

Frauenfeld, 23. Januar 2019

Entscheid Nr. 3

0132/2018/DBU/ARE

Politische Gemeinde Uesslingen-Buch

- Zonenplanänderung "Zollhausweg"
- Teilaufhebung Baulinienplan "Für das Dorf + sämtliche Weiler" (Plan Nr. 26)
- **Gestaltungsplan "Zollhausweg"**

Das Departement für Bau und Umwelt entscheidet:

1. Die von der Gemeindeversammlung Uesslingen-Buch am 15. Januar 2018 erlassene Zonenplanänderung "Zollhausweg" wird genehmigt.
2. Die vom Gemeinderat Uesslingen-Buch am 20. Februar 2018 beschlossene Teilaufhebung des Baulinienplans "Für das Dorf + sämtliche Weiler" (Plan Nr. 26) wird genehmigt.
3. Der vom Gemeinderat Uesslingen-Buch am 20. Februar 2018 beschlossene Gestaltungsplan "Zollhausweg" wird genehmigt.
4. Mitteilung an:
 - Gemeinderat Uesslingen-Buch, Schaffhauserstrasse 12, 8524 Uesslingen, unter Beilage von zwei Dossiers der Zonenplanänderung "Zollhausweg" sowie je drei Dossiers der Teilaufhebung des Baulinienplans "Für das Dorf + sämtliche Weiler" (Plan Nr. 26) und des Gestaltungsplans "Zollhausweg" mit Genehmigungsvermerk (chargé)
 - BHAtteam Ingenieure AG, Breitenstrasse 16, 8501 Frauenfeld
 - Grundbuchamt Frauenfeld
 - Amt für Denkmalpflege
 - Amt für Umwelt
 - Departement für Bau und Umwelt, Rechtsdienst
 - Hochbauamt
 - Tiefbauamt
 - Amt für Raumentwicklung unter Beilage von zwei Dossiers der Zonenplanänderung "Zollhausweg" sowie je einem Dossier der Teilaufhebung des Baulinienplans "Für das Dorf + sämtliche Weiler" (Plan Nr. 26) und der Gestaltungsplan "Zollhausweg", mit Genehmigungsvermerk sowie der übrigen Akten

Erwägungen:

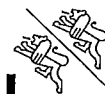
1. Mit Schreiben vom 28. März 2018 ersucht die Gemeinde Uesslingen-Buch um Genehmigung der Zonenplanänderung "Zollhausweg", der Teilaufhebung des Baulinienplans "Für das Dorf + sämtliche Weiler" (Plan Nr. 26) und des Gestaltungsplans "Zollhausweg". Der Gestaltungsplan "Zollhausweg" wurde mit Bericht vom 15. November 2016 und 10. April 2018 vorgeprüft. Wegen Missverständnissen wurde die Vorlage bereits vor Abschluss der 2. Vorprüfung zur Genehmigung eingereicht. Aufgrund der 2. Vorprüfung wurden nochmals redaktionelle Anpassungen vorgenommen. Auf eine erneute öffentliche Auflage dieser Anpassungen wurde verzichtet. Aus den Unterlagen kann gefolgert werden, dass das Verfahren ordnungsgemäss durchgeführt wurde. Beim Departement für Bau und Umwelt sind gegen die Vorlage keine Rekurse hängig.
2. *Zonenplanänderung "Zollhausweg"*
Der Zonenplan der Gemeinde Uesslingen-Buch wurde vom Regierungsrat mit Beschluss Nr. 591 am 3. Juli 2001 genehmigt. Die vorliegende Zonenplanänderung steht im Zusammenhang mit dem Gestaltungsplan "Zollhausweg" und betrifft die Umzonung von der Wohn- und Gewerbezone WG2 in die Dorfzone D2. Gemäss dem Planungsbericht soll mit dieser Umzonung das Gestaltungsplangebiet einheitlich der Dorfzone D2 zugeordnet werden. Im Baureglement der Gemeinde Uesslingen-Buch wird für die Dorfzone kein Dichtemass geregelt, dies im Gegensatz zu der Wohn- und Gewerbezone WG2. Somit gilt für die Regelbauweise der Parzelle Nr. 597 kein Dichtemass mehr. Da nun das gesamte Gestaltungsplangebiet in der Dorfzone D2 liegt, kann im Gestaltungsplan ebenfalls auf die Regelung eines Dichtemasses verzichtet werden. Aus kantonaler Sicht spricht nichts gegen diese Umzonung.
3. *Teilaufhebung Baulinienplan "Für das Dorf + sämtliche Weiler"*
Der Baulinienplan "Für das Dorf + sämtliche Weiler" wurde vom Regierungsrat mit Beschluss Nr. 78 vom 18. Januar 1988 genehmigt. Der Baulinienplan sichert den Strassenraum der bestehenden Strassen im Planungsgebiet. Das Gemeindestrassennetz im Gebiet Zollhausweg soll angepasst werden. Die bestehenden Baulinien im Planungsgebiet widersprechen der geplanten Bebauung und Erschliessung gemäss dem Gestaltungsplan "Zollhausweg" und werden deshalb aufgehoben.
4. *Gestaltungsplan "Zollhausweg"*
Der allgemeinverbindliche Teil des Gestaltungsplans besteht aus einem Situationsplan 1:500 und den Sonderbauvorschriften (SBV). Gemäss Art. 1 Abs. 2 SBV bezweckt der Gestaltungsplan die Neugestaltung der Erschliessung, eine auf die örtlichen Verhältnisse abgestimmte gute Bebauung sowie durch Freiräume gegliederte Weiterentwicklung der Dorfstrukturen. Um diesen Zweck zu erfüllen, werden im Ge-

