

Frauenfeld, 08. Februar 2018

Entscheid Nr. 9

0151/2017/DBU/ARE

Politische Gemeinde Güttingen Teiländerung 2017 Gestaltungsplan Rotfarb

Das Departement für Bau und Umwelt entscheidet:

1. Die vom Gemeinderat Güttingen am 7. Juni 2017 beschlossene Teiländerung 2017 des Gestaltungsplans Rotfarb wird genehmigt.
2. Mitteilung an:
 - Gemeinderat Güttingen, Bahnhofstrasse 15, 8594 Güttingen, unter Beilage von vier Exemplaren Teiländerung 2017 des Gestaltungsplans Rotfarb, je mit Genehmigungsvermerk (A-Post Plus)
 - Amt für Umwelt
 - Departement für Bau und Umwelt, Rechtsdienst
 - Forstamt
 - Amt für Raumentwicklung, unter Beilage einer Teiländerung 2017 des Gestaltungsplans Rotfarb, mit Genehmigungsvermerk sowie der übrigen Akten

Erwägungen:

Mit Schreiben vom 5. Juli 2017 ersucht die Politische Gemeinde Güttingen um Genehmigung der Teiländerung 2017 des Gestaltungsplans Rotfarb. Aufgrund der eingereichten Unterlagen kann gefolgert werden, dass das Verfahren ordnungsgemäss durchgeführt wurde. Gegen die Teiländerung des Gestaltungsplans Rotfarb liegen beim Departement für Bau und Umwelt zwei Rekurse vor. Über diese entscheidet das Departement für Bau und Umwelt in einem separaten Verfahren.

Die vorliegende Teiländerung betrifft den rechtskräftigen Gestaltungsplan Rotfarb, welcher mit Entscheid Nr. 36 vom Departement für Bau und Umwelt am 22. April 2003 genehmigt wurde. Gemäss Artikel 3 der Sonderbauvorschriften dient der Gestaltungsplan Rotfarb der architektonisch guten, auf die Seeufer- und Parklandschaft abgestimmten Überbauung des Planungsgebietes. Der Gestaltungsplan Rotfarb bildete die Grundlage



für den Bau der Sokrates-Klinik anstelle der ehemaligen Fabrikgebäude. Die weiteren Baubereiche für Wohnbauten sowie Wohn- und Gewerbebauten sind erst teilweise bebaut.

Mit der zur Genehmigung eingereichten Planvorlage wird der rechtskräftige Gestaltungsplan Rotfarb geändert. Im Nordwesten des Gestaltungsplanperimeters wird auf der Parzelle Nr. 330 ein Bereich Parkierung Freizeitnutzer ausgeschieden. In den Sonderbauvorschriften werden die Artikel 4 und 12 ergänzt.

Nach Art. 21 Abs. 2 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG; SR 700) werden Nutzungspläne dann überprüft und nötigenfalls angepasst, wenn sich die Verhältnisse seit der Planfestlegung erheblich geändert haben. Diese Bestimmung verleiht den Nutzungsplänen eine gewisse Beständigkeit (Rechtssicherheit), ermöglicht aber auch, sie bei Bedarf zu revidieren.

Als Verhältnisse, deren Änderung eine Plananpassung rechtfertigen, kommen sowohl tatsächliche (z.B. Bevölkerungswachstum, Bautätigkeit, neue Erschliessungsbedingungen) als auch rechtliche Umstände (z.B. Änderung des Planungsrechts) in Betracht. Erheblich verändert haben sich die Verhältnisse, wenn die der Planfestsetzung zugrunde liegenden, tatsächlichen und rechtlichen Umstände zu wesentlichen Teilen dahinfallen oder seither neue bedeutende Bedürfnisse entstanden sind. Geänderte private Interessen von Einzelpersonen können hingegen nicht als veränderte Verhältnisse geltend gemacht werden.

