



PROTOKOLL

vom 1. Dez. 1987

Nr. 1991

Revision Ortsplanung mit Baureglement, Zonenplan und Richtplanung/EG Felben-Wellhausen/Teilweise Genehmigung

1. Mit Schreiben vom 8. Oktober 1986 ersucht das Ingenieurbüro R. Schlaginhaufen, Frauenfeld, im Auftrag des Gemeinderates Felben-Wellhausen um Genehmigung der revidierten Ortsplanung. In formeller Hinsicht ist festzuhalten, dass die Verfahren gemäss Baugesetz durchgeführt wurden. Während der öffentlichen Auflage vom 18. November bis 18. Dezember 1985 gingen gegen den Zonenplan und das Baureglement insgesamt 21 Einsprachen ein, die der Gemeinderat alle abwies. Mit grossem Mehr wurden Zonenplan und Baureglement an der Gemeindeversammlung vom 3. Februar 1986 gutgeheissen. In der Folge sind beim Baudepartement fristgerecht 11 Rekurse eingegangen, die in separaten Verfahren behandelt werden. Während der Auflage wurde auch das Bekanntmachungsverfahren der kommunalen Richtplanung durchgeführt; ohne dass eine einzige Einwendung erfolgte.

In der Zwischenzeit hat die Gemeinde zwei kleinere Anpassungen vorgenommen, die in diesem Verfahren mitbehandelt werden. Einerseits wurde Art. 4.23 des Baureglementes ergänzt; die Auflage fand vom 10. Oktober bis 10. November 1986 statt und am 18. November 1986 wurde die Ergänzung von der Gemeindeversammlung gutgeheissen. Andererseits beschloss der Gemeinderat

am 25. Februar 1987, im "Chöölisberg" Teile der Parzellen Nrn. 1183 und 1184 von der Reservebauzone W2 in die definitive Wohnzone W2 umzuwandeln; während der Auflage vom 27. März bis 27. April 1987 ging keine Einsprache ein; auch sind beim Baudepartement keine Rekurse hängig.

2. Mit der Bildung der Einheitsgemeinde Felben-Wellhausen drängte sich die Revision der Ortsplanung auf. Im Vordergrund standen die Anpassung und Vereinheitlichung der aus den Jahren 1965 bzw. 1976 stammenden Baureglemente an das kantonale Baugesetz und an die seither veränderten Planungsziele und -grundsätze. In der Folge zeigte es sich bald, dass alle Planungsmittel überarbeitet werden mussten, um den Anliegen einer zeitgemässen Ortsplanung gerecht zu werden. Im Dezember 1983 begann die umfangreiche Revision mit der Arbeitsphase Inventarisierung und Grundlagen. Im Frühling 1985 reichte der Gemeinderat die Entwürfe der Ortsplanungsrevision dem Baudepartement zur Vorprüfung ein. Nachdem die kantonalen Instanzen sich vernehmen liessen, wurden die Ergebnisse an einer gemeinsamen Sitzung am 18. Juli 1985 dargelegt. Anschliessend folgte ein schriftlicher Bericht mit den wesentlichsten Vorbehalten und Bemerkungen. Wie sich in den nachfolgenden Erwägungen zeigen wird, wurde die Vorprüfung in den wesentlichsten Teilen berücksichtigt.
3. Der Richtplan mit dazugehörigem Bericht ist für den Gemeinderat ein neues Führungsinstrument. Der ausführliche Richtplantext erläutert sowohl den heutigen Standpunkt sowie die zu lösenden Probleme. Der vorgesehene Spielraum für die Entwicklung fusst auf den verschiedenen Verbindlichkeiten gemäss der Verordnung des Bundesrates zum Bundesgesetz über die Raumplanung; dies ist zweckmässig.

