

Frauenfeld, 10. August 2018

Entscheid Nr. 41

0064/2018/DBU/ARE

Politische Gemeinde Güttingen

- Baureglement
- Zonenplanänderung Zentrum
- Gestaltungsplan Zentrum

Das Departement für Bau und Umwelt entscheidet:

1. Das von der Gemeindeversammlung Güttingen am 22. November 2017 beschlossene Baureglement 2017 wird genehmigt.
2. Die von der Gemeindeversammlung Güttingen am 22. November 2017 beschlossene Zonenplanänderung Zentrum wird genehmigt.
3. Der vom Gemeinderat Güttingen am 9. Oktober 2017 und 12. Dezember 2017 beschlossene Gestaltungsplan Zentrum wird mit Ausnahme von Art. 15 Abs. 1 und Art. 20 Abs. 2 SBV sowie mit Hinweisvermerk bezüglich Art. 11 SBV genehmigt.
4. Mitteilung an:
 - Gemeinderat Güttingen, Bahnhofstrasse 15, 8594 Güttingen, unter Beilage von zwei Exemplaren Baureglement 2017, einer Zonenplanänderung Zentrum und drei Exemplaren Gestaltungsplan Zentrum, je mit Genehmigungs-, Nichtgenehmigungs- und Hinweisvermerken (A-Post Plus)
 - Amt für Denkmalpflege
 - Amt für Umwelt
 - Departement für Bau und Umwelt, Rechtsdienst
 - Hochbauamt
 - Tiefbauamt
 - Steuerverwaltung unter Beilage einer Kopie des geänderten Zonenplans
 - Amt für Raumentwicklung, unter Beilage von zwei Exemplaren Baureglement 2017, zwei Zonenplanänderungen Zentrum und einem Gestaltungsplan Zentrum, je mit Genehmigungs-, Nichtgenehmigungs- und Hinweisvermerken sowie der übrigen Akten

**Erwägungen:**

Mit verschiedenen Schreiben ersucht die Politische Gemeinde Güttingen um Genehmigung des Baureglements 2017 (Schreiben vom 29. November 2017), der Zonenplanänderung Zentrum (Schreiben vom 14. Dezember 2017) und des Gestaltungsplans Zentrum (Schreiben vom 28. Februar 2018).

Das im Raumplanungsgesetz verankerte Abstimmungsgebot von raumwirksamen Aufgaben wird in Art. 2 Abs. 3 der Raumplanungsverordnung (RPV; SR 700.1) konkretisiert. Gemäss vorgenanntem Artikel stimmen die Behörden die raumwirksamen Tätigkeiten aufeinander ab, wenn diese einander ausschliessen, behindern, bedingen oder ergänzen.

Die drei zur Genehmigung eingereichten Vorlagen bedingen einander, respektive ergänzen sich. Mit dem neuen Baureglement 2017 wird die planungsrechtliche Grundlage für die neu mit der Zonenplanänderung Zentrum ausgeschiedene Wohn- und Arbeitszone WA3 geschaffen. Die Zonenplanänderung Zentrum wiederum ist Voraussetzung für den Gestaltungsplan Zentrum. Der vorliegenden Abhängigkeit entsprechend werden die drei separaten Gesuche um Genehmigung vereinigt und mit dem vorliegenden Entscheid beurteilt.

Aufgrund der eingereichten Unterlagen kann gefolgert werden, dass das Verfahren ordnungsgemäss durchgeführt wurde. Gegen den Gestaltungsplan Zentrum gingen beim Departement für Bau und Umwelt zwei Rekurse ein. Einer dieser beiden Rekurse wurde mit Schreiben vom 21. Februar 2018 zurückgezogen. Gegen die Zonenplanänderung Zentrum ging ein Rekurs ein. Über diese Rekurse befindet das Departement für Bau und Umwelt in je separaten Entscheiden, welche inhaltlich mit vorliegendem Entscheid koordiniert sind.

Vorbemerkungen

Das von der vorliegenden Planung betroffene Areal befindet sich im Zentrum von Güttingen. Das Planungsgebiet umfasst die Parzellen Nrn. 156, 157, 158, 721 und 902 mit einer Fläche von circa 8'800 m². Gemäss bisher rechtskräftigem Zonenplan befindet sich das Planungsgebiet grösstenteils in der Zone für öffentliche Bauten OeB (Parzelle Nr. 156, circa 6'800 m²). Die anderen Parzellen sind der Dorfzone D zugehörig.

