

Frauenfeld, 11. Mai 2022

Entscheid Nr. 23

BOA/PG Nr. 2022.04-002

Politische Gemeinde Sirnach

Änderung des Gestaltungsplanes Unterdorf, Parzellen Nrn. 84 + 85

Das Departement für Bau und Umwelt entscheidet:

1. Die vom Gemeinderat Sirnach am 23. März 2022 beschlossene Änderung des Gestaltungsplanes Unterdorf, Parzellen Nrn. 84 + 85 wird genehmigt.
2. Mitteilung an:
 - Gemeinderat Sirnach, Kirchplatz 5, 8370 Sirnach, unter Beilage von drei Exemplaren der Änderung des Gestaltungsplanes Unterdorf, Parzellen Nrn. 84 + 85, je mit Genehmigungsvermerk (A-Post Plus)
 - NRP Ingenieure AG, Lindenstrasse 1, 8580 Amriswil
 - Departement für Bau und Umwelt, Rechtsdienst
 - Amt für Raumentwicklung, unter Beilage eines Dossiers der Änderung des Gestaltungsplanes Unterdorf, Parzellen Nrn. 84 + 85 (mit Genehmigungsvermerk) sowie der übrigen Akten.

Erwägungen:

Mit Schreiben vom 29. März 2022 ersuchte der Gemeinderat Sirnach um Genehmigung der Änderung des Gestaltungsplanes Unterdorf, Parzellen Nrn. 84 + 85. Die Planänderung wurde vom Gemeinderat am 23. März 2022 beschlossen. Sie erfolgt im vereinfachten Verfahren gemäss § 29 Abs. 2 des Planungs- und Baugesetzes (PBG; RB 700). Aufgrund der eingereichten Akten kann geschlossen werden, dass das Verfahren ordnungsgemäss durchgeführt wurde.

Mit Entscheid Nr. 43 vom 16. Juli 2019 genehmigte das Departement für Bau und Umwelt (DBU) den Gestaltungsplan Unterdorf, Parzellen Nrn. 84 + 85 (nachfolgend: Gestaltungsplan). Der Perimeter des Gestaltungsplanes umfasst die Parzellen Nrn. 84 und 85 und befindet sich im Zentrum von Sirnach an der Winterthurer- und Unterdorfstrasse. Das Planungsgebiet wurde im Rahmen der Ortsplanungsrevision von der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen in die Wohn- und Arbeitszone WA3 umgezont (Entscheid

Nr. 42 vom 16. Juli 2019) und ist von der Dorfzone D4 sowie der Wohn- und Arbeitszone WA3 umgeben.

Der Gestaltungsplan bezweckt die Festlegung von Randbedingungen für eine gut auf die zentrale Lage und die Ortsbauliche Umgebung abgestimmte Bebauung. Diese verfügt über einen markanten Baukörper mit Innenhof. Darin wird eine Mischnutzung mit Verkaufs- und Dienstleistungsbetrieben sowie Wohnungen angestrebt. Zudem regelt der Gestaltungsplan die Parkierung und die Umgebungsgestaltung.

Auslöser für die vorliegende Planänderung war ein Baugesuch der EW Sirnach AG vom 24. November 2020. Dieses Baugesuch sieht den Abbruch von Bauten sowie den Neubau eines Wohn- und Gewerbegebäudes auf den Parzellen Nrn. 84 und 85 vor. Aufgrund von Einsprachen wurde das Baugesuch zur weiteren Bearbeitung an das DBU überwiesen. Mit Entscheid vom 15. November 2021 trat das DBU auf die Einsprachen nicht ein und verweigerte die Baubewilligung aufgrund mehrerer Verletzungen von Bauvorschriften im Zusammenhang mit dem Gestaltungsplan. Am 6. Dezember 2021 reichte die EW Sirnach AG gegen diesen Bauabschlag Beschwerde beim Verwaltungsgericht ein. Sie stellte ausserdem ein Wiedererwägungsgesuch mit Eingabe vom 10. Januar 2022 und einen Antrag auf eine mündliche Besprechung. Im Rahmen der Besprechung mit Vertretern der EW Sirnach AG, der Gemeinde Sirnach und des DBU wurde vereinbart, den Gestaltungsplan anzupassen.

Bei der Änderung von Sondernutzungsplänen ist das Gebot der Rechtssicherheit zu beachten, welches eine gewisse Planbeständigkeit verlangt. Vorausgesetzt wird, dass sich die Verhältnisse seit der Genehmigung erheblich geändert haben (vgl. Art. 21 Abs. 2 des Raumplanungsgesetzes (RPG; SR 700)). Kapitel 3 des Planungsberichtes zeigt die Verhältnisse auf und erklärt, inwiefern die Änderung des Gestaltungsplanes notwendig ist.

Die Änderung des Gestaltungsplanes umfasst verschiedene geringfügige Anpassungen am Situationsplan und in den Sonderbauvorschriften. Insbesondere umfasst die Planänderung eine Anpassung der Volumetrie sowie der vertikalen und horizontalen Erschliessung. Zusätzlich erfordert die geänderte Nutzung Anpassungen bei der Parkierung für Motorfahrzeuge, Zweiräder und Kinderwagen sowie beim Standort des Unterflurcontainers.

Im Rahmen der verwaltungsinternen Vernehmlassung haben die einbezogenen Fachstellen keine Vorbehalte geäussert. Die Änderung des Gestaltungsplanes Unterdorf, Parzellen Nrn. 84 + 85 entspricht den Anforderungen von § 5 Abs. 3 PBG und wird genehmigt.

3/3

Departement für Bau und Umwelt
Die Departementschefin



Rechtsmittel:

Gegen diesen Entscheid kann innert 30 Tagen seit der Eröffnung 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:

11. MAI 2022