Als grosse raumplanerische Leistung muss das nun ausgeschiedene Siedlungsgebiet eingestuft werden. Nach der Bildung der Einheitsgemeinde mussten die Richtpläne und Zonenpläne der beiden Ortsteile insbesondere bezüglich des Siedlungsgebietumfangs überprüft werden. Zweifellos war es notwendig und schwierig, den entsprechenden raumplanerischen Grundsätzen und gesetzlichen Anforderungen (Art. 15 RPG) nachzukommen. Im Rahmen der Vorprüfung wurden diesbezüglich noch gewichtige Vorbehalte gemacht. Die nun ausgeschiedene Siedlungsfläche, welche für die nach kantonalem Richtplan gegebene Flächenbilanz massgebend sein wird, wurde auf total ca. 98 ha reduziert. Dieses Siedlungsgebiet ist in planerischer Sicht verantwortlich. Insbesondere sind auch die Fruchtfolgeflächen in genügendem Masse gesichert.

Der Richtplantext erläutert den Plan in vier Hauptkapiteln: Siedlung, Landschaft, Ver-/Entsorgung und Verkehr.

a) Siedlung

Wie eingangs erwähnt, stand die Reduktion der Siedlungsgebiete im Vordergrund. Die Abgrenzung gegenüber der Landwirtschaft erscheint in einigen Abschnitten etwas zu differenziert, d.h. es entstanden unnötige Verzahnungen. Im Rahmen der Flächenbilanz können jene kleinen Mängel langfristig behoben werden.

Der Text führt ausführlich die Anliegen des Ortsbildschutzes und den Schutz der erhaltenswerten Einzelbauten auf. Damit erhält die Behörde eine gute Entscheidungsgrundlage für künftige Baugesuche.

Im Plan sind die "besonders wertvollen" und die "wertvollen Bauten" bezeichnet und im Richtplantext mit den Kurzinventaren des Hinweisinventars ergänzt. Ferner sind auch die mit den obgenannten Einstufungen verbundenen behördenverbindlichen Auswirkungen beschrieben.

b) Landschaft

Dass bei einer Richtplanung die Gebiete ausserhalb des Siedlungsgebietes von grosser Wichtigkeit sind, zeigt der Richtplantext deutlich auf, werden diesem Aspekt doch 12 Seiten gewidmet, um die entsprechenden Planungsziele auszuformulieren. Den Wald betreffend sind keine Bemerkungen zu machen, hingegen weisen die ausgeschiedenen Naturschutzgebiete gewisse Probleme auf. Im Vordergrund steht das Naturschutzgebiet im Wellenberger Tobel, das vor allem Wald umfasst. Mit Verfügung vom 24. Februar 1976 (RRB Nr. 346) sind die Anliegen des Naturschutzes weitgehend gesichert. Mit den nun vorliegenden Planungsmitteln sind in der Richtplanung entsprechend Planungsziele festgesetzt und im Baureglement die Einschränkungen grundeigentümerverbindlich umschrieben.

Darüber hinaus werden im Richtplan die bedeutungsvollen Naturobjekte bezeichnet; nebst der Inventarisierung werden künftige Massnahmen aufgezeigt. Dazu ist im speziellen auf den Konflikt beim Weiher im Reckholderbüel hinzuweisen. Mit dem Ziel, den Weiher öffentlich zum Badeplatz zu machen, entsteht ein Widerspruch zu den Anliegen des Naturschutzes. Die heutige Situation ist insofern unbefriedigend, als sich im eingezäunten Weiherbereich Anlagen für den Pferdesport befinden. Dieser Konflikt und Fragen im Zusammenhang mit dem Grundwasserschutz sind noch zu bereinigen. Die Darstellung

dieses Weihers als Gewässer in Zonenplan und Richtplan wird demzufolge lediglich im Sinne der Wiedergabe der heutigen Situation verstanden. Für den Fortbestand dieses Weihers beziehungsweise der im Richtplantext signalisierten Nutzung bedarf es einer separaten Konzession oder einer Regelung zwischen der Gemeinde und dem Kanton.

Im weiteren wird festgestellt, dass die im Plan verzeichneten Naturobjekte einer strengen Auswahl unterworfen wurden, denn auf dem Gemeindebann befinden sich danebst noch weitere Hecken und Gehölze.

