



DER REGIERUNGSRAT DES KANTONS THURGAU

Protokoll vom 14. Jan. 1992

Nr. 42

Arealüberbauungsplan Brüel / OG Sirnach / Genehmigung

1. Mit Schreiben vom 25. April 1991 ersucht die Ortsvorsteherschaft Sirnach um Genehmigung des Arealüberbauungsplanes Brüel und mit Schreiben vom 24. Sept. 1991 um Gestattung einer Ausnahme im Sinne von Art. 30 der Lärmschutzverordnung (LSV) für einen kleinen Teil des Arealüberbauungsplangebietes. Den Akten ist zu entnehmen, dass das Planaufgabe- und Beschlussverfahren entsprechend den formellen Anforderungen des kantonalen Baugesetzes durchgeführt wurden. Beim Departement für Bau und Umwelt sind keine Rekurse eingegangen. In formeller Hinsicht steht einer Genehmigung des Arealüberbauungsplans nichts entgegen. Hinsichtlich der Ausnahme nach Art. 30 LSV ist präzisierend festzuhalten, dass gemäss § 22 Abs. 1 RRV USG die Ortsgemeinden die Artikel 29 bis 35 LSV vollziehen und entsprechend auch für kleine Teile von Bauzonen Ausnahmen bewilligen können. Daher hat die Ortsvorsteherschaft dem Regierungsrat nicht den Antrag zur Erteilung einer solchen Ausnahme zu unterbreiten, sondern lediglich über die von ihr selber gestattete Ausnahme zu unterrichten und sie zu begründen. In die Genehmigung des auf seine Zweckmässigkeit hin geprüften Arealüberbauungsplanes ist somit auch die von der Ortsvorsteherschaft erteilte Ausnahme mit eingeschlossen.
2. Das etwa vier Hektaren umfassende Areal Brüel am Westrand des Ortes Sirnach liegt in den Reservewohnzonen W 2, W 3 und W 4 sowie im südlichen Teil in der Reserve-Wohn- und Gewerbezone WG 2 und soll mit Hilfe des Arealüberbauungsplans nach einem Gesamtkonzept überbaut werden. Die als Voraussetzung für eine Bebauung noch notwendigen Umwandlungen der Reservezonen in definitive Bauzonen sind nicht Bestandteil dieser Vorlage. Das Gesamtkonzept ist überzeugend und erfüllt die Anforderungen von § 109 BauG an einen Arealüberbauungsplan sowohl von den architektonischen und städtebaulichen Aspekten als auch von den geforderten erheblichen Vorteilen für die Benützer her. Bedauerlicherweise bestehen zwischen den einzelnen Teilen der Sonderbauordnung im Detail verschiedene Widersprüchlichkeiten und Ungenauigkeiten, welche teilweise bereits in der Vorprüfung moniert, aber nicht bereinigt wurden. Soweit sie lediglich redaktioneller Natur, resp. ohne grössere Tragweite für den Vollzug sind wie Planinhalte ohne Entsprechung in der Legende oder wie z.B., dass die vorgeschriebenen Abstellplätze für Kinderwagen, etc. nicht im allgemeinverbindlichen Überbauungsplan, wie in

