

Frauenfeld, 20. Februar 2015

Entscheid Nr. 12

0173/2014/DBU/ARE

Politische Gemeinde Sirnach Gestaltungsplan „Am Bächli“ Busswil

Das Departement für Bau und Umwelt entscheidet:

1. Der vom Gemeinderat Sirnach am 20. August 2014 erlassene Gestaltungsplan „Am Bächli“ Busswil wird mit Hinweisvermerk betreffend der im Situationsplan festgelegten Parkplätze innerhalb des Gewässerraums für offenen Bauchlauf und betreffend Art. 10.2 SBV genehmigt.
2. Mitteilung an:
 - Gemeinderat Sirnach, Gemeindehaus, Kirchplatz 5, 8370 Sirnach, unter Beilage von vier Gestaltungsplänen „Am Bächli“ Busswil, je mit Hinweis- und Genehmigungsvermerk (chargé)
 - Amt für Umwelt
 - Departement für Inneres und Volkswirtschaft, Öffentlicher Verkehr / Tourismus
 - Amt für Wirtschaft und Arbeit, Arbeitsinspektorat
 - Tiefbauamt
 - Departement für Bau und Umwelt, Rechtsdienst
 - Amt für Raumentwicklung (2), unter Beilage von einem Gestaltungsplan „Am Bächli“ Busswil, mit Hinweis- und Genehmigungsvermerk sowie der übrigen Akten

Erwägungen:

Mit Schreiben vom 26. September 2014 ersucht die Politische Gemeinde Sirnach um Genehmigung der im Titel erwähnten Vorlage. Die Vorlage wurde mit Bericht vom 10. Juni 2014 vorgeprüft. Auf die in der Vorprüfung angebrachten Hinweise und Vorbehalte wurde in den zur Genehmigung eingereichten Unterlagen eingegangen und die entsprechenden Anpassungen mehrheitlich umgesetzt. Zudem wurden im vorliegenden Gestaltungsplan „Am Bächli“ Busswil (nachstehend: GP „Am Bächli“) gegenüber dem Entwurf der Vorprüfung einige Bestimmungen modifiziert. Insbesondere wurde gegenüber der Vorprüfung in Sachen Nutzungsziffer, von der Geschossflächenziffer auf die Baumassenziffer gewechselt. Diese Wahl ist grundsätzlich möglich. Weshalb plötzlich die Baumassenziffer anstelle der Geschossflächenziffer in der vorliegenden Wohn- und Mischzone eingesetzt wird, geht aus dem Planungsbericht nicht hervor und entspricht

nicht den Empfehlungen des Amtes für Raumentwicklung.

Aufgrund der eingereichten Unterlagen kann geschlossen werden, dass das Verfahren ordnungsgemäss durchgeführt wurde. Beim Departement für Bau und Umwelt sind gegen den GP „Am Bächli“ keine Rekurse hängig.

Der zur Genehmigung eingereichte GP „Am Bächli“ betrifft die Parzellen Nrn. 2333, 3147, 3338 bis 3341 und 3344 östlich der Hauptstrasse, im Ortsteil Busswil. Das annähernd 1 ha grosse Gestaltungsplanareal befindet sich gemäss rechtskräftigem Zonenplan in der dreigeschossigen Wohn- und Gewerbezone (WG3) und in der dreigeschossigen Wohnzone (W3). Das dreieckige Gestaltungsplanareal grenzt im Westen an die Hauptstrasse und im Nordosten an eine unüberbaute Gewerbezone. Zudem stösst das Gebiet im Süden und Osten an die Landwirtschaftszone und befindet sich somit am Siedlungsrand.

Aufgrund der Lage am Siedlungsrand ist ein Gestaltungsplan für dieses Gebiet das richtige Planungsinstrument.

Der zur Genehmigung vorliegende GP „Am Bächli“ bezweckt gemäss Art. 4 der Sonderbauvorschriften (SBV) eine ortsbaulich und architektonisch überdurchschnittliche Bebauung sowie eine Freiraumgestaltung mit Bachöffnung. Zur Umsetzung des Zweckartikels werden die Baubereiche A1-A3, B1-B2 und C1-C3 ausgeschieden, wobei die Baubereiche A1-A3 drei bestehende Gebäude umfassen. Gemäss Planungsbericht wurden für den vorliegenden Gestaltungsplan verschiedene Bebauungsvarianten geprüft. Die Anordnung der Baubereiche ist auf die gewählte Variante ausgerichtet. Laut Art. 8 SBV sind für Neu- und Erweiterungsbauten nur begrünte Flachdächer zulässig.