Zu den archäologischen Fundstellen ist nichts zu vermerken, da die Auflagen der kantonalen Richtplanung erfüllt sind.

Die unter dem Landwirtschaftsgebiet aufgezählten Nutzungen sind aufgrund des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) zu relativieren: Bodenunabhängig betriebene Mastbetriebe gehören nicht zur Landwirtschaft.

In Ziffer 3.91 des Richtplantextes wird die Frage einer künftigen Schiessanlage erörtert. Als Ersatzstandort wird im Richtplan das Gebiet "Sagern" angegeben. Da noch verschiedene Fragen offen sind, wurde dieses Planungsziel als Vororientierung eingestuft.

c) Ver-/Entsorgung

Dieser Abschnitt zeigt auf, dass für die beabsichtigte Entwicklung von Felben-Wellhausen einige Infrastrukturanlagen zu erweitern sind; dabei sind keine nennenswerten Hindernisse zu überwinden.

Die unter Ziffer 4.12 aufgeführte Vororientierung - Einführung des Trennsystems - ist dahin abzuändern, als es ein Planungsgrundsatz der kantonalen Richtplanung ist.

d) Verkehr

Das übergeordnete Strassennetz ist gegeben, während in einigen Quartieren die Feinerschliessung noch zu realisieren ist. Die im Richtplan angegebenen Feinerschliessungen sind als Vororientierung eingestuft; um die effektive Erschliessung festzulegen, bedarf es teilweiser Detailplanungen (Quartier-, Arealüberbauungs- oder Gestaltungspläne).

Im Richtplan sind im Bereich der Bahn zwei Konfliktstellen angegeben, die auf mögliche Bahnunterführungen für Fussgänger hinweisen, wobei die westlich gelegene realistischer erscheint. Für das Radwegnetz sind keine baulichen Massnahmen vorgesehen, vielmehr ist es eine Frage der Markierung.

Der Richtplan von Felben-Wellhausen steht sowohl mit der übergeordneten Planung als auch mit den Planungen der Nachbargemeinden im Einklang. Gesamthaft sind der Plan und der dazugehörige Bericht gut durchdacht und den spezifischen Verhältnissen der Gemeinde angepasst. Diese kommunale Richtplanung ist eine solide Grundlage für die übrigen Planungsmassnahmen der Gemeinde; einer Genehmigung steht nichts im Wege.

4. Der Zonenplan 1 : 5000 konkretisiert die Planungsziele grundeigentümerverbindlich. Die Redimensionierung der alten Baugebiete war eine der zentralen Aufgaben.

a) Das Baugebiet

Die Ortsteile von Felben und Wellhausen fliessen ineinander, so dass langfristig keine Trennung mehr zu erkennen sein wird. Das Baugebiet umfasst gemäss der Nachrechnung durch das Amt für Raumplanung ca. 93 Hektaren. Im Vergleich zu den im Planungsbericht enthaltenen Flächenangaben sind Differenzen festzustellen. Die Nutzungszuweisungen wurden stark differenziert, dabei verringerte sich die Einwohnerkapazität gegenüber den alten Nutzungsplänen um nahezu 2000 Einwohner. Die Baugebietskapazität beträgt gemäss der Berechnung des beauftragten Planungsbüros ca. 189 %. Bemerkenswert ist die erhebliche Reduktion des Baugebietsumfanges (22,7 ha). Trotzdem lässt der von der Gemeinde beschlossene Zonenplan immer noch beinahe eine Verdoppelung der Bevölkerung zu. Bedenkt man jedoch die Ausgangslage der Ortsplanungsrevision einerseits, die Lage sowie die vorhandenen öffentlichen Verkehrsmittel und die erwähnten erheblichen flächenmässigen Baugebietsreduktionen andererseits, kann das Baugebiet akzeptiert werden. Dazu ist zu vermerken, dass die gewichtigen Vorbehalte des Vorprüfungsberichtes teilweise berücksichtigt wurden, indem das Baugebiet um weitere 1,3 ha verkleinert werden konnte.

