



DER REGIERUNGSRAT DES KANTONS THURGAU

Protokoll vom - 7. Juni 1994

Nr. 657

~~Zonenplanänderung~~ und Arealüberbauungsplan Breitholz / OG Sirnach / Teilweise Genehmigung

1. Mit Schreiben vom 14. Februar 1994 ersucht die Ortsvorsteherschaft Sirnach um Genehmigung der Zonenplanänderung und des Arealüberbauungsplanes Breitholz. Nach den Akten zu schliessen wurden die Pläne in formeller Hinsicht ordnungsgemäss erlassen. Einer Genehmigung der Vorlage steht aus formellen Gründen nichts im Wege.

2. Das etwa 1.2 ha grosse Arealüberbauungsplangebiet liegt an einem steilen Nordhang südlich der SBB-Linie relativ nahe beim Dorfzentrum und stellt sowohl von der Beschattung als auch von der Einsichtigkeit her hohe Ansprüche an eine Überbauung. Nicht ausser acht zu lassen sind zudem die Lärmimmissionen der Bahn. Mit dem Erlass einer Sonderbauordnung (SBO) wurde deshalb städtebaulich problemadäquat reagiert. Das Überbauungskonzept zeichnet sich durch eine erfreuliche Zurückhaltung punkto Gebäudevolumen und Baumassenverteilung aus. Dieser positive Eindruck wird nicht zuletzt durch die Pflicht zur Einreichung von bis an die Parzellengrenzen reichenden, detaillierten Umgebungsplänen im Rahmen des Baueingabeverfahrens (Art. 9.1 Sonderbauvorschriften, SBV) abgerundet. Gewisse Bedenken erweckt der Umstand, dass in der Wohnzone WE, die nach Art. 23 Ziffer 2 BauR ausdrücklich Einfamilienhäusern mit max. einer zusätzlichen 2 1/2-Zimmer-Wohnung vorbehalten ist, laut Art. 2.4 SBV auch Reiheneinfamilienhäuser zugelassen werden. Damit wird der Unterschied zur Wohnzone W2, in welcher gemäss Art. 23 Ziffer 3 BauR auch Reiheneinfamilienhäuser gebaut werden dürfen, verwässert. Eine Umzonung des Gebietes in die Wohnzone W2 ist gemäss Planungsbericht (S. 2) im Zonenplanentwurf 1993 zwar vorgesehen. Dieser kann aber zum heutigen Zeitpunkt für die Rechtmässigkeitsprüfung nach § 41 BauG nicht massgebend sein. Relativierend wirkt dagegen die Tatsache, dass die wesentlichste Differenz zwischen den beiden Zonen WE und W2 im rechtskräftigen BauR in der unterschiedlichen Ausnützungsziffer besteht (0.25, resp. 0.35) wogegen sowohl Gebäudelänge als auch Gebäudehöhe gleich geregelt sind. Auch nach Gewährung des AZ-Bonus unter dem Regime des heute rechtskräftigen BauR bleibt somit ein Unterschied zwischen den beiden Zonentypen erhalten. Üblicherweise dienen Sonderbauordnungen der situationsgerechten Verfeinerung

rechtskräftiger Ortsplanungen, wobei in materieller Hinsicht die in den §§ 32 und 109 BauG enthaltenen Anforderungen zu erfüllen sind. Hinsichtlich Baudichte ist das vorliegende Konzept indes so angelegt, dass nach Genehmigung des revidierten BauR (in der SBO als "BauR 1993" bezeichnet) die vorgesehene neue Grundaussnützung von 0.4 (mit Blick auf die Hanglage zweckmässigerweise unter ausdrücklichem Verzicht auf einen Bonus) konsumiert werden darf, ohne dass die SBO deshalb in ihren Grundpfeilern unterlaufen würde. Die Umsetzung dieser zusätzlichen Aussnützung wird in Art. 8.2 SBV als Etappierung bezeichnet. Die Realisierung der zweiten Überbauungsetappe hängt somit im wesentlichen von der erwähnten, sich in Revision befindlichen Ortsplanung ab. Je nach Entwicklung könnte also die zweite Etappe auch vor der ersten realisiert werden. Das Fehlen einer echten Etappierung könnte sich beispielsweise bei einem schleppenden Baufortgang rächen, weil der Hang mangels klaren Etappenvorgaben möglicherweise im Widerspruch zu einer geordneten Besiedlung nur punktuell überbaut würde. Indes erscheint dies als nicht derart gravierend, dass die Vorlage insgesamt betrachtet als unzweckmässig eingestuft werden müsste.

