

Frauenfeld, 23. April 2015

Entscheid Nr. 23

0031/2015/DBU/ARE

Politische Gemeinde Uttwil Gestaltungsplan Seewiigarte

Das Departement für Bau und Umwelt entscheidet:

1. Der vom Gemeinderat Uttwil am 16. Dezember 2014 beschlossene Gestaltungsplan Seewiigarte wird genehmigt.
2. Mitteilung an:
 - Gemeinderat Uttwil, Gemeindehaus, 8592 Uttwil, unter Beilage von fünf Gestaltungsplänen Seewiigarte, je mit Genehmigungsvermerk (chargé)
 - Amt für Umwelt
 - Departement für Bau und Umwelt, Rechtsdienst
 - SBB AG, Vulkanplatz 11, 8048 Zürich
 - Amt für Raumentwicklung, unter Beilage eines Gestaltungsplans Seewiigarte, mit Genehmigungsvermerk sowie der übrigen Akten

Erwägungen:

Mit Schreiben vom 4. Februar 2015 ersucht der Gemeinderat Uttwil um Genehmigung der im Titel erwähnten Vorlage. Der Gestaltungsplan Seewiigarte wurde mit Bericht vom 5. August 2014 vorgeprüft. Aufgrund der eingereichten Unterlagen kann geschlossen werden, dass das Verfahren ordnungsgemäss durchgeführt wurde. Beim Departement für Bau und Umwelt sind zur Vorlage keine Rekurse hängig.

Das Gestaltungsplanareal befindet sich im Nord-Westen von Uttwil, zwischen dem Bodensee und der Bahnlinie. Der Geltungsbereich des Gestaltungsplans umfasst die Parzellen Nrn. 11 (teilweise), 443, 732 und 733, mit einer Gesamtfläche von circa 7'500 m². Gemäss rechtsgültigem Zonenplan der Politischen Gemeinde Uttwil liegt das Gestaltungsplangebiet mehrheitlich in der Wohnzone W2. Der Bereich entlang des Bodensees liegt jedoch in der Seeuferschutzzone und ein schmaler Streifen an der Werftstrasse in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen. Diese Zuweisung erfolgte im Rahmen ei-

ner Zonenplanänderung (DBU-Entscheid Nr. 2 vom 13. Januar 2014), welche durch die Aufgabe des Werftbetriebs in Uttwil ausgelöst wurde.

Der Gestaltungsplan Seewiigarte besteht aus den allgemeinverbindlichen Bestandteilen Situationsplan 1:500, den Sonderbauvorschriften und dem Beilageplan Umgebungsgestaltung und Architektur vom Architekturbüro Dahl Rocha & Associés architectes SA, Lausanne, vom 24. November 2014 sowie dem informativen Planungsbericht. Gemäss Art. 2 der Sonderbauvorschriften (SBV) bezweckt der Gestaltungsplan einen guten ortsbaulichen Siedlungsabschluss gegenüber dem See. Neben der Minimierung der Erschliessungsflächen zugunsten des Freiraums soll mit dem Gestaltungsplan eine geordnete und nachhaltige Überbauung mit hoher Wohnqualität realisiert werden.

Im Rahmen der Vorprüfung wurde die Erfüllung der Grundanforderungen an einen Gestaltungsplan gemäss § 23 des Planungs- und Baugesetzes (PBG; RB 700) in Frage gestellt. Dies insbesondere aufgrund der Tatsache, dass mit der gewählten Grösse der Baubereiche und der zulässigen Gebäudelänge und Fassadenhöhe das bestehende, von kleineren Kubaturen geprägte Ortsgefüge kaum berücksichtigt werde.

In der Folge wurden sowohl die Grösse der Baubereiche als auch die Gebäudelänge und Fassadenhöhen reduziert. Nichtsdestotrotz sind das vorliegende Bebauungskonzept und die realisierbaren Kubaturen in dieser Umgebung aus kantonaler Sicht als kritisch einzustufen und überzeugen nicht vollends. Mit Blick auf die durch die geplante Bebauung erzielte Verdichtung und das Planungsermessen der Gemeinde, kann dem Gestaltungsplan im Sinne von § 23 PBG zugestimmt werden.

Mit dem Gestaltungsplan Seewiigarte wird von den Vorschriften der Regelbauweise abgewichen. Abweichungen sind gemäss § 24 Abs. 2 PBG möglich, wenn dadurch gesamthaft eine bessere Siedlungsgestaltung erzielt wird und diese im öffentlichen Interesse liegt. In Kapitel 4.1.2 des Planungsberichts werden die Abweichungen dankenswerterweise in einer Tabelle aufgeführt. Gemäss der vorliegenden Tabelle wird nur bezüglich der Höhenmasse und der zulässigen Dachform von der Regelbauweise abgewichen. Im Planungsbericht wird die Erhöhung der Fassaden- und Gesamthöhe auf die Ausbildung des seeseitigen Sockels zurückgeführt. Dies erlaube eine grosszügige, offene und ablesbare Umgebungsgestaltung, welche am Seeufer einen Mehrwert auch für die Öffentlichkeit biete. Aufgrund der geringfügigen Abweichung von der Regelbauweise, der mit der geplanten Bebauung erzielten Verdichtung und der Erhöhung der Freiraumqualität kann die Erfüllung der Anforderungen von § 24 Abs. 2 PBG bejaht werden.

3/3

Im Rahmen der verwaltungsinternen Vernehmlassung haben die einbezogenen Fachstellen keine grundsätzlichen Vorbehalte gegen den Gestaltungsplan Seewiigarte angebracht. Die Vorlage entspricht den Anforderungen von § 5 Abs. 3 PBG und kann genehmigt werden.

Departement für Bau und Umwelt
Die Departementschefin


Carmen Haag



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: **23. April 2015**