Am 1. Januar 1985 wurde das Bundesgesetz über den Umweltschutz (USG) und am 1. April 1987 die entsprechende Lärmschutzverordnung (LSV) in Kraft gesetzt. Gemäss Art. 24 USG dürfen neue Bauzonen für Wohngebäude oder andere Gebäude mit lärmempfindlichen Räumen (Art. 2 Abs. 6 LSV), die dem längeren Aufenthalt von Personen dienen, nur in Gebieten vorgesehen werden, in denen die Lärmimmissionen die Planungswerte nicht überschreiten oder in

denen diese Werte durch planerische, gestalterische oder bauliche Massnahmen eingehalten werden können. Besteht Grund zur Annahme, dass die massgebenden Planungswerte überschritten sind oder ihre Ueberschreitung zu erwarten ist, sind im Hinblick auf die Anwendung der vorgenannten Bestimmung Lärmprognosen unerlässlich. Diese liegen für die Gebiete Ständeler, Geeren, Chöölisberg und Guetenberg vor. Zum Zonenplan ist in diesem Zusammenhang anzumerken, dass zum "lärmbelasteten Gebiet" auch die unmittelbar an die Staatsstrasse angrenzenden Bereiche gehören. Den von einem in Lärmfragen bestens ausgewiesenen Ingenieurbüro erstellten Gutachten ist zu entnehmen, dass im Gebiet Ständeler mit planerischen, gestalterischen oder baulichen Massnahmen die massgebenden Planungswerte eingehalten werden können. Die Koordination der damit zusammenhängenden Aspekte und die notwendigen grundeigentümergehörigen Sicherstellungen bedingen den Erlass einer Sonderbauordnung. Eine solche gehört im Sinne von § 74 BauG zur Baureife. Auch in den im wesentlichen nicht erschlossenen Bauzonen im Gebiet Guetenberg und Chöölisberg werden die massgebenden Belastungsgrenzwerte massiv überschritten. Da es sich bei den an sich erschlossenen Parzellen Nrn. 1183 und 1184 um neue Bauzonen handelt, kann bezüglich Empfindlichkeitsstufen Art. 43 Abs. 2 LSV nicht angewendet werden. Im summarisch überprüften Lärmgutachten wird unmissverständlich dargelegt, dass auch mit den in Art. 22 und 24 USG bzw. Art. 30 und 31 LSV erwähnten Massnahmen die Belastungsgrenzwerte nicht unterschritten werden können. Aus diesem Grunde können die innerhalb der roten Umrandung im Gebiet Guetenberg/Chöölisberg ausgeschiedenen Baugebiete nicht geneh-

migt werden. Indessen steht einer Genehmigung des im Richtplan bezeichneten Siedlungsgebietes innerhalb dieser Abgrenzungslinie nichts entgegen. Gemäss Ziffer 3.91 des Richtplantextes hat der Gemeinderat im Sinne einer Vororientierung die Aufhebung der Schiessanlage signalisiert. In jenem Zeitpunkt steht einer Zuweisung dieses Siedlungsgebietes zum Baugebiet lärmässig nichts entgegen.

Im Zusammenhang mit dem Lärmschutz wird der Gemeinde empfohlen, raschmöglichst die Empfindlichkeitsstufen im Sinne von Art. 44 LSV den Nutzungszonen zuzuordnen. Diese bilden beispielsweise die unabdingbare Grundlage für die lärmässige Beurteilung der Baugesuche gemäss Art. 22 USG und Art. 31 LSV.

Um die Gestaltung der von weither einsehbaren Siedlungsgebiete oberhalb Wellhausen in den Griff zu bekommen, erlässt der Gemeinderat einen Gestaltungsplan. Diese Massnahme ist zweckmässig. Gemäss § 74 BauG dürfen Neubauten nur auf baureifen Grundstücken erstellt werden. Dies bedingt im vorliegenden Gebiet insbesondere diese Sonderbauordnung, die auch die Grundlage zur Ausarbeitung und Prüfung von Baugesuchen bildet. Trotz der nicht genehmigten Bauzone im erwähnten Bereich ist es im Hinblick auf das genehmigte Siedlungsgebiet angezeigt, diese Gestaltungsplanpflicht zu genehmigen.

