



Frauenfeld, 26. Januar 2012

Entscheid Nr. 7

0210/2011/DBU/ARP

**Politische Gemeinde Uttwil
Gestaltungsplan Modular**

Das Departement für Bau und Umwelt entscheidet:

1. Der vom Gemeinderat Uttwil am 10. Mai 2011 beschlossene Gestaltungsplan Modular wird mit einem Hinweisvermerk zum Grenzabstand zwischen der Mantelbaulinie Nr. 3 (Nordostseite) und der Parzelle Nr. 14 genehmigt.
2. Mitteilung an:
 - Gemeinderat Uttwil, 8592 Uttwil, unter Beilage von drei Gestaltungsplänen Modular, je mit Genehmigungs- und Hinweisvermerk (chargé)
 - Amt für Umwelt
 - Hochbauamt
 - Tiefbauamt
 - Departement für Bau und Umwelt, Rechtsdienst
 - SBB, Immobilien Erwerb und Verkauf
 - Amt für Raumplanung, unter Beilage von einem Gestaltungsplan Modular mit Genehmigungs- und Hinweisvermerk sowie der übrigen Akten

Erwägungen:

Mit Schreiben vom 21. Oktober 2011 ersucht die Politische Gemeinde Uttwil um Genehmigung der im Titel erwähnten Vorlage. Aufgrund der eingereichten Unterlagen kann geschlossen werden, dass das Verfahren ordnungsgemäss durchgeführt wurde. Beim Departement für Bau und Umwelt sind gegen die Vorlage keine Rekurse hängig. Der Gestaltungsplan Modular wurde vom Amt für Raumplanung mit Schreiben vom 24. Dezember 2010 vorgeprüft.

Der Gestaltungsplan Modular umfasst die Parzellen Nrn. 23 und 860 im Gebiet Dölistrasse der Gemeinde Uttwil. Das in den Gestaltungsplan einbezogene Gebiet liegt gemäss rechtskräftigem Zonenplan in der Wohn- und Gewerbezone WG3 und ist mit einer Gestaltungsplanpflicht überlagert. Der Gestaltungsplan Modular setzt sich aus den allgemeinverbindlichen Bestandteilen Situationsplan 1:500 und den Sonderbauvorschriften (SBV) zusammen.

Gemäss Art. 2 der SBV bezweckt der Gestaltungsplan die Fixierung einer zweckmässigen Feinerschliessung für eine Überbauung mit Mehrfamilienhäusern und die Festlegung einer, auf die ortsbaulichen Gegebenheiten angepassten, einheitlichen Überbauung. Zur Sicherstellung einer hohen Wohnqualität mit einer möglichst freien Sicht, soll die Überbauung des Perimetergebietes mittels abgestuften, allseitig terrassierten Bauten erfolgen. Dazu werden im Situationsplan drei Baubereiche ausgeschieden und Bebauungsvorschriften in den Art. 7 und 9 der SBV vorgegeben. Die Parkierung erfolgt in einer Tiefgarage. Im Aussenraum wurden verschiedene Bepflanzungselemente und ein Spielplatz festgelegt. Die in der erwähnten Vorprüfung gemachten Hinweise und Vorbehalte wurden weitgehend berücksichtigt.

