

Frauenfeld, 27. März 2007

Entscheid Nr. 28

0030/2007/ARP/DBU

Politische Gemeinde Sirnach

- Zonenplanänderung Untermatt
- **Gestaltungsplan Erlenpark**
- Gestaltungsrichtplan Untermatt

1. Mit Schreiben vom 16. Januar 2007 ersucht der Gemeinderat Sirnach um Genehmigung der im Titel erwähnten Vorlagen. Aufgrund der eingereichten Unterlagen kann geschlossen werden, dass die Verfahren betreffend Zonenplanänderung Untermatt und Gestaltungsplan Erlenpark ordnungsgemäss durchgeführt wurden. Beim Departement für Bau und Umwelt ist weder gegen die Zonenplanänderung Untermatt noch den Gestaltungsplan Erlenpark ein Rekurs hängig. Nachdem dem Gemeindeamman der Politischen Gemeinde Sirnach telefonisch mitgeteilt wurde, dass der ebenfalls zur Genehmigung eingereichte Gestaltungsrichtplan Untermatt aufgrund fehlender Planungsschritte zum heutigen Zeitpunkt nicht genehmigungsfähig sei, wurde diese Vorlage vom Gemeindeamman zurückgezogen.
2. Das Planungsgebiet der beiden Vorlagen liegt am nördlichen Siedlungsrand von Sirnach. Die von der **Zonenplanänderung „Untermatt“** betroffene Fläche beinhaltet die Erweiterung der bestehenden öffentlichen Zone Oe (südlicher Teil der Parzelle Nr. 604) und die Erweiterung der Wohnzone W4 (Parzelle Nr. 591) gegen Norden, die Umzonung der östlichen Parzellen an der Riedstrasse von der Wohnzone W3 in die Wohnzone W2 und die Umzonung der Parzellen Nrn. 576 und 577 von der Wohnzone W3 in die Wohnzone W4. Mit der Erweiterung der öffentlichen Zone Oe wird der in Ziff. 2.2 des kantonalen Richtplans (KRP) enthaltene Planungsgrundsatz tangiert. Dieser besagt, dass grundsätzlich eine ausgeglichene Flächenbilanz anzustreben ist. Weil der Ortsteil Sirnach gemäss Ziff. 1.1.2 KRP ein regionales Zentrum ist, die Fläche als Spielplatz öffentlich zugänglich sein wird und keine relevanten Planungsgrundsätze verletzt werden, kann der nicht erbrachte Flächenausgleich toleriert werden.

Der **Gestaltungsplan „Erlenpark“** (GP) setzt sich aus einem allgemeinverbindlichen Teil (Plan 1:500, Sonderbauvorschriften; SBV) und einem informativen Planungsbericht (PB) zusammen. Gemäss Art. 2 SBV bezweckt der GP unter anderem das GP-Gebiet unter Berücksichtigung der ortsbaulichen und landschaftlichen Situation nach einem siedlungsplanerischen Gesamtkonzept zu überbauen. Zudem soll eine gute Ausnutzung des Baulandes gewährleistet, ein differenziertes Wohnungs- und Freiraumangebot und ein weitgehend verkehrsfreies Wohnumfeld geschaffen

werden. Wie dem PB zu entnehmen ist, basiert der vorliegende GP auf einem Studienwettbewerb zwischen 3 Architekturbüros. Die Erfahrung zeigt, dass mittels eines fachgerecht durchgeführten Wettbewerbs substanzielle Grundlagen für den Erlass von Gestaltungsplänen geschaffen werden können. Nach Sichtung des GP kann bemerkt werden, dass das gewählte Überbauungskonzept den vielfältigen Ansprüchen genügt. Insbesondere überzeugt, dass die bestehenden ortsbaulichen und landschaftlichen Verhältnisse bzw. Elemente aufgenommen wurden und dass in Beachtung von Art. 2 Abs. 1 Bst. b der Verordnung zum Raumplanungsgesetz (RPV; SR 700.1) im Rahmen des Wettbewerbs verschiedene Varianten geprüft und gegeneinander abgewogen wurden.