Unverständlich ist die Bauzone im Gebiet des steil nach Norden abfallenden Funkenplatzes. Gemäss Auskunft des Gemeinderates bezwecke diese Zone nicht den Bau von öffentlichen Bauten oder Anlagen. Vielmehr gehe es darum, dieses Gebiet vor jeglicher Bebauung freizuhalten. Diese Absicht ist aufgrund der Topographie und des äusseren Ortsbildschutzes

zweckmässig. Grundsätzlich sollten - wenn es mit den übrigen Planungsgrundsätzen und -zielen vereinbar ist - Bauzonen in landwirtschaftlich ungeeigneten Gebieten ausgeschieden werden. Beim Funkenplatz sprechen die abgewogenen Planungsgrundsätze und -ziele klar gegen eine Zuweisung zum Baugebiet. Die zweckmässige Planungsabsicht der Gemeinde wurde offensichtlich planerisch unzweckmässig gelöst. Dieses Ziel hätte beispielsweise mit Zuweisung zur Landwirtschafts- oder Freihaltezone sachgerecht erfüllt werden können. Im Einvernehmen mit dem Gemeinderat kann diese Zone für öffentliche Bauten und Anlagen nicht genehmigt werden.

Aufgrund der Anregungen im Vorprüfungsbericht wurden die Anliegen des Ortsbildschutzes vermehrt berücksichtigt. Die alten Ortsteile sind mit einer Dorfzone belegt, die den denkmalpflegerischen Kriterien Genüge tut; zudem kann der Gemeinderat vor Anwendung von Art. 3.13 BauR eine Stellungnahme des Baudepartementes einholen und sie bei der Erteilung der Baubewilligung berücksichtigen. Neben den Bauvorschriften (Art. 4.6 BauR) ist das eigentümergebundene Inventar von 14 für das Ortsbild wertvollen Liegenschaften als vorbildlich zu bezeichnen; mit dem beschriebenen Erhaltungsziel und den Massnahmen werden klare Verhältnisse geschaffen.

b) Das Nichtbaugebiet

Bei dieser Revision der Ortsplanung wurde das Gemeindegebiet ausserhalb des Baugebietes umfassend bearbeitet. Die kommunale Richtplanung steckte dazu den Rahmen ab. Entsprechend den heutigen Anforderungen wurden auch der Kulturlandsicherung dienende zusammenhängende und sachgerecht ausge-

schiedene Landwirtschaftszonen geschaffen. Als Grundlage diente der vom Amt für Raumplanung zur Verfügung gestellte Plan der Fruchtfolgeflächen. Neben den Anliegen der Land- und Forstwirtschaft wurde im Nichtbaugebiet dem Schutz von Landschaft und Natur besondere Beachtung geschenkt. Im Wellenberger Tobel ist vordergründig ein Konflikt festzustellen; beim näheren Ueberprüfen muss aber festgestellt werden, dass der von der Gemeinde eingeschlagene Weg richtig und zweckmässig ist. Mit der überlagerten Zone (Art. 3.23 BauR) erhalten die Schutzbestimmungen Priorität, was aus übergeordneter Sicht richtig ist. Die Ausgangslage bildet der Kantonale Richtplan.

Im Zonenplan und im Richtplan sind die Hecken und Gehölze eingezeichnet. Diese dürfen gemäss Ziffer 3.41 Richtplantext nicht gerodet werden. Im Baureglement findet sich keine eigentümerverbindliche Bestimmung, die die rechtliche Bedeutung dieser Naturobjekte beschreibt. Diese ergibt sich indessen aus Art. 18 Abs. 1^{bis} und 1^{ter} des geänderten Bundesgesetzes über den Natur- und Heimatschutz. Im Rahmen der definitiven Drucklegung des Baureglementes ist es angezeigt, diesen Artikel ins Baureglement (Kapitel Nr. 3.3) aufzunehmen.

