

Frauenfeld, 10. Januar 2025

Entscheid Nr. 0002

BOA/PG Nr. 2024.09-033

Politische Gemeinde Uttwil Gestaltungsplan Küpfeler

Das Departement für Bau und Umwelt entscheidet:

1. Der vom Gemeinderat Uttwil am 20. August 2024 erlassene Gestaltungsplan Küpfeler wird genehmigt.
2. Mitteilung an:
 - Politische Gemeinde Uttwil, unter Beilage der Dossiers zum Gestaltungsplan Küpfeler, mit den notwendigen Genehmigungsvermerken (chargé)
 - ERR Raumplaner AG, Teufener Strasse 19, 9001 St. Gallen
 - Amt für Umwelt
 - Amt für Wirtschaft und Arbeit, Arbeitsinspektorat
 - Forstamt
 - Hochbauamt
 - Tiefbauamt
 - Landwirtschaftsamt
 - Amt für Raumentwicklung (2), unter Beilage eines Dossiers zum Gestaltungsplan Küpfeler, mit den Vermerken analog Gemeindeexemplare sowie der übrigen Akten.

Erwägungen:

1. Mit Schreiben vom 23. September 2024 ersucht die Gemeinde Uttwil um Genehmigung des im Titel erwähnten Gestaltungsplans Küpfeler. Aufgrund der eingereichten Unterlagen kann geschlossen werden, dass das Verfahren ordnungsgemäss durchgeführt wurde. Gegen den Gestaltungsplan Küpfeler sind beim Departement für Bau und Umwelt keine Rekurse hängig. Die Genehmigungsvorlage wurde vom Amt für Raumentwicklung nicht vorgeprüft.
2. Die zur Genehmigung eingereichte Gestaltungsplan Küpfeler (nachfolgend: Gestaltungsplan) betrifft die Parzelle Nr. 35 (Teil). Diese Parzelle liegt am Siedlungsrand von Uttwil zwischen der Küpfelerstrasse und dem Chüpfelerbach. Im Norden grenzt das Gestaltungsplangebiet an die Kesswilerstrasse (Parzelle Nr. 29) und im Süden

an ein Ökonomiegebäude (Assek.Nr. 660.314). Diese liegt mehrheitlich in der Landwirtschaftszone und somit ausserhalb des Gestaltungsplanperimeters. Gemäss rechtskräftigem Zonenplan ist das Planungsgebiet der Wohn- und Arbeitszone WA3 zugewiesen. Im Osten grenzt es an eine Freihaltezone und im Süden an die Landwirtschaftszone. Mit der Ortsplanungsrevision im Jahr 2021 wurde die Wohn- und Arbeitszone WA3 mit einer Gestaltungsplanpflicht überlagert.

Der Gestaltungsplan besteht aus einem Situationsplan 1:500, den Sonderbauvorschriften (SBV), zwei Richtprojekten und dem Planungsbericht. Allgemeinverbindlich sind alle in der Planlegende bezeichnete Festlegungen, die SBV und die festgelegten Bestandteile der Richtprojekte (Art. 1 Abs. 2 SBV). Die übrigen Planinhalte und der Planungsbericht sind erläuternd (Art. 1 Abs. 3 SBV). Gemäss Art. 2 SBV bezweckt der Gestaltungsplan insbesondere eine gute Situierung und Gestaltung von Gewerbe- und Wohnbauten, eine auf die Immissionsbelastung abgestimmte Nutzungsanordnung und zweckmässige Verkehrserschliessung und Parkierung, eine qualitätsvolle Freiraumgestaltung mit internen Erschliessungsanlagen für Not- und Fussverkehr sowie eine zeitgemässe und gut eingepasste Energieversorgung. Dieser Zweckartikel ist abgestimmt auf die örtliche Situation zweckmässig und mit den Vorgaben von § 23 Abs. 1 des Planungs- und Baugesetzes (PBG; RB 700) vereinbar.

Der Gestaltungsplan basiert auf zwei Richtprojekten (Architektur, Umgebung) vom 6. August 2024. Aus kantonaler Sicht ist zu begrüessen, dass diesen Richtprojekten ein Variantenstudium vorausgegangen ist. Das dem Gestaltungsplan zu Grunde liegende Richtprojekt "Architektur" sieht den Bau von vier Baukörpern (Baubereiche A1-2 und B1-2) vor. Entlang der Kantonsstrasse (Baubereiche A1 und A2) sollen zwei mehrgeschossige Gewerbebauten entstehen, welche primär Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen zulassen. Wohnnutzungen sollen gemäss Gestaltungsplan einzig in den Attikageschossen zugelassen werden (Art. 4 Abs. 2 SBV). Die zweite Bautiefe ist für den Wohnungsbau (Baubereich B1 und B2) bestimmt. Das dem Gestaltungsplan zu Grunde liegende Richtprojekt überzeugt. Zu begrüessen ist, dass mit dem Gestaltungsplan Teile des Richtprojekts verbindlich erklärt werden. Namentlich betrifft dies die Fassaden- und Dachgestaltung (Art. 6 SBV) sowie die Materialisierung der Umgebungsflächen (Art. 13 Abs. 1 SBV). Um die planerische Kontinuität und die hohen architektonischen sowie aussenräumlichen Qualitäten sicherzustellen, wird empfohlen, die Zusammenarbeit mit den bisherigen Projektverfassern aufrechtzuerhalten.

