiert. Westlich des Planungsgebiets 'Sonnenhofstrasse' verläuft eine bestehende Hochspannungsleitung. Und etwas südlich des Planungsgebiets 'Zelgli' ist eine geplante Hauptstrasse (Entlastung Stadtzentrum Frauenfeld) als Vororientierung eingetragen. Weitere die Planungsgebiete betreffende Vorgaben werden nicht gemacht.



ÖV-Güteklassen ARE, map.geo.admin.ch, Planungsgebiete 'Erzenholz', 'Sonnenhofstrasse' und 'Zelgli' = rot umrahmt

Alle 3 Planungsgebiete sind durch den öffentlichen Verkehr erschlossen und weisen mindestens eine ÖV-Güteklasse D, die Gebiete 'Sonnenhofstrasse' und 'Zelgli' eine ÖV-Güteklasse C auf.

Das Planungsgebiet 'Erzenholz' wird im Stunden-Takt von der Postautolinie 822 bedient. Die Haltestelle Erzenholz, Schulhaus befindet sich unmittelbar beim Planungsgebiet, resp. vor dem Schulhaus.

Auch das Planungsgebiet 'Sonnenhofstrasse' besitzt mit der Haltestelle Burgerholz eine Haltestelle, welche sich direkt beim Planungsgebiet befindet. Diese wird im Viertelstunden-Takt von der Stadtbuslinie 801 bedient.

Das Planungsgebiet 'Zelgli' ist über die an der Zürcherstrasse gelegene Haltestelle Lärchenweg an den öffentlichen Verkehr angeschlossen, welche von der Stadtbuslinie 801 im Viertelstunden-Takt bedient wird.

3.2 Kantonale Gefahrenkarte



Ausschnitt Kantonale Gefahrenkarte, Gebiet 'Erzenholz',
Planungsgebiet; rot umrahmt

Das Planungsgebiet 'Erzenholz' weist eine Restgefahr durch Thurhochwasser auf.

Die Gebiete 'Sonnenhofstrasse' und 'Zelgli' weisen beide keine Gefahren-Einträge auf.

3.3 Kantonales Hinweisinventar



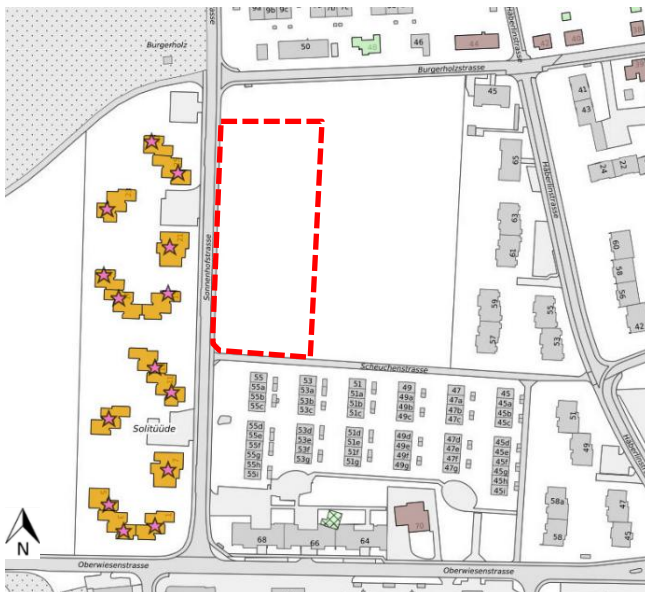
Ausschnitt Kantonales Hinweisinventar, Gebiet 'Erzenholz',
Planungsgebiet; rot umrahmt

Im Planungsgebiet 'Erzenholz' selbst befinden sich gemäss kantonalem Hinweisinventar keine schützenswerten Bauten. Das heutige Schulhaus auf der östlich liegenden Parzelle Nr. 30045 ist als wertvoll eingetragen, dessen Schutzentscheid jedoch noch pendent ist. Auf der südlichen Seite der Scharfhauserstrasse befindet sich zudem ein als bemerkenswert eingestuftes Gebäude.



Schulhaus Erzenholz

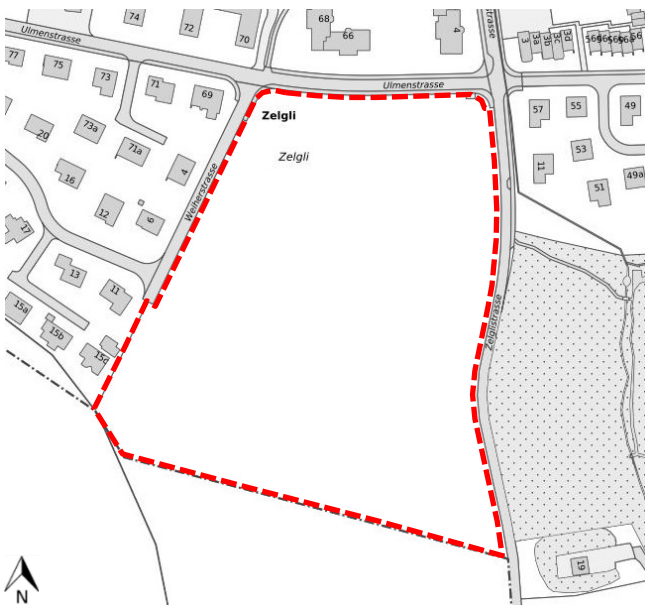




Ausschnitt Kantonales Hinweisinventar, Gebiet 'Sonnenhofstrasse', Planungsgebiet; rot umrahmt

Innerhalb des Planungsgebiets 'Sonnenhofstrasse' befindet sich gemäss kantonalem Hinweisinventar keine schützenswerte Baute.

Die Bauten der westlich gelegenen Siedlung sind als wertvoll eingestuft, deren Schutzentscheid ist jedoch noch pendent.



Ausschnitt Kantonales Hinweisinventar, Gebiet 'Zelgli', Planungsgebiet; rot umrahmt

Sowohl innerhalb wie auch angrenzend an das Planungsgebiet 'Zelgli' befindet sich gemäss kantonalem Hinweisinventar keine schützenswerten Bauten.

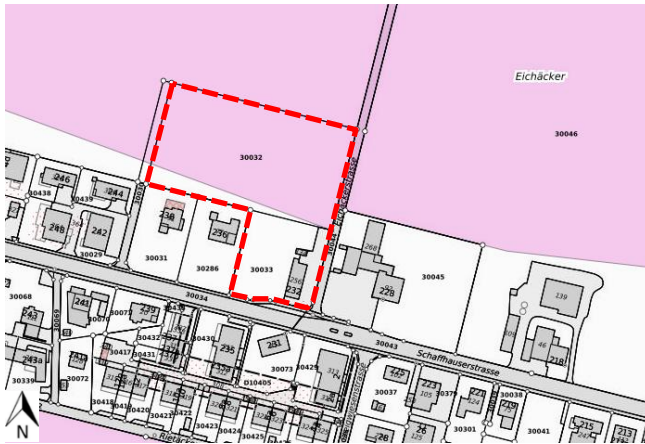
3.4 ISOS

Die Stadt Frauenfeld rund um die Altstadt ist im Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung inventarisiert. Die Planungsgebiete 'Erzenholz' und 'Zelgli' befinden sich ausserhalb der ISOS-Gebiete. Das Planungsgebiet 'Sonnenhofstrasse' befindet sich in der Umgebungszone XXIII mit dem Ziel, Rücksichtnahme auf wesentliche Eigenschaften angrenzender Quartiere (b).

3.5 Kataster der belasteten Standorte

Im Kataster der belasteten Standorte bestehen keine Einträge zu den drei Planungsgebieten.

3.6 Fruchtfolgeflächen



Fruchtfolgeflächen gemäss Sachplan, Gebiet 'Erzenholz',
Planungsgebiet; rot umrahmt

Im Planungsgebiet 'Erzenholz' ist ein Grossteil der einzuzonenden Flächen auf der Parzelle Nr. 30032 gemäss Sachplan Fruchtfolgeflächen als solche ausgeschieden. Die Interessenabwägung zur Beanspruchung der Fruchtfolgeflächen sowie deren Kompensationsmöglichkeit sind in Kapitel 7 beschrieben.

Die Gebiete 'Sonnenhofstrasse' und 'Zelgli' weisen beide keine Fruchtfolgeflächen auf.

4 Kommunale Vorgaben

4.1 Kommunalen Richtplan

Der kommunale Richtplan Siedlung und Verkehr der Agglomeration Frauenfeld besteht aus den Teilrichtplänen Siedlung, Verkehr und Energie. Daneben gibt es noch den Richtplan Natur und Landschaft integriert mit dem Teilrichtplan Kulturgüter. Die relevanten Einträge der einzelnen Teilrichtpläne werden nachfolgend dargelegt.

