

Frauenfeld, 13.07.2023

Entscheid Nr. 43

BOA/PG Nr. 2023.04-001

Politische Gemeinde Sirnach Gestaltungsplan "Wurzwallen"

Das Departement für Bau und Umwelt entscheidet:

1. Der vom Gemeinderat Sirnach am 11. Januar 2023 beschlossene Gestaltungsplan "Wurzwallen" wird genehmigt.
2. Mitteilung an:
 - Gemeinde Sirnach, Kirchplatz 5, 8370 Sirnach, unter Beilage der Dossiers Gestaltungsplan "Wurzwallen", mit Genehmigungsvermerk (chargé)
 - BHAtteam Ingenieure AG, Breitenstrasse 16, 8501 Frauenfeld
 - Hochbauamt
 - Amt für Umwelt
 - Departement für Bau und Umwelt, Rechtsdienst
 - Amt für Raumentwicklung, unter Beilage eines Dossiers Gestaltungsplan "Wurzwallen", mit Vermerk analog Gemeindeexemplare sowie der übrigen Akten.

Erwägungen:

1. Mit Schreiben vom 28. März 2023 ersucht die Politische Gemeinde Sirnach um Genehmigung des Gestaltungsplans "Wurzwallen". Aufgrund der eingereichten Unterlagen kann geschlossen werden, dass das Verfahren ordnungsgemäss durchgeführt wurde. Beim Departement für Bau und Umwelt sind gegen die Vorlage keine Rekurse hängig. Die Genehmigungsvorlage wurde vom Amt für Raumentwicklung mit Bericht vom 25. Mai 2021 vorgeprüft.
2. Das Planungsgebiet des Gestaltungsplans "Wurzwallen" liegt am südöstlichen Siedlungsrand der Gemeinde Sirnach. Das Gebiet umfasst die Parzellen Nrn. 512 (Teil), 519 (Teil), 521, 527, 1526 und 2384. Es weist eine Fläche von rund 1.1 ha auf. Das Planungsgebiet ist unbebaut. Im rechtskräftigen Zonenplan ist das Gebiet der zweigeschossigen Wohnzone zugewiesen und wird von einer Gestaltungsplanpflicht und der Gefahrenzone überlagert. Die Wohnzone W2 ist gemäss Art. 5 BauR für Einfamilienhäuser, Reihenhäuser und Mehrfamilienhäuser von max. 6 Einheiten

bestimmt. Das erarbeitete Richtprojekt, auf welchem der Gestaltungsplan basiert, sieht indes eine reine Einfamilienhausüberbauung vor. Damit soll die Bautypologie der Umgebung aufgenommen und auf die sensible Hanglage am Siedlungsrand Rücksicht genommen werden. Demensprechend fehlen im GP auch Regelungen zu Spiel- und Freizeitflächen oder zu Pflichtparkfeldern für Autos wie sei bei Mehrfamilienhäusern gestützt auf § 86 PBG bzw. Art. 36 BauR nötig wären.

Gemäss Art. 1 Abs. 2 Sonderbauvorschriften (SBV) bezweckt der Gestaltungsplan eine geordnete und auf die örtlichen Verhältnisse abgestimmte Bebauung unter Berücksichtigung des haushälterischen Umgangs mit dem Boden, die Sicherung einer qualitativ hochwertigen Gestaltung der Umgebung und des Strassenraumes einschliesslich der Berücksichtigung der landschaftlichen Umgebung sowie eine optimale und zweckmässige Erschliessung des Quartiers. Die Zweckbestimmung ist sachgerecht festgelegt.

