

0189/2011/DBU/ARP

Mit Schreiben vom 5. September 2011 ersucht der Gemeinderat Sirnach um Genehmigung der im Titel erwähnten Vorlage. Mit Schreiben vom 21. November 2011 wurde ein öffentlich-rechtlicher Erschliessungsvertrag nachgereicht, welcher aber nicht Teil dieses Genehmigungsverfahrens ist. Aufgrund der eingereichten Unterlagen kann geschlossen werden, dass das Verfahren ordnungsgemäss durchgeführt wurde. Beim Departement für Bau und Umwelt sind gegen die Vorlage keine Rekurse hängig. Im Rahmen des Genehmigungsverfahrens prüft das Departement für Bau und Umwelt gemäss § 33 Abs. 1 des Planungs- und Baugesetzes (PBG; RB 700), ob die Pläne und Vorschriften rechtmässig sind und der übergeordneten Planung wie auch dem Grundsatz der haushalterischen Bodennutzung entsprechen.

Mit Entscheid Nr. 56 des Departementes für Bau und Umwelt vom 14. September 2011 wurde die Parzelle Nr. 1065 mit einer Fläche von 25'170 m² in die Industriezone I mit Gestaltungsplanpflicht umgezont. Die Parzelle liegt am nordwestlichen Siedlungsrand des Ortsteils Gloten. Die betroffene Fläche liegt zudem innerhalb des Perimeters der Testplanung Entwicklungsschwerpunkt (ESP) Wil-West. Mit dem zur Genehmigung vorliegenden Gestaltungsplan Bohl soll sichergestellt werden, dass das Areal entsprechend den Vorgaben des Agglomerationsprogramms und denjenigen für strategische Arbeitszonen (Ziffer 1.3 Kantonaler Richtplan (KRP)) genutzt wird.

Der Gestaltungsplan Bohl setzt sich aus den allgemeinverbindlichen Bestandteilen Situationsplan 1:500 und den Sonderbauvorschriften (SBV) zusammen.

Gemäss Art. 1 Abs. 2 der SBV bezweckt der Gestaltungsplan die Regelung der Bebauungsdichte, Abmessungen und Abstände; die bau- und planungsrechtliche Sicherstellung der geplanten Neubauten; eine zweckmässige und nutzungskonforme Erschliessung inklusive Parkierung; energieeffiziente und gestalterisch ansprechende Bauweise; Gewährleistung einer zukünftigen Erschliessung vom gesamten Areal und die Regelung der Nutzweise.

Gemäss Art. 3 Abs. 2 der SBV gilt für die arbeitsintensive Nutzung ein Richtwert von einem Arbeitsplatz pro 80 m² genutzter Fläche der Baubereiche „Hauptbauten“. Ein Nachweis der Arbeitsplatzdichte ist gemäss SBV mit dem Baugesuch einzureichen. Damit soll eine arbeitsplatzintensive Industrie- und Gewerbeansiedlung im Sinne des Agglomerationsprogramm-Entwurfes Wil gewährleistet werden.

Im Wesentlichen werden zwei Baubereiche für Hauptbauten und einer für Nebengebäude ausgeschieden. Zudem werden zahlreiche sogenannte Korridore definiert, die für Erschliessungs- und Freihaltezwecke vorgesehen sind. Vorerst soll der Baubereich Hauptbauten A überbaut werden. Der Baubereich Hauptbauten B ist für eine Betriebs-erweiterung vorgesehen. Das Ausmass lässt sich gemäss Planungsbericht nur grob abschätzen. Der Baubereich und die Sonderbauvorschriften seien so definiert, dass auch eine separate Überbauung und Nutzung erfolgen könne. Solange die Baubereiche nicht bebaut werden, ist die Fläche gemäss Art. 3 Abs. 2 SBV landwirtschaftlich oder als Grünfläche zu nutzen. Die Nutzung als Parkplatz und/oder Lagerfläche ist nicht gestattet.

Gemäss Art. 7 Abs. 1 der SBV sind alle Gebäude und Anlagen in ihren Proportionen und äusseren Gestaltungen so auszuführen, dass eine gute Gesamtwirkung und Einordnung erzielt wird.

Mit der Unterscheidung von 5 Freihalte- und Erschliessungskorridoren in den Art. 9-13 der SBV sollen die speziellen Problemstellungen wie Anschluss an die Kantonsstrasse, Strasse und Werkleitungen, Ausbau Kantonsstrasse, Freihaltung für Bachöffnung und Erschliessungen, Fläche für eine Baumallee, Bereiche für Bepflanzungen etc. sichergestellt werden. Des weiteren wird die Erschliessung mit betriebsinternen Verkehrsanlagen, die Parkierung, die Ver- und Entsorgung und auch der sparsame Umgang mit Energie in den weiteren Artikeln geregelt.

Gemäss Ziffer 6.6 des Planungsberichts wird mit dem Gestaltungsplan mehrfach von der Regelbauweise abgewichen. In Anwendung von § 19 Abs. 2 PBG kann im Rahmen von Gestaltungsplänen von der Regelbauweise abgewichen werden, wenn dadurch gesamthaft ein besseres architektonisches und ortsbauliches Ergebnis erzielt wird und dies im öffentlichen Interesse liegt. Zudem dürfen ausserhalb des Gestaltungsplangebietes gelegene Grundstücke nicht anders als nach den für die Zone des Gestaltungsplanareals geltenden Vorschriften der Regelbauweise betroffen sein. Die Abweichungen betreffen die Gebäudehöhe, eine Verringerung des Gebäude- und Grenzabstandes und die Unterschreitung des ordentlichen Gewässerabstandes betreffend eingedoltem Bach zum Baubereich A.

