

Frauenfeld, 23. Mai 2013

Entscheid Nr. 34

0050/2013/DBU/ARP

Politische Gemeinde Sirnach

„Änderung Dezember 1992“ des Arealüberbauungsplans Brüel

Das Departement für Bau und Umwelt entscheidet:

1. Die vom Gemeinderat Sirnach am 21. Dezember 1992 beschlossene „Änderung Dezember 1992“ des Arealüberbauungsplans Brüel wird genehmigt.
2. Mitteilung an:
 - Gemeinderat Sirnach, 8370 Sirnach, unter Beilage von drei „Änderungen Dezember 1992“ des Arealüberbauungsplans Brüel, mit Genehmigungsvermerk (chargé)
 - Departement für Bau und Umwelt, Rechtsdienst
 - Amt für Raumplanung, unter Beilage einer „Änderung Dezember 1992“ des Arealüberbauungsplans Brüel mit Genehmigungsvermerk sowie der übrigen Akten

Erwägungen:

1. Mit Schreiben vom 25. Februar 2013 ersucht der Gemeinderat Sirnach um Genehmigung der im Titel erwähnten Vorlage. Seit dem 1. Januar 2013 ist ein neues Planungs- und Baugesetz (PBG; SR 700) in Kraft. Gemäss der Übergangsbestimmung von § 121 PBG sind bei Inkrafttreten dieses Gesetzes hängige Planungen nach altem Recht zu beurteilen. Die Planaufgabe erfolgte vom 22. März 1993 bis am 30. April 1993. Da diese noch vor dem 1. Januar 2013 erfolgte, ist die „Änderung Dezember 1992“ des Arealüberbauungsplans Brüel nach dem, bis zum 31. Dezember 2012 gültigen Planungs- und Baugesetz (aPBG) zu beurteilen. Aufgrund der eingereichten Unterlagen kann gefolgert werden, dass das Verfahren ordnungsgemäss durchgeführt wurde. Beim Departement für Bau und Umwelt sind gegen die Vorlage keine Rekurse hängig.
2. Die zur Genehmigung eingereichte „**Änderung Dezember 1992“ des Arealüberbauungsplans Brüel** betrifft den mit Beschluss Nr. 42 am 14. Januar 1992 durch den Regierungsrat genehmigten Arealüberbauungsplan Brüel in Sirnach. Bereits kurze Zeit nach dieser Genehmigung beschloss die damalige Ortsbehörde am 21. Dezember 1992 eine Änderung des Arealüberbauungsplans. Sie unterliess es jedoch, unter Missachtung der Vorschrift von § 109 Abs. 4 des damals geltenden

Baugesetzes, die Änderung des Arealüberbauungsplans durch den Regierungsrat genehmigen zu lassen. In der Folge wurde ein grosser Teil des Arealüberbauungsplangebiets überbaut. Im Zuge der Beurteilung eines weiteren Baugesuchs im Arealüberbauungsplangebiet, stellte die Politische Gemeinde Sirnach kürzlich die fehlende Genehmigung der damaligen Änderung des Arealüberbauungsplans fest. Die Politische Gemeinde Sirnach ersucht deshalb 20 Jahre nach der Beschlussfassung um eine nachträgliche Genehmigung dieser Änderung „unter Anwendung nach altem Recht“. Mit Entscheid Nr. 83 vom 30. Juli 2004 wurde durch das Departement für Bau und Umwelt der nordwestliche Teil des Planungsgebiets im separaten Gestaltungsplan Brül '04 vom Arealüberbauungsplan abgetrennt.

Im erwähnten Beschluss Nr. 42 vom 14. Januar 1992 hat der Regierungsrat festgehalten, dass das Gesamtkonzept überzeugend und die Anforderungen an einen Arealüberbauungsplan sowohl von den architektonischen und städtebaulichen Aspekten als auch von den geforderten erheblichen Vorteilen für die Benützer her erfüllt seien.