Gemäss Ziffer 5 des Planungsberichts wird mit dem Gestaltungsplan mehrfach von der Regelbauweise abgewichen. In Anwendung von § 19 Abs. 2 PBG kann im Rahmen von Gestaltungsplänen von der Regelbauweise abgewichen werden, wenn dadurch gesamthaft ein besseres architektonisches und ortsbauliches Ergebnis erzielt wird und dies im öffentlichen Interesse liegt. Zudem dürfen ausserhalb des Gestaltungsplangebietes gelegene Grundstücke nicht anders, als nach den für die Zone des Gestaltungsplanareals geltenden Vorschriften der Regelbauweise betroffen sein. Die Abweichungen betreffen die Gebäudehöhe, eine Verringerung des Gebäudeabstandes und die Ausweitung der Parkierung auf zwei Abstellplätze pro Wohnung. Grenzabstände zu ausserhalb des GP-Perimeters liegenden Parzellen können indes nur nach Vorliegen eines Näherbaurechts reduziert werden. Der Abstand zwischen der Mantelbaulinie Nr. 3 (nordöstliche Ecke) und der ausserhalb des GP-Perimeters liegenden Parzelle Nr. 14, verletzt den ordentlichen Grenzabstand. Gemäss Schreiben des Planers vom 5. Januar 2012 sind die Verhandlungen diesbezüglich noch im Gange. Spätestens zum Zeitpunkt der Einreichung eines Baugesuchs muss ein Näherbaurecht vorliegen, da ansonsten nicht der ganze Baubereich Nr. 3 genutzt werden kann. Auf dem Situationsplan 1:500 wird ein entsprechender Hinweisvermerk angebracht.

Ziffer 6.2 und 6.3 des Planungsberichts enthalten einen Nachweis zur Erfüllung der erhöhten Anforderungen von § 19 Abs. 2 PBG. Dabei wird dargelegt, dass der geringere Gebäudeabstand zwischen den einzelnen Baubereichen die drei Gebäude besser als Ensemble wahrnehmen lasse. Durch die Festlegung einer abgestuften Bauweise in Kombination mit gestalterischen Massnahmen könne ein gesamthaft besseres architektonisches Ergebnis erzielt werden. Weiter wird dargelegt, dass mit der terrassenartigen Bauweise die Durchsicht zum See trotz der Erhöhung der Gebäudehöhe verbessert werde. Aufgrund dieser Ausführungen kann die Erfüllung der erhöhten Anforderungen von § 19 Abs. 2 PBG bejaht werden.

3/3

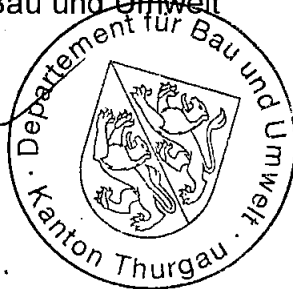
Im Rahmen der verwaltungsinternen Vernehmlassung macht das Amt für Umwelt (Resort Altlasten) darauf aufmerksam, dass die unter Ziffer 2.6 des Planungsberichts aufgeführten Aussagen wie folgt zu präzisieren seien:

„Der Standort Register-Nr. 4451 § 07 wurde vom Amt für Umwelt nach Art. 8 der Verordnung über die Sanierung von belasteten Standorten (Altlasten-Verordnung, AltIV) als belasteter Standort ohne Überwachungs- oder Sanierungsbedarf beurteilt und ist zum Eintrag in den Kataster der belasteten Standorte des Kantons Thurgau (KbS) vorgesehen. Um die gesetzeskonforme Entsorgung des belasteten Materials sicherzustellen, sind die Aushub- und Entsorgungsarbeiten gemäss vorliegendem Entsorgungskonzept des Geologiebüros Lienert & Haering AG vom 24. August 2011, unter Berücksichtigung der in der Stellungnahme des Amtes für Umwelt vom 13. Oktober 2011 formulierten Hinweisen und Auflagen durchzuführen. Für die angestrebte Entlassung aus dem VFP, respektive damit kein Eintrag in den KbS erfolgt, ist der Dekontaminationserfolg nach Abschluss der Aushub- und Entsorgungsarbeiten gemäss dem Entsorgungskonzept vom 24. August 2011 in Form eines Schlussberichtes nachzuweisen.“

Im Übrigen haben im Rahmen der verwaltungsinternen Vernehmlassung die einbezogenen Fachstellen keine grundsätzlichen Vorbehalte gegen den Gestaltungsplan Modular angebracht. Die generelle Prüfung ergibt, dass dieser die Anforderungen nach § 33 Abs. 1 des Planungs- und Baugesetzes (PBG; RB 700) erfüllt und der Gestaltungsplan somit genehmigt werden kann.

Departement für Bau und Umwelt

Dr. Jakob Stark



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: **27. Jan. 2012**