

Frauenfeld, 6. November 2007

Entscheid Nr. 84

0179/2007/ARP

Politische Gemeinde Felben-Wellhausen

Zonenplanänderung „Gmeindwise“ Parz. Nrn. 102 und 306, (teilweise) / Genehmigung

1. Mit Schreiben vom 2. August 2007 ersucht der Gemeinderat der Politischen Gemeinde Felben-Wellhausen um Genehmigung der im Titel erwähnten Vorlage. Aufgrund der eingereichten Unterlagen kann geschlossen werden, dass das Auflage- und Beschlussverfahren ordnungsgemäss durchgeführt wurde. Beim Departement für Bau und Umwelt sind gegen die Zonenplanänderung keine Rekurse hängig.

2. Die zur Genehmigung eingereichte Zonenplanänderung betrifft die Umzonung eines kleinen Teils der im Gebiet der „Gmeindwise“ liegenden Parzelle Nr. 102 und des nördlichen Teils der Parzelle Nr. 306 von der Landwirtschaftszone in die Gewerbezone. Die Umzonung der Parzelle Nr. 102 wird mit dem Gesuch eines ansässigen Gemüsebaubetriebs begründet, der seine Betriebsgebäude an die erweiterte Produktion anpassen möchte. Die Umzonung des nördlichen Teils der Parzelle Nr. 306 dränge sich gemäss Planungsbericht im Sinne einer klaren Abgrenzung der Bauzone auf. Die mit der Zonenplanänderung vorgenommene Erweiterung der Gewerbezone umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 4'900 m². Da es sich nicht um Siedlungsgebiet handelt, wird vom Planungsgrundsatz Ziff. 2.2 des Kantonalen Richtplans, wonach grundsätzlich eine ausgeglichene Flächenbilanz anzustreben ist, abgewichen. Begründet wird dieser Sachverhalt damit, dass es aufgrund des insgesamt angemessenen Siedlungsgebietes der Gemeinde Felben-Wellhausen schwierig oder gar unmöglich sei, im Bereich der Arbeitsplatzgebiete einen Flächenausgleich zu bewerkstelligen.
Durch die Erweiterung der Gewerbezone wird an geeigneter Lage einem ansässigen Betrieb in Übereinstimmung mit dem raumordnungspolitischen Ziel 3.3 des Kantonalen Richtplans Entwicklungsmöglichkeiten vor Ort freigehalten. Zudem sind nach Ziff. 1.1.2 des Kantonalen Richtplans zentrale Orte in den Entwicklungsräumen als eigenständige Wohn- und Arbeitsstandorte zu fördern. Angesichts der im Vergleich geringfügigen Fläche und der besonderen Umstände kann der nicht erbrachte Flächenausgleich verantwortet werden.

Nach Art. 21 Abs. 2 des Raumplanungsgesetzes (RPG) und § 7 Abs. 2 des Planungs- und Baugesetzes sind Nutzungspläne von Zeit zu Zeit zu überprüfen und gegebenenfalls anzupassen, wenn sich die für die Planung massgeblichen Verhältnis-

se seit der Planfestsetzung erheblich geändert haben. Diese Bestimmungen verleihen den Nutzungsplänen eine gewisse Beständigkeit (Rechtssicherheit), ermöglichen indessen auch, sie bei Bedarf zu revidieren. Die Ortsplanung der Politischen Gemeinde Felben-Wellhausen stammt aus dem Jahre 1987. Aufgrund der seither erfolgten zahlreichen Änderungen und der im Planungsbericht getätigten Aussage, wonach innerhalb der vorhandenen Siedlungsfläche keine geeigneten Reserven für einen Flächenausgleich zur Verfügung stehen, kann geschlossen werden, dass sich die Verhältnisse im Sinne vorgenannter Paragraphen geändert haben. Weiter ist die Ortsplanung der übergeordneten Planung anzupassen. Auf kantonaler Ebene wurden seither mehrere Teilrevisionen und eine Gesamtrevision (1996) des Kantonalen Richtplans sowie zwei Revisionen des (Planungs- und) Baugesetzes vorgenommen. Weiter wurde für die Regio Frauenfeld das Agglomerationsprogramm Frauenfeld 2007 erarbeitet, welches von der Politischen Gemeinde Felben-Wellhausen beschlossen wurde. Daraus kann abgeleitet werden, dass eine Überprüfung der Ortsplanung aus planerischer Sicht durchaus sinnvoll wäre. Weitere Zonenplanänderungen werden künftig in diesem Kontext zu prüfen sein.

Anlässlich der verwaltungsinternen Vernehmlassung wurden von den involvierten Fachstellen keine grundlegenden Vorbehalte gegen die Zonenplanänderung vorgebracht. Die vorliegende Zonenplanänderung erfüllt § 33 PBG und wird genehmigt.

Das Departement für Bau und Umwelt entscheidet:

1. Die vom Gemeinderat der Politischen Gemeinde Felben-Wellhausen am 30. Juli 2007 beschlossene Zonenplanänderung „Gmeindwise“ (Parzellen Nrn. 102 und 306) wird im Sinne der Erwägungen genehmigt.
2. Mitteilung an:
 - Politische Gemeinde Felben-Wellhausen, 8552 Felben-Wellhausen, unter Beilage zweier Zonenplanausschnitte „Gmeindwise“ (Parzellen Nrn. 102 und 306), je mit Genehmigungsvermerk (chargé).
 - Grundbuchamt Felben-Wellhausen, Lerchensangstrasse 13, 8552 Felben-Wellhausen
 - Landwirtschaftsamt
 - Amt für Wirtschaft und Arbeit
 - Amt für Umwelt
 - Tiefbauamt
 - Amt für Raumplanung, unter Beilage zweier Zonenplanausschnitte „Gmeindwise“ (Parzellen Nrn. 102 und 306), je mit Genehmigungsvermerk (chargé)

3/3

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: – 6. Nov. 2007