



Frauenfeld,

ENTSCHEID

30. März 2006
Entscheid Nr. 25
Allkom Nr. 2/2003

Politische Gemeinde Sirnach

1. Gestaltungsplan „Rüti“

2. Zonenplanänderung „Rüti“

1. Mit Schreiben vom 23. Dezember 2002 ersucht der Gemeinderat Sirnach um Genehmigung der Zonenplanänderung „Rüti“ und des Gestaltungsplans „Rüti“. Der Gestaltungsplan „Rüti“ (nachfolgend GP „Rüti“) wurde mit Bericht vom 10. Dezember 1999 durch das Amt für Raumplanung vorgeprüft und anlässlich einer Besprechung am 1. März 2000 weiter erörtert. Die gemachten Anregungen und Vorbehalte wurden weitgehend umgesetzt bzw. berücksichtigt. Das vorliegende Gesuch um Genehmigung der Zonenplanänderung „Rüti“ ist ein Teilergebnis aus der erwähnten Vorprüfung GP „Rüti“. Im Zusammenhang mit dem GP „Rüti“ wurde auch eine Landumlegung durchgeführt. Sowohl gegen den GP „Rüti“ wie auch gegen die Landumlegung wurden Rechtsmittel ergriffen. Im Zusammenhang mit dem GP „Rüti“ wurde eine Verwaltungsgerichtsbeschwerde ans Bundesgericht erhoben, jedoch mit Urteil vom 9. November 2005 rechtskräftig abgewiesen. Gemäss Begleitschreiben der Gemeindebehörde vom 19. Dezember 2005 wurde die Einsprache gegen die Landumlegung mit Schreiben vom 13. Dezember 2005 zurückgezogen. Auf Grund der Akten kann geschlossen werden, dass das Verfahren ordnungsgemäss durchgeführt wurde. Gegen die Zonenplanänderung und den Gestaltungsplan mit samt Landumlegung sind keine Rechtsmittel mehr hängig.
2. Das in den GP „Rüti“ einbezogene gleichnamige Areal liegt im südwestlichen Teil von Sirnach. Der historische Industriekanal führt mitten durch das Gestaltungsplangebiet genauso wie die heutige Breitestrasse. Im Rahmen des GP „Rüti“ soll sowohl der erwähnte Kanal umgeleitet als auch die Breitestrasse aufgehoben werden. Gemäss Art. 2 der Sonderbauvorschriften (SBV) be-

zweckt der GP „Rüti“ eine geordnete, auf die spezifischen Verhältnisse abgestimmte Besiedlung. Neben der zweckmässigen, flächensparenden und verkehrsberuhigenden Erschliessung des Gebietes werden zusätzliche Ziele angestrebt wie z.B. die erwähnte Kanalumlegung, die Sicherung eines minimalen Gewerbeanteils, die Anbindung an die gewachsene Bebauungsstruktur, die Schaffung eines sanften Übergangs zur offenen Landschaft, attraktive Gemeinschaftsflächen oder auch eine bessere Nutzung der Energie. Zur Umsetzung all dieser Ziele wird das GP-Gebiet in die Baubereiche A bis D unterteilt. In Art. 4 der SBV sind für einzelne Baubereiche Spezialregelungen festgelegt. Dabei wird vor allem im Baubereich C hinsichtlich Gebäudelänge und Höhe von der Regelbauweise abgewichen. Die Ausnützungsziffer wird zudem minimal auf 0.7 erhöht. Im Planungsbericht ist der Nachweis des dafür nötigen insgesamt besseren ortsbaulichen Ergebnisses im Sinne von § 19 Abs. 2 PBG dargelegt. Zudem wird trotz Abweichungen von der Regelbauweise der Nachbarschutz im Sinne der vorgenannten Bestimmung gewahrt.

In erschliessungstechnischer Hinsicht wird das GP-Gebiet von bestehenden Breitestrassen und somit vom Schleichverkehr befreit. Anstelle der Breitestrasse führt eine neue Erschliessungsstrasse nördlich des Kanals als Sackgasse mit Kehrplatz bis zum neuen Kanalverlauf. Lediglich eine neue Kanalbrücke als Notverbindung und Durchlass für Fussgänger und Radfahrer verbindet dieses südwestlich des neuen Kanals gelegene Gebiet mit den Baubereichen B2, A4 und D nordöstlich des Kanals. Jene Baubereiche werden ebenfalls mit einer verkehrsmässigen Erschliessung versehen, die als Sackgasse ausgebildet wird. Südlich des bestehenden Kanals wird ein Platzbereich geschaffen, der sowohl als Zufahrt zu den anliegenden Bauten als auch dem gemeinschaftlichen Leben zum Beispiel mit Gartenwirtschaft oder Werkhöfen dienen soll.