Art. 7.4 SBV behauptet, sondern im behördenverbindlichen Gestaltungs- und Umgebungsrichtplan bezeichnet sind, soll darauf nicht näher eingegangen werden. Störender ist dagegen die Diskrepanz zwischen den im Erschliessungsplan festgelegten Mantelbaulinien, welche nach Art. 8.2 SBV für oberirdische Hauptbauten gelten, und den Baubereichen für Hauptbauten nach Überbauungsplan, weil die Mantelbaulinien auch die im Überbauungsplan *ausgeschiedenen Vor- und Anbautenbereiche mit einschliessen*. Es muss daher davon ausgegangen werden, dass der Vor- und Anbautenbereich nach Überbauungsplan andere Formen von Vor- und Anbauten meint als die SBV. Ansonsten würden die Mantelbaulinien im Erschliessungsplan den nachgelagerten Projekten einen etwas grösseren Spielraum als die Baubereiche nach Überbauungsplan gewähren. Da die Mantelbaulinien mit exakten Massangaben versehen sind und in den SBV darauf Bezug genommen wird, ist davon auszugehen, dass im Zweifelsfalle den Mantelbaulinien gegenüber den Baubereichen der Vorzug einzuräumen ist. Entgegen dem Wortlaut von Art. 8.2 SBV umfassen Mantelbaulinien nicht nur die Baubereiche für die oberirdischen Hauptbauten, sondern auch die Bereiche für Nebengebäude, wie ein Vergleich des Erschliessungsplans mit dem Überbauungsplan ohne weiteres ergibt. Die in Art. 8.2 lit. b SBV enthaltene Erlaubnis für Nebengebäude ausserhalb der Mantelbaulinien ist daher offensichtlich widersinnig, befinden sich doch alle Bereiche für Nebengebäude innerhalb der Mantelbaulinien. Da diese Widersprüchlichkeiten zwar verwirrend wirken, in der Anwendung letztlich aber doch eindeutig sind, kann von einer Nichtgenehmigung abgesehen werden. Widersprüchlich ist auch die quer durch den westlichsten Bereich für Nebengebäude verlaufende Strassenabstandslinie. Da sowohl nach Gestaltungs- und Umgebungsrichtplan als auch nach Überbauungsplan an dieser Stelle Gemeinschaftsräume, resp. Nebengebäude vorgesehen sind, ist die Strassenabstandslinie, die nach Art. 8.3 SBV als Verkehrslinie im Sinne von § 30 BauG aufzufassen ist, offenbar nur für Hauptbauten anwendbar. Die im Überbauungsplan für eine raumbildende Bepflanzung (s. Art. 9.4 SBV) bestimmten Grünräume für Hochstämme weichen teilweise von der Bepflanzung nach Gestaltungs- und Umgebungsrichtplan ab, mindestens sofern die grünen Kreissignaturen als Hochstämme interpretiert werden. Es wird sich allerdings weisen müssen, ob der Gemeindebehörde im Vollzug aus solchen Unzulänglichkeiten keine an sich unnötigen Probleme erwachsen.

§ 24 der regierungsrätlichen Verordnung zur Umweltschutzgesetzgebung (RRV USG) verlangt die Zuweisung der Empfindlichkeitsstufen (ES) im Sinne der Lärmschutzverordnung (LSV) unter anderem im Rahmen von Arealüberbauungsplänen, sofern diese Zuordnung nicht bereits flächendeckend für das Gemeindegebiet erfolgte, was in Sirnach nicht der Fall ist. Diese Zuordnung wurde nicht vorgenommen. Allerdings ist zu berücksichtigen, dass das *rechtskräftige Baureglement der Gemeinde* in den Art. 23 und 24 das zulässige Immissionsmass für Wohnzonen generell-abstrakt umschreibt. Da im Rahmen der gegenwärtig im Gange befindlichen generellen Revision der Ortsplanung die flächendeckende Zuweisung der Empfindlichkeitsstufen vorgenommen wird, ist es vertretbar, in Anwendung von Art. 24 Abs. 2 RRV USG die Empfindlichkeitsstufen sinngemäss als zugeordnet zu

betrachten, d.h. ES II für die Wohnzonen, resp. ES III für die Wohn- und Gewerbezone. Das der eingangs aus formellen Gründen bereits erwähnten Ausnahme nach Art. 30 LSV zugrundeliegende Lärmgutachten des Ingenieur- und Planungsbüros Ghielmetti geht richtigerweise ebenfalls von dieser Zuordnung aus. Die Gemeindebehörde ist dem im Gutachten enthaltenen Vorschlag zur Gestattung einer Ausnahme nach Art. 30 LSV für die bestehende Staatsstrasse gefolgt, da im nordöstlichsten Teil des Areals der Planungswert relativ geringfügig überschritten wird. Dieses Vorgehen ist daher vertretbar.

