

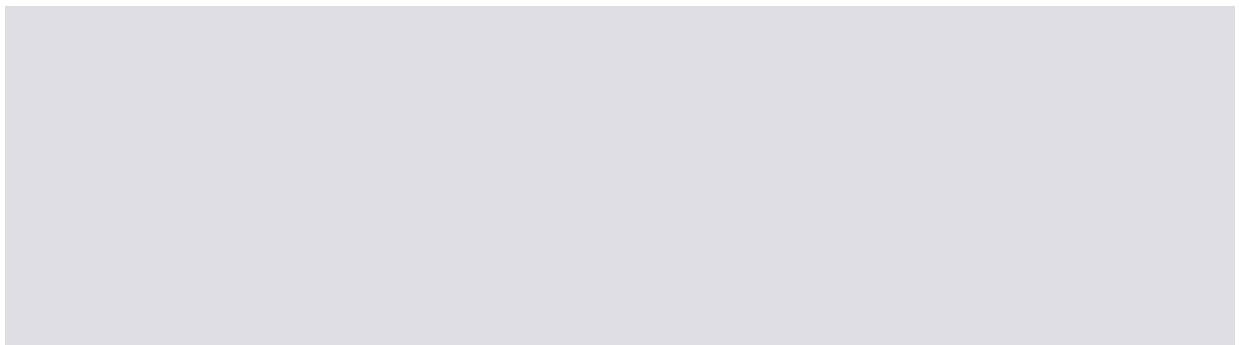
# Aufhebung Sondernutzungspläne

Gestaltungsplan 'Erlenpark', RRB Nr. 28 vom 27.03.2007

Gestaltungsplan 'Steigacker', RRB 10 vom 14.10.1996

Gestaltungsplan 'Winterthurerstrasse-Fabrikstrasse', DBU Nr. 4 vom  
14.01.2002

Planungsbericht



## **Inhalt**

|          |   |          |
|----------|---|----------|
| <b>1</b> | <b>Ausgangslage und Auftrag</b>   | <b>3</b> |
| 1.1      | Verfahrensablauf  | 3        |
| 1.2      | Rechtliche Grundlagen   | 3        |
| 1.3      | Begründung  | 3        |
| <b>2</b> | <b>Aufhebung der Sondernutzungspläne</b>                                      | <b>5</b> |
| 2.1      | Gestaltungsplan 'Erlenpark' RRB Nr. 28 vom 27.03.2007                         | 5        |
| 2.2      | Gestaltungsplan 'Steigacker', RRB 10 vom 14.10.1996                           | 6        |
| 2.3      | Gestaltungsplan 'Winterthurerstrasse-Fabrikstrasse', DBU Nr. 4 vom 14.01.2002 | 7        |
| <b>3</b> | <b>Verfahren</b>  | <b>8</b> |
| 3.1      | Information und Mitwirkung  | 8        |
| 3.2      | Öffentliche Auflage und Einsprachen   | 8        |

## **Anhang9**

## 1 Ausgangslage und Auftrag

Die Gemeinde Sirnach hat das Planungs- und Baugesetzes (PBG) in ihre Rahmennutzungsplanung überführt und im November 2019 in Kraft gesetzt. In der Folge werden die Sondernutzungspläne gemäss § 122 PBG überprüft und an die neuen Begriffe und Messweisen angepasst. Die Anpassungen erfolgen nach den ordentlichen Verfahrensbestimmungen für den Erlass und die Änderung von Sondernutzungsplänen (§§ 29 ff. PBG). Damit diese Anpassung nur bei den relevanten Sondernutzungsplänen vorgenommen werden muss, sollen die übrigen Sondernutzungspläne aufgehoben werden.

In diesem Zusammenhang hat die Gemeinde Sirnach die bhateam ingenieure ag beauftragt, sämtliche Sondernutzungspläne (Gestaltungspläne, Arealüberbauungspläne, Baulinienpläne und Quartierpläne) zu überprüfen und die Verfahren zu deren Aufhebung durchzuführen. Insgesamt wurden 34 Sondernutzungspläne geprüft.

Der vorliegende Bericht dokumentiert die (Teil-)Resultate dieser Überprüfung und die von der Gemeinde im Zusammenhang mit den Gestaltungsplänen 'Erlenpark' RRB Nr. 28 vom 27.03.2007, 'Steigacker', RRB 10 vom 14.10.1996 und 'Winterthurerstrasse-Fabrikstrasse', DBU Nr. 4 vom 14.01.2002 gefassten Entscheide. Zudem dient der Planungsbericht der Erläuterung und Information der Bevölkerung sowie der betroffenen Anwohner und Grundstückseigentümer.

