

Frauenfeld, 29. August 2013

Entscheid Nr. 59

0138/2013/DBU/ARP

Politische Gemeinde Uttwil
- Zonenplanänderung Modular
- Änderung Gestaltungsplan Modular

Das Departement für Bau und Umwelt entscheidet:

1. Die von der Gemeindeversammlung am 25. Juni 2013 beschlossene Zonenplanänderung Modular wird genehmigt.
2. Die vom Gemeinderat Uttwil am 18. Dezember 2012 erlassene Änderung des Gestaltungsplans Modular wird genehmigt.
3. Mitteilung an:
 - Gemeinderat Uttwil, 8592 Uttwil, unter Beilage von drei Zonenplanänderungen Modular und vier Exemplaren Änderung Gestaltungsplan Modular, je mit Genehmigungsvermerk (chargé)
 - Grundbuchamt Romanshorn, Bahnhofstrasse 3, 8590 Romanshorn
 - Steuerverwaltung Thurgau
 - Amt für Umwelt
 - Hochbauamt
 - Tiefbauamt
 - Departement für Bau und Umwelt, Rechtsdienst
 - SBB, Immobilien, Immobilienrecht Region Ost, 8021 Zürich.
 - Amt für Raumplanung, unter Beilage von zwei Zonenplanänderungen Modular und einem Exemplar Änderung Gestaltungsplan Modular, je mit Genehmigungsvermerk sowie der übrigen Akten

Erwägungen:

Mit Schreiben vom 4. Juli 2013 ersucht der Gemeinderat Uttwil um Genehmigung der im Titel erwähnten Vorlagen. Aufgrund der eingereichten Unterlagen kann geschlossen werden, dass die Verfahren ordnungsgemäss durchgeführt wurden. Beim Departement für Bau und Umwelt sind zu den Vorlagen keine Rekurse hängig.

Mit DBU-Entscheid Nr. 7 vom 26. Januar 2012 wurde der Gestaltungsplan Modular genehmigt. Der Gestaltungsplan Modular umfasst ein Gebiet mit einer Fläche von circa 10'300 m² und bezweckt in erster Linie die Fixierung einer zweckmässigen Feinerschliessung für eine Überbauung mit Mehrfamilienhäusern und die Festlegung einer, auf die ortsbaulichen Gegebenheiten angepassten, einheitlichen Überbauung.

In der Zwischenzeit wurde mit dem Bau des ersten Mehrfamilienhauses begonnen. Seit dem Beginn der Planungsarbeiten zum Gestaltungsplan Modular beabsichtige der Grundeigentümer des Gestaltungsplangebietes, eine Teilfläche der Parzelle Nr. 14 (Bahnareal innerhalb der Bauzonen) zu erwerben. Aufgrund der Verzögerungen der Verhandlung mit der SBB wurde der Gestaltungsplan Modular (DBU-Entscheid Nr. 7 vom 26. Januar 2012) ohne die Teilfläche der Parzelle Nr. 14 erarbeitet.

Da der Grundeigentümer nun die Teilfläche der Parzelle Nr. 14 erwerben konnte, soll diese einer sachgerechten Zone zugewiesen und der Gestaltungsplan Modular angepasst werden.

Zonenplanänderung Modular

Der Zonenplan der politischen Gemeinde Uttwil wurde im Jahre 2004 (genehmigt mit DBU-Entscheid Nr. 133 vom 23. Dezember 2004) überarbeitet. Nutzungspläne können geändert werden, wenn sich die Verhältnisse erheblich geändert haben (§ 21 des Raumplanungsgesetzes (RPG; SR 700)). Von einer erheblichen Veränderung der Verhältnisse ist auszugehen, wenn entweder die tatsächlichen oder rechtlichen Umstände hinfällig sind, oder wenn seit der Planfestsetzung neue bedeutende Bedürfnisse entstanden sind.