Anders verhält es sich mit der geplanten Umfahrungsstrasse, welche unmittelbar an der nördlichen Grenze des Arealüberbauungsplangebietes vorgesehen ist. Diese Staatsstrasse ist im Kantonalen Richtplan als westlicher Teil der Umfahrung Sirnach festgesetzt, mit dem Vermerk, sie sei erst später, entsprechend dem Bedarf zu erstellen. Die Ortskommission ist an diese Festsetzung gebunden, auch wenn sie frühestens mittelfristig zum Tragen kommt. Sie hat bei ihren ortsplanerischen Geschäften darauf zu achten, dass diese Festsetzung nicht unterlaufen wird, sondern die Option auf diese Strasse offengehalten werden kann. Art. 36 Abs. 2 LSV legt zwar fest, dass zukünftige Änderungen der Lärmimmissionen, die wegen neuen oder geänderten Anlagen zu erwarten sind, berücksichtigt werden, sofern die betreffenden Projekte im Zeitpunkt der Ermittlung bereits öffentlich aufgelegt sind. Ein solches Projekt liegt noch nicht vor. Eine enge Auslegung dieser Vorschrift konfliktiert indessen mit dem Verständnis der Richtplanung nach RPG, würden doch mittel- und längerfristig angelegte Optionen im Richtplan erschwert oder verunmöglicht und eine zentrale Aufgabe des Richtplans damit stark relativiert. Da die räumlichen Auswirkungen einigermassen abzuschätzen sind, ist diese Strasse, resp. deren Auswirkungen im Rahmen des Arealüberbauungsplanverfahrens zu berücksichtigen. Art. 30 LSV verlangt, dass Bauzonen nur soweit erschlossen werden dürfen, als die Planungswerte eingehalten sind oder durch eine Änderung der Nutzungsart oder durch planerische, gestalterische oder bauliche Massnahmen eingehalten werden können. Das erwähnte Lärmgutachten zeigt auf, dass im nördlichen Teil des Areals nach Realisierung der Umfahrungsstrasse neben den Planungswerten mit grosser Wahrscheinlichkeit auch die Immissionsgrenzwerte überschritten würden. Bei der gegenwärtigen Unsicherheit betreffend der Realisierungschancen dieser Strasse erscheint es vertretbar, weder planerisch noch gestalterisch, d.h. z.B. mit einer entsprechenden Anordnung oder grösseren Strassenabständen der Bauten, zu reagieren. Hingegen ist sicherzustellen, dass zum gegebenen Zeitpunkt mindestens noch baulich auf eine Realisierung der Strasse reagiert werden kann, d.h. mit Lärmschutzmassnahmen, wie sie im Lärmgutachten zur Diskussion gestellt werden. Aufgrund der bereits ausgeschiedenen Strassenparzelle ist vor auszusehen, dass solche Massnahmen mindestens teilweise auf den angrenzenden Parzellen, also im Arealüberbauungsplangebiet, erstellt werden müssten. Zur Gewährleistung solcher Massnahmen ist die Gemeinde deshalb gehalten, in den nachfolgenden Baubewilligungsverfahren Auflagen im Sinne einer Anmerkung im Grundbuch nach § 135 Abs. 2 BauG zu machen - des Inhalts, dass die Grundeigentümer auf ihren Parzellen Lärmschutzmass-

nahmen, welche nach Erstellung der Umfahrungsstrasse zur Einhaltung der massgebenden Belastungsgrenzwerte nach LSV notwendig sind, zu dulden haben.

Der Genehmigung der Vorlage steht somit auch in materieller Hinsicht nichts entgegen.

Der Regierungsrat beschliesst:

1. Die von der Ortskommission Sirnach am 6. Aug. 1990 beschlossene Arealüberbauungsplanung Brüel, bestehend aus den Sonderbauvorschriften und drei Plänen, wird im Sinne der Erwägungen und mit der nach Art. 30 Lärmschutzverordnung gestatteten Ausnahme genehmigt.
2. Im Rahmen der Baubewilligungsverfahren im Arealüberbauungsplangebiet hat die Gemeindebehörde als Auflage die Pflicht zur Duldung von Lärmschutzmassnahmen, welche nach Erstellung der Umfahrungsstrasse zur Einhaltung der massgebenden Belastungsgrenzwerte nach LSV notwendig sind, im Grundbuch anmerken zu lassen.
3. Mitteilung an:
 - Ortsvorsteherschaft Sirnach, 8370 Sirnach, unter Beilage von zwei Exemplaren der Arealüberbauungsplanung Brüel, bestehend aus den Sonderbauvorschriften und drei Plänen, je mit Genehmigungsvermerk und zwei Kurzberichten.
 - Amt für Denkmalpflege
 - Amt für Umweltschutz und Wasserwirtschaft
 - Tiefbauamt
 - Amt für Wirtschaft, Energie und Verkehr
 - Amt für Raumplanung (3) unter Beilage eines Exemplares der Arealüberbauungsplanung Brüel, bestehend aus den Sonderbauvorschriften und drei Plänen, je mit Genehmigungsvermerk und der übrigen Akten

Für richtige Ausfertigung

DER STAATSSCHREIBER

Maurer

