

Frauenfeld, 05. November 2015

Entscheid Nr. 62

0147/2015/DBU/ARE

Politische Gemeinde Güttingen Gestaltungsplan Seewies

Das Departement für Bau und Umwelt entscheidet:

1. Der vom Gemeinderat Güttingen am 28. April 2015 beschlossene Gestaltungsplan Seewies wird genehmigt.
2. Mitteilung an:
 - Gemeinderat Güttingen, Bahnhofstrasse 15, 8594 Güttingen, unter Beilage von drei Gestaltungsplänen Seewies, je mit Genehmigungsvermerk (chargé)
 - Amt für Umwelt
 - Departement für Bau und Umwelt, Rechtsdienst
 - Hochbauamt
 - SBB AG
 - NRP Ingenieure AG, Lindenstrasse 1, 8580 Amriswil
 - Amt für Raumentwicklung (2), unter Beilage von einem Gestaltungsplan Seewies, mit Genehmigungsvermerk sowie der übrigen Akten

Erwägungen:

Mit Schreiben vom 4. September 2015 ersucht die Politische Gemeinde Güttingen um Genehmigung der im Titel erwähnten Vorlage. Der Gestaltungsplan Seewies wurde mit Bericht vom 1. Dezember 2014 vorgeprüft. 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 Seewies betrifft ein rund 2.5 ha grosses Gebiet nördlich des Bahnhofs von Güttingen. Gemäss rechtsgültigem Zonenplan der Politischen Gemeinde Güttingen liegt das Gestaltungsplangebiet mehrheitlich in der Wohnzone W3 (westlicher Teilbereich) oder in der Wohnzone W2 (nordöstlicher Teilbereich).

Gemäss den eingereichten Unterlagen wurde im Vorfeld der Erarbeitung des vorliegenden Gestaltungsplans ein ortsbaulicher Studienwettbewerb durchgeführt, zu welchem

drei Architekten- /Investorengemeinschaften eingeladen wurden. Der vorliegende Gestaltungsplan Seewies bildet die Grundlage zur Umsetzung des Siegerprojektes.

Gemäss Art. 2 der Sonderbauvorschriften (SBV) bezweckt der Gestaltungsplan Seewies die Festlegung der Erschliessung des Planungsgebiets sowie von Randbedingungen für eine häusliche und gut auf die Umgebung angepasste Überbauung mit Mehrfamilienhäusern im südlichen Bereich sowie Ein- und Doppel Einfamilienhäusern im übrigen Planungsgebiet. Ausserdem werden Festlegungen bezüglich der Umgebungsgestaltung getroffen.

Um diese Ziele zu erreichen, werden zwei Teilgebiete (Einfamilienhäuser, Mehrfamilienhäuser) bezeichnet und im Teilgebiet MFH acht Baubereiche festgelegt. Um die Erschliessung sicherzustellen, wird eine neue Gemeindestrasse ausgeschieden. Mit Bestimmungen in den Sonderbauvorschriften zur Gestaltung der Bauten und zur Umgebungsgestaltung soll die Einpassung der Überbauung in die Umgebung sichergestellt werden.

Im Rahmen der Vorprüfung wurde die fehlende Bestimmtheit und der mangelnde Detaillierungsgrad dieser Bestimmungen kritisiert. Weiter wurde angeregt, Massnahmen zur Sicherstellung einer auf die Umgebung angepassten Überbauung im Situationsplan festzulegen.

Mit der Überarbeitung des Gestaltungsplans wurden zwar die Bestimmungen zur Umgebungsgestaltung in den Sonderbauvorschriften ergänzt, jedoch wurde auf eine konkrete Festlegung von Massnahmen, wie beispielsweise die lagemässige Verortung der Bepflanzung, verzichtet. Diesbezüglich weist der Gestaltungsplan nach wie vor Defizite auf und die Gemeindebehörde wird im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens gefordert sein.

Neben der Umgebungsgestaltung ist selbstverständlich auch die Bebauung selbst ausschlaggebend für die Einpassung in die Umgebung. Auch diesbezüglich wurden in der Vorprüfung verschiedene Aspekte kritisiert.

Es ist begrüssenswert, dass die im Siegerprojekt des Studienauftrages vorgeschlagene Ausbildung des Attikageschosses nun Eingang in den Gestaltungsplan gefunden hat. Die gedrungene Proportion der Baukörper B1, B2 und B3 wurde leider beibehalten und kann gemäss Stellungnahme des Hochbauamtes nur mit dem Hinweis auf eine zwingende Übernahme der Fassadengestaltung und des Materialkonzepts des Vorprojektes als richtungsweisend für alle Bauetappen akzeptiert werden.

Mit dem Gestaltungsplan Seewies wird von den Vorschriften der Regelbauweise abgewichen. Abweichungen sind gemäss § 24 Abs. 2 PBG möglich, wenn dadurch gesamthaft eine bessere Siedlungsgestaltung erzielt wird und diese im öffentlichen Interesse liegt.

Gemäss Kapitel 5 des Planungsberichts werden die Zonenvorschriften und die Dachgestaltung im Teilgebiet MFH durch Bestimmungen des Gestaltungsplans eingeschränkt.



3/3

Bezüglich der Höhenmasse, der Geschosszahl und dem Grenzabstand wird im Teilgebiet MFH von der Regelbauweise abgewichen. Die Festlegung der minimalen Nutzungsziffer im Teilgebiet EFH wird im Interesse einer haushälterischen Bodennutzung begrüsst.

Die Würdigung und Begründung der einzelnen Abweichungen und die Ausführungen zur besseren Siedlungsgestaltung können grossmehrheitlich nachvollzogen werden. Aufgrund des relativ geringen Ausmasses können die Abweichungen von der Regelbauweise mit Blick auf die Einhaltung von § 24 Abs. 2 PBG knapp akzeptiert werden.

Gemäss den eingereichten Unterlagen soll eine Tiefgarage mit mehr als 100 Parkplätzen erstellt werden. Das Amt für Umwelt weist darauf hin, dass bei einem solchen Projekt eine mechanische Entlüftung der Tiefgarage mit Abluftführung über Dach erforderlich ist. Die Entlüftung ist nach der SWKI Richtlinie 96-1 auszuführen. Für die Abluftabführung sind die Kamin-Empfehlungen des Bundesamtes für Umwelt (BAFU), einzuhalten. Im Weiteren ist beim Betrieb der Lüftungsanlage darauf zu achten, dass während deren Stillstandszeit in den anliegenden Wohneinheiten keine Geruchsimmissionen entstehen.

Im Übrigen haben im Rahmen der verwaltungsinternen Vernehmlassung die einbezogenen Fachstellen keine grundsätzlichen Vorbehalte gegen den Gestaltungsplan Seewies angebracht. Die Vorlage entspricht den Anforderungen von § 5 Abs. 3 PBG und kann genehmigt werden.

Departement für Bau und Umwelt
Die Departementschefin

Carmen Haag



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: - 5. NOV. 2015