Der Gestaltungsplan basiert auf einem Richtprojekt. Dieses sieht wie bereits erläutert eine Bebauung mit Einfamilienhäusern vor. Die Sonderbauvorschriften enthalten verschiedene Gestaltungsvorschriften zur Bebauung und Umgebung. Die Gesamtanlage im Richtprojekt macht einen sehr gut erarbeiteten, auf den gebauten Kontext sorgfältig abgestimmten Eindruck. Es überzeugt die Körnung, die Platzierung, die Massstäblichkeit, die *ortsspezifische Differenzierung der Geschossigkeit*. Insgesamt führt das übersichtliche, aber doch flexibel handhabbare Bauungskonzept zu einer kohärenten, architektonisch guten Anlage mit qualitativ vollen Aussenräumen (Wohnstrasse mit Baumallee).

Im Situationsplan des Gestaltungsplans werden Baubereiche für Haupt- und Nebengebäude festgelegt. Zudem wird in den Sonderbauvorschriften wie erwähnt die Dach-, Fassaden- und Umgebungsgestaltung in einem angemessenen Detaillierungsgrad geregelt. Es werden wichtige Eckpfeiler festgelegt, welche die Siedlungsqualität im Gestaltungsplangebiet sichern. Trotzdem verbleiben Spielräume für die Grundeigentümer*innen. Die planerische Umsetzung überzeugt.

Mit dem Gestaltungsplan wird betreffend der maximalen Baumassenziffer, der Anzahl Geschosse bzw. Fassadenhöhe sowie dem minimalen Grenzabstand von der Regelbauweise abgewichen. Die Abweichungen sind im Planungsbericht auf Seite 20 aufgeführt. Abweichungen sind gemäss § 24 Abs. 2 PBG möglich, wenn dadurch gesamthaft eine bessere Siedlungsgestaltung erzielt wird und diese im öffentlichen Interesse liegt. Die Anforderungen an eine gute Gestaltung gemäss § 23 PBG und eine bessere Siedlungsgestaltung gemäss § 24 PBG sind erfüllt. Die Abweichungen von der Regelbauweise können akzeptiert werden.

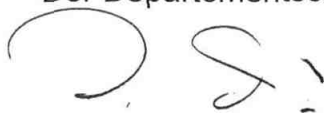
Darüber hinaus ist zu den Themen Entwässerung und Störfallvorsorge folgendes anzumerken:

Das Planungsgebiet liegt im Gewässerschutzbereich B und im Konsultationsbereich gemäss Störfallverordnung, StFV (SR 814.012). Wie aus den vorliegenden Unterlagen hervorgeht, soll das betreffende Gebiet im Mischsystem entwässert werden. Falls erforderlich sind zur Einhaltung der Vorgaben des Generellen Entwässerungsplan (GEP) Retentionsanlagen auf den privaten Grundstücken zu realisieren. Versickerungsanlagen sind aufgrund der geologischen Verhältnisse nicht zulässig. Das Entwässerungssystem (Mischsystem, Abflusskoeffizient 0.25) und der Anschlusspunkt an die öffentliche Kanalisation sind mit dem aktuell in Überarbeitung befindlichen GEP abgestimmt. Daher kann auf das Vorhaben eingetreten werden. Wir weisen jedoch darauf hin, dass im Planungsbericht von einem modifiziertem Misch- und nicht Mischsystem gesprochen wird. Dies sollte angepasst werden bzw. die Aussage im Planungsbericht ist nicht korrekt.

Aufgrund der Lage im Konsultationsbereich gemäss Störfallverordnung empfehlen wir bei zukünftigen Bauvorhaben, die Fassaden sowie Fenster auf der Nordseite verstärkt auszuführen und auf den der Eisenbahnlinie zugewandten Seiten nur untergeordnete Räume vorzusehen.

Die anlässlich der Vorprüfung vorgebrachten Hinweise und Anregungen wurden hinreichend berücksichtigt. Die Vorlage erfüllt die Anforderungen von § 5 Abs. 3 des Planungs- und Baugesetzes (PBG; RB 700) und wird genehmigt.

Departement für Bau und Umwelt
Der Departementschef



Dominik Diezi



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: **13. JULI 2023**