



DER REGIERUNGSRAT DES KANTONS THURGAU

Protokoll vom 1 5. Aug. 1995

Nr. 821

Gestaltungsplan "Waldacker" / EG Uttwil / Genehmigung

Mit Schreiben vom 25. April 1995 ersucht der Gemeinderat Uttwil um Genehmigung des Gestaltungsplanes "Waldacker". Den Akten ist zu entnehmen, dass die Verfahren ordnungsgemäss durchgeführt wurden. Beim Departement für Bau und Umwelt sind keine Rekurse hängig.

Zu den allgemeinverbindlichen Bestandteilen des Gestaltungsplanes "Waldacker" gehören die Sonderbauvorschriften (Dokument A) sowie die allgemeinverbindlichen Pläne "B Bebauung" und "C Öffentliche Verkehrserschliessung / Werkleitungen / Kanalisation" sowie die wegleitenden Pläne "D Parzelleneinteilung" und "E Interne Verkehrserschliessung / Aussenraumgestaltung". Des weiteren enthält der Gestaltungsplan einen informativen Planungsbericht.

Der Gestaltungsplan umfasst die noch unüberbauten, zur definitiven zweigeschossigen Wohnzone gehörenden Parzellen Nrn. 591 und 678 mit einer Gesamtfläche von 22'918 m². Ziel des Gestaltungsplanes "Waldacker" ist die Schaffung einer Überbauung, welche Rücksicht nimmt auf das Ortsbild, die Dorfrandsituation und die Massstäblichkeit der angrenzenden Überbauung. Ferner soll laut Planungsbericht Wohnraum verschiedener Art mit hohem Wohnwert geschaffen werden. Der vorliegende Gestaltungsplan regelt die künftigen Bauvolumen und deren Gestaltung, ferner bestimmt er die neuen Strassen- und Aussenräume. Der Gestaltungsplan "Waldacker" regelt die Verkehrserschliessung sowie die Ver- und Entsorgung hinreichend.

Gemäss Artikel 4.2 der Sonderbauvorschriften (SBV) darf die in den aufgeführten Bereichen zugewiesene Bruttogeschossfläche im Rahmen der nachfolgenden Projektbearbeitung maximal 5 % erhöht oder verringert werden. Es wird darauf hingewiesen, dass diese Bestimmung nur angewendet werden kann, solange die gesamte zur Verfügung stehende Bruttogeschossfläche des Planungsgebietes nicht überschritten und das städtebauliche Grundkonzept verwirklicht wird (Hinweisvermerk). Durch eine 5 % Erhöhung der Bruttogeschossfläche in den grossen Baubereichen (z.B. A, C und D) wäre es nämlich denkbar, dass die Realisation der Bereiche mit geringer Bruttogeschossfläche gefährdet wäre. Der Gemeindebehörde wird deshalb empfohlen, eine Übersicht über die zur Verfügung stehenden Bruttogeschossflächen zu führen und insbesondere Erhöhungen der Bruttogeschossflächen in den einzelnen Baubereichen daraufhin zu prüfen, dass der Charakter der gesamten Überbauung nicht wesentlich

beeinträchtigt wird (Art. 4.1 Abs. 2 SBV) und dass alle Baubereiche im wesentlichen mit jeweils einer Baute ausgefüllt werden können (Art. 4.2 Abs. 1 SBV).

Aus den Plänen und den Sonderbauvorschriften (Art. 5.3 SBV) wird noch ersichtlich, dass der vorliegende Gestaltungsplan auch zur Erschliessung der ausserhalb des Gestaltungsplanbereiches liegenden Parzellen Nrn. 312 und 516 dient, weil die neue öffentliche Strasse unmittelbar bis zu diesen Parzellen führt und ein Anschluss möglich erscheint. Die planerische Berücksichtigung der künftigen Erschliessung dieser Parzellen im Rahmen des vorliegenden Gestaltungsplanes ist zu begrüssen und zweckmässig.

Die SBV regeln in Art. 9.1 Anforderungen an den Wärmeschutz. Allerdings bringen sie keine weitergehenden Anforderungen, als die Energieverordnung bereits für die Regelbauweise vorschreibt. Die Energieverordnung basiert auf den Zielwerten der SIA-Empfehlung 380/1.

Insgesamt beurteilt stellt die vorliegende Sonderbauordnung eine gute, situationsgerechte Verfeinerung des Rahmennutzungsplanes (Zonenplan, Baureglement) dar. Sie bildet insbesondere den verbindlichen planerischen Rahmen für eine haushälterische und zweckmässige Nutzung des einbezogenen Areals und für eine gute Gestaltung der Bauten. Die in § 32 BauG verlangte bessere architektonische und städtebauliche Gestaltung wird aus den Unterlagen deutlich. Der Planungsbericht enthält die zum Verständnis des Gestaltungsplanes notwendigen Detailinformationen.

Die in die Vernehmlassung miteinbezogenen kantonalen Amtsstellen haben die Vorlage überprüft und keine grundsätzlichen Vorbehalte angebracht. Einer Genehmigung des Gestaltungsplanes "Waidacker" steht in formeller und materieller Hinsicht nichts entgegen.

Auf Antrag des Departements für Bau und Umwelt beschliesst der Regierungsrat:

1. Der vom Gemeinderat Uttwil am 18. April 1995 beschlossene Gestaltungsplan "Waidacker" wird im Sinne der Erwägungen genehmigt.
2. Mitteilung an:
 - Gemeinderat Uttwil, 8592 Uttwil, unter Beilage von drei Gestaltungsplänen "Waidacker", je mit Genehmigungs- und Hinweisvermerk (Art. 4.2 SBV betreffend Abweichungen von der Bruttogeschossfläche).
 - Departement für Bau und Umwelt
 - Amt für Denkmalpflege
 - Amt für Umweltschutz und Wasserwirtschaft
 - Amt für Raumplanung (2), unter Beilage eines Gestaltungsplanes "Waidacker" mit Genehmigungsvermerk sowie der übrigen Akten.



Für richtige Ausfertigung
Der Staatsschreiber