

Frauenfeld, 11. April 2011

## Entscheid Nr. 24

0156/2010/DBU/ARP

### Politische Gemeinde Sirnach

- **Gestaltungsplan Fachmarkt Ebnet**
- **Aufhebung Quartierplan Ebnet**

### Das Departement für Bau und Umwelt entscheidet:

1. Der vom Gemeinderat Sirnach am 28. August 2006 beschlossene **Gestaltungsplan Fachmarkt Ebnet** und die vom Gemeinderat am 28. September 2009 beschlossenen Änderungen werden mit Ausnahme von Art. 2 lit. a Punkt 3, Art. 33 der Sonderbauvorschriften (SBV) sowie mit Hinweisvermerken zu Art. 10 und Art. 14 SBV genehmigt. Gleichzeitig wird die Aufhebung des Quartierplans Ebnet (RRB Nr. 350 vom 28. März 1995) genehmigt.
2. Mitteilung an:
  - Gemeinderat Sirnach, 8370 Sirnach, unter Beilage von sechs Exemplaren des Gestaltungsplans „Fachmarkt Ebnet“ je mit Genehmigungs-, Nichtgenehmigungs- und Hinweisvermerken (chargé)
  - Amt für Umwelt
  - Amt für Wirtschaft und Arbeit, Arbeitsinspektorat
  - Departement für Bau und Umwelt, Rechtsdienst
  - Departement für Bau und Umwelt, UVP-Fachstelle
  - Departement für Inneres und Volkswirtschaft, Abt. öffentlicher Verkehr/Tourismus
  - Departement für Inneres und Volkswirtschaft, Abt. Energie
  - Feuerschutzamt
  - Forstamt
  - Tiefbauamt
  - Interkantonale Regionalplanungsgruppe Wil (IRPG)
  - Amt für Raumplanung, unter Beilage von einem Exemplar des Gestaltungsplans „Fachmarkt Ebnet“ mit Genehmigungs-, Nichtgenehmigungs- und Hinweisvermerken sowie der übrigen Akten

### Erwägungen:

Mit Schreiben vom 23. Juli 2010 beziehungsweise vom 21. Januar 2011 ersucht der Gemeinderat Sirnach um Genehmigung der im Titel erwähnten Vorlagen. Aufgrund der eingereichten Unterlagen kann geschlossen werden, dass die Verfahren ordnungsgemäss durchgeführt wurden. Beim Departement für Bau und Umwelt sind zu beiden Vorlagen keine Rekurse hängig. Der Gestaltungsplan Ebnet wurde mit Bericht vom 23. November 2005 vom Amt für Raumplanung vorgeprüft.

Das in den Gestaltungsplan einbezogene Gebiet liegt im Norden der Gemeinde Sirnach in der Nähe der Autobahnzufahrt. Die für den Neubau des Fachmarkts benötigte Fläche beträgt circa 2.6 ha. Das Areal für den Fachmarkt liegt in der Industriezone I. Der Gestaltungsplan Ebnet (nachfolgend: GP Ebnet) setzt sich aus den allgemeinverbindlichen Bestandteilen Situationsplan 1:500 und den Sonderbauvorschriften (nachfolgend SBV) sowie dem Planungsbericht (nur informativer Charakter) zusammen. Daneben enthält das Genehmigungsdossier verschiedene Dokumentationen und Projektstudien, die als Grundlagen in den Gestaltungsplan eingeflossen sind. Mit dem GP Ebnet erübrigt sich der vom Regierungsrat mit Beschluss Nr. 350 am 28. März 1995 genehmigte „Quartierplan Ebnet“ und ist aufzuheben.

Gemäss Art. 3 der SBV bezweckt der GP Ebnet die bau- und planungsrechtliche Grundlage für die Realisierung eines Fachmarktes, eine situationsgerechte und architektonisch gute Eingliederung der Baukuben in die Umgebung, die zweckmässige arealinterne Erschliessung und die Gestaltung der Aussenräume. Gemäss Ziffer 1.3 des Kantonalen Richtplans (KRP) haben sich neue Einkaufszentren und Fachmärkte an den gewachsenen Zentrums- und Dorfstrukturen auszurichten. Wie bereits im Rahmen der Vorprüfung angemerkt, ist aufgrund der Platzverhältnisse in den Ortskernen von Sirnach und Münchwilen ein Standort am Ortsrand vertretbar. Ebenfalls erwähnt wurde, dass dem Aspekt der Konkurrenzierung der Geschäfte in Sirnach und Münchwilen besondere Beachtung geschenkt werden muss. In Art. 13 der SBV wird die Nutzung des Fachmarktes geregelt. Gemäss Absatz 2 des vorgenannten Artikels darf die Netto-Verkaufsfläche für Lebensmittel maximal 4'000 m<sup>2</sup> betragen. Bei einer gesamten Netto-Verkaufsfläche von 18'000 m<sup>2</sup> beträgt der mögliche Anteil für den Lebensmittelverkauf somit 22%. Der Anteil für den Lebensmittelverkauf wurde gegenüber dem Vorprüfungsgesuch noch erhöht. Unter diesen Voraussetzungen muss mit einer sehr starken Konkurrenzierung der Geschäfte in Sirnach und Münchwilen gerechnet werden. Der Einfluss des Fachmarktes Ebnet auf die bestehenden lokalen Betriebe und Läden wird somit in Kauf genommen. Im Vorprüfungsbericht wurde bemängelt, dass die vorgeschlagene Variante einer Verbindungsbaute zwischen zwei Hauptbauten kaum als untergeordneter Gebäudeteil im Sinne von Art. 7 Abs. 2 der Verordnung des Regierungsrates zum Planungs- und Baugesetz (PBV) eingestuft werden könnte. Im Rahmen der Überarbeitung des GP Ebnet wurde der Baubereich für die Verbindungsbaute redimensioniert und der entsprechende