Die gemäss § 18 des Planungs- und Baugesetzes (PBG; RB 700) gestellten Grundanforderungen an einen Gestaltungsplan sind erfüllt und in Kapitel 6 PB hinreichend nachgewiesen. Im Rahmen von Gestaltungsplänen kann von der Regelbauweise abgewichen werden, wenn dadurch gesamthaft ein besseres architektonisches und ortsbauliches Ergebnis erzielt wird und dies im öffentlichen Interesse liegt (§ 19 Abs. 2 PBG). Zudem dürfen ausserhalb des Gestaltungsplangebietes gelegene Grundstücke nicht anders als nach den für die Zone des Gestaltungsplanareals geltenden Vorschriften der Regelbauweise betroffen sein und die „zonengemässe Nutzungsart“ darf nicht geändert werden. Im Rahmen des GP wird mehrfach von der Regelbauweise abgewichen (vgl. Kap. 5 PB). Die entsprechenden Nachweise sind im Kapitel 7 PB und im Schreiben des Gemeinderates vom 7. Februar 2007 hinreichend begründet. Betreffend Nachbarschutz ist Art. 5.3 Bst. a SBV zu erwähnen, nach welchem gegenüber Nachbarparzellen die Vorschriften der Regelbauweise einzuhalten sind.

Gemäss Kapitel 2.3 PB ist das Planungsgebiet nur teilweise erschlossen. In Anwendung von § 37 PBG ist das fragliche nicht erschlossene Gebiet im Rahmen eines Gestaltungsplans zu erschliessen und baureif zu machen. Der GP regelt die Erschliessung gemäss § 19 Abs. 1 Ziff. 1 PBG. In Bezug auf die Verkehrserschliessung ist insbesondere zu würdigen, dass die hauptsächliche Parkierung in einer Tiefgarage beabsichtigt ist. Dadurch entstehen im Innern des Gebietes ausgedehntere Freiräume in einer wohnwertsteigernden, motorfahrzeugfreien Umgebung.

Schliesslich wird mit dem GP auch der in § 19 Abs. 2 PBG enthaltene Bedingung der Einhaltung der „zonengemässen Nutzungsart“ entsprochen. Ebenso scheint die gewählte Regelungsdichte angemessen zur Lösung der Aufgabe. Angesichts des informativen PB bedarf es zum GP keiner weiteren Erwägungen.

Im Rahmen der verwaltungsinternen Vernehmlassung haben die einbezogenen Fachstellen zu den beiden Vorlagen keine grundsätzlichen Vorbehalte angebracht. Die Zonenplanänderung Untermatt und der Gestaltungsplan Erlenpark sind im Sinne

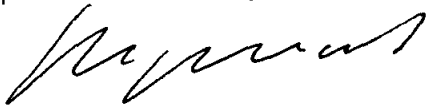
3/3

von § 33 PBG rechtmässig. Einer Genehmigung durch das Departement für Bau und Umwelt steht somit nichts im Wege.

Das Departement für Bau und Umwelt entscheidet:

1. Die vom Gemeinderat Sirnach am 6. November 2006 beschlossene Zonenplanänderung Untermatt wird genehmigt.
2. Der vom Gemeinderat Sirnach am 6. November 2006 beschlossene Gestaltungsplan Erlenpark wird genehmigt.
3. Mitteilung an:
 - Gemeinderat Sirnach, 8370 Sirnach, unter Beilage von zwei Zonenplanänderungen Untermatt und drei Gestaltungsplänen Erlenpark, je mit Genehmigungsvermerk (chargé)
 - Hochbauamt
 - Tiefbauamt
 - Amt für Umwelt
 - Grundbuchamt Sirnach
 - Amt für Raumplanung, unter Beilage von zwei Zonenplanänderungen Untermatt und eines Gestaltungsplans Erlenpark, je mit Genehmigungsvermerk 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: **29. März 2007**