Offensichtlich ein Versehen ist in Art. 2.2 SBV unterlaufen. Da die Erschliessung eine öffentliche Aufgabe ist, kann sie auch mittels Arealüberbauungsplan nicht Privaten übertragen werden. Die Gemeindebehörde hat dies indes nach telefonischer Auskunft ohnehin nicht wörtlich in diesem Sinne aufgefasst, sondern bereits die Ausarbeitung des Strassenprojektes in Auftrag gegeben, so dass die notwendige Nichtgenehmigung des Wortes "private" in Art. 2.2 SBV erster Satz ohne weitere Auswirkungen bleiben dürfte. Ein weiterer, nach Auskunft des Planverfassers im Grunde redaktioneller Fehler mit materiellen Folgen ist der nach Art. 3 SBV auch auf "den westlichen Teil der Parzelle Nr. 779" ausgedehnte Planungssperimeter. Da diese Fläche nach den Plänen nicht einbezogen ist und auch die notwendige Zustimmung des Grundeigentümers nicht vorliegt, wird der zitierte Passus nicht genehmigt.

Auf die vor allem nachts kritischen Lärmimmissionen der Bahn wurde erfreulicherweise in erster Linie konzeptionell, d.h. mit der Stellung der Bauten und mit entsprechenden Grundrissanordnungen (namentlich Küchen ohne Wohnanteil) reagiert. Damit können die Planungswerte wohl eingehalten werden, so dass die im Planungsbericht, S. 3 Mitte, erwähnte Ausnahmegenehmigung nach Art. 30 LSV gar nicht notwendig ist. Die Detailprüfung hat die zuständige Gemeindebehörde im Baugesuchungsverfahren vorzunehmen. Bei bestehenden Bauten wie dem ehemaligen Bauernhaus sind nach Art. 31 LSV ja lediglich die Immissionsgrenzwerte einzuhalten. Widersprüchlich sind die Angaben im Planungsbericht zur ein Meter hohen Lärmschutzwand, die nach Art. 8.11 SBV an der Grundstücksgrenze auf der gesamten Anstosslänge der Parz. Nr. 781 zu errichten ist; dies wird ebenso wie das Fehlen eines entsprechenden Eintrages im Überbauungsplan durch den Umstand verständlich, dass diese gemäss Lärmgutachten für die Lärmbekämpfung kaum wirksame Mauer auf Antrag der Gemeindebehörde erst spät in die Planung aufgenommen wurde. Als Alternative zu der aus Sicherheitsgründen bahnseits geforderten Leitplanke ist eine solche bauliche Massnahme, die bei ansprechender Ausführung und Bepflanzung nicht besonders störend in Erscheinung treten dürfte, zweckmässig. Einer Genehmigung des Arealüberbauungsplan und der Zonenumwandlung steht in

materieller Hinsicht daher mit den oben erwähnten Ausnahmen nichts entgegen.

**Auf Antrag des Departementes für Bau und Umwelt
beschliesst der Regierungsrat :**

1. Die von der Ortsvorsteherschaft Simach am 13. Dez. 1993 beschlossene Zonenplanänderung im Gebiet Breitholz wird genehmigt.
2. Der von der Ortsvorsteherschaft Sirnach am 13. Dez. 1993 beschlossene Arealüberbauungsplan Breitholz wird im Sinne der Erwägungen mit folgenden Ausnahmen genehmigt:
 - in Art. 2.2 SBV erster Satz, das Wort "private"
 - in Art. 3 SBV der Passus "den westlichen Teil der Parzelle Nr. 779"
3. Mitteilung an:
 - Ortsvorsteherschaft Sirnach, 8370 Simach, unter Beilage von zwei Exemplaren des Arealüberbauungsplanes Breitholz, je mit dem erforderlichen Genehmigungs- und Nichtgenehmigungsvermerk, und eines Zonenplanausschnittes Breitholz mit Genehmigungsvermerk
 - Amt für Denkmalpflege
 - Tiefbauamt
 - Kantonsforstamt
 - Amt für Umweltschutz und Wasserwirtschaft
 - Amt für Raumplanung (3), unter Beilage eines Arealüberbauungsplanes Breitholz, mit dem erforderlichen Genehmigungs- und Nichtgenehmigungsvermerk, und zweier Zonenplanausschnitte Breitholz mit Genehmigungsvermerk, sowie der Akten

Für richtige Ausfertigung

Der Staatsschreiber

