



ENTSCHEID

Frauenfeld,

6. Dezember 2004

Entscheid Nr. 124

Allkom Nr. 218/2004

**Politische Gemeinde Uttwil
Gestaltungsplan Schibler Nord**

1. Mit Schreiben vom 16. September 2004 ersucht der Gemeinderat Uttwil um Genehmigung des Gestaltungsplanes Schibler Nord. Aufgrund der eingereichten Unterlagen kann gefolgert werden, dass das Verfahren ordnungsgemäss durchgeführt wurde. Beim Departement für Bau und Umwelt sind gegen den Gestaltungsplan keine Rekurse hängig.
2. Der **Gestaltungsplan Schibler Nord** (nachfolgend: GP) umfasst den nördlichen Teil der im Zonenplan Uttwil der Wohn- und Gewerbezone WG zugeteilten Parzelle Nr. 601. Das in den GP einbezogene Gebiet liegt am östlichen Dorfeingang von Uttwil und grenzt an die Romanshorerstrasse. Der GP setzt sich aus einem allgemeinverbindlichen Plan im M 1:500/1:200 samt Sonderbauvorschriften (nachfolgend: SBV) und einem Planungsbericht (nachfolgend: PB) zusammen. Gemäss Angaben in den eingereichten Unterlagen ist das GP-Gebiet erschlossen.

Der Beschluss des Gemeinderates für das Gebiet einen Gestaltungsplan zu erlassen überzeugt, da das einbezogene Gebiet in ortsbaulicher, landschaftlicher und lärmässiger Hinsicht höhere Anforderungen stellt. Die Erfahrung zeigt, dass mit einem Sondernutzungsplan auf solche Anforderungen planerisch sinnvoll reagiert werden kann. Grundlage des GP ist ein konkretes Projekt des Grundeigentümers, der beabsichtigt am fraglichen Ort eine Einstellhalle für Lastwagen und ein Wohnhaus zu bauen. Darauf ist wohl auch die für einen Gestaltungsplan vergleichsweise hohe projektähnliche Regelungsdichte im Plan im M 1:500/1:200 zurückzuführen. Art. 9 SBV relativiert die Regelungsdichte angemessen.

Ziele des GP sind entsprechend der sensiblen Lage insbesondere eine ortsbaulich gute Gestaltung des Dorfeingangs, bezüglich der südlich angrenzenden Wohnzone, die Wahrung der Seesicht, die Gewährleistung des Lärmschutzes

und eine gemischte Nutzung (Art. 6 SBV). Im Rahmen des GP wird die regelkonforme Gebäudelänge über- und die Gebäudehöhe unterschritten. Die in § 19 Abs. 2 des Planungs- und Baugesetzes (PBG; RB 700) dafür verlangten Anforderungen sind im Planungsbericht ausgewiesen. Die Abweichungen sind die logische Reaktion auf die Problemstellung bzw. die sachgerecht gesetzten Planungsziele. Aus Gründen des Orts- und Landschaftsbildes wurden zur Bekämpfung des Lärms richtigerweise gestalterische und nicht bauliche Lärmschutzmassnahmen (z.B. Wälle, Wände) gewählt. Diesbezüglich wurde 1988 im Zonenplan eine wichtige Grundlage gelegt, als damals aufgrund von Untersuchungen eines Ingenieurbüros die an die stark befahrene Romanshorerstrasse angrenzenden Grundstücke von Wohnzonen in Mischzonen umgezont wurden. Basierend auf dieser Grundlage wird im GP mit dem parallel zur Romanshorerstrasse angeordneten Gewerbebau inklusive dem senkrecht zur Strasse stehenden Wohnhaus mit gestalterischen Massnahmen auf das Lärmproblem reagiert. Auf die spezifischen landschaftlichen und ortsbaulichen Anforderungen wird mit den im GP getroffenen Festlegungen zweckmässig reagiert. Die Bedingung von § 19 Abs. 2 PBG der Einhaltung der „zonengemässen Nutzungsart“ ist erfüllt.

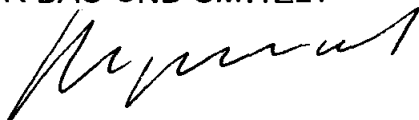
Hinsichtlich der technischen Erschliessung und der Bepflanzung sind Bemerkungen anzubringen. Das GP-Gebiet ist im Sinne von § 35 PBG vollständig erschlossen (vgl. Art. 10 SBV). Wie in Kapitel 4 PB ausgeführt, dienen die im Situationsplan eingetragenen Erschliessungsanlagen (Schmutzwasser, Meteorwasser, Elektrizität) der übergeordneten Erschliessung oder stellen private Anschlüsse dar. Rückfragen bei der Gemeinde haben ergeben, dass diese Anlagen die blosser Darstellung der bestehenden Situation sind. Des Weiteren enthält Art. 8 SBV Festlegungen für die Bepflanzung. Danach sind unter anderem zwischen dem Rad- und Fussweg und der Romanshorerstrasse die bestehende Baumallee mit vier neuen Bäumen zu ergänzen. In rechtlicher Hinsicht können jedoch im Rahmen eines Gestaltungsplans nur Festlegungen innerhalb seines Planungsgebietes gemacht werden. Der erste Abschnitt von Art. 8 SBV kann deshalb nicht genehmigt werden. Die Gemeinde wird indessen eingeladen, die Baumallee mit Bäumen zu vervollständigen.

Anlässlich der verwaltungsinternen Vernehmlassung wurden von den angesprochenen Fachstellen keine grundlegenden Vorbehalte angebracht; der Gestaltungsplan Schibler Nord ist im Sinne von § 33 PBG rechtmässig.

Das Departement für Bau und Umwelt entscheidet:

1. Der vom Gemeinderat Uttwil am 14. September 2004 beschlossene Gestaltungsplan Schibler Nord wird im Sinne der Erwägungen mit Ausnahme von Art. 8 Abschnitt 1 der Sonderbauvorschriften genehmigt.
2. Mitteilung an:
 - Gemeinderat Uttwil, 8592 Uttwil, unter Beilage von vier Gestaltungsplänen Schibler Nord, je mit Genehmigungs- und Nichtgenehmigungsvermerk (Art. 8 Abschnitt 1 SBV) (chargé)
 - Amt für Umwelt
 - Tiefbauamt
 - Amt für Denkmalpflege
 - Amt für Raumplanung, unter Beilage eines Gestaltungsplans Schibler Nord mit Genehmigungs- und Nichtgenehmigungsvermerk analog Gemeindeexemplaren sowie der übrigen Akten

DEPARTEMENT
FÜR BAU UND UMWELT



Regierungsrat H.P. Ruprecht

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: - 7. Dez. 2004