### 1.1 Verfahrensablauf

Das Planungsverfahren für die Aufhebung oder Änderung der Sondernutzungspläne richtet sich nach § 9 PBG (Mitwirkung) und § 29 ff PBG (öffentliche Planaufgabe). Nach der öffentlichen Auflage von 20 Tagen sind die Aufhebungen durch den Gemeinderat zu beschliessen und anschliessend durch das Departement für Bau und Umwelt (DBU) zu genehmigen. Die Aufhebungen werden mit dem Ausserkraftsetzungsbeschluss des Gemeinderates rechtskräftig.

### 1.2 Rechtliche Grundlagen

Rechtlich sind folgende Eidgenössischen, kantonalen und kommunalen Grundlagen zu berücksichtigen:

- Raumplanungsgesetz (RPG) vom 22. Juni 1979 (Stand 1. Januar 2019)
- Raumplanungsverordnung (RPV) vom 28. Juni 2000, Stand am 1. Juli 2022
- Planungs- und Baugesetz des Kanton Thurgau (PBG) vom 21.12.2011 (Stand 01.06.2024)
- Verordnung des Regierungsrates zum Planungs- und Baugesetz Thurgau (PBV) vom 18.09.2012 (Stand 06.07.2024)
- Richtplan des Kantons Thurgau, Stand 2023
- Rechtsgültiger Zonenplan und Baureglement der Gemeinde Sirnach vom 01.11.2019

### 1.3 Begründung

Die Gemeinde Sirnach hat ihr Baureglement mit Inkraftsetzung am 30. September 2019 einer Gesamtrevision unterzogen. Das Departement für Bau und Umwelt des Kantons Thurgau hat das revidierte Baureglement mit Entscheid Nr. 42 vom 16. Juli 2019 sowie den Zonenplan mit Entscheid Nr. 32 vom 20. Mai 2019 genehmigt.

Mit diesen Planungsinstrumenten stehen der Gemeinde Sirnach raumplanerische Grundlagen zur Verfügung, die den heutigen Gegebenheiten entsprechen und beispielsweise einen haushälterischen

Umgang mit dem Boden besser ermöglichen. Auch die geltenden gesetzlichen Vorschriften, wie etwa die Strassenabstände nach dem StWG, werden damit ausreichend berücksichtigt.

Die Sondernutzungspläne bzw. die Gestaltungspläne können aus raumplanerischer Sicht aufgehoben werden, wenn deren Zweck erfüllt ist, keine besonderen öffentlichen Interessen am Fortbestand bestehen und aufgehobene öffentlich-rechtliche Vorschriften durch privatrechtlich Dienstbarkeiten geregelt sind.

Die Gebiete innerhalb der aufgeführten Pläne sind erschlossen und ganz oder weitgehend bebaut. Nicht immer wurden die Pläne nach den ursprünglichen Projektideen umgesetzt, so dass bereits zwischen den bestehenden Sondernutzungsplänen (Gestaltungsplänen) und der baulichen Realität Diskrepanzen bestehen. Zudem stehen sie teilweise im Widerspruch zu den geltenden kommunalen und übergeordneten Gesetzgebungen.

## 2 Aufhebung der Sondernutzungspläne

### 2.1 Gestaltungsplan 'Erlenpark' RRB Nr. 28 vom 27.03.2007



**Gebiet:** Udermatt, zwischen Udermattstrasse und Rietstrasse

**Zonierung:** Wohnzone W4

**Planinhalte / Zweck:**

- Haushälterische Bodennutzung
- Einordnung ins Orts-/Strassenbild
- Berücksichtigung der Siedlungsrandlage
- Siedlungsplanerisches Gesamtkonzept
- Gestalterische, volumetrische Regelungen
- Effiziente Baulandnutzung
- Differenziertes Wohnungs- / Freiraumangebot
- Bestimmung der Bauvolumen

**Beurteilung**

- Die Erschliessung ist vollumfänglich erstellt.
- Die SBV wurden umgesetzt, verschiedene Vorgaben sind übergeordnet geregelt und daher obsolet
- Die Bebauung mit vier Mehrfamilienhäuser erreichen eine Baumassenziffer von ca. 3.8.
- Die obersten Geschosse gelten als Vollgeschosse gemäss § 29 PBV.
- Der Bereich der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ist nach Bedarf gemäss den Vorgaben des Baureglements bebaubar.
- An der Beibehaltung des Gestaltungsplans besteht kein öffentliches Interesse mehr.

