



Frauenfeld,

ENTSCHEID

28. November 2005

Entscheid Nr. 111

Allkom Nr. 124/2005

Gemeinde Uesslingen-Buch Gestaltungsplan „Dietingen“

1. Mit Schreiben vom 13. Juni 2005 ersucht das Büro BHAteam Ingenieure AG im Auftrag des Gemeinderates Uesslingen-Buch um Genehmigung des Gestaltungsplans „Dietingen“. Aufgrund der Gesuchsunterlagen bedurfte das Geschäft einer Besprechung der Fachämter mit der Gemeinde am 26. Juli 2005. In der Folge mussten die Gesuchsunterlagen am 12. September 2005 mit einer Ergänzung zum Planungsbericht vervollständigt werden. Auf Grund der Akten kann geschlossen werden, dass das Verfahren ordnungsgemäss durchgeführt wurde. Gegen den Gestaltungsplan „Dietingen“ ist beim Departement für Bau und Umwelt kein Rekurs hängig.
2. Der **Gestaltungsplan „Dietingen“** (nachfolgend GP) besteht aus einem Bebauungsplan 1:500, den Sonderbauvorschriften (SBV), dem Niveaulinienplan Strasse West und Ost, die alle allgemeinverbindlichen Inhalt aufweisen sowie dem Planungsbericht (inkl. Ergänzung), dem Landerwerbsplan und Kostenverteiler mit Perimeterplan, alle mit informativem und wegleitendem Charakter. Der Landerwerbsplan und der Kostenverteiler mit Perimeterplan gehören nicht zu den genehmigungspflichtigen Teilen. Der GP umfasst den nordwestlichen Siedlungsrand von Dietingen im Gebiet der ehemaligen Gärtnerei „Beck“. Gegen Osten stösst das Gebiet an den alten Dorfteil. Das Gelände ist stark abfallend und zur Zeit mit einem Flachdachbau (Wohnhaus) in der nordwestlichen Ecke des GP Perimeters und ehemaligen Gewächshäusern versehen. Das ganze Gebiet ist der Dorfzone D3 zugewiesen. Ortsbaulich befindet sich das Gebiet somit in einer wichtigen Schnittstelle zwischen dem erhaltenswerten Dorfteil und der freien Landschaft. Dementsprechend soll mit dem GP gemäss Art. 2

der Sonderbauvorschriften auch eine haushälterische Nutzung des Bodens sowie eine architektonisch gute, auf das empfindliche Ortsbild abgestimmte Überbauung bezweckt werden. Zur Umsetzung dieses Zweckartikels wird das Gebiet in zwei Baubereiche unterteilt. Der Baubereich für verdichtetes Bauen (VB) schliesst unmittelbar an den Dorfkern an. In diesem Bereich wird eine gemischte Nutzung zugelassen und mittels Vorgabe einer minimalen Ausnützungsziffer verdichtetes Bauen angestrebt. Nördlich dieses Baubereichs wurde ein Grünbereich G ausgeschieden, welcher die Erhaltung von Frei- und Grünflächen bezweckt. Der zweite Baubereich für Flachdachbauten (FDB) dient ausschliesslich der Wohnnutzung und soll mit freistehenden Flachdachbauten versehen werden. Gemäss nachgereichter Ergänzung zum Planungsbericht vom 24. August 2005 haben sich neue Flachdachbauten in diesem Bereich am bestehenden, 1960 erstellten Flachdachgebäude in der Nordwestecke der Parzelle zu orientieren. Neue Bauten müssen die Ausdrucksweise insbesondere Proportionalität, Materialisierung, Farbgebung und optimale Einordnung in die Hanglage übernehmen. Diese Gestaltungsgrundsätze im Planungsbericht ergänzen den erwähnten Zweckartikel hinsichtlich der beabsichtigten architektonisch guten Überbauung. Mit diesem Baubereich für Flachdachbauten soll bewusst ein ortsbaulicher Akzent geschaffen werden, der von der herkömmlichen Bauweise abweicht. In den Sonderbauvorschriften wird mit verschiedenen Gestaltungs- und Massvorschriften von der Regelbauweise abgewichen. Der Gemeinderat hat gemäss Ziffer 7 des Planungsberichts eine umfassende Interessenabwägung vorgenommen und die durch die Abweichung von der Regelbauweise angestrebte räumliche Entwicklung als ein gesamthaft besseres architektonisches und ortsbauliches Ergebnis eingestuft, welches zudem im öffentlichen Interesse liegt gemäss § 19 Abs. 2 Planungs- und Baugesetz (PBG; RB 700).

Die Erschliessung wird durch zwei Stichstrassen ab der Dorfstrasse sichergestellt. Im Übergangsbereich der beiden Baubereiche soll zudem ein neuer Fussweg die Obergasse mit der Dorfstrasse verbinden. Die benötigten Verkehrsflächen hat die Gemeinde mittels Kaufverträgen gesichert und gleichzeitig eine Lastenbereinigung im Grundbuch vorgenommen.

Insgesamt erscheint der Gestaltungsplan im Sinne von § 33 PBG rechtmässig. Der Planinhalt erfüllt den erwähnten und sachgerechten Zweckartikel. Im Übrigen enthält der Planungsbericht die zum Verständnis der Vorlage notwendigen Angaben.

Das Departement für Bau und Umwelt entscheidet:

1. Der vom Gemeinderat Uesslingen-Buch am 11. März 2005 beschlossene Gestaltungsplan „Dietingen“ wird im Sinne der Erwägungen genehmigt.
2. Mitteilung an:
 - Gemeinderat Uesslingen-Buch, 8524 Uesslingen unter Beilage von vier Gestaltungsplänen „Dietingen“, je mit Genehmigungsvermerken (chargé)
 - Amt für Denkmalpflege
 - Amt für Umwelt
 - Tiefbauamt
 - Amt für Raumplanung, unter Beilage eines Gestaltungsplans „Dietingen“ mit Vermerk gemäss Gemeindeexemplar 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: 28. Nov. 2005