4.1.1 Richtplan Siedlung



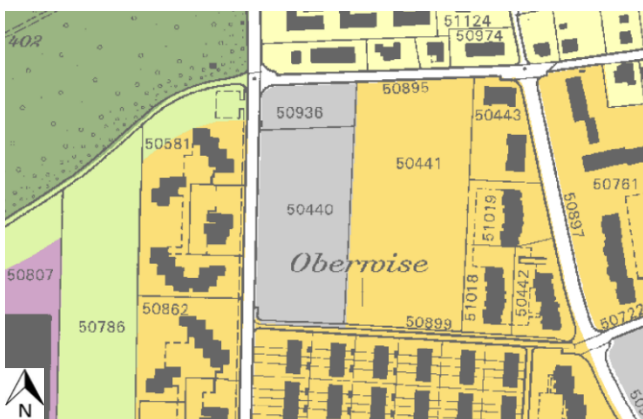
Ausschnitt kommunaler Richtplan Siedlung, Gebiet Erzenholz

- Mischgebiet (S.3.1 / S.3.2)
- Landwirtschaftsgebiet

Die Richtplankarte Teilrichtplan Siedlung vom 28.06.2011 weist im Planungsgebiet 'Erzenholz' als Bestand ein Mischgebiet und Landwirtschaftsgebiet auf. Weitere das Planungsgebiet betreffende Festlegungen bestehen nicht.

Für das Planungsgebiet 'Erzenholz' sind aus dem Richtplankarte insbesondere folgende Massnahmen und Handlungsanweisungen von Relevanz:

- Massnahme S.1.3 Qualitätssicherung: Durchführung eines Wettbewerbsverfahrens (ist vorgesehen)
- Massnahme S.1.5 Quartieraufwertung: Schulareale sind Quartiertreffpunkte und oft - wie in Erzenholz - die einzigen öffentlichen Areale. Es sollte weiterhin möglich sein, dass diese nach Schulschluss durch die Öffentlichkeit genutzt werden können. Ein Spielplatz mit Aufenthaltsqualität ist einzuplanen. Ebenso evtl. ein Quartiertreffpunkt. Auf der Parzelle 30033 befindet sich aktuell - und seit langem - das Lokal des Quartiervereins.



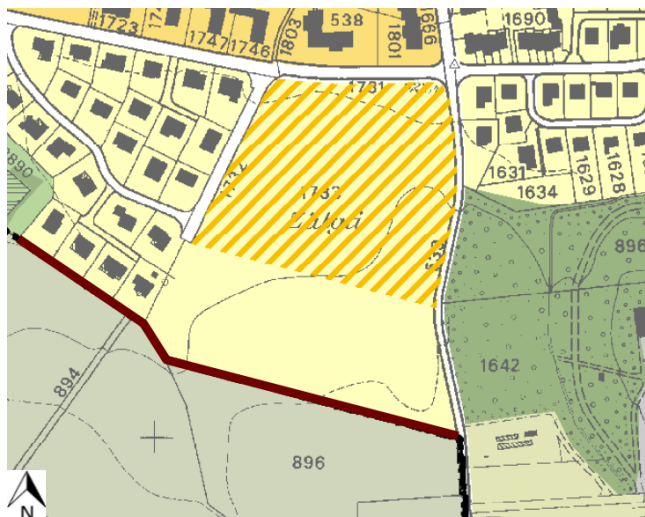
Ausschnitt kommunaler Richtplan Siedlung, Gebiet Sonnenhofstrasse

- Gebiet für öffentliche Bauten und Anlagen (S.7.1)

Im Planungsgebiet 'Sonnenhofstrasse' weist der Richtplan Siedlung ein Gebiet für öffentliche Bauten und Anlagen als Bestand aus. Weitere das Planungsgebiet betreffende Festlegungen werden in der Richtplankarte nicht gemacht.

Aus dem Richtplante ergeben sich für das Planungsgebiet 'Sonnenhofstrasse' insbesondere folgende Massnahmen und Handlungsanweisungen:

- S.2.1 Erhöhung der Dichte: Aufgrund der vorgesehenen Umzonung in eine Wohnzone ist eine Erhöhung der Dichte zu prüfen, auch wenn dies in der Richtplankarte nicht verortet ist.
- S.2.3 Besondere Wohnform Seniorenwohnungen: Bilden im Gebiet Sonnenhofstrasse eine Möglichkeit und sind im Rahmen der Arealentwicklung zu prüfen.



- Wohngebiet mit geringer Dichte
- ▨ Erhöhung der Siedlungsdichte Wohnen (S.2.1)

Im Gebiet 'Zelgli' weist der Richtplan Siedlung ein Wohngebiet mit geringer Dichte als Bestand aus. Im nördlichen Teilbereich ist mit der Massnahme S.2.1 eine Erhöhung der Siedlungsdichte Wohnen vorgesehen.

Ausschnitt kommunaler Richtplan Siedlung, Gebiet Zelgli

Zur Massnahme S.2.1 heisst es im Richtplan Siedlung:

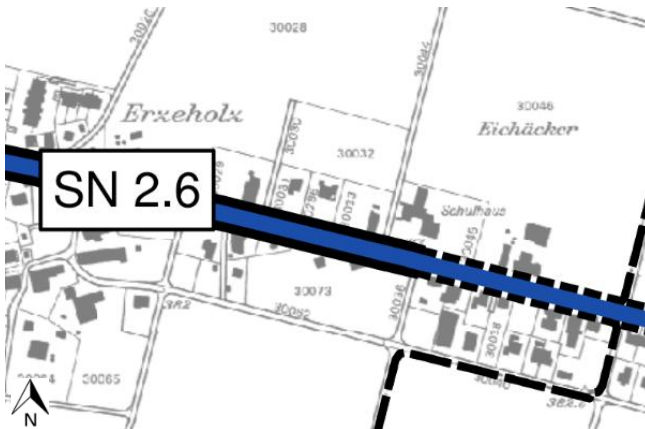
Um dem Ziel der haushälterischen Bodennutzung und der qualitätsvollen Innenentwicklung nachzukommen, soll in bestehenden Siedlungsgebieten an gut erschlossener und geeigneter Lage eine verträgliche Erhöhung der Dichte umgesetzt werden. Der Freiraumbedarf der Quartiere wie auch die gewachsenen Quartierstrukturen sind zu berücksichtigen.

Die in der Richtplankarte bezeichneten, unbebauten Gebiete sind auf eine Erhöhung der Dichte zu überprüfen. Eine hohe Wohnqualität sowie die Strukturen der Umgebung sind bei der Festlegung der maximalen Dichte zu berücksichtigen. Der Freiflächenbedarf der Quartiere ist zu ermitteln, in die Überlegungen einzubeziehen und entsprechend festzulegen.




Als nächste Schritte sind im Richtplan folgende Punkte aufgeführt:

- Im Rahmen städtebaulicher Studien hat eine detaillierte Überprüfung zu erfolgen, welche der in der Richtplankarte bezeichneten Gebiete wie stark verdichtet werden können und welcher Freiraumbedarf besteht.
- Ermittlung der Grundeigentümerinteressen.
- Revision der Nutzungsplanung entsprechend den Ergebnissen der städtebaulichen Studien.

4.1.2 Richtplan Verkehr









Ausschnitt kommunaler Teilrichtplan Strasse, Gebiet Erzenholz

-   Hauptverkehrsstrasse - HVS
-  Strasse im Zentrum

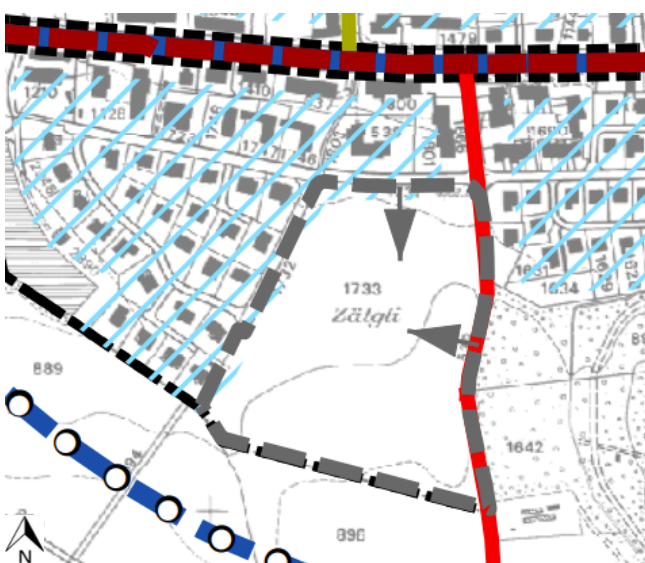
Der Teilrichtplan Strasse vom 28.06.2011 macht im Planungsgebiet 'Erzenholz' keine Festlegungen. Die südlich verlaufende Schaffhauerstrasse ist als Hauptverkehrsstrasse HVS und in diesem Bereich als 'Strasse im Zentrum' definiert. Mit der Massnahme SN 2.6 soll für die Ortsdurchfahrt Erzenholz ein Betriebs- und Gestaltungskonzept BGK erarbeitet und umgesetzt werden.









Ausschnitt kommunaler Teilrichtplan Strasse, Gebiet Sonnenhofstrasse

-   Quartierserschliessungsstrasse - QES
-   Tempo-30-Zonen (SN 2.10)
-  Option Haupterschliessungen (SN 2.3)
-  Bereiche mit Erschliessungs- und Bebauungsstudien (LV 1.1)

Im Planungsgebiet 'Sonnenhofstrasse' ist gemäss Teilrichtplan Strasse eine bestehende Tempo-30-Zone ausgewiesen. Mit dem Pfeil ab der Sonnenhofstrasse wird eine Option für die Haupterschliessung gekennzeichnet. Das Gebiet ist als Bereich für eine Erschliessungs- und Bebauungsstudie vorgesehen. Die Sonnenhofstrasse ist als Quartierserschliessungsstrasse QES klassiert.