## 2.2 Gestaltungsplan 'Steigacker', RRB 10 vom 14.10.1996



**Gebiet:** Steigacker, Zwischen Dorfstrasse, Hochwachtstrasse und Steigackerstrasse

**Zonierung:** Wohnzone W2

**Planinhalte / Zweck:**

- Haushälterische Bodennutzung
- Einordnung ins Orts- / Strassenbild
- Berücksichtigung Siedlungsrandlage
- Landsparende Erschliessung
- Individuelle Bauweise
- Baulandnutzung von kleinen Parzellen
- Pflanzung von Hochstammbäume
- Verkehrsberuhigung einsetzen

**Beurteilung:**

- Die Erschliessung ist vollumfänglich erstellt.
- Das Gebiet ist noch nicht vollständig bebaut.
- Die Pflichtbaulinie im Südwesten ist nicht umgesetzt.
- Die restriktiven Vorgaben der Dachgestaltung ist nicht mehr zeitgemäss.
- An der Beibehaltung des Gestaltungsplans besteht kein öffentliches Interesse mehr.

Das Gebiet ist noch nicht vollständig überbaut. Die letzten Baufelder können auch ohne GP bebaut werden. Die Bauten direkt am Siedlungsrand sind bebaut. Die unbebauten, bzw. nicht mit Wohnbauten bebauten Parzellen sind im gleichen Besitz, wie die jeweils dahinterliegenden überbauten Parzellen. Es ist davon auszugehen, dass mittelfristig keine weitere Bebauung erfolgt. Eine Überprüfung der Nutzungsdichte ergab, dass die Baumassenziffer BMZ gemäss Baureglement eingehalten sind.

## 2.3 Gestaltungsplan 'Winterthurerstrasse-Fabrikstrasse', DBU Nr. 4 vom 14.01.2002



**Gebiet:** Fabrikgebiet Ööli, zwischen Winterthurerstrasse, Fabrikstrasse und Breitestrasse

**Zonierung:** Wohn- und Arbeitszone WA3

**Planinhalte / Zweck:**

- Haushälterische Bodennutzung
- Einordnung ins Orts- / Strassenbild
- Sicherung von Verkaufsgeschäft / Dienstleistungsbetrieben
- Abgestimmter Übergang Wohnen / Gewerbe
- Gestalterische, volumetrische Regelungen
- Verkehrserschliessung / Parkierung

**Beurteilung:**

- Der Baubereich C ist noch nicht umgesetzt.
- Die Erschliessung für den Baubereich C ist noch offen.
- Die Parkierungsanlage liegt teilweise im Gewässerraum der Murg.
- Die Baulinie für Anlagen überschneidet sich mit der Gewässerraumlinie.
- An der Beibehaltung des Gestaltungsplans besteht kein öffentliches Interesse mehr.

Der Gestaltungsplan war für die dazumaligen Bauabsichten zweckmässig. Heute wird insbesondere durch die Festlegung der oberirdischen grossen Parkierungsflächen eine Weiterentwicklung verhindert.

## 3 Verfahren

### 3.1 Information und Mitwirkung

Vor der öffentlichen Auflage wurden die betroffenen Eigentümer durch die Gemeinde am XX.XX.XX über die Aufhebung der Sondernutzungspläne informiert und Gelegenheit geboten, sich zur Aufhebung der Pläne zu äussern.

Die Unterlagen konnten von XX.XX.XXXX bis XX.XX.XXXX auf der Webseite der Gemeinde Sirnach und auf der Gemeindeverwaltung eingesehen werden. Die Vernehmlassung wurde ....

### 3.2 Öffentliche Auflage und Einsprachen

Der Gemeinderat hat die Aufhebung der der folgenden Sondernutzungspläne

- Gestaltungsplan 'Erlenpark' RRB Nr. 28 vom 27.03.2007
- Gestaltungsplan 'Steigacker', RRB 10 vom 14.10.1996
- Gestaltungsplan 'Winterthurerstrasse-Fabrikstrasse', DBU Nr. 4 vom 14.01.2002

am XX.XX.XXXX zuhanden der öffentlichen Auflage verabschiedet.

Die öffentliche Auflage fand vom XX.XX.XXXX bis XX.XX.XXXX statt (Auszug Amtsblatt im Anhang).

Dagegen sind keine Einsprachen eingegangen.

## **Anhang**

Amtsblatt Nr. .... Vom .....