Auf der Parzelle Nr. 156 befindet sich das alte Schulhaus der Primarschule Güttingen. Seit der Eröffnung des neuen Schulhauses Rotewies im Jahre 2014 werden die bestehenden Schulgebäude im Zentrum Güttingens nicht mehr benötigt. Um das Gebiet einer neuen Nutzung zuzuführen, werden die Gebäude abgebrochen und die Parzelle Nr. 156 umgezont.

Die Primarschulgemeinde hat die Entwicklung dieses zentralen Gebietes der Politischen Gemeinde übertragen. Diese führte im Jahre 2015 einen Investorenwettbewerb durch, dessen Siegerprojekt die Grundlage für die geplante Neunutzung des Areals bildet.

Zonenplanänderung Zentrum

Um das Gebiet einer neuen Nutzung zuzuführen wird die Parzelle Nr. 156 von der Zone für öffentliche Bauten OeB in die neu geschaffene Wohn- und Arbeitszone WA3 umgezont. Ebenso werden die angrenzenden, in die Planung miteinbezogenen Parzellen Nrn. 157, 158, 721 und 902 von der Dorfzone D in die Wohn- und Arbeitszone WA3 umgezont respektive von der Strasse innerhalb Bauzone der Wohn- und Arbeitszone WA3 zugewiesen.

Parzellen Nrn.	Betroffene Teilfläche	Rechtsgültiger Zonenplan	Geänderter Zonenplan
156	6'782 m ²	Zone für öffentliche Bauten (OeB)	Wohn- und Arbeitszone 3 (WA3)
158	148 m ²	Strasse innerhalb Bauzonen	Wohn- und Arbeitszone 3 (WA3)
157, 721, 902	1'888 m ²	Dorfzone D	Wohn- und Arbeitszone 3 (WA3)

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.

Grundsätzlich ist vorliegend von veränderten Verhältnissen auszugehen, da die bestehenden Gebäude nicht mehr als Schulgebäude benötigt werden. Gemäss Planungsbericht besteht mittel- bis langfristig kein zusätzlicher Bedarf an Flächen in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OeBA. Zudem gebe es beim neuen Schulhaus im Westen von Güttingen noch ausreichend Flächen in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OeBA.

Da mit der vorliegenden Umzonung die Fläche der WMZ-Zonen vergrössert werden soll, ist zu überprüfen, ob die Gemeinde Güttingen einen Bedarf an zusätzlichen WMZ-Zonen geltend machen kann. Gemäss neuem kantonalem Richtplan sind Ein- und Umzonungen in WMZ-Zonen grundsätzlich nur möglich, wenn die gemeindespezifische Auslastung über 100 % liegt. Die Auslastung der Gemeinde Güttingen liegt zum heutigen Zeitpunkt allerdings deutlich unter 100 %.

Gemäss Festsetzung 1.4 A des kantonalen Richtplans sind Ein- und Umzonungen in WMZ auch ohne ausgewiesenen Bedarf jedoch möglich, wenn es sich um Umzonungen von strategisch zweckmässig gelegenen, weitgehend überbauten, nicht zu den WMZ zählenden Bauzonen handelt. Bei dem von der vorliegenden Zonenplanänderung betroffenen Areal handelt es sich aus kantonaler Sicht um ein strategisch zweckmässig gelegenes Gebiet, welches zum weitgehend überbauten Gebiet im Sinne von Art. 36 Abs. 3 RPG zu zählen ist.

Baureglement 2017

Die Planungsrechtliche Grundlage für die neue Wohn- und Arbeitszone WA3 wird mit dem neuen Baureglement 2017 geschaffen.

Das Baureglement 2017 stützt sich gemäss Planungsbericht auf das Musterbaureglement der Regionen Ober- und Mittellthurgau. Im Planungsbericht werden die wichtigsten Anpassungen gegenüber dem bisherigen Baureglement nachvollziehbar dargelegt. Weiter wird festgehalten, dass zum jetzigen Zeitpunkt lediglich das Baureglement angepasst wird. Auf eine gesamthafte Revision des Zonenplans wird verzichtet, da dieser erst vor rund 5 Jahren genehmigt wurde.