Ausschnitt kommunaler Teilrichtplan Strasse, Gebiet Zelgli

-   Lokale Verbindungsstrasse - LVS
-   Tempo-30-Zonen (SN 2.10)
-  Option Haupterschliessungen (SN 2.3)
-  Bereiche mit Erschliessungs- und Bebauungsstudien (LV 1.1)

Das Planungsgebiet 'Zelgli' ist gemäss Teilrichtplan Strasse ebenfalls als Bereich mit Erschliessungs- und Bebauungsstudien definiert. Mit den beiden Pfeilen werden die Optionen für die Haupterschliessung gekennzeichnet. In den angrenzenden Quartieren bestehen Tempo-30-Zonen. Die östlich angrenzende Zelglistrasse ist als lokale Verbindungsstrasse LVS deklariert.

Zur Massnahme SN.2.3 heisst es im Richtplan Verkehr:

Die Erschliessung der heute bislang nicht erschlossenen Baugebiete bzw. Siedlungserweiterungsgebiete muss sichergestellt werden. Hierbei ist neben den Anforderungen des Mfz-Verkehrs insbesondere auch den Bedürfnissen des öffentlichen Verkehrs sowie des Fuss- und Radverkehrs entsprechend Rechnung zu tragen. Wichtige Zielsetzungen sind:

- direkte Anbindung an das übergeordnete Strassennetz
- hohe Qualität des öffentlichen Raumes
- dichtes, öffentlich nutzbares Fuss- und Radwegnetz



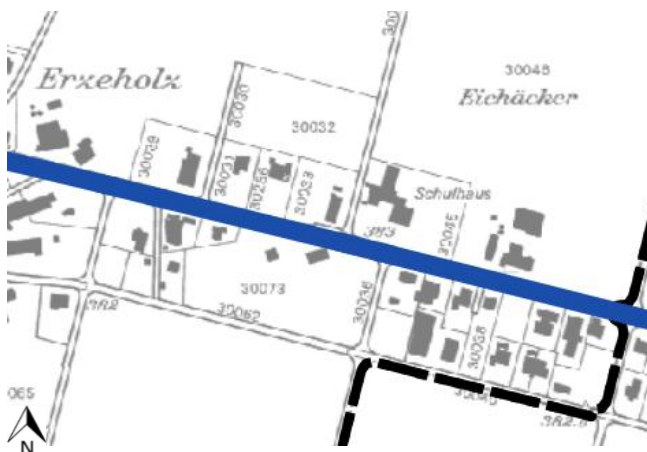
Ausschnitt kommunaler Teilrichtplan öffentlicher Verkehr, Gebiet Erzenholz

- Haltestellen Regionalbus
- Haltestellen Regionalbus
- Busstrecken - Regionalbus
- - - Busstrecken - Regionalbus
- Busstrecken > 1 Kurspaar/Stunde

Im Teilrichtplan öffentlicher Verkehr wird im Planungsgebiet 'Erzenholz' die bestehende Regionalbusstrecke mit einem Kurspaar pro Stunde sowie die bestehende Haltestelle ausgewiesen.

Nördlich entlang des Planungsgebiets 'Sonnenhofstrasse' ist eine Stadtbusstrecke mit 4 Kurspaaren pro Stunde sowie die best. Stadtbushaltestelle ausgewiesen.

Das Planungsgebiet 'Zelgli' weist keine Einträge auf.



Ausschnitt kommunaler Teilrichtplan Radverkehr, Gebiet Erzenholz

- Haupttrouten

Im Teilrichtplan Radverkehr verläuft südlich des Planungsgebiets 'Erzenholz' eine bestehende Haupttroute.

Direkt nördlich und östlich des Planungsgebiets 'Zelgli' verlaufen Nebenrouten.

Beim Gebiet 'Sonnenhofstrasse' sind keine Einträge vorhanden.



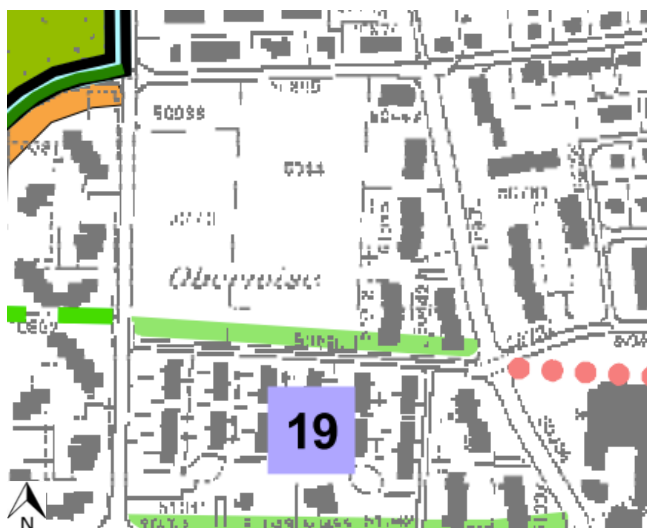
Ausschnitt kommunaler Teilrichtplan Fussverkehr, Gebiet Erzenholz

- Zentrumsverbindungen
- Hauptrouten
- Strasse im Zentrum, Aufwertung für Fussgänger

Im Teilrichtplan Fussverkehr verläuft südlich des Planungsgebiets 'Erzenholz' eine bestehende Zentrumsverbindung, für welche eine Aufwertung für Fussgänger erfolgen soll.

Direkt nördlich und östlich des Planungsgebiets 'Zelgli' sowie nördlich und westlich des Gebiets Sonnenhofstrasse verlaufen Nebenrouten.

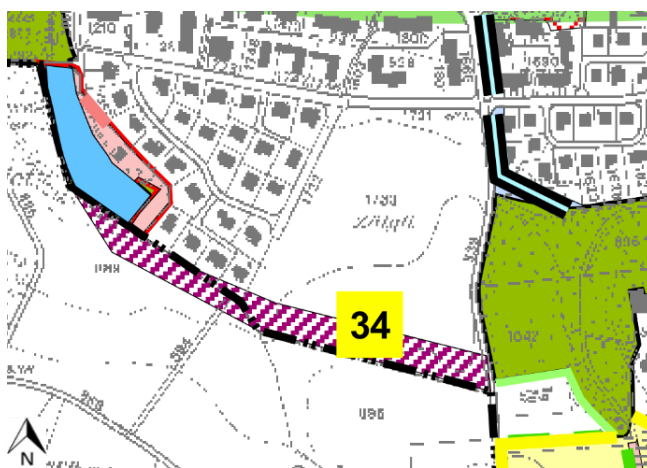
4.1.3 Richtplan Natur und Landschaft



Ausschnitt kommunaler Richtplan Natur und Landschaft, Gebiet Sonnenhofstrasse

- Alleinpflanzung / strassenraumbegleitende Bepflanzung

Im Richtplan Natur und Landschaft vom 20.12.1999, mit Änderungen bis April 2010, ist im Planungsgebiet 'Sonnenhofstrasse' eine strassenraumbegleitende Bepflanzung der Scheuchenstrasse als Vororientierung eingetragen.



Ausschnitt kommunaler Richtplan Natur und Landschaft, Gebiet Zelgli

- Gestaltung Siedlungsrand durch landschaftspflegerische Massnahmen

Im Planungsgebiet 'Zelgli' ist die Gestaltung des Siedlungsrand durch landschaftspflegerische Massnahmen als Vororientierung aufgeführt.

Für das Planungsgebiet 'Erzenholz' macht der Richtplan Natur und Landschaft keine Aussagen. Gemäss dem Teilrichtplan Kulturgüter ist jedoch das bestehende Schulhaus als Erhaltenswerte Bauten und Baugruppen als Zwischenergebnis geführt.

Zone	Abk.	Geschossflächenziffer (GFZ)	Dachform 4), 5), 6)	Fassadenhöhe (FH)	traufseitige Fassadenhöhe (FHtr)	giebelseitige Fassadenhöhe (FHgi)	min. Anzahl Vollgeschosse	max. Gebäudelänge	Grenzabstand klein / gross
Wohn- und Arbeitszonen WA	WA 2	0.75 ^{1), 3)}	FD/PD	11.5	-	-	-	40	4.0 / 6.0
			SD	-	9.0	13.5			
Landwirtschaftszone	L	-	FD/PD	10.50	-	-	-	40 ¹²⁾	4.0 / 4.0 ⁹⁾
			SD	-	8.0 ¹¹⁾	12.5 ¹¹⁾			

4.3.2 Planungsgebiet 'Sonnenhofstrasse'

Gemäss rechtskräftigem Zonenplan liegt das Planungsgebiet 'Sonnenhofstrasse', bestehend aus der Parzelle Nr. 50440 sowie der Teil-Parzelle Nr. 50899, in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen Oe. Es besteht weder eine Gestaltungsplanpflicht noch eine anderweitig überlagernde Zone.