Artikel der Sonderbauvorschriften (Art. 6) präzisiert. Mit diesen Anpassungen kann der Einstufung der Verbindungsbaute als untergeordneter Gebäudeteil zugestimmt werden. Im Situationsplan werden die „Erschliessung/Verkehrsfläche“, der künftige Radweg sowie der/das „Gehweg/Trottoir“ lediglich unter den Hinweisen aufgeführt und zählen damit nicht zum rechtsverbindlichen Inhalt des Gestaltungsplans. Dem kann insofern zugestimmt werden, als dass es sich hierbei um eine vorgelagerte Erschliessung handelt, zu welcher gemäss Planungsbericht ein rechtskräftiges Strassenbauprojekt vorliegt. Zur Sicherung weiterer Strassenflächen, insbesondere des Trottoirs, wurde eine Landumlegung vorgenommen.

Betreffend Sonderbauvorschriften (SBV) sind folgende Anmerkungen und Nichtgenehmigungen zu machen:

#### **Art. 2 lit. a**

Die Landumlegung wurde gemäss Art. 39 Abs. 2 PBG richtigerweise mit der Gestaltungsplanung durchgeführt. Indes bedarf die Landumlegung keiner Genehmigung durch das Departement für Bau und Umwelt und kann somit auch nicht Bestandteil des allgemeinverbindlichen Teils eines Gestaltungsplans sein. Punkt 3 (Landumlegung/Parzellierung) der Aufzählung in Absatz a) kann somit nicht genehmigt werden.

#### **Art. 10 SBV**

Die Gebäudehöhen der Baubereiche A1 und A2 sowie des Verbindungsbaus werden durch die maximalen Höhenkoten definiert. Beim „Baubereich 3 Vollgeschosse“ entspricht die Höhenkote von 539.8 m ü.M. einer Gebäudehöhe von 15.8 m ab gestaltetem Terrain südlicher Vorplatz. Damit wird jedoch verkannt, dass die Umschreibung der einschlägigen Begriffe und die Festlegung einheitlicher Messweisen dem Regierungsrat vorbehalten ist (§ 12 Abs. 3 PBG), der davon in der PBV auch Gebrauch gemacht hat. § 8 PBV bezeichnet die Gebäudehöhe als „einschlägigen Begriff“ und enthält Regelungen über die Art und Weise, wie die Höhe eines Gebäudes gemessen werden muss. Dem Grundsatz nach unterscheidet § 8 PBV danach, ob das kommunale Reglement die maximale Gebäudehöhe in Metern oder in Geschossen festlegt. Wird die Gebäudehöhe wie vorliegend in Metern festgelegt (vgl. Art. 14 BauR sowie Tabelle der Höchst- und Mindestmasse) ist nach § 8 Abs. 1 PBV die maximale Höhendifferenz zwischen der Schnittlinie der Dachfläche mit der Fassadenfläche und in der Regel dem gewachsenen Terrain massgebend. Art. 10 SBV widerspricht damit offenkundig der in § 8 PBV verankerten Regelung. Diese ist jedoch einzuhalten.

Die tatsächliche Gebäudehöhe kann auch aufgrund der Angaben im Gestaltungsplan nicht ermittelt werden, da das gewachsene Terrain als unterer Referenzpunkt nicht bekannt ist. In Ziffer 7 des Planungsberichts wird indessen dargelegt, dass mit dem vorliegenden Gestaltungsplan keine Masse der Regelbauweise verletzt werden. Das heisst, dass die Gebäudehöhe gemäss Baureglement eingehalten wird. Und zwar gemäss Messweise, wie sie vom PBG vorgesehen ist. Sollten sich dadurch Widersprüche zu den

4/4

Höhenkoten in Art. 10 SBV ergeben, wären diese entsprechend anzupassen. Art. 10 SBV wird mit einem Hinweisvermerk versehen.

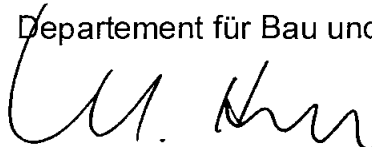
## **Art. 14 SBV**

In der Legende ist die Begrünung lediglich unter den Hinweisen aufgeführt und zählt damit nicht zum rechtsverbindlichen Inhalt des Gestaltungsplans. Die Sonderbauvorschriften erwähnen dann aber in Art. 14 SBV gerade diese Begrünung. Die Begrünung muss daher in der Legende unter den rechtsverbindlichen Festlegungen bzw. unter dem allgemein verbindlichen Inhalt aufgeführt werden. Art. 14 SBV wird mit einem Hinweisvermerk versehen.

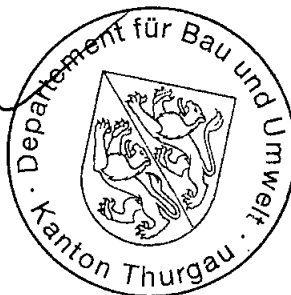
## **Art. 33 SBV**

Art. 19 Abs. 1 PBG legt abschliessend fest, was Inhalt eines Gestaltungsplans sein kann. Die Regelung eines Hauslieferdienstes gehört nicht dazu. Art. 33 SBV kann deshalb nicht genehmigt werden.

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: 12. April 2011