Insgesamt ist der Zonenplan aus planerischer Sicht zweckmässig. Einerseits wurde das Baugebiet entsprechend den lokalen Bedürfnissen und Anforderungen ausgeschieden und andererseits wurde das Nichtbaugebiet ganz im Sinne der übergeordneten Planung behandelt. Einer Genehmigung steht nichts entgegen.

5. Das Baureglement (BauR) wurde gegenüber dem zur Vorprüfung eingereichten Entwurf völlig umgestaltet, indem nun ein sogenanntes "Mini-Baureglement" geschaffen wurde. Dieses zeichnet sich dadurch aus, dass so weit wie möglich keine Vorschriften des übergeordneten Rechts, die einen Tatbestand abschliessend regeln, aufgenommen sind. Die Vorteile liegen einerseits im formellen Bereich, weil stufengerecht legiferiert wird und keine Zuständigkeitsüberschneidungen entstehen. Andererseits wirken sich Änderungen des übergeordneten Rechts nicht auf den Baureglementsinhalt, sondern nur auf den Vollzug aus. Mit andern Worten ausgedrückt "veralten" Mini-Baureglemente weniger schnell. Andererseits sind diese Baureglemente nicht unbedingt benützerfreundlich, als Bauherren und Projektverfasser immer auch das übergeordnete Recht beiziehen müssen (vor allem BauV, BauG). Das ist in erster Linie auf die im Baureglement verwendeten aber im übergeordneten Recht abschliessend umschriebenen Begriffe, Messweisen (z.B. Ausnützungsziffer, Gebäudehöhe, Grenzabstand und dergleichen), unerlässlich.

Die Vorprüfung durch das Baudepartement erfolgte im August 1985; seit dieser Zeit zeichneten sich in der Praxis des Regierungsrates und des Baudepartementes bei der Anwendung des Baugesetzes Änderungen ab, auf die im folgenden noch einzugehen ist. Auch wurde die revidierte Baugesetzverordnung vom 26. Mai 1987 (BauV) inkraftgesetzt, was einige kleinere redaktionelle Änderungen des Bauregementes zur Folge hat. Im einzelnen sind die folgenden Hinweise anzubringen.

- Aufgrund der revidierten Baugesetz-Verordnung sind die folgenden Artikel zu überarbeiten: Art. 4.13 bezüglich der §§ 9, 10, 11 BauV, Art. 4.23 bezüglich § 4 Abs. 1 und 2 BauV, Art. 4.24 bezüglich § 6 BauV,

Art. 4.51 bezüglich § 13 BauV, Art. 4.53 bezüglich § 17 BauV, Art. 5.11 Abs. 1 bezüglich § 22 BauV sowie das Bild 2 im Anhang in Verbindung mit § 10 BauV.

- Art. 3.15

Die maximal zulässige Gebäudehöhe ist in der Gewerbezone mit 10,0 festgesetzt. Indessen lässt der 3. Absatz eine nicht limitierte Ueberschreitung der Gebäudehöhe zu. Eine derart unbestimmte Bestimmung läuft der notwendigen Erwartungs- und Rechtssicherheit zuwider. Da aber gemäss § 88 BauG die Gebäudehöhe ausserhalb der Industriezone, ausserhalb eines Gestaltungsplanes, nur um max. 3 m überschritten werden darf, steht einer Genehmigung dieses Artikels nichts entgegen. Die Gemeinde wird ersucht, im Baureglement auf § 88 BauG hinzuweisen (redaktionelle Ergänzung).