Doch selbst wenn sich die Verhältnisse seit der letzten Planfestsetzung erheblich geändert haben, hat eine Plananpassung nicht zwingend, sondern nur „nötigenfalls“ zu erfolgen. Mit anderen Worten verlangt Art. 21 Abs. 2 RPG eine Abwägung mit dem Gebot der Rechtssicherheit und dem darin liegenden Grundsatz der Planbeständigkeit. Im Rahmen dieser Interessenabwägung muss geprüft werden, ob das durch die wesentliche Änderung der Verhältnisse begründete öffentliche Interesse an einer Änderung des Plans die gegenläufigen (privaten oder öffentlichen) Erhaltungsinteressen überwiegt. Ein wichtiges Kriterium bei der Interessenabwägung bildet das Alter des Nutzungsplans. Je neuer ein Plan ist, desto gewichtiger müssen die Gründe für eine Abänderung sein. Bei der Interessenabwägung miteinzubeziehen sind sodann die Auswirkungen der Planänderungen auf die Nutzungsmöglichkeiten der Eigentümer. Je einschneidender sich eine beabsichtigte Planänderung auf die Nutzungsmöglichkeiten des Eigentümers auswirkt, desto gewichtiger müssen die Gründe sein, die für eine Planänderung sprechen. Weitere, bei der Interessenabwägung zu prüfende Punkte sind die Aussagedichte und der Stand der Realisierung des Plans. Je konkreter die Nutzungsordnung ausgestaltet ist und je weiter die Realisierung vorangeschritten ist, desto mehr Gewicht kommt dem Grundsatz der Planbeständigkeit zu (B. Waldmann/P. Hänni, Handkommentar zum RPG, Bern 2006, Art. 21 N 14ff.).

Im Planungsbericht wird festgehalten, dass sich seit der Genehmigung des Gestaltungsplans die Zahl der Freizeitnutzer sowohl innerhalb des Gestaltungsplanperimeters



3/4

als auch am angrenzenden Seeufer beträchtlich erhöht hat. Die gestiegene Anzahl Freizeitnutzer ist unter anderem auf den, mittels Gestaltungsplan geschaffenen öffentlichen Seeweg und den öffentlichen Sitzplatz am See zurückzuführen. Die vielen Freizeitnutzer parkierten in der Vergangenheit im Bereich der Parzelle Nr. 330 ungeordnet unter den Bäumen. Um diese Parkierung zu ordnen, erstellte die Gemeinde Güttingen einen Kiesparkplatz für 8 Personenwagen und erarbeitete ein Parkierungs- und Bewirtschaftungskonzept für den ganzen Seeuferbereich. Mit der vorliegenden Teiländerung 2017 des Gestaltungsplans Rotfarb wird der bereits erstellte Kiesplatz planungsrechtlich gesichert.

Die Darlegung im Planungsbericht zu den veränderten Verhältnissen ist nachvollziehbar. Die öffentliche Zugänglichkeit des Seeufers mit dem öffentlichen Seeweg und dem öffentlichen Sitzplatz hat dazu geführt, dass das Gebiet durch deutlich mehr Freizeitnutzer besucht wird. Eine solche Zunahme war zum Zeitpunkt der Erarbeitung des Gestaltungsplans Rotfarb kaum absehbar. Das Vorliegen von veränderten Verhältnissen kann daher bejaht werden.

Mit Blick auf die in die Beurteilung miteinzubeziehende Planbeständigkeit ist festzuhalten, dass seit der Genehmigung des Gestaltungsplans Rotfarb (2003) bereits knapp 15 Jahre vergangen sind. Auswirkungen des kleinen Kiesparkplatzes auf die Nutzungsmöglichkeiten der Eigentümer sind nicht zu erkennen. Wie bereits erwähnt, wurde erst ein Teil des Gestaltungsplans realisiert. Dementsprechend wird der Grundsatz der Planbeständigkeit mit der vorliegenden Änderung nicht verletzt.

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass die Teiländerung 2017 des Gestaltungsplans Rotfarb die Voraussetzungen von Art. 21 Abs. 2 RPG erfüllt. Im Rahmen der verwaltungsinternen Vernehmlassung wurden gegenüber der vorliegenden Planänderung keine Vorbehalte angebracht. Die Teiländerung 2017 des Gestaltungsplans Rotfarb erfüllt die Anforderungen von § 5 Abs. 3 PBG und wird genehmigt.

Departement für Bau und Umwelt
Die Departementschefin





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: - 8. FEB. 2018