Im Zusammenhang mit dem GP „Rüti“ wurde gleichzeitig eine Landumlegung gemäss § 39 Abs. 2 PBG durchgeführt. Diese dient in erster Linie der Sicherung von Flächen für die verkehrsmässige Erschliessung und die Umlegung des Kanals. Die Landumlegung ist in Beilageplan 1 dargestellt und wurde zusammen mit den dazugehörigen Änderungsnachweisen zur Genehmigung ein-

gereicht. Gemäss erwähntem § 39 Abs. 2 PBG ist eine Landumlegung in der Regel mit einem Gestaltungsplan zu verbinden. Hingegen gehört sie gemäss neuerer Praxis des Departements für Bau und Umwelt nicht zu den genehmigungspflichtigen Bestandteilen eines Gestaltungsplans. Die Unterlagen zur Landumlegung (Beilageplan 1, Bereinigung von Dienstbarkeiten, Grundlasten, Vor- und Anmerkungen gemäss § 44 PBG) sind deshalb von der Genehmigung auszuklammern und werden mit einem Hinweisvermerk versehen.

Nebst dem eigentlichen Plan Namens GP „Rüti“ mit integrierten Sonderbauvorschriften, dem Planungsbericht sowie den Unterlagen zur Landumlegung enthält der GP zusätzlich einen Beilageplan 2 „Werkleitungen“. Dieser enthält nebst den Erschliessungsinstrumenten auch eine Kostenschätzung. Gemäss § 20 PBG hat der GP eine Kostenschätzung für die vorgesehenen Erschliessungsanlagen zu enthalten. Diese besitzt jedoch lediglich informativen Charakter und bedarf keiner Genehmigung durch das Departement für Bau und Umwelt, da Erschliessungskosten und auch deren Verteilung gemäss § 19 Abs. 1 PBG nicht in einem Gestaltungsplan geregelt werden. Die Kostenschätzung wird diesbezüglich mit einem Hinweisvermerk versehen. Dies gilt auch für Art. 18 SBV, worin die Finanzierung von Nebenanlagen geregelt wird. Art. 18 SBV spielt zudem in die Landumlegung hinein, ist ebenfalls nicht genehmigungspflichtig und wird mit einem Hinweisvermerk versehen.

Die bereits erwähnte Festlegung einer Gewerbenutzung im Baubereich B1 gemäss Art. 3 Abs. 2 SBV innerhalb der bestehenden Wohnzone W3 widerspricht den Anforderungen von § 19 Abs. 2 PBG. Ausserdem grenzt die aufzuhebende Breitestrasse auf der einen Seite an die Wohn- und Gewerbezone und auf der andern Seite an die Wohnzone. Eine **Zonenplanänderung** in diesem Gebiet drängt sich somit auf, damit die künftige Zonenzugehörigkeit eindeutig geregelt ist und der eingangs erwähnten Nutzungskonflikt ausgeräumt wird. Es werden im Rahmen der vorgenannten Zonenplanänderung deshalb Bereiche der Wohnzone W3 neu der Gewerbezone WG3 und umgekehrt kleine Bereiche der Gewerbezone WG3 neu der Wohnzone W3 zugeteilt.

Als Folge der Kanalumlegung entsteht nördlich zwischen neuer Kanalböschung und der heutigen Bauzonengrenze eine Restfläche, die landwirtschaftlich schlecht genutzt werden kann und deshalb von der Landwirtschaftszone in die Spezialbauzone „Zone für Freizeitgestaltung“ umgezont werden soll. Auf dieser Rasenfläche soll ein öffentlicher Quartiersspielplatz erstellt werden, auf dem gemäss Art. 13 der SBV zum GP „Rüti“ nebst Spielwiese auch ein Gemeinschaftsbau von max. 50 m² und einer Gebäudehöhe von max. 3.0 m erstellt werden darf. Da diese Spezialzone keine weiteren Bauten und Anlagen zulässt und das betroffene Gebiet im Bedarfsfall umgehend wieder landwirtschaftlich genutzt werden könnte, kann vom Flächenausgleichsprinzip abgesehen werden. Der Planungsbericht enthält die zum Verständnis der beiden Vorlagen notwendigen weiteren Angaben. Im Rahmen der verwaltungsinternen Vernehmlassung haben die angeschriebenen Fachstellen keine Vorbehalte angebracht. Im Sinne von § 33 des Planungs- und Baugesetzes sind der Gestaltungsplan „Rüti“ und die Zonenplanänderung „Rüti“ rechtmässig.

Das Departement für Bau und Umwelt entscheidet:

1. Die vom Gemeinderat Sirnach am 17. Juni 2002 beschlossene Zonenplanänderung „Rüti“ als auch der gleichentags bzw. am 7. Oktober 2002 erlassene Gestaltungsplan „Rüti“ werden mit Hinweisvermerken zu Art. 18 SBV, der Kostenschätzung auf Beilageplan 2 „Werkleitungen“ und Beilageplan 1 „Landumlegung“ genehmigt.
2. Mitteilung an:
 - Gemeinderat Sirnach, 8370 Sirnach unter Beilage von zwei Zonenplanänderungen „Rüti“ und drei Gestaltungsplänen „Rüti“, je mit Genehmigungs- und Hinweisvermerken (chargé)
 - Grundbuchamt Sirnach
 - Tiefbauamt
 - Amt für Umwelt
 - Amt für Denkmalpflege

- Amt für Raumplanung, unter Beilage von zwei Zonenplanänderungen „Rüti“ und einem Exemplar des Gestaltungsplans „Rüti“ mit Genehmigungs- und Hinweisvermerken sowie der übrigen Akten

DEPARTEMENT
FÜR BAU UND UMWELT



Regierungsrat 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: 30. März 2006