- Art. 3.16

Gemäss thurgauischer Praxis kann in Industrie- und Gewerbebezonen auf die Festlegung einer Ausnutzungsziffer verzichtet werden, da sich diese - beispielsweise wegen der im Vergleich zu Wohnbauten oftmals viel höheren Geschosse - als unpraktikabel erwiesen hat. Hingegen hat sich die Festlegung einer Baumassenziffer bewährt. Dessen ungeachtet darf aber die Baudichte, welche erst durch das Zusammenwirken verschiedener Regelungen wie Gebäudehöhe und -länge, Grenz- und Gebäudeabstände sowie Ausnutzungs- bzw. Baumassenziffer fixiert ist, nicht freigegeben werden. Höchst- und Mindestmasse werden nicht zuletzt auch zum Schutz des Quartier- und Ortsbildes (Ortsansichten und -aufsichten) und der Nachbarn, aber auch wegen kleinklimatischer Gründe erlassen.

Aufgrund der vorliegenden Regelungen in der Industriezone könnte zum Beispiel parallel zur Gemeindegrenze Mettendorf ein im Grundriss mindestens 200 m aufweisender, 15 m hoher Gebäudekomplex erstellt werden. Ähnliche Dimensionen sind auch in der Industriezone bei der Verzinkerei ohne weiteres möglich.

Nicht zu verkennen ist allerdings die Tatsache, dass die betrieblichen Bedürfnisse von Gewerbe und Industrie je nach der Art der Fabrikation unterschiedlich sein können, so dass nicht eine derart starre Gebäudelängenregelung - wie sie etwa in Wohnzonen richtigerweise anzutreffen ist - gewählt werden sollte. In ausreichendem Masse flexibel gehaltene Regelungen sind jedoch möglich. Ferner können auch in Industrie- und Gewerbebezonen Sonderbauordnungen erlassen werden, mit welchen die Regelbauweise abgeändert werden kann. Zur Grenzabstandsregelung ist generell zu bemerken, dass ein sachlich richtiger Grenzabstand immer nur in Kenntnis der Gebäudelänge und -höhe festgelegt werden kann. Art. 3.16 erweckt diesbezüglich Bedenken, weil danach Bauten in Industriezonen gegenüber angrenzenden Zonen ungeachtet ihrer Längenausdehnung einen Grenzabstand von mindestens 4.00 m oder der halben Gebäudehöhe einhalten müssen. Lediglich gegenüber reinen Wohnzonen ist er mit mindestens 15.00 m festgesetzt. Diese Bestimmung ist wiederum bei Mischzonen - in denen auch reine Wohnbauten zulässig sind - nicht anwendbar. Damit können die Interessen der Bewohner in angrenzenden schwächeren Zonen und die erwähnten öffentlichen Interessen verletzt werden. Die getroffene Grenzabstandsregelung erzeugt planerisch nicht. Sie ist allerdings nicht offensichtlich unzweckmässig und kann demzufolge genehmigt werden. Die Gemeinde wird indessen einge-

laden, bei nächster Gelegenheit für die Industriezone eine sachgerechtere Grenzabstandsregelung zu schaffen. Ueberdies wird der Gemeinde empfohlen, eine maximal zulässige Gebäudelänge zu fixieren. Obwohl der Genehmigung der Industriezone ohne Baulängenbeschränkung nichts im Wege steht, wird im Sinne einer Randbemerkung darauf hingewiesen, dass der Regierungsrat die diesbezügliche Praxis zurzeit überprüft.

- Art. 3.17

Es stellt eine unzulässige Privilegierung der öffentlichen Bauherren dar und verletzt die Rechts- und Erwartungssicherheit der Nachbarn, wenn in den "Zonen für öffentliche Bauten" die Baudichte nur im Sinne von Richtgrössen festgelegt ist. In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass auch in öffentlichen Zonen eine die Regelbauweise ersetzende Sonderbauordnung erlassen oder eine Ausnahmebewilligung gemäss § 106 BauG erteilt wird. Der 2. Absatz von Art. 3.17 würde im Anwendungsfall überdies eine umfassendere Abwägung bedingen. Neben weiteren öffentlichen Interessen sind auch die privaten miteinzubeziehen. In diesem Zusammenhang wird beispielsweise auf Art. 3.13 Abs. 5 BauR hingewiesen. Aus diesen Gründen werden Art. 3.17 Abs. 2 und im 3. Absatz der Begriff "Richtgrösse" gestrichen. Dieser Satz ist entsprechend neu zu formulieren.