Grenzabstände zu ausserhalb des Gestaltungsplan-Perimeters liegenden Parzellen können nur mit Vorliegen eines Näherbaurechts reduziert werden. Spätestens zum Zeitpunkt einer Baugesuchseingabe muss das Näherbaurecht gegenüber der auf der Nordseite liegenden Parzelle Nr. 1067 vorliegen, sofern die Baubereiche für Hauptbauten ausgefüllt werden.

Ziffer 6.2 des Planungsberichts enthält einen Nachweis hinsichtlich Erfüllung der erhöhten Anforderungen von § 19 Abs. 2 PBG. Es wird dargelegt, dass u.a. die zukunftsgerichtete Erschliessungsstrasse als Vorleistung für die Gesamtarealentwicklung betrachtet werden könne. Des weiteren wird auf die häuslicherische Bodennutzung durch die Erstellung einer Tiefgarage und der entsprechenden Minimierung der oberirdischen Verkehrsfläche, die Förderung des Langsamverkehrs durch den Ausbau des Fusswegnetzes, die Optimierung der Prozessenergie (Abwärmenutzung) und die Förderung der Nutzung und Produktion von erneuerbaren Energien verwiesen. Zusammen mit den architektonischen Aspekten bezüglich Gliederung des Gebäudes und der Gestaltung der Umgebung könne ein gesamthaft besseres architektonisches Ergebnis erzielt werden. Insgesamt werden die erhöhten Anforderungen von § 19 Abs. 2 PBG erfüllt.

Im Rahmen der verwaltungsinternen Vernehmlassung macht das Tiefbauamt darauf aufmerksam, dass frühzeitig, das heisst vor Baubeginn, zwingend mit dem Tiefbauamt Kontakt aufzunehmen sei, damit die Detailplanung der Aufspurung auf die Wilerstrasse vorgenommen und der Kostenverteilungsschlüssel festgelegt werden könne. Gemäss § 28 Gesetz über Strassen und Wege (StrWG) könne ein Kostenteiler festgelegt werden, welcher Dritte mit einbeziehe, wenn die Korrektur einer Kantonsstrasse weitgehend im Interesse Dritter erfolge. Die geplante Umgebungsgestaltung umfasse eine Baumreihe entlang der Kantonsstrasse. Die Baumallee müsse ebenfalls mit dem Tiefbauamt abge-



4/4

sprochen werden und in der öffentlichen Projektauflage des Strassenumbaus enthalten sein. Die Planung und Ausführung erfolge durch das Tiefbauamt.

Die Verkehrsübersicht in die vorbeiführende Kantonsstrasse müsse dauernd einwandfrei gewährleistet sein. Die gemäss § 41 StrWG erforderlichen Sichtbermen seien dauernd einzuhalten. Auch die Zufahrt zum bestehenden Parkplatz des angrenzenden Restaurants Hirschen müsse abgesprochen werden.

Die Energiefachstelle weist darauf hin, dass die Bauten mindestens im Minergiestandard erstellt werden sollten, damit energietechnisch tatsächlich etwas erreicht werde.

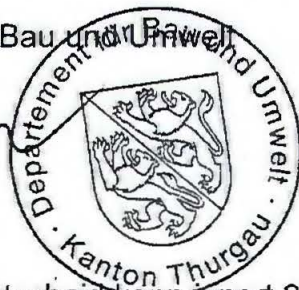
Das Amt für Umwelt (Ressort Wasserbau) hält fest, dass die auf den 1. Juni 2011 in Kraft gesetzte Gewässerschutzverordnung (GSchV, SR 814.201) unter anderem Mindestbreiten und Kriterien für den neu auszuscheidenden Gewässerraum festlege. Von diesen Bestimmungen seien neben Bauten auch Anlagen (Terrainveränderungen, Mauern, Cheminées, Brennholzlager, Spielgeräte, Werkleitungen etc.) betroffen. Die Gewässerräume richten sich nach Art. 41a GSchV für Fliessgewässer. Die natürliche Sohlenbreite betrage beim Chräbsbach 1.4 m. Nach Art. 41a Abs. 2 betrage für einen Bach mit einer natürlichen Sohlenbreite von weniger als 2 m Breite der Gewässerraum 11 m. Gemäss Art. 41c (extensive Gestaltung und Bewirtschaftung des Gewässerraums) dürfen innerhalb des Gewässerraums nur standortgebundene, im öffentlichen Interesse liegende Anlagen wie Fuss- und Wanderwege, Flusskraftwerke oder Brücken erstellt werden. Das heisst innerhalb des Gewässerraums dürfen keine Werkleitungen, Strassen usw. erstellt werden.

In den Korridoren ist ein Gewässerraum mit einer Breite von 11 m vorzusehen. Mit der Erschliessungsplanung des Baubereiches Hauptbauten B ist ein Bachprojekt für die Bachöffnung Chräbsbach beim Kanton zur Genehmigung einzureichen.

Im Übrigen haben im Rahmen der verwaltungsinternen Vernehmlassung die einbezogenen Fachstellen keine grundsätzlichen Vorbehalte angebracht. Die generelle Prüfung ergibt, dass dieser die Anforderungen nach § 33 Abs. 1 des Planungs- und Baugesetzes (PBG; RB 700) erfüllt sind und der Gestaltungsplan somit genehmigt werden kann.

Departement für Bau und Umwelt

Dr. Jakob Stark



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: 27. Jan. 2012