



Frauenfeld,

5. September 2003

Entscheid Nr. 86

Allkom Nr. 112/2003

**Politische Gemeinde Felben-Wellhausen
Zonenplanänderung Tiefenau, Pazelle Nr. 609 / Nicht-Genehmigung**

1. Der Gemeinderat Felben-Wellhausen ersucht mit Beschlussprotokoll vom 19. Mai 2003 um Genehmigung der Zonenplanänderung Tiefenau, Parzelle Nr. 609. Aufgrund der Akten kann grundsätzlich gefolgert werden, dass das Verfahren ordnungsgemäss durchgeführt wurde. Beim Departement für Bau und Umwelt liegen gegen diese Zonenplanänderung keine Rekurse vor.
2. Mit der vorliegenden Zonenplanänderung soll die Parzelle Nr. 609 im Umfang von ca. 1033 m² vom Bahnareal in die zweigeschossige Wohn- und Gewerbezone WG2 eingezont werden. Die Parzelle liegt südlich der Eisenbahnlinie Romanshorn-Zürich an der Gemeindegrenze zur Stadt Frauenfeld. Die westlich und südlich an die Parzelle angrenzenden Gebiete sind im Zonenplan der Stadt Frauenfeld der Zone für Kleinindustrie und Gewerbe zugewiesen. Das östlich angrenzende Gebiet gehört zur Landwirtschaftszone von Felben-Wellhausen. Dem Planungsbericht kann entnommen werden, dass das Gebäude auf der Parzelle Nr. 609 ursprünglich als Schrankenwärterhäuschen diente. Entsprechend befand sich das Grundstück im Besitz der Schweizerischen Bundesbahnen. Im Zonenplan der Gemeinde Felben-Wellhausen (RRB Nr. 1991 vom 1. Dezember 1987) ist das Grundstück der „Zone für die Anlagen der Schweizerischen Bundesbahnen SBB“ zugeordnet. Im kommunalen Baureglement (DBU-Entscheid Nr. 360 vom 10. April 2001) ist in Art. 21 festgehalten, dass die „SBB-Zone“ den Bundesvorschriften unterstellt sei. Zonen dieser Art sind dem Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG, SR 700) entzogen. Damit handelt es sich nicht um eine Spezialbauzone im Sinne von Art. 18 RPG, wie dies im Planungsbericht erwähnt wurde.

Bei der Ausscheidung neuer Bauzonen wie der vorliegenden sind gemäss Art. 29 der Lärmschutzverordnung (LSV; SR 814.41) die Planungswerte einzuhalten - und nicht die Immissionsgrenzwerte wie dies der Gemeinderat annahm. Somit müssen bei der vorliegenden Einzonung die Planungswerte der Empfindlichkeitsstufe III [60 bzw. 50 dB(A)] eingehalten werden. Gemäss beigefügtem Lärmschutznachweis vom 2. Juli 2003 können diese nicht eingehalten werden. Der von der Gemeinde nachgereichte Lärmschutznachweis behandelt lediglich den Bahnlärm. Das Arbeitsinspektorat des Amtes für Wirtschaft und Arbeit hält in seiner Stellungnahme fest, dass die Überschreitung der Planungswerte bzw. Immissionsgrenzwerte beim Bahnwärterhaus bereits im Rahmen der UVP für das Paketzentrum festgestellt worden sei. Für die damals zonenfremde Baute wurde eine Erleichterung gewährt, indem anstelle einer Lärmschutzwand Schallschutzfenster eingebaut werden konnten. Messungen nach der Fertigstellung des Paketzentrums haben ergeben, dass die tatsächlichen Lärmimmissionen die prognostizierten Werte übertreffen und Sanierungsmassnahmen nötig sind. Zudem wurde in der Zwischenzeit auch noch der Abstellplatz Ost für Wechselbehälter bewilligt. Es muss deshalb davon ausgegangen werden, dass heute sogar die Immissionsgrenzwerte für die Empfindlichkeitsstufe III auf der Parzelle Nr. 609 überschritten werden.

Hinzu kommt, dass die fragliche WG2 auch den materiellen Planungsgrundsätzen von Art. 3 RPG widerspricht. Die umgebenden Bauzonen sind ausschliesslich der Industrie und dem Gewerbe vorbehalten. Ferner liegt die WG2 an einer stark befahrenen Bahnstrecke. Wie bereits dargelegt, sind die Immissionen bedeutend. Da in der WG2 neben dem Gewerbe auch Wohnbauten möglich sind, widerspricht die vorliegende Zonenzuweisung den massgebenden Planungsgrundsätzen von Art. 3 Abs. 3 RPG, wonach Wohn- und Arbeitsgebiete einander zweckmässig zuzuordnen sind und Wohngebiete vor schädlichen oder lästigen Einwirkungen wie Luftverschmutzung, Lärm und Erschütterungen möglichst verschont werden sollen. Die Zuweisung zur WG2 lässt deshalb eine vorausschauende Planung nicht erkennen und ist daher nicht zweckmässig.

Unter Berücksichtigung der speziellen Siedlungsstruktur und angemessener Würdigung des Ermessensspielraums der Gemeinde (Art. 2 RPG) kann die vorliegende Zuweisung der Parzelle Nr. 609 zur WG2 aufgrund der Überschreitung der massgebenden Planungswerte sowie der Verletzung der massgebenden Planungsgrundsätze nicht genehmigt werden.

Das Departement für Bau und Umwelt entscheidet:

1. Die vom Gemeinderat Felben-Wellhausen am 19. Mai 2003 beschlossene Zonenplanänderung Tiefenau, Parzelle Nr. 609 (SBB-Areal in WG2), wird nicht genehmigt.
2. Der Gemeinderat Felben-Wellhausen wird beauftragt, die von der Nicht-Genehmigung betroffenen Grundeigentümer zu informieren.
3. Mitteilung an:
 - Gemeinderat Felben-Wellhausen, 8552 Felben-Wellhausen, unter Beilage von drei Zonenplanausschnitten Tiefenau, Parzelle Nr. 609, je mit Nicht-Genehmigungsvermerk (chargé)
 - SBB AG Bern, z.Hd. Herr Möckli, Kasernenstrasse, 8021 Zürich
 - Tiefbauamt
 - Amt für Wirtschaft und Arbeit, Arbeitsinspektorat
 - Amt für Raumplanung, unter Beilage von zwei Zonenplanausschnitten Tiefenau, Parzelle Nr. 609, je mit Nicht-Genehmigungsvermerk sowie der übrigen Akten

DEPARTEMENT
FÜR BAU UND UMWELT



Regierungsrat H.P. Ruprecht

Rechtsmittel:

Gegen diesen Entscheid kann innert 20 Tagen beim Verwaltungsgericht des Kantons Thurgau, 8570 Weinfelden, Beschwerde geführt werden. Diese hat einen Antrag und eine Begründung zu enthalten. Sie ist im Doppel unter Beilage des angefochtenen Entscheides einzureichen.

Expediert: 8. September 2003