- Art. 4.17

Diese Bestimmung ist eine Wiederholung von Art. 22 USG. Wenn schon eine einzelne Gesetzesbestimmung im Baureglement aufgenommen werden will, scheint es angezeigt, auch die dazugehörigen Bestimmungen der Lärmschutzverordnung aufzuführen (Art. 31, 34 LSV).

- Art. 4.23

Die von der Gemeinde nachträglich am 18. November 1986 beschlossene zweckmässige Grenzabstandsregelung für bauliche Anlagen ist in diesen Artikel zu integrieren.

Gesamthaft beurteilt ist das Baureglement zweckmässig; es kann somit auch in materieller Hinsicht mit wenigen Vorbehalten genehmigt werden.

Auf Antrag des Baudepartementes
beschliesst der Regierungsrat:

1. Die revidierte Ortsplanung der Gemeinde Felben-Wellhausen, bestehend aus Baureglement, Zonenplan und Richtplan, wird im Sinne der Erwägungen mit nachfolgenden Ausnahmen genehmigt.
 - a) Im Baureglement werden die folgenden Bestimmungen nicht genehmigt:
 - Art. 3.17 Abs. 2 (Der Gemeinderat....verlangt wurden.)
 - Art. 3.17 Abs. 3 (das Wort "Richtgrösse")
 - b) Im Zonenplan werden im Einvernehmen mit dem Gemeinderat die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen im Gebiet "Funkenplatz" sowie alle zweigeschossigen Wohnzonen innerhalb des gestaltungsplanpflichtigen Gebiets im Guetenberg und Chöölisberg im Sinne der Erwägungen nicht genehmigt. Die Umwandlung der Parzellen Nrn. 1183 und 1184 kann infolge der Nichtgenehmigung der Reservebauzone nicht genehmigt werden.
2. Im Einvernehmen mit dem Gemeinderat wird die Genehmigung der SBB-Zone bis zum Abschluss des Rekursverfahrens sistiert.

3. Der Gemeinde wird empfohlen, im Sinne der Erwägungen die Empfindlichkeitsstufen gemäss Art. 43 f. LSV baldmöglichst festzulegen und zur Genehmigung einzureichen.
4. Der Gemeinderat wird ersucht, dem Baudepartement zuhanden des Amtes für Raumplanung drei im Sinne der Erwägungen und des Genehmigungsdispositives überarbeitete Baureglemente zuzustellen.
5. Das Baudepartement wird beauftragt, von Nichtgenehmigungen betroffene Grundeigentümer darüber in Kenntnis zu setzen.
6. Mitteilung an:
- Gemeinderat Felben-Wellhausen, 8552 Felben-Wellhausen, unter Beilage von
 - 2 Zonenplänen M 1 : 5000
 - 2 Baureglementen
 - 2 Richtplänen
 - 2 Richtplantexten
 - 2 Zonenpläne (Chöölisberg)alle mit Genehmigungs- und Nichtgenehmigungsvermerken gemäss Dispositiv
 - Grundbuchamt Frauenfeld, 8500 Frauenfeld
 - Baudepartement
 - Tiefbauamt
 - Amt für Denkmalpflege
 - Amt für Umweltschutz und Wasserwirtschaft
 - Meliorationsamt
 - Landwirtschaftsamt
 - Kantonsforstamt
 - Amt für Raumplanung (4) unter Beilage von
 - 2 Zonenplänen M 1 : 5000
 - 2 Baureglementen
 - 2 Richtplänen
 - 2 Richtplantextenalle mit Genehmigungs- und Nichtgenehmigungsvermerk gemäss Dispositiv sowie der übrigen Akten



Für richtige Ausfertigung
DER STAATSSCHREIBER