Die im Rahmen der Vorprüfung angebrachten Vorbehalte und Anregungen wurden grossmehrheitlich berücksichtigt. Es ist jedoch bedauerlich, dass die Empfehlung, die Grösse der Dachflächenfenster auf 0.6 m² zu beschränken, nicht berücksichtigt wurde. Somit sind in der Dorfzone Dachflächenfenster bis zu einer Grösse von 1 m² bewilligungsfähig (Art. 37 BauR). Dementsprechend sollte bei der Beurteilung des Art. 37 BauR und der Formulierung „vereinzelte“ Dachflächenfenster im Baubewilligungsverfahren ein strenger Massstab angewandt werden.

Gestaltungsplan Zentrum

Zur Umsetzung des Siegerprojektes des Investorenwettbewerbs wurde der Gestaltungsplan Zentrum (GP) erarbeitet. Gemäss Art. 2 der Sonderbauvorschriften (SBV) bezweckt der GP die Sicherung einer architektonisch hochwertigen Zentrumsbebauung mit Gewerbe-, Wohn- und öffentlichen Nutzungen. Weiter sollen eine sparsame Verkehrserschliessung und attraktive Freiräume im Siedlungsgebiet sichergestellt werden. Um diese Ziele zu erreichen, werden im Gestaltungsplan acht Baubereiche und teilweise ein Mindestanteil gewerblicher/öffentlicher Nutzung festgelegt. Die Parkierung ist mehrheitlich unterirdisch angeordnet. Weiter werden an verschiedenen Stellen Parkfelder angeordnet und die Zu- und Wegfahrten ins Gestaltungsplangebiet geregelt. Mit verschiedenen Regelungen zur Gestaltung der Bauten und zum Aussenraum inklusive Bepflanzung wird eine gute Eingliederung gewährleistet.

Insgesamt erscheint der Zweckartikel des Gestaltungsplans und die zur Umsetzung des Zweckartikels getroffenen Regelungen mit Blick auf § 23 PBG zweckmässig und auf die örtliche Situation abgestimmt.

Mit dem Gestaltungsplan Zentrum 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. In Kapitel 4.1.1 des Planungsberichts werden die verschiedenen Abweichungen dankenswerterweise in einer Tabelle aufgeführt. Deutlichste Abweichungen sind die Erhöhung der Höhenmasse und die Reduktion der Gebäudelänge. Die Ausführungen zur gesamthaft besseren Siedlungsgestaltung in Kapitel 4 sind grundsätzlich nachvollziehbar.

Aus kantonaler Sicht kann die Erfüllung der erhöhten Anforderungen von § 24 Abs. 2 PBG bejaht werden. Das Erschliessungs-, Bebauungs- und Aussenraumkonzept des auf einem Studienauftrag basierenden Projektes sind sehr gut aufeinander abgestimmt und die ortsbauliche Einpassung ist garantiert. Um die Qualität auch in der weiteren Planung sicherzustellen, ist eine weitere Zusammenarbeit mit den bisherigen Planern zu empfehlen.

Mit dem Gestaltungsplan Zentrum soll innerhalb des Perimeters der Raumbedarf für die Ausscheidung des Gewässerraums für den Otmarbach gesichert werden. Das Amt für Umwelt beurteilt den vorgeschlagenen Raumbedarf für den Gewässerraum (Breite 12 m bis 16.5 m) mit dem Unterhaltskorridor Otmarbach (2.8 m bis 4.5 m) als ausreichend. Zur Sicherung des Raumbedarfs werden im Situationsplan verschiedene Baulinien ausgedehnt. Bezüglich dem zu den Baulinien zugehörigen Artikel 11 SBV ist anzumerken, dass diese Bestimmung die verbindliche Ausscheidung des Gewässerraums nicht vorwegnehmen oder präjudizieren darf, was aufgrund des Wortlautes nicht eindeutig ist. Die im Plan festgelegten Baulinien sind Baulinien gemäss PBG, womit sich die Rechtswirkung dieser Baulinien nach PBG richtet. Dies ist streng vom Vorgang zu trennen, in dem dereinst grundeigentümerverbindlich der Gewässerraum (mittels Gewässerraumlينien) ausgedehnt werden wird. Im Übrigen kann diese grundeigentümerverbindliche Ausscheidung des Gewässerraums mittels Gewässerraumlينien durch die Gemeinde erst dann vorgenommen werden, wenn der Kanton den Gewässerraum behördenverbindlich festgelegt hat (oder im Zuge eines Korrektionsprojektes). Dies ist aufgrund des unglücklich gewählten Wortlautes von Art 11 SBV jedoch nicht eindeutig. Die Verwendung des Begriffes Gewässerraum ist als Zweckbeschreibung der Baulinien zu verstehen. Dementsprechend wird der Art. 11 SBV mit einem Hinweisvermerk versehen.