FD = Flachdach	PD = Pultdach	SD = Schrägdach	- = keine Festlegung
1) gilt jeweils für offene Bauweise; für halboffene Bauweise +0.05; für verdichtete Bauweise +0.10.			
2) Neubauten mindestens 0.5			
3) kombinierte Wohn-/Gewerbegebäude: GFZ +25 % (Gewerbeanteil mind. 1/3 der Summe der Geschossflächen)			
4) Für Flachdachbauten (FD) gilt die Fassadenhöhe (FH). Sie darf auf keiner Fassadenseite überschritten sein. Die obersten 2.5 m der festgelegten Fassadenhöhe (FH) sind nur beim Bau eines Attikageschosses gemäss § 29 PBV bebaubar.			
5) Für Schrägdachbauten (SD) gilt die traufseitige und giebelseitige Fassadenhöhe. Sie dürfen auf keiner Fassadenseite überschritten sein.			
6) Bei Pultdachbauten (PD) ist unter dem Dachfirst die Fassadenhöhe (FH) einzuhalten. Pultdächer sind gemäss § 28 PBV auszuführen.			
7) gilt für Wohngebäude.			
8) gegenüber angrenzenden Parzellen in Wohnzonen: +2.0 m			
9) gegenüber angrenzenden Parzellen in Wohnzonen: +4.0 m			
10) gegenüber angrenzenden Parzellen in Wohnzonen: +5.0 m			
11) für landwirtschaftliche Ställe und Scheunen +3.0 m			
12) landwirtschaftliche Ställe und Scheunen max. 80 m			

Auszug Baureglement Stadt Frauenfeld, in Kraft gesetzt per 01.01.2019

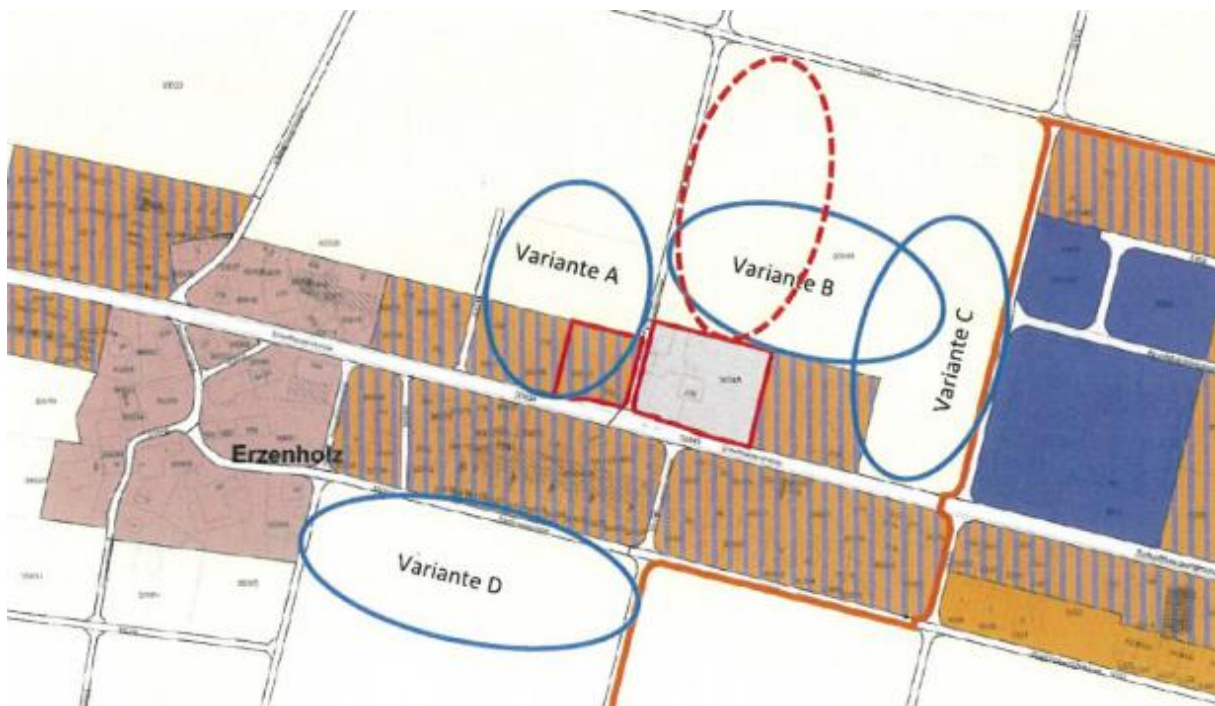
5 Projekt Gesamtsanierung und Erweiterung Schulanlage Erzenholz

5.1 Schulraumplanung und Bedarfsnachweis

Die Primarschulgemeinde Frauenfeld plant, die Schulanlage Erzenholz in Frauenfeld zu sanieren und zu erweitern. Dazu hat sie im Jahr 2020, neben der eigenen Schülerzählerhebung, eine zusätzliche Schulraumentwicklung beim Büro Basler & Hofmann in Auftrag gegeben. Diese Erhebung zeigt, dass die Schülerzahl im Quartier Erzenholz aktuell wächst und in den nächsten Jahren weiter wachsen wird. Dies macht zusätzlichen Schulraum nötig.

5.2 Standortevaluation und Variantenprüfung

Seit dem Jahr 2020 hat die Schulbehörde daher Vorarbeiten für eine Sanierung und Erweiterung der bestehenden Schulanlage in Auftrag gegeben. Nach einer Erarbeitung eines Raumprogramms und einer Überprüfung der Machbarkeit wurde ersichtlich, dass auf den der Schulgemeinde gehörenden zwei Liegenschaften (Parzellen Nrn. 30033 und 30045) die Erweiterung nicht umgesetzt werden kann. Daher wurden vier verschiedene Varianten für eine Erweiterung der Schulanlage Erzenholz geprüft, welche den nötigen Ausbau beim heutigen Schulstandort ermöglichen.



Übersicht Varianten und Variantenvergleich

Die **Variante A** sieht eine Erweiterung auf den westlich der Eichäckerstrasse gelegenen Parzellen Nrn. 30032 und 30033 vor. Vorteile dieser Variante sind, dass sich die Parzelle Nr. 30033 bereits in der Bauzone und auch im Eigentum der Schulgemeinde befindet. Eine Neueinzonung begrenzt sich somit auf die Parzelle Nr. 30032, wobei diese mehrheitlich als FFF ausgeschieden sind. Diese Variante erlaubt eine kompakte Anlage mit einem reibungslosen, effizienten und sicheren Schulbetrieb.

Variante B sieht eine Erweiterung in nördliche Richtung auf einer Teilfläche der Parzelle Nr. 30046 vor. Im Vergleich zur Variante A müsste die gesamte zusätzlich benötigte Fläche neu eingezont werden, anstatt dass eine Teilfläche innerhalb bereits bestehender Bauzone genutzt werden würde. Auch der

Verbrauch an FFF übersteigt jenen der Variante A um einiges. Einziger Vorteil dieser Variante gegenüber der Variante A ist, dass die Schulanlage lediglich auf der östlichen Seite der Eichackerstrasse liegen würde.

Variante C weist insgesamt die gleichen Schwächen zur Variante A auf wie Variante B, lediglich fällt der Verbrauch an FFF im Vergleich mit der Variante B geringer aus. Variante C führt jedoch zu einer geteilten Anlage, welche aus Sicht eines effizienten und sicheren Schulbetriebs schlechter abschneidet als die Varianten A und B.

Variante D bildet eindeutig die schlechteste Variante. Die Einzonungsfläche ist so hoch wie bei den Varianten B und C, wobei es sich bei der gesamten Fläche auch um FFF handelt. Zudem führt die Variante ebenfalls zu einer geteilten Schulanlage, wobei die Teilung durch die relativ stark befahrene Kantonsstrasse erfolgen würde, was aus Sicht der Sicherheit der Schüler keine vertretbare Option darstellt.

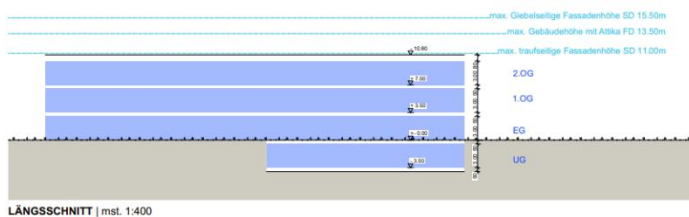
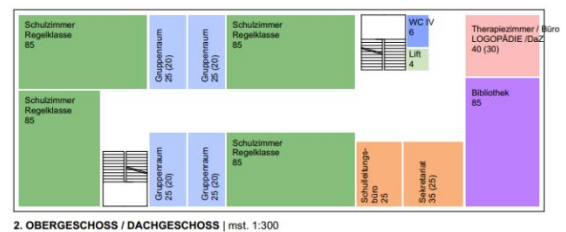
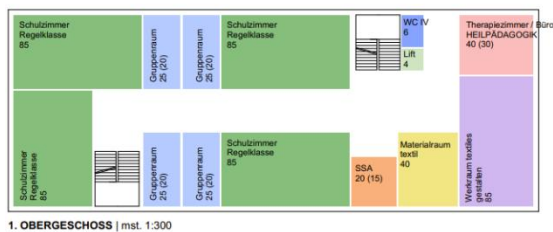
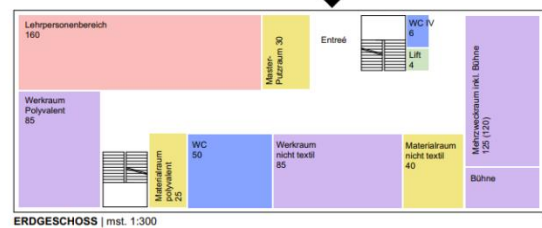
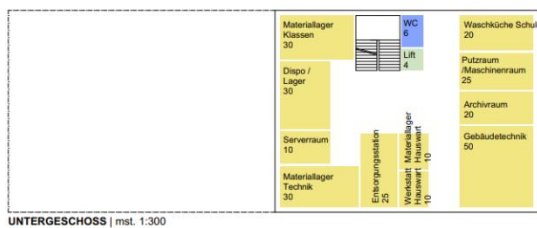
Variante A bildet somit die Bestvariante für die Erweiterung der Schulanlage Erzenholz, zumal sich bei Gesprächen mit den angrenzenden Landbesitzern (Varianten A-C) zeigte, dass einzig die Eigentümer der Parzelle Nr. 30032 (Variante A) Bereitschaft signalisieren, ihre Parzelle der Schulgemeinde zu veräussern. Zusammen mit den zwei der in Besitz der Schulgemeinde befindlichen Parzellen Nrn. 30033 (Umzonung erforderlich) und 30045 könnte das geplante Bauvolumen umgesetzt werden.