Dem Gestaltungsplan liegt ein konkretes Bebauungskonzept zu Grunde. Wie aus Seiten 7 bis 12 des Planungsberichts hervorgeht, wurden diverse planerische Alternativen und Varianten geprüft. Eine solche Prüfung ist im Sinne von Art. 2 der Raumplanungsverordnung (RPV; SR 700.1) zu begrüßen. Positiv ist ebenfalls zu würdigen, dass ein Architekturmodell erarbeitet wurde.

Neben den Baubereichen wird die maximale Ausdehnung für die Tiefgarage festgelegt. Zudem regelt der GP „Am Bächli“ in Art. 12 SBV die Freihaltung für die Bachöffnung und gemäss Art. 13 SBV einen Entlastungskorridor über dem eingedolten Bach. Insgesamt scheinen die gewählten Massnahmen im GP „Am Bächli“ sachgerecht auf die Zielsetzung abgestimmt zu sein.

Mit dem Gestaltungsplan wird von den Vorschriften der Regelbauweise abgewichen. Laut Kapitel 5 des Planungsberichts wird bei der Fassadenhöhe im Baubereich C1 um 3.5 m und in den restlichen Baubereichen um 1 m bzw. 2 m von der Regelbauweise abgewichen. In den Baubereichen A3 und B2 wird zudem der grosse Grenzabstand um 3 m unterschritten. Weiter wird zwischen den Baubereichen B1 und B2 der ordentliche Gebäudeabstand reduziert. Art. 7 SBV zufolge wird im GP „Am Bächli“, wie einleitend

erwähnt, die Baumassenziffer (BMZ) festgelegt. Im Planungsbericht wird rechnerisch aufgezeigt, dass mit der BMZ von 2.4 keine Mehrausnützung im Vergleich zur Regelbauweise erfolgt.

Gemäss § 24 PBG kann von den Vorschriften der Regelbauweise abgewichen werden, wenn dadurch gesamthaft ein bessere Siedlungsgestaltung erzielt wird und diese im öffentlichen Interesse liegt. Im Planungsbericht werden die einzelnen Abweichungen im Hinblick auf eine gesamthaft bessere Siedlungsgestaltung dargelegt. Zusammen mit den architektonischen Aspekten bezüglich Gliederung der Gebäude und dem Einbezug der Freiflächen mit Bachöffnung könne eine gesamthaft bessere Siedlungsgestaltung erzielt werden. Die Erfüllung der geforderten erhöhten Anforderungen gemäss § 24 Abs. 2 PBG kann bestätigt werden.

Die Zufahrt in das Gestaltungsplangebiet „Am Bächli“ erfolgt ab der Hauptstrasse direkt in die Tiefgarage. Im Bereich der Tiefgaragenzufahrt sind zudem Besucherparkplätze geplant. Zudem werden an drei weiteren Standorten Besucherparkplätze festgelegt. Die Besucherparkplätze beim Baubereich A1 können jedoch nicht genehmigt werden, da innerhalb des Gewässerraums keine Parkplätze erstellt werden dürfen (vgl. Art. 12 SBV). Zudem ist der Hinweis auf Art. 10.6 SBV in der Legende zu den Festsetzungen falsch, da es in den Sonderbauvorschriften bei Art. 10 keinen 6. Abschnitt gibt (vgl. Hinweisvermerk). Gemäss Art. 41c GSchV (SR 814.201, extensive Gestaltung und Bewirtschaftung des Gewässerraums) dürfen im Gewässerraum nur standortgebundene, im öffentlichen Interesse liegende Bauten und Anlagen wie Fuss- und Wanderwege, Flusskraftwerke oder Brücken erstellt werden. Für die Beurteilung solcher Bauten und Anlagen, die in den Gewässerraum ragen, ist das Konzessionsverfahren gemäss § 15 des Wassernutzungsgesetzes massgebend. Hingegen dürfen private Anlagen wie Plattenwege, Lichtschächte, Mauern, feste Einfriedungen, Hartbeläge, Cheminées, Brennholzlager, Spielgeräte etc. im Gewässerraum nicht erstellt werden.

