

Frauenfeld, 28. November 2018

Entscheid Nr. 69

0103/2018/DBU/ARE

Politische Gemeinde Güttingen Gestaltungsplan Unterdorf / Bild

Das Departement für Bau und Umwelt entscheidet:

1. Der vom Gemeinderat Güttingen am 24. April 2018 und 4. September 2018 beschlossene Gestaltungsplan Unterdorf / Bild wird genehmigt.
2. Mitteilung an:
 - Gemeinderat Güttingen, Bahnhofstrasse 15, 8594 Güttingen, unter Beilage von zwei Gestaltungsplänen Unterdorf / Bild, je mit Genehmigungsvermerk (A-Post Plus)
 - Amt für Denkmalpflege
 - Amt für Umwelt
 - Department für Bau und Umwelt, Rechtsdienst
 - Hochbauamt
 - Tiefbauamt
 - Amt für Raumentwicklung, unter Beilage von einem Gestaltungsplan Unterdorf / Bild mit Genehmigungsvermerk sowie der übrigen Akten

Erwägungen:

Mit Schreiben vom 27. April 2018 ersucht die Politische Gemeinde Güttingen um Genehmigung der im Titel erwähnten Vorlage. Im Rahmen der kantonalen Vernehmlassung wurden bezüglich verschiedener Inhalte des Situationsplans und der Sonderbauvorschriften Vorbehalte angebracht. Im Anschluss an einen konstruktiven Austausch zwischen dem Amt für Raumentwicklung und Vertretern der Gemeindebehörde der Politischen Gemeinde Güttingen hat die Gemeindebehörde am 4. September 2018, gestützt auf § 29 Abs. 2 PBG, die Anpassung von drei Artikeln der Sonderbauvorschriften und vier Bestandteilen des Situationsplans beschlossen und diese Änderungen ebenfalls zur Genehmigung eingereicht.

Der Gestaltungsplan Unterdorf / Bild wurde im Jahr 2017 vorgeprüft und die Ergebnisse durch das Amt für Raumentwicklung mündlich der Gemeindebehörde mitgeteilt. 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.

Gemäss Art. 2 der Sonderbauvorschriften (SBV) bezweckt der Gestaltungsplan Unterdorf / Bild eine ortsbaulich verträgliche Bebauung mit Wohn- und Gewerbebauten im Kontext zu Dorfkern, Ortseingang und kleinteilig strukturiertem Siedlungsrand im Güttinger Unterdorf. Weiter wird die Erschliessung und die besondere Bauweise im Planungsgebiet geregelt.

Um diese Ziele zu erreichen, werden verschiedene Baubereiche ausgeschieden und mit entsprechenden Sonderbauvorschriften die Bau- und Gestaltungsvorgaben für die verschiedenen Bereiche definiert. Um die Erschliessung zu regeln, werden Erschliessungsflächen für den motorisierten Individualverkehr und den Langsamverkehr bezeichnet. Zudem werden strassenbezogene Grünelemente und zwei Spiel- und Aufenthaltsbereiche festgelegt. Entsprechende Vorschriften sichern im Übergangsbereich zur Landwirtschaftszone eine gute Umgebungsgestaltung.

Im Planungsbericht werden die Festlegungen und die damit einhergehenden Qualitäten des Gestaltungsplans erläutert. Die Ausführungen diesbezüglich sind nachvollziehbar und die genannten Festlegungen aus kantonaler Sicht begrüssenswert.

Mit dem Gestaltungsplan Unterdorf / Bild 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. Die Abweichungen von der Regelbauweise werden im Planungsbericht Kapitel 5 erläutert und dankenswerterweise in einer Tabelle dargestellt.

Bei den Abweichungen von der Regelbauweise des Gestaltungsplans Unterdorf / Bild handelt es sich praktisch ausschliesslich um Beschränkungen oder Präzisierungen der Bestimmungen des Baureglements. So werden beispielsweise minimale Geschossflächenziffern festgelegt, eine Planungs- resp. Baubegleitung eingeführt oder die Dachform und Materialisierung für einzelne Baubereiche beschränkt. Die zulässigen Masse der Bebauung werden hingegen nicht erhöht.

Aus kantonaler Sicht ist hinsichtlich der besseren Siedlungsgestaltung festzuhalten, dass die Beschränkungen und Präzisierungen einer verbesserten Einpassung der geplanten Neubauten ins Ortsbild dienen. Insbesondere auch die nachträglich festgelegten, ergänzenden Bestimmungen der Sonderbauvorschriften sind begrüssenswert. Dementsprechend kann die Erfüllung der erhöhten Anforderungen von § 24 Abs. 2 PBG bejaht werden.

Die im Rahmen der Vorprüfung geäusserten Vorbehalte bezüglich der Sonderbauvorschriften und die Verbesserungsvorschläge zur Einpassung der Bebauung ins Ortsbild

3/4

wurden bei der Überarbeitung des Gestaltungsplans grösstenteils berücksichtigt. Mit der nachgereichten Änderung des Gestaltungsplans wurden letzte, kleine Unstimmigkeiten bei den Sonderbauvorschriften und Vorbehalte bezüglich der Zufahrten ab der Kantonsstrasse und der Dachgestaltung korrigiert.

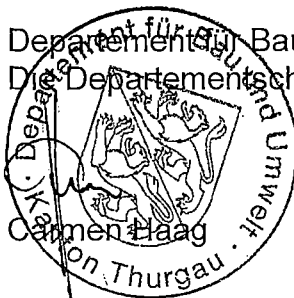
Bezüglich der Lufthygiene wird im Planungsbericht festgehalten, dass der Legehennenstall und der Geflügelzuchtstall auf der Parzelle Nr. 183 (Betrieb Gähwiler) als Immissionsstelle gelten und ohne Sanierungsmassnahmen innerhalb des Planungssperimeters nicht tragbar sind. Der Betreiber der 2 Legehennenställe auf der Parzelle Nr. 369 (Betrieb Rüegge) sei bereits früher angehalten worden zu sanieren, was demnächst umgesetzt wird.

In der Zwischenzeit wurden die Sanierungsmassnahmen vorgenommen. Die Abnahmeprotokolle für die beiden Betriebe Rüegge (Protokoll vom 12. November 2018) und Gähwiler (Protokoll vom 13. November 2018) wurden von der Bauverwaltung Güttingen nachgereicht.

Der Betrieb Gähwiler ist darauf hinzuweisen, dass trotz den Massnahmen, die normalerweise einzuhaltenden Mindestabstände nicht eingehalten sind. Im Falle von Beschwerden über übermässige Geruchsimmissionen sind verschärfte Massnahmen anzuordnen. Das Risiko, insbesondere jenes der Kosten, liegt dabei vollumfänglich beim Betreiber.

Im Übrigen haben im Rahmen der verwaltungsinternen Vernehmlassung die einbezogenen Fachstellen keine grundsätzlichen Vorbehalte gegen die Planänderung angebracht. Der Gestaltungsplan Unterdorf / Bild erfüllt die Anforderungen von § 5 Abs. 3 PBG und kann genehmigt werden.

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: - 3. DEZ. 2018