5.3 Machbarkeitsstudie und Vorprojekt Bestvariante

Auf Grundlage des Variantenvergleichs und der Variantenwahl hat die Schulbehörde eine Standortprüfung und Machbarkeitsstudie beim Architekturbüro buffoni bühler in Auftrag gegeben, welche die Umsetzung des geplanten Raumprogramms ausweist und als Grundlage und Bedarfsnachweis für die Zonenplanänderung dient. Das Vorprojekt sieht auf der Parzelle Nr. 30045 einen Neubau eines Primarschulhauses und eines Kindergartens mit Mittagstisch vor, wobei das als wertvoll eingestufte bestehende Schulhaus erhalten werden soll. Zudem sollen die erforderlichen Parkplätze auf dieser Parzelle angeordnet werden. Auf der Parzelle Nr. 30033 soll das bestehende Vereinslokal zurückgebaut und durch eine Einfachturnhalle ersetzt werden. Der geplante Hartplatz erstreckt sich über die Parzellengrenze hinweg auf die Parzelle Nr. 30032. Auf dem westlichen Teil dieser Parzelle sind die Spielwiese, resp. ein Spielfeld und eine Laufbahn geplant.



Gesamtanierung und Erweiterung Schulanlage Erzenholz, buffoni bühler



Raumprogramm, Grundriss und Schnitt Primarschulhaus, buffoni bühler

6 Änderung des Zonenplans

6.1 Zonenplanänderung 'Erzenholz'

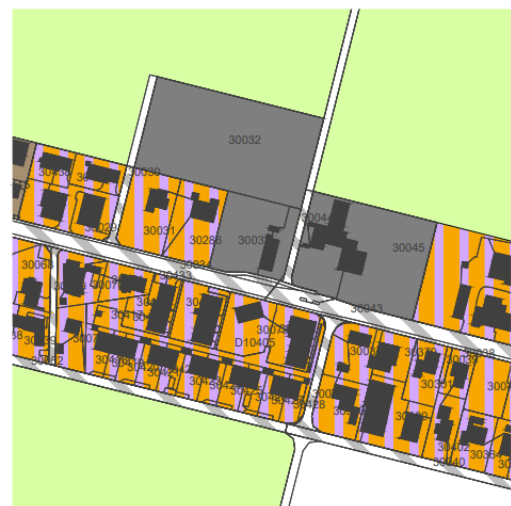
Der südliche Teil des Planungsgebiets 'Erzenholz' (Parzelle Nr. 30033) wird von der Wohn- und Arbeitszone WA2 in die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen Oe umgezont (Flächenumfang 2'047 m²). Der nördliche Teil, bzw. die Parzelle Nr. 30032, wird von der Landwirtschaftszone L in die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen Oe eingezont (Flächenumfang 5'786 m²). Dabei werden FFF im Umfang von 5'217 m² beansprucht, welche andernorts im Gebiet 'Zelgli' kompensiert werden. Mit der Um- und Einzonung soll die planungsrechtliche Grundlage für die geplante Gesamtanierung und Erweiterung der Schulanlage Erzenholz geschaffen werden.

Zonenplanänderung



Zone für öffentliche Bauten und Anlagen Oe

Ausschnitt Zonenplan revidiert



Wohn- und Arbeitszone WA2

Dorfzone D2

Zone für öffentliche Bauten und Anlagen Oe

Landwirtschaftszone L

Strasse innerhalb Bauzone

Strasse ausserhalb Bauzone

Zonenplanänderung 'Erzenholz'

6.2 Zonenplanänderung 'Sonnenhofstrasse'

Das Planungsgebiet 'Sonnenhofstrasse', bestehend aus der Parzelle Nr. 50440 sowie einer Teilfläche der Parzelle Nr. 50899 wird von der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen Oe in die Wohnzone W4 umgezont. Die Umzonungsfläche beträgt gesamthaft 8'610 m². Die Parzellen Nrn. 50440 (Fläche von 8'411 m²) und 50899 (Umzonung Teilfläche von 199 m²) sind beide im Eigentum der Stadt Frauenfeld. Mit der Umzonung soll einerseits der Bedarf an öffentlicher Zone im Erzenholz gedeckt werden können. Andererseits sollen die in den Gebieten Erzenholz und Zelgli ‚wegfallenden‘ Flächen an WMZ-Zonen ‚aufgenommen‘ und absorbiert werden. Damit das Gebiet in die Wohnzone W4 umgezont werden kann, werden zusätzliche 777 m² WMZ-Zonen erforderlich, welche nicht aus den anderen beiden Planungsgebieten transferiert werden können.

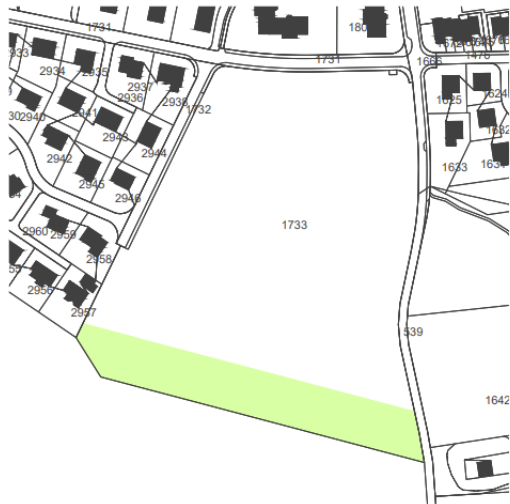
Zonenplanänderung



6.3 Zonenplanänderung 'Zelgli'

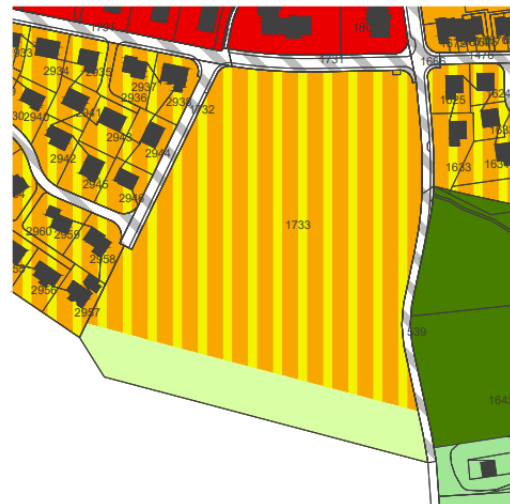
Im Planungsgebiet 'Zelgli' wird im südlichen Teil der Parzelle Nr. 1733 eine Teilfläche im Umfang von 5'786 m² von der Wohnzone W2a in die Landwirtschaftszone L ausgezont. Die wegfallenden WMZ-Flächen werden dabei ins Gebiet 'Sonnenhofstrasse' transferiert. Die Auszoning in die Landwirtschaftszone dient auch der Kompensation der FFF, welche durch die Einzoning im Erzenholz notwendig wird.

Zonenplanänderung



Landwirtschaftszone L

Ausschnitt Zonenplan revidiert



- Wohnzone W2a
- Wohnzone W2b
- Wohnzone W3
- Landwirtschaftszone L
- Landschaftsschutzzone Ls
- Strasse innerhalb Bauzone
- Strasse ausserhalb Bauzone
- Wald

Zonenplanänderung 'Zelgli'

6.4 Flächenbilanz Zonenplanänderungen

Durch die drei Zonenplanänderungen bleibt die Fläche der Landwirtschaftszone insgesamt unverändert. Die Fläche für die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen verkleinert sich durch die Umzonung an der Sonnenhofstrasse um 777 m². Im Gegensatz wird ein zusätzlicher Bedarf an WMZ-Zonen im selben Flächenumfang für die Umzonung benötigt.

