



Frauenfeld,

28. August 2000, Bi
Entscheid Nr. 51

PG Sirnach

Gestaltungsplan „Oberdorf-Höchli“

Zonenplanänderung „Oberdorf-Höchli“

1. Der Gemeinderat Sirnach ersucht mit Schreiben vom 28. Januar 2000 um Genehmigung der im Titel erwähnten Vorlagen. Aufgrund der Akten kann geschlossen werden, dass die Verfahren ordnungsgemäss durchgeführt wurden. Der gegen den Gestaltungsplan vorliegende Rekurs wurde infolge Rückzug mit Verfügung vom 15. Juni 2000 vom Departement für Bau und Umwelt abgeschrieben.
2. Der **Gestaltungsplan „Oberdorf-Höchli“** bezweckt laut Art. 2 der Sonderbauvorschriften (SBV) im Wesentlichen eine etappierbare, landsparende, verkehrsberuhigte Strassenerschliessung sowie die Erschliessung mit den übrigen Werkleitungen. Ferner eine rücksichtsvolle Überbauung mit Wohnbauten unter Beachtung der Terrainverhältnisse und der Ortsbaulichen Situation sowie einer zonen- und zeitgerechten Architektur. Das an der nordwestorientierten Hangunterkante des Simacherbergs gelegene Planungsgebiet soll laut Planungsbericht nach einem siedlungsplanerischen Gesamtkonzept überbaut werden. Der nördliche Rand des Planungsgebiets ist überbaut. Das in den Gestaltungsplan einbezogene Areal liegt teils in der zweigeschossigen Wohnzone W2, teils in der dreigeschossigen Wohn- und Gewerbezone WG3. Das Areal ist gemäss § 37 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) fraglos im Rahmen eines Gestaltungsplanes baureif (§ 60 Ziffer 3 PBG) zu machen. Land ist erschlossen, wenn die für die betreffenden Nutzungszonen hinreichende Zufahrten sowie Werkleitungen und zugehörigen zentralen Anlagen bestehen. Dabei sind die Anforderungen an die Erschliessung je nach den beanspruchten Nutzungszonen und den massgeblichen Verhältnissen verschieden. Zu beachten ist, dass zur Zufahrt nicht nur die arealinternen Strassen und Werkleitungen gehören, sondern namentlich auch die weiterführende öffentliche Strasse, soweit der Besucher sie zwingend als Zufahrt benützen muss (BGE 116 Ib 159). Für die **verkehrsmässige Erschliessung** des Gebietes

Oberdorf-Höchli werden insbesondere die Zelgli- und die Höchlistrasse ausgebaut bzw. verlängert. Zudem verbindet ein Fussweg die Zelgli- und die Obere Bahnhofstrasse. Der vom vorliegenden Gestaltungsplan nicht erfasste westliche Teil der Zelglistrasse ist eine im obengennannten Sinne weiterführende öffentliche Strasse. Gemäss Rückfrage bei der Gemeindeverwaltung wurde gleichzeitig mit dem Gestaltungsplan für den westlichen Teil der Zelglistrasse ein Erschliessungsprojekt gemäss dem Gesetz über Strassen und Wege öffentlich aufgelegt, weshalb der Gemeinderat Simach dieses Strassenstück nicht in den Gestaltungsplan einbezog. Das Erschliessungsprojekt sieht eine Verbreiterung der Zelglistrasse vor. Damit kann der Nichteinbezug der bestehenden und zur Sicherstellung der Erschliessung auszubauende Zelglistrasse in den Gestaltungsplan verantwortet werden.

Zur **Verlängerung der Höchlistrasse** ist zu bemerken, dass diese eine landwirtschaftliche Flurstrasse ist und im Rahmen des Gestaltungsplanes ausgebaut werden soll. Diese Strasse dient der verkehrsmässigen Erschliessung des Gestaltungsplangebietes. Sie liegt indes im Nichtbaugelände (Landwirtschaftszone). Mithin ist der planerische Grundsatz, dass Baugelände zu Lasten des Baugeländes zu erschliessen ist, verletzt. Dieser Mangel kann indes verantwortet werden, weil eine bestehende Strasse ausgebaut und in ihrer Funktion umgewidmet wird und das Gebiet südlich der Höchlistrasse im Richtplan als künftiges Baugelände bezeichnet ist. Die Strasse ist mithin Teil des Siedlungsgebietes der Gemeinde Simach.

