



Frauenfeld,

DEPARTEMENT FÜR BAU UND UMWELT DES KANTONS THURGAU

ENTSCHEID

7. November 2001; Me, db
Entscheid Nr. 74

Politische Gemeinde Sirnach Gestaltungsplan Untere Schulstrasse

1. Mit Schreiben vom 12. September 2001 ersucht der Gemeinderat Sirnach um Genehmigung der im Titel erwähnten Vorlage. Auf Grund der Akten kann geschlossen werden, dass das Planungs- und Beschlussverfahren ordnungsgemäss durchgeführt wurde. Beim Departement für Bau und Umwelt sind keine Rekurse hängig. Einer Genehmigung steht in formeller Hinsicht nichts entgegen.
2. Der **Gestaltungsplan Untere Schulstrasse** (nachfolgend: GP) umfasst das Gebiet westlich der Primarschulanlage Busswil. Dieses ist Bestandteil des Quartierrichtplanes Frecht. Der GP setzt sich aus einem Plan (1:500) mit integrierten Sonderbauvorschriften sowie einem Planungsbericht zusammen. Nach dem gültigen Zonenplan ist das Planungsgebiet im nördlichen Teil (Parzelle Nr. 108) der zweigeschossigen Wohnzone Hanglage WH2 und im südlichen Teil (Parzelle Nr. 115) der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen zugewiesen. Für den nördlichen Teil gilt zudem der Quartierrichtplan Frecht. Laut Planungsbericht wird der südliche Teil von der Primarschulgemeinde nicht mehr benötigt (Erweiterung erfolgte nach Osten). Im Rahmen der momentan laufenden Revision der Nutzungsplanung werde dieser Landstreifen in die Wohnzone Hanglage WH2 umgezont.

Der GP basiert auf einem Studienauftrag. Das in den GP einbezogene Areal ist als überwiegend unerschlossen einzustufen. Folglich ist dieses nach § 37 des Planungs- und Baugesetzes (PBG; RB 700) im Rahmen eines Gestaltungsplans zu erschliessen und baureif zu machen. Laut Planungsbericht soll mit

dem GP eine bau- und planungsrechtliche Grundlage geschaffen werden, welche eine auf die exponierte Hanglage abgestimmte, geordnete Bebauung und Verkehrserschliessung ermöglicht, obwohl individuelle Einzelbauten erstellt werden. Der GP ordnet die **Erschliessung** im Sinne von Art. 19 Abs. 1 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG; SR 700) und § 35 Abs. 1 und 2 PBG hinreichend, haushälterisch und sachgerecht. Auf eine **Landumlegung** sollte gemäss Angaben im eingangs erwähnten Schreiben verzichtet werden können, da das in den GP einbezogene Bauland der Politischen Gemeinde Sirnach und der Schulgemeinde Busswil gehört. Laut Schreiben vom 30. Oktober 2001 wurde deshalb der in Art. 1 Abs. 1 der Sonderbauvorschriften erwähnte Beilageplan 1 nicht erstellt. Gemäss Planungsbericht entspricht die eingetragene **Etappiierung** mit Ausnahme der notwendigen Grenzbereinigung der heutigen Eigentums- und Zonengrenze. Laut § 20 PBG ist im Rahmen eines Gestaltungsplanes eine Kostenschätzung für die vorgesehenen Erschliessungsanlagen zu erstellen. Diese fehlt in dieser Vorlage.

Die **Bebauung** wird durch Baubereiche bzw. Baufelder mit den entsprechenden Artikeln in den Sonderbauvorschriften (SBV) geregelt. Mit Pflichtbaulinien wird ein optischer Freiraum entlang der Strasse sichergestellt. Gemäss Art. 1 Abs. 2 der Sonderbauvorschriften ist der Beilageplan Nr. 2 begleitend bei der Projektierung und Bewilligung. Von der Regelbauweise wird insbesondere hinsichtlich der zulässigen Firsthöhe abgewichen. Die in § 19 Abs. 2 PBG geforderten Nachweise über das gesamthaft bessere architektonische und ortsbauliche Ergebnis sowie den Nachbarschutz werden nur dürftig erbracht. Dennoch überzeugt das vorgelegte Bebauungskonzept als Ganzes.

Die in die Vernehmlassung einbezogenen Amtsstellen haben keine grundsätzlichen Vorbehalte zum GP angemeldet.

Insgesamt ist der Gestaltungsplan Untere Schulstrasse im Sinne von § 33 PBG rechtmässig.

Das Departement für Bau und Umwelt entscheidet:

1. Der vom Gemeinderat Sirnach am 7. Mai 2001 beschlossene Gestaltungsplan Untere Schulstrasse wird im Sinne der Erwägungen genehmigt.
2. Mitteilung an:
 - Gemeinderat Sirnach, 8370 Sirnach, unter Beilage von drei Dossiers „Gestaltungsplan Untere Schulstrasse“, je mit Genehmigungsvermerken; (chargé)
 - Amt für Umwelt
 - Amt für Denkmalpflege
 - Amt für Raumplanung, unter Beilage eines Dossiers „Gestaltungsplan Untere Schulstrasse“ mit Genehmigungsvermerk 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: 7. November 2001