

Frauenfeld, 31. Mai 2023

Entscheid Nr. 24

BOA/PG Nr. 2023.01-007

Politische Gemeinde Felben-Wellhausen Zonenplanänderung Tiefenau, Parz. 776, Nichtgenehmigung

Das Departement für Bau und Umwelt entscheidet:

1. Die vom Gemeinderat Felben-Wellhausen am 11. Januar 2023 beschlossene Zonenplanänderung Tiefenau wird nicht genehmigt.
2. Mitteilung an:
 - Gemeinde Felben-Wellhausen, unter Beilage der Dossiers der Zonenplanänderung Tiefenau, mit dem notwendigen Nichtgenehmigungsvermerk (chargé)
 - BHAtteam Ingenieure AG, Breitenstrasse 16, 8501 Frauenfeld
 - Amt für Umwelt
 - SBB
 - Amt für Raumentwicklung, unter Beilage eines Dossiers der Zonenplanänderung Tiefenau, mit Vermerk analog Gemeindeexemplare sowie der übrigen Akten.

Erwägungen:

1. Der Gemeinderat von Felben-Wellhausen ersucht um Genehmigung der im Titel erwähnten Zonenplanänderung. Aufgrund der eingereichten Unterlagen kann geschlossen werden, dass das Verfahren ordnungsgemäss durchgeführt wurde. Beim Departement für Bau und Umwelt sind gegen die Zonenplanänderung keine Rekurse hängig.
2. Mit der vorliegenden Zonenplanänderung soll die Parzelle Nr. 776 in eine Arbeitszone Aa eingezont werden. Die betroffene Parzelle ist unbebaut.

Im rechtskräftigen Zonenplan, genehmigt mit Regierungsratsbeschluss Nr. 1991 vom 1. Dezember 1987, ist die fragliche Parzelle der Zone für Anlagen der Schweizerischen Bundesbahnen zugewiesen. Für den Bahnbetrieb wird die Fläche jedoch nicht mehr benötigt. Im Zonenplan ist die erwähnte Zone unter der Kategorie "Weitere Zonen" aufgeführt. Die fragliche Fläche gehört nicht zu den "Zonen des Siedlungsgebietes" und stellt zweifelsfrei keine Bauzone dar. Im rechtskräftigen Baureglement finden sich denn folgerichtig auch keine Bestimmungen zu dieser "Zone". Im

früheren Baureglement der Gemeinde Felben-Wellhausen aus dem Jahr 2001 war die Zone für Anlagen der Schweizerischen Bundesbahnen den überlagerten Zonen zugewiesen. Wie der Name schon sagt, zeichnen sich überlagerte Zonen dadurch aus, dass sie keine Grundnutzungszone darstellen. In Ziffer 1.1 des Planungsberichts wird denn auch beantragt, für die Einzonung das kantonale Flächenkontingent für Betriebserweiterungen zu beanspruchen. Die Gemeindebehörde geht also richtigerweise davon aus, dass es sich um eine Einzonung handelt. Dies wird in Ziffer 4.2 des Planungsberichts nochmals bestätigt. Dass es sich bei der Parzelle Nr. 776 um eine Fläche des Nichtbaugebiets handelt, wird auch dadurch erhärtet, dass die Einzonung der fraglichen Fläche bereits in einem früheren Zonenplanänderungsverfahren aus dem Jahre 2003 durch das Departement für Bau und Umwelt nicht genehmigt wurde (DBU Entscheid Nr. 86 vom 05.09.2003).

Laut Planungsbericht soll auf Parzelle Nr. 776 eine Einstellhalle für primär landwirtschaftliche Fahrzeuge erstellt werden (Einstellhalle für Oldtimer-Traktoren). Wie in einem früheren Entscheid des Amtes für Raumentwicklung vom 27. August 2020 festgehalten, ist die geplante Einstellhalle im Nichtbaugebiet weder zonenkonform, noch standortgebunden. Die Frage, ob das Bauvorhaben in der geplanten Arbeitszone Aa zonenkonform wäre, kann an dieser Stelle unbeantwortet bleiben.

3. Vorgaben Kantonalen Richtplan

Der Kantonale Richtplan enthält verschiedene Vorgaben für die Einzonung von Arbeitszonen. Leider hat sich die Gemeindebehörde im Planungsbericht nicht mit diesen Vorgaben auseinandergesetzt. Inwiefern die Vorgaben gemäss Kapitel 1.6 KRP eingehalten sein sollen, wird nicht abgehandelt.