Eine Teilfläche von 1'900 m² der Parzelle Nr. 14 wird von der SBB nicht mehr für den Bahnbetrieb benötigt und wurde deshalb verkauft. Damit haben sich die Verhältnisse verändert. Die nicht mehr von der SBB benötigte Fläche soll der Wohn- und Gewerbezone 3-geschossig WG zugewiesen und mit einer Gestaltungsplanpflicht überlagert werden. Grundsätzlich ist die Zuweisung der Teilfläche der Parzelle Nr. 14 zur Wohn- und Gewerbezone 3-geschossig WG aufgrund der zentralen Lage des Gebietes und den angrenzenden Bauzonen nachvollziehbar. Bezüglich Bedarfsnachweis führt der Planungsbericht aus, dass mit der geplanten Zonenplanänderung die Einwohnerkapazität um 13 Personen steige. Dabei sei zu beachten, dass die mit der Einzonung generierte zusätzliche Ausnützung des Gestaltungsplangebietes Modular lediglich zu einer besseren Auslastung der Bebauung führe, da die Bauvolumen in ihrer Ausdehnung im Gestaltungsplan Modular definiert sind und nicht geändert werden sollen. Im März 2013 wurde das Thema Bedarfsnachweis im Rahmen einer Besprechung eines anderen Planungsgeschäftes (Zonenplanänderung Seewiigarte) zwischen Vertretern der Gemeindebehörde und des Amtes für Raumplanung behandelt. Die Gemeinde ist sich der vorhandenen Bauzonenreserven bewusst und beabsichtigt gemäss Frau Gemeindeamman Brigitte Kaufmann-Arn in den nächsten 10 Jahren keine Einzonungen.

Unter diesen Umständen kann eine Einzonung der Teilfläche von 1'900 m² der Parzelle Nr. 14 in die Wohn- und Gewerbezone 3-geschossig WG genehmigt werden.

Änderung Gestaltungsplan Modular

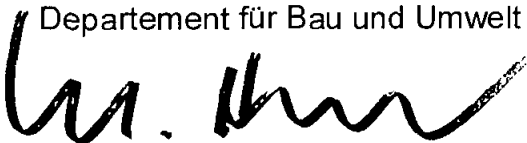
Begründet wird die Änderung des Gestaltungsplans Modular (DBU-Entscheid Nr. 7 vom 26. Januar 2012) mit der Möglichkeit, die Teilfläche der Parzelle Nr. 14 miteinzubeziehen. Wie bereits erwähnt, können veränderte Verhältnisse aufgrund des Verkaufs der Teilfläche der Parzelle Nr. 14 durch die SBB bejaht werden.

Durch den Miteinbezug der Teilfläche der Parzelle Nr. 14 musste der Perimeter des Gestaltungsplans gegen Norden erweitert werden. Gemäss Planungsbericht können mit der vorliegenden Änderung des Gestaltungsplans Modular die Aussenraumgestaltung qualitativ erhöht und die Ausführung der Erschliessungsanlagen deutlich verbessert werden. Konkret wird die zusätzliche Fläche im Norden (Teilfläche Parzelle Nr. 14) als Spielfläche genutzt. Die oberirdische Zufahrt parallel zur Döllistrasse, zu den einzelnen Mehrfamilienhäuser respektive zu deren Bereich der Tiefgarage, wird aufgehoben. Stattdessen erfolgt die Erschliessung der hinterliegenden Mehrfamilienhäuser durch eine gemeinsame Zufahrt beziehungsweise durch die Tiefgarage. Eine weitere Änderung betrifft den Verzicht auf die eingeschossigen Verbindungsbauten zwischen den Mehrfamilienhäusern. Die Änderungen sind im Plan 1:500 dargestellt und die entsprechenden Artikel 4, 5, 7 und 10 der Sonderbauvorschriften (SBV) überarbeitet.

Gemäss Einschreiben der SBB AG vom 21. Januar 2013 sind bezüglich der Bepflanzungen nach Art. 10 Abs. 4 SBV folgende Punkte im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens zu überprüfen: Gehölzpflanzungen an der Grenze zum Bahnbetriebsgebiet sind so zu gestalten und zu unterhalten, dass die Schweizer Norm SN 671 560 „Unterhalt der Grünflächen an Bahnanlagen“ und die SBB-Weisung I-20025 „Unterhalt der Grünflächen: Wald, Gehölze und Einzelbäume“ eingehalten werden. Für Neupflanzungen sind aus Sicherheitsgründen Strauch- und Baumarten zu wählen, die bei einem allfälligen Umstürzen mit maximaler Wuchshöhe das Schotterbett der Bahn nicht erreichen. Dies ist sichergestellt, wenn ab Schotterbett in der Ebene ein Winkel von 45°, bei Dämmen ein Winkel von 30° und bei Einschnitten ein Winkel von 80° eingehalten wird.

Im Rahmen der verwaltungsinternen Vernehmlassung haben die angeschriebenen Fachstellen keine weiteren Vorbehalte gegen die Vorlagen angemeldet. Die Zonenplanänderung Modular und die Änderung des Gestaltungsplans Modular erfüllen die Anforderungen von § 5 Abs. 3 des Planungs- und Baugesetzes (PBG; RB 700) und können genehmigt werden.

Departement für Bau und Umwelt



Dr. Jakob Stark

4/4

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: 29. Aug. 2013