Aus kantonaler Sicht wird begrüsst, dass im Planungssperimeter die Parkplätze für alle Personenwagen in einer unterirdischen Sammelgarage anzuordnen sind (Art. 10 SBV) und dass Baumgruben vorzusehen sind, sofern über der Sammelgarage Bäume gepflanzt werden sollen (Art. 15 Abs. 2 SBV).

Der Gestaltungsplan sieht den Neubau einer Gemeindestrasse vor, die im Einbahnverkehr parallel zur Kesswilerstrasse (Kantonstrasse) geführt werden soll. Nach dem Bau dieser Strasse wird die Zufahrt nur noch von Westen her möglich sein. Eine direkte Ausfahrt von Westen bzw. ab der Küpfelerstrasse in die Kantonstrasse wird künftig nicht mehr möglich sein. Aus kantonaler Sicht ist festzuhalten, dass das neue Verkehrsregime eine Anpassung der Signalisation erfordert. Insbesondere muss die Signalisation so geändert werden, dass der Verkehr künftig über die neue Gemeindestrasse geführt wird. Dadurch wird die Ausfahrt auf die Kantonstrasse zukünftig im Osten des Planungsgebiets liegen. Mit Schreiben vom 3. Dezember 2024 hat die betroffene Eigentümerschaft dem Amt für Raumentwicklung mitgeteilt, dass sie mit dem neuen Verkehrsregime resp. der künftigen Signalisation einverstanden ist. Diese Zustimmung basiert auf dem Gestaltungsplan sowie dem Entwurf des Signalisationsplans vom 28. November 2024.

Laut Planungsbericht soll das Gebiet im reduzierten Mischsystem (Abflusskoeffizienten SW 0.15; in den Chüpfelerbach 0.20) entwässert werden. Die schematische Entwässerung mit dem Anschlusspunkt an die öffentliche Kanalisation (1316) ist im Anhang 2 des Planungsberichtes dargestellt. Weiter liegt dem Gestaltungsplan ein Richtprojekt zu Grunde, welches befestigte Wege oder Flächen vorsieht, die sickertauglich ausgestaltet sind. Auch sollen die Flachdächer extensiv begrünt werden. Weitere Versickerungsmassnahmen sind jedoch nicht vorgesehen. Laut dem Generellen Entwässerungsplan (GEP) ist die Versickerungsfähigkeit in diesem Gebiet als schlecht zu bewerten. Es ist jedoch zu beachten, dass unabhängig von der Versickerungsmöglichkeit und des festgelegten Entwässerungssystems, unverschmutztes Niederschlagsabwasser in erster Priorität über eine ausreichend mächtige Bodenpassage zu versickern ist (Art. 7 GSchG; SR 814.20), da auch bei schwachdurchlässigen Böden die meisten Niederschläge zumindest teilweise zur Versickerung gebracht werden können.

Aufgrund der Nutzung und der Anzahl an Personen in den Gebäuden der Baubereiche A1 und A2 ist eine Abklärung zur Risikorelevanz (Art. 11 a, StFV) gemäss Planungshilfe "Koordination Raumplanung und Störfallvorsorge" für die weitere Bauplanung notwendig. Aufgrund der Lage im Konsultationsbereich gemäss Störfallverordnung sind in diesem Bereich keine sensiblen Objekte oder Anlagen mit grossen Menschengruppen vorzusehen. Es wird empfohlen, für die weiteren Planungen in diesem Bereich das Amt für Umwelt beizuziehen.

3. Zusammenfassend ist die planerische Umsetzung im Gestaltungsplan - abgestimmt auf den Zweckartikel - sach- und zweckmässig sowie mit den Anforderungen von § 23 des Planungs- und Baugesetzes (PBG; RB 700) vereinbar. Der Gestaltungsplan Küpfeler erfüllt die Anforderungen von § 5 Abs. 3 des Planungs- und Baugesetzes (PBG; RB 700) und wird genehmigt.

Departement für Bau und Umwelt
Der Departementschef



Dominik Diezi



Rechtsmittel:

Gegen diesen Entscheid kann innert 30 Tagen seit der Eröffnung beim Verwaltungsgericht des Kantons Thurgau, 8570 Weinfelden, Beschwerde erhoben werden. Die Beschwerdeschrift muss einen Antrag und eine Begründung enthalten sowie die Beweismittel aufführen. Sie ist unterzeichnet in je einem Exemplar für die Beschwerdeinstanz und die Beteiligten einzureichen. Der angefochtene Entscheid ist beizulegen.

Expediert: **15. JAN. 2025**