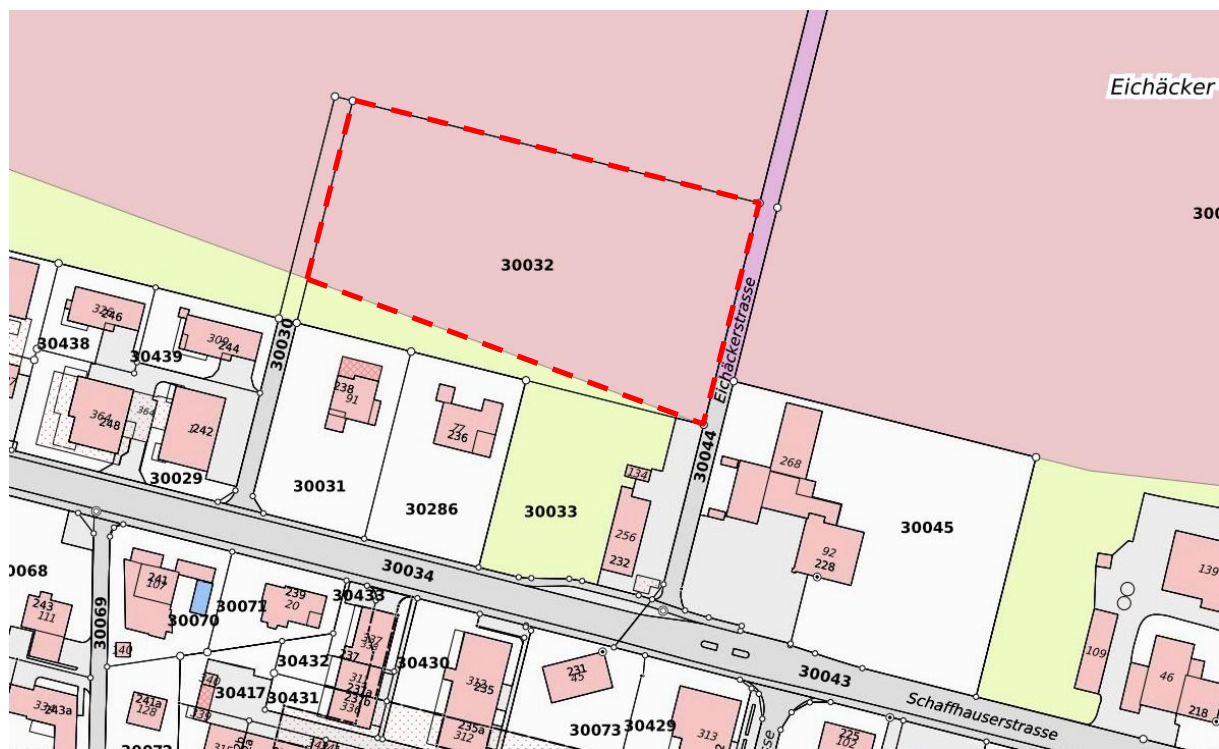
Parz. Nr.	Ein-/Aus-/Umzonung	Landwirtschaftszone	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	Wohn-, Misch- und Zentrumszonen WMZ
30032 Erzenholz	Einzonung	-5'786	+5'786	
30033 Erzenholz	Umzonung		+2'047	-2'047
50440 Sonnenhofstrasse	Umzonung		-8'411	+8'411
50899 Sonnenhofstrasse	Umzonung		-199	+199
1733 Zelgli	Auszonung	+5'786		-5'786
Total		0	-777	+777

7 Interessenabwägung

7.1 Beanspruchung von Fruchtfolgefleichen FFF

Damit Fruchtfolgefleichen für eine Ein-/Umzonung beansprucht werden dürfen, müssen Grundanforderungen erfüllt werden, die keiner Interessenabwägung unterliegen. Anschliessend hat eine Interessenabwägung im konkreten Fall gemäss Art. 3 RPV zu erfolgen.

Die von der Einzonung im Erzenholz betroffene Fläche im Umfang von rund 5'217 m² ist gemäss Sachplan Fruchtfolgefleichen als solche ausgeschieden. Einzonungen von FFF, welche die Bagatellschwelle von 3'000 m² überschreiten, sind kompensationspflichtig.



Fruchtfolgefleichen, ThurGIS, durch Einzonung beanspruchte FFF rot umrahmt

7.1.1 Grundanforderungen, Prüfstufe I

Anforderungen für Ein- und Umzonungen erfüllt

Die Anforderungen für die Einzonung in eine Zone für öffentliche Bauten und Anlagen im Erzenholz sind aufgrund des ausgewiesenen Bedarfs nach einer Schulraumerweiterung grundsätzlich erfüllt. Aufgrund der 'Zonenverlagerungen' vom Gebiet Sonnenhofstrasse ins Erzenholz reduziert sich die Gesamtfläche an Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen insgesamt, weshalb keine Kontingentflächen beansprucht werden müssen. Der zusätzliche Bedarf für WMZ-Zonen im Umfang von insgesamt 2'775 m² ist durch eine gemeindespezifische Auslastung von über 100 % gegeben. Mit dem Grundeigentümer der Parzelle Nr. 30032 laufen Verhandlungen, damit die Verfügbarkeit der Parzelle Nr. 30032 gesichert werden kann. Grundsätzliche raumplanerische Ziele stehen der Planung nicht entgegen.

Verwirklichung eines kantonally wichtigen Ziels

Nationale, kantonale oder regionale Vorhaben im Bereich der Einzonung im Erzenholz werden keine tangiert oder es sind keine Vorhaben bekannt oder in übergeordneten Planungen festgelegt.

Optimale Nutzung sichergestellt

Aus Sicht der Schulbehörde ist der bestehende Standort im Erzenholz für eine dezentrale Schulraumversorgung zweckmässig und es wird eine optimale Nutzung der Fläche sichergestellt. Die Erweiterung der Schulanlage auf die Parzelle Nr. 30032 führt zu einem kompakten Siedlungsgefüge. Die angrenzenden Landwirtschaftsflächen werden nicht zerschnitten und bleiben möglichst zusammenhängend vorhanden, was die Bewirtschaftung nicht massgeblich erschwert. In der bestehenden Siedlungsordnung und im Umfeld des vom Hauptsiedlungsgebiet von Frauenfeld abgesetzten Ortsteils Erzenholz wird der bestehende Schulstandort durch die nötige Erneuerung und Erweiterung längerfristig gesichert, wodurch das für den Ortsteil benötigte Schulraumangebot sichergestellt wird. Eine flächensparende Lösung wird durch eine kompakte und flächensparende Anordnung und Erschliessung gewährleistet. Der Standort weist zudem eine sachgerechte Erschliessung auf.

Mindestumfang FFF gewahrt

Der Mindestumfang der FFF sollte durch die vorgesehene Kompensation gewahrt bleiben (siehe Kapitel 7.2). Die Überprüfung obliegt jedoch dem Kanton.

Alternativen geprüft

Alternativstandorte für die Erweiterung der Schulanlage Erzenholz wurden geprüft (siehe Kapitel 5). Für die gewählte Variante spricht insbesondere, dass die teilweise ungenutzte Parzelle Nr. 30033 durch die Umzonung in die Erneuerung und Erweiterung der Schulanlage einbezogen werden kann. So kann vorhandenes Umnutzungspotenzial aktiviert und der Verbrauch von Landwirtschaftsflächen reduziert werden. Ganz im Sinne des Grundsatzes 'Innenentwicklung vor Aussenentwicklung' werden so geeignete Flächen innerhalb der bestehenden Bauzonen genutzt und Neueinzonungen auf das notwendige Minimum begrenzt.

7.1.2 Konkrete Interessenabwägung, Prüfstufe II

Landwirtschaft

Die landwirtschaftlich nutzbare Fläche verkleinert sich durch die Einzonung im Erzenholz, wird jedoch durch die Auszonung im Gebiet Zelgli andernorts kompensiert. Die Bewirtschaftung der angrenzenden Landwirtschaftsflächen im Erzenholz wird durch die Einzonung nicht oder kaum eingeschränkt, da diese zusammenhängend erhalten bleiben.

Angestrebte Besiedlung

Die Planung steht grundsätzlich im Einklang mit der gewünschten Siedlungsentwicklung und -konzeption der Stadt Frauenfeld, wonach für den Ortsteil Erzenholz passender Schulraum dezentral vor Ort angeboten werden soll. Der zusätzliche Schulraumbedarf konnte jedoch bei der Erarbeitung der Richtplanung der Agglomeration in den Jahren 2009 bis 2011 nicht antizipiert werden, weshalb die Einzonungsfläche nicht als Richtplangebiet für öffentliche Bauten und Anlagen ausgewiesen ist (Fortschreibung der Richtplanung erforderlich). Mittlerweile ist der Bedarf ausgewiesen, und die Schulraumerweiterung im örtlichen Gesamtkontext ist von hoher Relevanz. Zudem ist das Planungsgebiet für die vorgesehene Nutzung, resp. Erweiterung der Schulanlage aufgrund der Erreichbarkeit und Lage, der natürlichen Verhältnisse und Topografie, betriebsinternen Abläufen und der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen äusserst geeignet und entsprechend zweckmässig.