staltungsplan die Anzahl an Gebäuden mittels Firstlinie definiert sowie Bestimmungen zur Fassadengestaltung erlassen. Im Aussenraum werden Bereiche für Freizeit und Spielen ausgeschieden. Weiter werden die Zufahrten sowie die Bereiche der Tiefgaragen festgelegt. Während das dem Gestaltungsplan zugrundeliegende Konzept konkrete Aussagen zur Bebauung und dem Freiraum macht, sind im Gegensatz dazu die Regelungen im Gestaltungsplan eher allgemein gehalten. Der Gestaltungsplan lässt der Bewilligungsbehörde einen erheblichen Ermessensspielraum. Um die Qualität in der weiteren Planung sicherzustellen, ist eine weitere Zusammenarbeit mit Landschaftsarchitekten zu empfehlen.

Mit Bedauern wird festgestellt, dass einige Anregungen und Vorschläge aus der Vorprüfung nicht umgesetzt wurden. So wurde beispielsweise für den Teilbereich Nord keine Mindestgebäudelänge festgelegt. Es kann somit nicht ausgeschlossen werden, dass aufgrund fehlender Regelung im Gestaltungsplan, entgegen der Konzeptidee im Teilbereich Nord, freistehende Einfamilienhäuser entstehen könnten, sofern die Bewilligungsbehörde dies nicht verhindert. Auch wird entgegen der Empfehlung in der Vorprüfung an einer Regelung festgehalten, dass Bauten mit einem Holzanteil von mindestens einem Drittel auszuführen sind. Aus kantonaler Sicht ist diese Regelung nicht nachvollziehbar. Besser wäre es, entweder die Gebäude komplett in Holz auszugestalten oder gänzlich auf diese Regelung zu verzichten. Unter Abwägung sämtlicher Interessen erfüllt der Gestaltungsplan die Kriterien von § 23 des Planungs- und Baugesetzes (PBG; RB 700).

In Anwendung von § 24 Abs. 2 PBG kann im Rahmen von Gestaltungsplänen von der Regelbauweise abgewichen werden, wenn dadurch eine gesamthaft bessere Siedlungsgestaltung erzielt wird und diese im öffentliche Interesse liegt. Laut dem Kapitel 11.5.4 des Planungsberichts wird bezüglich dem Höhen- und beim Längenmass von der Regelbauweise abgewichen. Mit den erwähnten Regelungen und Massnahmen erreicht der Gestaltungsplan eine gesamthaft bessere Siedlungsgestaltung. Somit erfüllt er die Anforderungen von § 24 Abs. 2 PBG.

Im Gestaltungsplan ist für die Wasserversorgung eine neue Leitung vorgesehen. Durch diese neuen Leitungen wird ein Ringanschluss geschaffen. In diesem Zusammenhang stellt sich die Frage, ob ein solcher Ringanschluss notwendig ist. In der Vorprüfung wurde darauf hingewiesen, dass die hydraulische Notwendigkeit eines solchen Ringanschlusses nachzuweisen und dass dieser auf stagnierende Verhältnisse zu untersuchen ist. Diese Nachweise wurden noch nicht erbracht. Die Wasserversorgung und insbesondere das Leitungsnetz muss so geplant, gebaut und betrieben werden, dass eine Verweilzeit des Wassers möglichst minimiert und somit eine Stagnation verhindert wird. Auf einen ausreichenden Wasseraustausch im Netz ist aus hygienischen Gründen zu achten. Das vorhandene Netz ist für den Brandfall ausgelegt, für die Trink- und Brauchwasserversorgung aber grundsätzlich überdimensioniert. Auch aus wirtschaftlichen Überlegungen sind neue Haupt- und



4/4

Versorgungsleitungen nur aus hydraulischen Gründen zu erstellen.

Eine abschliessende Prüfung der hydraulischen Notwendigkeit des geplanten Ringanschlusses erfolgt im Rahmen der Erarbeitung der Generellen Wasserversorgungsplanung. Aus kantonaler Sicht kann dem Bau der neuen Wasserleitung nur zugestimmt werden, wenn die hydraulische Notwendigkeit nachgewiesen und der Ringanschluss auf stagnierende Verhältnisse untersucht wurde.

Die zur Genehmigung eingereichten Vorlagen erfüllen die Anforderungen von § 5 Abs. 3 des Planungs- und Baugesetzes (PBG; RB 700). Die Zonenplanänderung "Zollhausweg", die Teilaufhebung des Baulinienplans "Für das Dorf + sämtliche Weiler" und der Gestaltungsplan "Zollhausweg" können somit genehmigt werden.



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: - 4. FEB. 2019