Neue Arbeitszonen können für die massvolle Erweiterung von in bestehenden Bauzonen ansässigen Betrieben und für die Neuansiedlung von Betrieben geschaffen werden (Festsetzung 1.1 B KRP), sofern die Voraussetzungen von Planungsgrundsatz 1.6 K bzw. 1.6 L des Kantonalen Richtplans erfüllt sind.

Die Gemeindebehörde stellt sich gemäss Planungsbericht auf den Standpunkt, dass es sich um eine Einzonung im Zusammenhang mit einer Betriebserweiterung eines ansässigen Betriebs handelt (vgl. Planungsbericht S. 13). Bei diesem ansässigen Betrieb handelt es sich gemäss Planungsbericht (S. 13) um einen Landwirtschaftsbetrieb ausserhalb der Bauzone mit einer Entfernung von über 1.5 km zur Parzelle Nr. 776.

Der Planungsgrundsatz 1.6 L des KRP regelt die Voraussetzungen für Erweiterungen von in bestehenden Bauzonen ansässigen Betrieben. Gemäss genanntem Planungsgrundsatz sind Einzonungen für Betriebserweiterungen zu Lasten des kantonalen Kontingents gemäss Festsetzung 1.1 B KRP also nur möglich, wenn sich der bestehende, zu erweiternde Betrieb in einer nahegelegenen Bauzone befindet. Die

3/4

geplante Einzonung erfüllt dieses Kriterium nicht. Der zu erweiternde Betrieb befindet sich nicht in einer Bauzone. Aus diesem Grund ist die geplante Einzonung für eine Betriebserweiterung eines in einer bestehenden Bauzone ansässigen Betriebes von vornherein ausgeschlossen.

Es gilt deshalb zu prüfen, ob die geplante Einzonung allenfalls die Voraussetzungen einer Neuansiedlung gemäss Planungsgrundsatz 1.6. K des kantonalen Richtplans erfüllt. Die Gemeindebehörde hat auch diesbezüglich im Planungsbericht keine Angaben gemacht. So fehlt z.B. der Nachweis gemäss Bst. b von Planungsgrundsatz 1.6 K, dass in der Region keine Alternativen (d.h. mögliche Alternativstandorte in einer rechtskräftigen, unüberbauten Arbeitszone) bestehen.

Die Parzelle Nr. 776 befindet sich unmittelbar angrenzend an die grossflächigen Arbeitszonen der Stadt Frauenfeld. Teile dieser Arbeitszonen sind noch nicht überbaut. Allein schon aufgrund dieser Tatsache muss festgestellt werden, dass auch die Voraussetzungen für eine Einzonung gestützt auf den Planungsgrundsatz 1.6 K nicht erfüllt sind. Für eine Einzonung mit Beanspruchung des kantonalen Kontingents an Arbeitszonen kann keine Genehmigung erteilt werden.

Für eine Einzonung der Parzelle Nr. 776 bleibt der Gemeindebehörde somit einzig die Möglichkeit einer Verlagerung d.h. einer gleichzeitigen, flächengleichen Auszonung einer Arbeitszone andernorts. Von dieser Möglichkeit möchte die Gemeindebehörde aber keinen Gebrauch machen.

Die fragliche Zonenplanänderung erfüllt die Anforderungen von § 5 Abs. 3 des Planungs- und Baugesetzes (PBG; RB 700) nicht. Das Departement für Bau und Umwelt genehmigt die Zonenplanänderung deshalb nicht.

Departement für Bau und Umwelt
Der Departementschef



Dominik Diezi



4/4

Rechtsmittel:

Gegen diesen Entscheid kann innert 30 Tagen ab Publikation im Amtsblatt beim Verwaltungsgericht des Kantons Thurgau, 8570 Weinfelden, Beschwerde erhoben werden. Die Beschwerdeschrift muss einen Antrag und eine Begründung enthalten sowie die Beweismittel aufführen. Sie ist unterzeichnet in je einem Exemplar für die Beschwerdeinstanz und die Beteiligten einzureichen. Der angefochtene Entscheid ist beizulegen.

Expediert:

31. MAI 2023