Im Plan ist im Bereich der Oberen Bahnhofstrasse ein **privater Erschliessungsbereich** bezeichnet. Dieser erschliesst unter anderem zwei Tiefgaragen und auf drei Baubereiche verteilte Bruttogeschossflächen von insgesamt rund 3000 m². Diese Massnahme ist im Hinblick auf die gesetzliche Erschliessungspflicht vertieft zu beurteilen. Die Beurteilung der Frage, ob mit den in einem Gestaltungsplan enthaltenen Erschliessungsanlagen das einbezogene Baugelände im Sinne von Art. 19 Abs. 1 RPG und § 35 Abs. 1 PBG hinreichend erschlossen ist, richtet sich nach den jeweiligen Nutzungszonen und nach einem allfälligen im Gestaltungsplan enthaltenen allgemeinverbindlichen Überbauungskonzept. Nach § 35 Abs. 1 PBG ist die Gemeinde für die zeit- und sachgerechte Erschliessung verantwortlich. Zur öffentlichen Erschliessung gehört gemäss den erwähnten, gesetzlichen Bestimmungen die Fein- und Groberschliessung. Die gestützt auf § 35 Abs. 1 PBG mögliche Privaterschliessung kann die Gemeinde nur auf der Grundlage von genehmigten Gestaltungsplänen, welche diese Erschliessungsbestandteile ausweisen resp. genehmigten Strassenprojekten gewährt werden. § 37 PBG verlangt weiter, dass Baugelände in der Regel im Rahmen eines Gestaltungsplanes zu erschliessen

und baureif zu machen sind. Zur Abgrenzung gegenüber öffentlichen Erschliessungsanlagen ist festzuhalten, dass Hauszufahrten und Hausanschlüsse (sog. Werkleitungsanschlüsse) zu den Umgebungsanlagen gehören. In der Regel kann bis etwa einer dritten Bautiefe von einer verlängerten Hauszufahrt bzw. Werkleitungsanschluss gesprochen werden. Der fragliche private Erschliessungsbereich vermag im Lichte der vorgenannten Bedingungen nicht zu überzeugen. Da die Gemeinde bei der Erschliessungsplanung aber über ein erhebliches Ermessen verfügt, will der Kanton diesbezüglich nicht intervenieren.

Sofern erforderlich, ist namentlich aus Gründen der Koordination in der Regel eine **Landumlegung** mit einem Gestaltungsplan zu verbinden (§ 39 Abs. 2 PBG). Im Rahmen der Landumlegung sind die für öffentliche Anlagen erforderlichen Flächen auszuscheiden und gegebenenfalls die Lasten zu bereinigen. Dabei kann insbesondere das für den Bau von öffentlichen Strassen erforderliche Land gesichert werden, was für die Gewährleistung der von § 35 Abs. 1 PBG geforderten zeitgerechten Erschliessung von besonderer Wichtigkeit ist (vgl. Erläuterungen zum PBG, Kapitel 3.1.8). Es fällt auf, dass die bestehende Parzellenstruktur die Erstellung einzelner Bauten behindert. Dies ist am Beispiel der Baubereiche B3 bis B5 zu illustrieren, weil die Parzelle Nr. 746 diese Bereiche durchschneidet. Derartige Realisierungshemmnisse können ebenfalls im Rahmen einer Baulandumlegung behoben werden. Durch den Verzicht der Landumlegung können Verzögerungen für die Erfüllung der öffentlichen Erschliessungspflicht und mithin der Überbauung des Areals resultieren.

Dem beigelegten **Lärmgutachten** kann schliesslich entnommen werden, dass die massgebenden Belastungsgrenzwerte der Lärmschutzverordnung eingehalten sind.