Im Planungsbericht vom Dezember 1992 wurde festgehalten, dass die „Änderung Dezember 1992“ eine Anpassung an die höheren Ausnützungsziffern des damals noch nicht genehmigten Baureglements bezwecke. Zudem könnten die im Überbauungsplan bezeichneten „letzten Etappen“ erst realisiert werden, wenn die von der Gemeinde geplante, generelle Ausnützungserhöhung rechtskräftig sei. Eine Überprüfung der Gesamtüberbauung hatte folgendes ergeben:

„In den zentralen Baubereichen kann viergeschossig, statt dreigeschossig gebaut werden (Überbauungsplan). In anderen Baubereichen kann teilweise bei gleicher Geschosshöhe eine grössere Bruttogeschossfläche realisiert werden (Ausnützungskatasterplan). Durch diese Änderungen wird das Grundkonzept nicht tangiert und die Volumetrie der Baukörper sowie die Freiflächen in ihrem ausgewogenen Verhältnis zu den Bauten nicht beeinträchtigt.“

Abweichungen von der Regelbauweise

Im Änderungspaket 1992 wird von der damals gültigen Regelbauweise betreffend Ausnützung, Geschosshöhe und Regelung der Etappierung abgewichen. Die wesentlichste Abweichung, nämlich die Ausnützung, geht aus der folgenden Tabelle hervor:

Zone	Ausnützung 1992	Ausnützung 2001	AZ Änderung AP Dez. 1992	Abweichungen AP Dez. 1992 bzgl. AZ 2001	
Wohnzone W2	0.35	0.40	0.48	+ 0.08	+ 20 %
Wohnzone W3	0.55	0.65	0.78	+ 0.13	+ 20 %
Wohn- + Gewerbebez. WG2	0.40	0.45	0.54	+ 0.09	+ 20 %
Wohnzone W4	0.70	0.80	0.96	+ 0.16	+ 20 %

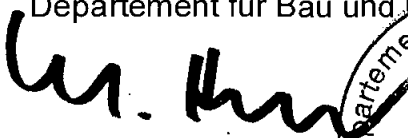
Die Geschosshzahl wird im Zentrum der Überbauung, von den nach Regelbauweise möglichen drei Geschossen, auf vier Geschosse erhöht. Die übrigen Abweichungen sind soweit nach Gestaltungs- und Umgebungsrichtplan nachvollziehbar, untergeordnet.

Mit den Qualitäten im Arealüberbauungsplan werden die Voraussetzungen zum Abweichen von der Regelbauweise gemäss § 19 Abs. 2 aPBG hinreichend erfüllt.

Der Gemeindeammann weist im Schreiben vom 25. Februar 2013 darauf hin, dass ein grosser Anteil des Gebietes Brüel nach den Bestimmungen des geänderten Arealüberbauungsplanes überbaut sei. Die heutige Baufachkommission möchte aus Gründen der Gleichbehandlung, den Arealüberbauungsplan Brüel mit den Änderungen vom Dezember 1992 anwenden. Dies mit Blick auf eine haushälterische Nutzung des Bodens sowie im Sinne einer inneren Verdichtung im Baugebiet. Ebenfalls könne bestätigt werden, dass sich aus der heutigen Situation, aus Sicht der Bauverwaltung, niemals ein Nachteil ergeben habe.

Im Rahmen der verwaltungsinternen Vernehmlassung haben die einbezogenen Fachstellen keine grundsätzlichen Vorbehalte gegen die Vorlage angebracht. Die generelle Prüfung ergibt, dass die Änderung des Arealüberbauungsplans Brüel den Anforderungen von § 33 Abs. 1 des alten Planungs- und Baugesetzes entspricht. Einer Genehmigung durch das Departement für Bau und Umwelt steht somit nichts im Wege.

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. Sie ist unterzeichnet und im Doppel einzureichen und hat einen Antrag und eine Begründung zu enthalten, und es sind Beweismittel aufzuführen.

Expediert: 23. Mai 2013