Wirtschaftliches / öffentliches Interesse

Aus Sicht der Schulgemeinde besteht ein erhebliches wirtschaftliches und öffentliches Interesse, den bestehenden Schulstandort im Ortsteil Erzenholz entwickeln und die steigenden Schülerzahlen vor Ort dezentral bewältigen zu können, zumal sich mit den Parzellen Nrn. 30033 und 30045 bereits zwei Liegenschaften im Eigentum der Schulgemeinde befinden. Die heute nur teilweise genutzte Parzelle Nr. 30033 kann für die Erweiterung der Schulanlage aktiviert und auf der Parzelle Nr. 30045 kann eine

Nutzungserhöhung realisiert werden. Die vorgesehene Entwicklung ermöglicht dabei einen reibungslosen und effizienten Schulbetrieb auf einer kompakten Anlage. Standortalternativen für die Entwicklung der Schulanlage im Erzenholz wurden geprüft, jedoch hat sich die gewählte Variante als am geeignetsten und zweckmässigsten behauptet. Der Ausbau der Schulanlage unterstützt die Entwicklung des gesamten Ortsteils Erzenholz, indem der durch Familien-Zuwachs entstandene und benötigte Schulraumbedarf im Ortsteil gedeckt werden kann. Eine Behinderung anderer Entwicklungen ist nicht auszumachen.

Verkehr

Das Planungsgebiet ist durch die südlich verlaufende Kantonsstrasse direkt an das übergeordnete Strassennetz angebunden und damit gut erreichbar. Auch besteht mit der direkt vor der Schulanlage liegenden Bushaltestelle Erzenholz, Schulhaus eine komfortable Anbindung an den öffentlichen Verkehr. In diesen beiden Bereichen ist mit keinen Infrastrukturmassnahmen zu rechnen. Auch ist die bestehende Schulanlage an das Langsamverkehrsnetz angebunden und die Schulwege gesichert. Die Schulwege verlaufen entlang der Kantonsstrasse, die jedoch nicht durchgehend beidseitig über ein Trottoir verfügt, weshalb die Strasse stellenweise gequert werden muss. Für eine Angebotsverbesserung und Erhöhung der Schulwegsicherheit wäre ein beidseitig durchgehendes Trottoir wünschenswert und anzustreben. Eine solche Erhöhung der Verkehrssicherheit und Strassenraumaufwertung ist gemäss Verkehrsrichtplan der Agglomeration Frauenfeld mittels BGK grundsätzlich auch vorgesehen.

Landschaftsschutz

Das Planungsgebiet tangiert keine ISOS-Gebiete und das Ortsbild von Erzenholz ist gemäss KRP ohne Richtplaneintrag und somit ortsbaulich nicht speziell sensibel. Durch die geplante Anordnung der Bauten und (Sport-) Anlagen kann ein sanfter Übergang vom bebauten Gebiet in die offene Kulturlandschaft geschaffen werden, wobei mit einer ansprechenden Umgebungsgestaltung eine gute landschaftliche Integration anzustreben ist, um dem Schutz der Landschaft angemessen Rechnung zu tragen.

Ortsbildschutz

Gemäss KRP sind im Bereich der geplanten Einzonung im Erzenholz keine Siedlungsbegrenzungslinien betroffen. Auch sieht die aktuell rechtskräftige Richtplanung der Agglomeration keine Siedlungsbegrenzungslinien vor. Da die Einzonung nördlich der bestehenden Bauzone erfolgen soll, ist der Siedlungsrand tangiert. Durch die geplante Anordnung der Aussensportanlage kann der Siedlungsrandlage mit einer entsprechend qualitätsvollen Aussenraumgestaltung gebührend Rechnung getragen und eine Aufwertung des Siedlungsrandes und des äusseren Ortsbilds erzielt werden. Der Aussenraumgestaltung ist bei der weiteren Projektierung entsprechende Aufmerksamkeit zu widmen.

Naturschutz

Die Fläche der Einzonung wird aktuell landwirtschaftlich bewirtschaftet. Spezielle Naturwerte, wie geschützte Naturobjekte oder wertvolle landschaftliche Strukturen, weist das Gebiet keine auf.

Umweltschutz

Durch die Einzonung der aktuell landwirtschaftlich genutzten Flächen gehen Böden durch deren (teilweise) Versiegelung verloren, da in diesem Bereich die Aussensportanlage der Schulanlage vorgesehen ist. Weitere schädliche Auswirkungen wie Lärm, Erschütterungen oder Strahlen sind keine zu erwarten.

Gewässerschutz

Ein offenes Gewässer wird durch das Vorhaben nicht tangiert. Die Einzonungsfläche liegt jedoch im Gewässerschutzbereich Au, wobei keine negativen Auswirkungen durch die geplante Schulerweiterung anzunehmen sind. Insgesamt ist der Gewässerschutz nicht stark durch das Vorhaben betroffen.

Erholung

Die Bauzonenerweiterung entlang des Siedlungsrandes auf aktuell landwirtschaftlich genutzten Flächen entfaltet keinen negativen Einfluss auf die Erholungsfunktion an dieser Stelle. Im Gegenteil schafft die Erweiterung der Schulanlage und der Aussensportanlage einen Ausbau des Freizeitangebots im und für den Ortsteil Erzenholz. Das Freizeitangebot und somit die Naherholung werden dezentral gestärkt.

Gefahrenabwehr

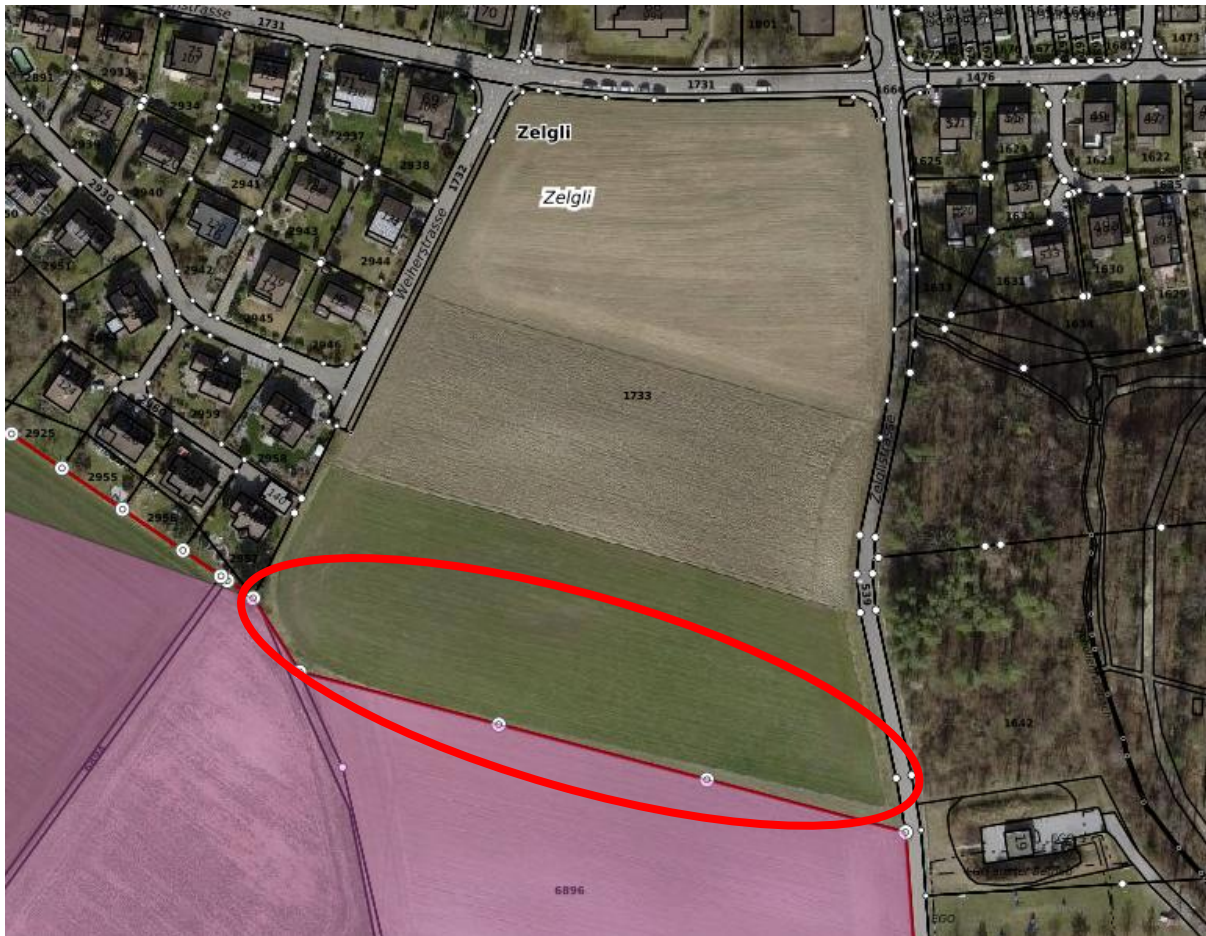
Das Planungsgebiet im Erzenholz weist lediglich eine Restgefahr bei Thurhochwasser auf. Der effektiv notwendige Objektschutz kann vor diesem Hintergrund gut in der weiteren Projektierung gewährleistet werden.