Die geplante Fussgängerbrücke und der eingedolte Abschnitt nordöstlich der Kantonsstrasse in Parz. Nr. 156 benötigen eine Konzession des Kantons gemäss § 4 Wassernutzungsgesetz (WNG, RB 721.8). Da sie standortgebunden sind, kann aus heutiger Sicht die Konzession in Aussicht gestellt werden. Für das Detailprojekt der Brücke ist ein Konzessionsgesuch bei der Gemeinde einzureichen. Eingedolte Bachabschnitte sind Bestandteile des Bachkorrektionsprojektes. Die Bachkorrektur hat gemäss Verfahren von § 18 Gesetz über den Wasserbau und den Schutz vor gravitativen Naturgefahren (WBSNG, RB 721.1) zu erfolgen.

Weiter ist festzuhalten, dass im Bereich des Unterhaltskorridors Otmarbach (zwischen der Baulinie für Anlagen und der Baulinie für Bauten und Anlagen) nur Anlagen erstellt werden dürfen, welche keine Hindernisse für den Bachunterhalt darstellen. Mit Blick auf die Hochwassergefährdung ist darauf hinzuweisen, dass falls die gemäss Hochwasserschutzkonzept vorgeschlagenen Massnahmen noch nicht umgesetzt sind oder für den nötigen Schutz der Überbauung (HQ300) im GP-Perimeter nicht ausrei-

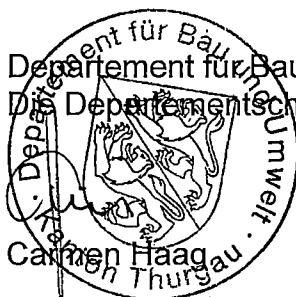
chen, Objektschutzmassnahmen in Absprache mit der Gebäudeversicherung geplant und ausgeführt werden müssen.

Im Rahmen der Vorprüfung wurde darauf hingewiesen, dass ein Widerspruch zwischen Art. 1 Abs. 2 SBV und Art. 14 Abs. 1 SBV besteht. Dieser Widerspruch wurde nicht ausgeräumt. Gemäss Art. 15 Abs. 1 SBV (Vorprüfung Art. 14 Abs. 1 SBV) ist ein detaillierter Umgebungsplan bewilligen zu lassen, welcher sich nach dem Beilageplan Umgebungsgestaltung zu richten hat. Was mit „zu richten hat“ gemeint ist, bleibt jedoch unklar. Entweder sind diese Elemente der Beilagepläne verbindlich (wie in Art. 1 Abs. 2 SBV festgehalten) oder dann dienen sie der Erläuterung, quasi eine Zwischenkategorie existiert nicht. Dementsprechend kann der zweite Satz von Art. 15 Abs. 1 SBV nicht genehmigt werden.

Die in Artikel 20 SBV vorgeschriebene Anschlusspflicht an das Fernwärmenetz wäre grundsätzlich möglich, nicht aber unter den erwähnten Voraussetzungen. Wer entscheidet, wann ein Anschluss wirtschaftlich und/oder ökologisch sinnvoll ist? Für wen muss es wirtschaftlich sinnvoll sein? Für die Gemeinde/Betreiberin des Netzes oder den Grundeigentümer? Aufgrund dieser Unklarheiten kann Art. 20 Abs. 2 SBV nicht genehmigt werden.

Im Übrigen ist darauf hinzuweisen, dass sämtliche Parkierungsflächen ausserhalb der Sichtbermen liegen müssen und die genaue Platzierung der Kehrrechtsammelstelle auch mit dem kantonalen Tiefbauamt abzusprechen ist.

Das Baureglement 2017, die Zonenplanänderung Zentrum und der Gestaltungsplan Zentrum erfüllen im Übrigen die Anforderungen von § 5 Abs. 3 PBG und können genehmigt werden.

Departement für Bau und Umwelt
Die Departementschefin

Carmen Haag
Kanton Thurgau



7/7

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:

10. Aug. 2018