



ENTSCHEID

Frauenfeld,

30. Juli 2004

Entscheid Nr. 83

Allkom Nr. 159/2004

**Politische Gemeinde Sirnach
Gestaltungsplan „Brüel 04“**

1. Mit Schreiben vom 14. Juni 2004 ersucht die Politische Gemeinde Sirnach um Genehmigung der im Titel erwähnten Vorlage. Aufgrund der eingereichten Unterlagen kann geschlossen werden, dass das Verfahren ordnungsgemäss durchgeführt wurde. Gegen den Gestaltungsplan „Brüel 04“ sind beim Departement für Bau und Umwelt keine Rekurse hängig.
2. Der **Gestaltungsplan „Brüel 04“** (nachfolgend: GP) umfasst die im rechtskräftigen Zonenplan der gestaltungsplanpflichtigen, dreigeschossigen Wohnzone W3 zugewiesene Parzelle Nr. 1779, welche den südöstlichen Teil des Arealüberbauungsplanes Brüel bildet (AP, RRB Nr. 42 vom 14. Januar 1992) und diesen für den genannten Teil ablöst. Gemäss eingereichten Unterlagen werde der GP durch die Tatsachen ausgelöst, dass sich seit dem Erlass des AP die Bedürfnisse des Wohneigentums gewandelt hätten und sich gezeigt habe, dass das Bauen am Hang mit grösseren Tiefgaragen namentlich wegen des Hangwasserdruckes problematisch sei. Gemäss Art. 21 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG; SR 700) werden Nutzungspläne überprüft und angepasst, wenn sich die Verhältnisse erheblich geändert haben. Der Gemeinderat stellt fest, dass nach gut 12 Jahren die ursprüngliche Planungs-idee in der Brüelhalde nicht mehr opportun sei. Deshalb sei eine Teilrevision des ursprünglichen Arealüberbauungsplanes, nämlich der zur Genehmigung vorliegende GP, erarbeitet worden.
Der GP regelt im Wesentlichen die Bebauung. Die Baubereiche sind mittels Mantelbaulinien begrenzt. Ein im Anhang zum Planungsbericht aufgeführter Überbauungsvorschlag sieht 15 Einfamilienhäuser vor. Gemäss den Sonderbauvorschriften (SBV) lässt der GP indessen auch Doppelhäuser und im Baubereich H Reihenhäuser zu. Art. 5.3 SBV regelt namentlich Höhenmasse, Gebäudelängen und Abstände. Im Erschliessungs- und Überbauungsplan im M 1:500 ist pro Baubereich die Bruttogeschossfläche festgelegt. Weiter sind in

diesem Plan Hauszufahrten, Fusswege und Parkplätze festgelegt. Ein Werkleitungskorridor ist in der Brüelhalde vorhanden. Insgesamt ist das in den GP einbezogene Gebiet entsprechend den zonenspezifischen Anforderungen im Sinne von § 35 des Planungs- und Baugesetzes (PBG; RB 700) sachgerecht erschlossen. Bezüglich Umgebung sind der Grünbereich, der zu öffnende Bach und die alleearartige Bepflanzung zu erwähnen. Im Rahmen des GP wird von der Regelbauweise abgewichen. Dies ist gemäss § 19 Abs. 2 PBG möglich, wenn dadurch insgesamt ein ortsbaulich und architektonisch besseres Ergebnis resultiert. Der Planungsbericht enthält die entsprechenden Angaben dazu. Die eingereichten Unterlagen enthalten die weiteren, zum Verständnis der Vorlage notwendigen Angaben. Im Sinne von § 33 PBG erscheint der GP rechtmässig.

Das Departement für Bau und Umwelt entscheidet:

1. Der vom Gemeinderat Sirmach am 22. März 2004 beschlossene Gestaltungsplan „Brüel 04“ wird im Sinne der Erwägungen genehmigt.
2. Mitteilung an:
 - Politische Gemeinde Sirmach, unter Beilage von drei Dossiers Gestaltungsplan „Brüel 04“, je mit Genehmigungsvermerk (chargé)
 - Amt für Umwelt
 - Amt für Raumplanung, unter Beilage eines Dossiers Gestaltungsplan „Brüel 04“ mit Vermerken analog Gemeindeexemplare 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. Juli 2004