Art. 5 Abs. 3 SBV zufolge sind ausserhalb der Baubereiche Balkone gemäss § 24 Abs. 1 PBV zugelassen. In Art. 12 SBV wird zudem festgelegt, dass innerhalb des Gewässerraums keine Bauten und Anlagen erstellt werden dürfen. Es stellt sich folglich die Frage, ob bei den direkt an den Gewässerraum angrenzenden Baubereichen A1 und B1 Balkone im Norden (A1) bzw. im Osten (B1) erstellt werden können. Laut Stellungnahme des Amtes für Umwelt sind Balkone und andere vorspringende Gebäudeteile innerhalb des Gewässerraums nicht zugelassen.

Gemäss Art. 12 SBV soll im Gestaltungsplanperimeter ein eingedolter Bach geöffnet und neu im ausgeschiedenen Gewässerraum als offener Bachlauf geführt werden. In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass Bachöffnungen ausschliesslich in einem Verfahren gemäss Wassernutzungsgesetz (RB; 721.8) durchgeführt werden können.

Die Abteilung Abwasser und Anlagensicherheit des Amtes für Umwelt weist darauf hin, dass die Grundwasserverhältnisse im Bereich des Gestaltungsplans nicht ausreichend bekannt sind. Mit dem beiliegenden Bericht der Progeo GmbH vom 17. Juli 2014 konnten keine neuen Erkenntnisse zu den Grundwasserverhältnissen gewonnen werden, weshalb eine Beurteilung des Gestaltungsplans nur bedingt möglich ist. Nach Art. 32 Abs. 2 der Gewässerschutzverordnung (GSchV, SR 814.201) bedürfen temporäre Grundwasserabsenkungen sowie die Erstellung von Bauten unterhalb des mittleren Grundwasserspiegels einer Bewilligung des Kantons. Zuständig ist das Amt für Umwelt (§ 3 Abs. 1 RRV GSchG, RB 814.211). Die in Art. 10.2 SBV festgelegte maximale Einbautiefe der Tiefgarage ist aus hydrogeologischen Gesichtspunkten nicht nachvollziehbar. Anhand der vorliegenden Gesuchsunterlagen kann nicht beurteilt werden, ob der Bau der vorgesehenen Tiefgarage grundsätzlich möglich ist.

Gemäss der Abteilung Abwasser und Anlagensicherheit des Amtes für Umwelt müssen die fehlenden Entscheidungsgrundlagen mit dem Baugesuch eingereicht werden. Dazu gehören ein Schnitt senkrecht zur Grundwasserfliessrichtung mit Grundwasserspiegeln (mittlerer und maximaler Grundwasserspiegel), Gebäudekoten und Aushubtiefen, ein Gesuch oder Ausnahmegewilligungsgesuch für die Einbauten ins Grundwasser, ein Hydrogeologisches Gutachten mit Nachweis der Durchflusskapazität, ein Baugruuben- und Absenkungskonzept sowie ein berechneter Absenktrichter inkl. Abschätzung der Auswirkungen auf die Umgebung. Art. 10.2 SBV wird mit einem Hinweisvermerk versehen.

Die weitere Planung für die Erschliessung und Überbauung hat in enger Zusammenarbeit mit dem Wasserbauingenieur, welcher die Bachöffnung plant, zu erfolgen.

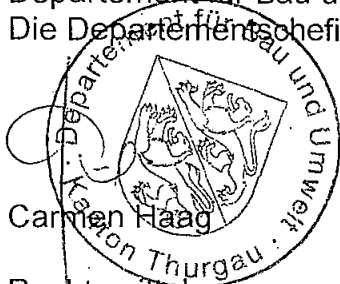
Da der Gestaltungsplanperimeter im Gewässerschutzbereich Au liegt, sind keine unterirdischen Versickerungen möglich. Zudem ist das Gestaltungsplangebiet gemäss den vorliegenden Unterlagen (Versickerungskarte der Gemeinde Sirnach von 2000) für Versickerung nur wenig bis schlecht geeignet. Die Abteilung Abwasser und Anlagensicherheit des Amtes für Umwelt empfiehlt, das Ableitungskonzept im Hinblick auf die niedrigen Abflussbeiwerte zu überprüfen.



5/5

Im Übrigen haben im Rahmen der verwaltungsinternen Vernehmlassung die einbezogenen Fachstellen keine Vorbehalte gegenüber dem GP Am Bächli geäußert. Er erfüllt somit die Anforderungen von § 5 Abs. 3 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) und kann genehmigt werden.

Departement für Bau und Umwelt
Die Departementschefin



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: 24. Feb. 2015