Im Rahmen von Art. 8.4 SBV darf ein Bauvorhaben die Ausnützung um max. 15% übersteigen, wenn mit dem Baugesuch der Nachweis erbracht wird, dass der **Minergie-Standard** eingehalten ist. Diese Bestimmung kann aus den nachfolgenden Gründen nicht genehmigt werden. In der WG3 wird beispielsweise für reine Wohnnutzung gegenüber der Regelbauweise eine höhere Ausnützung zugestanden (0.65 statt 0.595) und in der W2 dürfen Hauptbauten auf die östliche Parzellengrenze gestellt werden (Art. 5.3 lit. b SBV). **Abweichungen gegenüber der Regelbauweise** sind gemäss § 19 Abs. 2 PBG möglich, wenn dadurch gesamthaft ein besseres architektonisches und ortsbauliches Ergebnis erzielt wird und dieses im öffentlichen Interesse liegt. Zudem dürfen die ausserhalb des Gestaltungsplanareals gelegenen Grundstücke nicht anders als nach den für die Zone des Gestaltungsplanareals geltenden Vor-

schriften der Regelbauweise betroffen werden. Wie erwähnt, steht das architektonische und ortsbauliche bessere Ergebnis und damit eine räumliche, gestalterische Qualität im Vordergrund. Zwar ist das Energiesparen im öffentlichen Interesse, indessen wird im Rahmen des vorliegenden Gestaltungsplanes allein dadurch kein besseres architektonisches und ortsbauliches Ergebnis erzielt, zumal die energetischen Grundanforderungen hoch sind. Die Ausnutzungsziffer in der WG3 und die Grenzabstände in der W2 weichen gegenüber der Regelbauweise ab. Ein weiterer Spezialbonus bzw. eine zusätzliche bauliche Verdichtung erscheint gegenüber anderen, ebenfalls berechtigten öffentlichen Anliegen der Siedlungs- und Wohnqualität unverhältnismässig. Vorallem besteht die Gefahr, dass mit diesem Spezialbonus das in Verbindung mit den definierten Baubereichen in Verbindung mit den vorgegebenen Bruttogeschossflächen angestrebte Siedlungskonzept auseinander fällt. Ferner ist die für eine Berechnung massgebende anrechenbare Landfläche nicht klar. Die fragliche zum Grundbonus zusätzliche Ausnutzungserhöhung im Zusammenhang mit einem entsprechenden Baugesuch aufgrund des Minergie-Standards ist einseitig und verletzt § 19 Abs. 2 PBG. Der Bonus in Art. 8.4 SBV ist nicht rechtmässig.

3. Die **Zonenplanänderung „Oberdorf-Höchli“** steht im engen Zusammenhang mit dem Siedlungskonzept des vorliegenden Gestaltungsplanes. Die Details zur Zonenplanänderung können dem Planungsbericht entnommen werden.

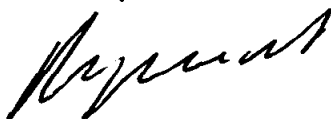
Das Departement für Bau und Umwelt entscheidet:

1. Der vom Gemeinderat Simach am 20. September 1999 beschlossene Gestaltungsplan „Oberdorf-Höchli“ wird im Sinne der Erwägungen und mit Ausnahme des in Art. 8.4 SBV gewährten Bonusses genehmigt.
2. Die vom Gemeinderat Simach am 20. September 1999 beschlossene Zonenplanänderung „Oberdorf-Höchli“ wird genehmigt.
3. Der Gemeinderat Simach hat die von der Nichtgenehmigung betroffenen Grundeigentümer über diesen Entscheid zu informieren.

4. Mitteilung an:

- Gemeinderat Simach, 9556 Simach, unter Beilage von drei Gestaltungsplänen „Oberdorf-Höchli“ und zwei Zonenplanänderungsausschnitten „Oberdorf-Höchli“, je mit Genehmigungsvermerk auf den Plänen und den Sonderbauvorschriften und Nichtgenehmigungsvermerken betreffend Bonus (Art. 8.4 SBV und Art. 5 1 lit. a „und ohne Energiebonus gemäss Ziffer 8.4“); (chargé)
- Amt für Denkmalpflege
- Amt für Umwelt
- Tiefbauamt
- Amt für Raumplanung (3); unter Beilage eines Gestaltungsplans „Oberdorf-Höchli“ und zwei Zonenplanänderungsausschnitten „Oberdorf-Höchli“ je mit Vermerken gemäss Gemeineexemplar sowie der übrigen Akten

DEPARTEMENT
FÜR BAU UND UMWELT
DES KANTONS THURGAU
Der Departementschef



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: 28. August 2000