7.1.3 Gesamtwürdigung aller Interessen

Insgesamt zeigt sich aus der konkreten Interessenermittlung, -bewertung und -abwägung, dass im vorliegenden Fall den spezifischen Interessen des Landschafts- und Ortsbildschutzes, des Natur- und Gewässerschutzes, der Erholung und der Gefahrenabwehr eher eine untergeordnete Bedeutung zukommt. Natur- und Gewässerschutz-Interessen sind kaum tangiert. Landschafts- und Umweltschutz-Interessen können durch eine qualitätsvolle Aussenraumgestaltung berücksichtigt und gewahrt werden, was wiederum einen positiven Einfluss auf das Interesse der Naherholung entfalten kann. Auf die Interessen der Gefahrenabwehr und des Lärmschutzes verbleibt genügend Spielraum für adäquate, ortsbezogene Lösungen in der weiteren Projektierung. Auf das Interesse am Erhalt der Landwirtschaftsflächen nimmt die Planung Rücksicht, indem andernorts durch Auszonung alternative Landwirtschaftsflächen planungsrechtlich gesichert werden. Die Einzonung ermöglicht die geplante und benötigte Schulraumerweiterung im und für den Ortsteil Erzenholz. Sie führt zu einer kompakten Schulanlage mit kurzen Wegen und einem effizienten Schulbetrieb und entspricht im Grundsatz der angestrebten Besiedlung der Stadt Frauenfeld. Obwohl der Schulstandort verkehrstechnisch erschlossen ist, wäre die Aufwertung des Strassenraums der Schaffhauserstrasse für eine Erhöhung der Schulwegsicherheit wünschenswert (wie im Verkehrsrichtplan der Agglomeration vorgesehen). Um den Landschafts-, Ortsbild-, Natur-, Umwelt- und Gewässerschutz-Interessen bestmöglich gerecht werden zu können, ist in der weiteren Projektierung einer qualitätsvollen Aussenraumgestaltung hohe Bedeutung beizumessen. Dies wird mittels eines Projektwettbewerbs nach SIA 142 oder Studienauftrags nach SIA 143 sichergestellt.

7.2 Kompensation von Fruchtfolgeflächen FFF

Durch die Einzonung der Parzelle Nr. 30032 von der Landwirtschaftszone in die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen sind Fruchtfolgeflächen im Umfang von 5'217 m² betroffen. Da hiermit die Bagatellschwelle bei Einzonungen von 3'000 m² überschritten wird, ist der FFF-Verbrauch kompensationspflichtig. Um die Verbrauchsfläche zu kompensieren, steht der Stadt, resp. Primarschulgemeinde Frauenfeld, nachfolgender Standort zur Kompensation zur Verfügung. Die gesamte Parzelle Nr. 1733 befindet sich im Eigentum der Primarschulgemeinde Frauenfeld. Die Kompensationsfläche entspricht der Fläche, welche ausgezont wird (Flächenumfang von 5'786 m²).



Kompensationsfläche auf Parzelle Nr. 1733 im Zelgli

Die Parzelle Nr. 1733 im Zelgli an der Gemeindegrenze zur politischen Gemeinde Gachnang ist nicht im FFF-Inventar enthalten. Die südlich angrenzenden Flächen auf dem Gemeindegebiet Gachnang sind hingegen im Inventar aufgenommen. Aktuell werden die Flächen bereits landwirtschaftlich bewirtschaftet. Der Nachweis der Fruchtfolgequalität der Böden ist mittels Bodenkundlichem Gutachten zu erbringen. Ebenso ist die Abtretung der 'FFF-Rechte' an die Stadt Frauenfeld vertraglich zu vereinbaren. Die Differenzfläche zwischen Auszonungs- und Kompensationsfläche von 569 m² an 'FFF-Rechte' verbleibt bei der Stadt Frauenfeld.

7.3 Zusammenstellung Fruchtfolgeflächen FFF

Mit dem Verbrauch und gleichzeitiger Kompensation von 5'217 m² FFF sollte der Gesamtumfang der FFF unverändert und der Mindestumfang gewahrt bleiben.

Parz. Nr.	Ein-/Auszonung	FFF in m ²	Rechtsgültige Zone	Neue Zone
30032	Einzonung	-5'217	Landwirtschaftszone	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen
1733	Auszonung	+5'217	Wohnzone W2a	Landwirtschaftszone
Total		0		

8 Planungsmehrwert

Mehrwertabgaben gleichen die Vorteile aus, die durch neue Zuweisung von Boden zu Bauzonen oder von öffentlichen Zonen zu übrigen Bauzonen entstehen.

Gemäss aktueller Gesetzgebung, insbesondere den §§ 63 ff. des Planungs- und Baugesetzes (PBG; RB 700) sowie den §§ 44 ff. der Verordnung zum Planungs- und Baugesetz (PBV; RB 700.1) des Kantons Thurgau, wird bei dieser Zonenplanänderung grundsätzlich eine Mehrwertabgabe erhoben.

Revision des von PBG und PBV

Der Kanton Thurgau hat im Jahr 2024 eine Revision des Planungs- und Baugesetzes (PBG) sowie der Planungs- und Bauverordnung (PBV) in die Vernehmlassung gegeben. Die überarbeiteten Bestimmungen sollen in einem nächsten Schritt im dritten oder vierten Quartal 2025 dem Grossen Rat zur Genehmigung vorgelegt werden.

Ein zentraler Änderungsvorschlag betrifft die Befreiung der öffentlichen Körperschaften von der Pflicht zur Leistung einer Mehrwertabgabe: Neu sollen insbesondere politische Gemeinden oder Schulgemeinden bei Zonenplanänderungen, die zu einem planungsbedingten Mehrwert führen würden, von der Abgabepflicht ausgenommen werden.

Die gesetzgeberische Begründung stützt sich darauf, dass diese Körperschaften ihre Grundstücke im öffentlichen Interesse nutzen – etwa für Schulbauten, Alterszentren oder gemeinnützigen Wohnraum – und damit keine eigennützige Mehrwertrealisierung verfolgen. Die vorgesehene Befreiung soll dabei die Planungsspielräume verbessern und öffentliche Investitionen nicht durch Mehrwertabgaben belasten.

§ 64a (neu)

Ausnahmen, Kompensation

¹ Die Mehrwertabgabe wird nicht erhoben, wenn

- 1. eine juristische Person des öffentlichen Rechts abgabepflichtig wäre, die gemäss § 75 Abs. 1 Ziff. 1–3 des Steuergesetzes (StG)¹ von der Steuerpflicht befreit ist.*
- 2. der Bodenmehrwert bei Ein- und Umzonungen gemäss § 63 Abs. 1 Ziff. 1–3 weniger als Fr. 30'000 beträgt. Sind von der Planungsmassnahme mehrere Bodenflächen derselben Grundeigentümerschaft betroffen, so kann diese die Freigrenze nur einmal beanspruchen.*
- 3. als Kompensation für die Einzonung eine andere Bodenfläche einer gleichwertigen Zone dem Nichtbaugebiet zugewiesen wird. Eine Kompensation ist nur möglich bei Bodenflächen desselben Grundeigentümers oder im Rahmen eines projektbezogenen Landabtauschs. Sind die Bodenflächen nicht gleich gross, so wird die Abgabe auf der nicht kompensierten Restfläche erhoben. Die Gemeindebehörde bestätigt die Gleichwertigkeit der Auszonung im Planungsbericht.*

Die betroffenen Grundstücke, welche abgabepflichtig wären, gehören bereits der Stadt Frauenfeld oder der Primarschulgemeinde Frauenfeld. In der Planung wird deshalb davon ausgegangen, dass die Zonenplanänderung erst in Kraft gesetzt wird, wenn die kantonale Gesetzesrevision erfolgt ist. Eine Mehrwertabgabe wird somit nicht vorgesehen.

9 Verfahren

9.1 Vorprüfung

Mit Bericht vom xx.xx.xxxx hat das Amt für Raumentwicklung des Kantons Thurgau die Zonenplanänderung 'Erzenholz / Sonnenhofstrasse / Zelgli' vorgeprüft. Die Hinweise zum Plan und zum Planungsbericht wurden aufgenommen. Konkret wurden folgende Korrekturen und Änderungen vorgenommen:

-
-
-

9.2 Information und Mitwirkung

Gemäss Art. 4 RPG und § 9 PBG soll die Bevölkerung in geeigneter Weise orientiert werden und an der Planung mitwirken.

Diesem Auftrag wurde nachgekommen, indem am ... eine Informationsveranstaltung für die Anwohner und Eigentümer benachbarter Grundstücke durchgeführt und über die Zonenplanänderung informiert wurde. Die Direktanstösser wurden persönlich angeschrieben. In der anschliessenden Fragerunde und Diskussion konnten Unklarheiten geklärt und Hinweise aus der Bevölkerung aufgenommen werden.

9.3 Öffentliche Auflage, Einsprachen, Genehmigung

Der Stadtrat hat die Zonenplanänderung am ... zu Händen der öffentlichen Auflage verabschiedet (Beschluss Stadtrat im Anhang).

Die öffentliche Auflage der Zonenplanänderung fand vom ... bis ... statt (Auszug Amtsblatt im Anhang).

Dagegen sind ... Einsprachen eingegangen, welche durch den Stadtrat behandelt und entschieden werden mussten.

Am ... hat das Stadtparlament die Zonenplanänderung 'Erzenholz / Sonnenhofstrasse / Zelgli' beschlossen (Auszug Beschlüsse Stadtparlament im Anhang).

Anhang

A. Beschluss Stadtrat

B. Auszug aus dem Amtsblatt

C. Auszug Erlass Gemeinderat