

Frauenfeld, 26. August 2020

Entscheid Nr. 39

BOA/PG Nr. 2020.02-006

Politische Gemeinde Gottlieben

Revision Ortsplanung

- Richtplan
- Zonenplan
- Baureglement

Das Departement für Bau und Umwelt entscheidet:

1. Der vom Gemeinderat Gottlieben am 19. Dezember 2019 erlassene Richtplan wird genehmigt.
2. Der von der Gemeindeversammlung am 3. Dezember 2019 erlassene Zonenplan wird mit Ausnahme der Zonenplanänderung Nr. 13 (Parzelle Nr. 14) genehmigt.
3. Das von der Gemeindeversammlung am 3. Dezember 2019 erlassene Baureglement wird mit Ausnahme des Wortes Beratung in Art. 3 Abs. 2 genehmigt.
4. Mitteilung an:
 - Politische Gemeinde Gottlieben, Kirchstrasse 11, 8247 Gottlieben, unter Beilage von zwei Dossiers Ortsplanungsrevision (Richtplan, Zonenplan, Baureglement), je mit Genehmigungs- und Nichtgenehmigungsmerken (chargé)
 - Grundbuchamt Kreuzlingen, Hauptstrasse 74, 8280 Kreuzlingen
 - Amt für Archäologie
 - Amt für Denkmalpflege
 - Amt für Umwelt
 - Amt für Wirtschaft und Arbeit, Arbeitsinspektorat
 - Departement für Bau und Umwelt, Rechtsdienst
 - Jagd- und Fischereiverwaltung
 - Forstamt
 - Steuerverwaltung (Beilage: Zonenplanänderungstabelle)
 - Strittmatter Partner AG, Vadianstrasse 37, 9001 St. Gallen
 - Amt für Raumentwicklung, unter Beilage von zwei Dossiers Ortsplanungsrevision (Richtplan, Zonenplan, Baureglement), je mit Genehmigungs- und Nichtgenehmigungsvermerken sowie der übrigen Akten

Erwägungen:

Mit Schreiben vom 14. Februar 2020 ersucht die Gemeinde Gottlieben um Genehmigung der revidierten Ortsplanung. Die Vorlagen zur Ortsplanungsrevision wurden mit Bericht vom 26. November 2018 des Amtes für Raumentwicklung vorgeprüft. Aufgrund der eingereichten Unterlagen kann geschlossen werden, dass das Planungs- und Beschlussverfahren ordnungsgemäss durchgeführt wurde. Über den eingegangenen Rekurs entscheidet das Departement für Bau und Umwelt in einem separaten Entscheid.

Vorbemerkungen

Die rechtskräftigen kommunalen Planungsinstrumente der Politischen Gemeinde Gottlieben stammen aus dem Jahr 1986.

Nach Art. 21 Abs. 2 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG; SR 700) sind Nutzungspläne bei erheblich geänderten Verhältnissen zu überprüfen und nötigenfalls anzupassen. Geänderte Verhältnisse ergeben sich aufgrund veränderter kommunaler Bedürfnisse, Zielsetzungen und Erfahrungen. Im Weiteren liegen geänderte Verhältnisse insofern vor, als dass seit der letzten Ortsplanungsteilrevision ein neues Raumplanungsgesetz, ein neues Planungs- und Baugesetz (PBG, RB 700) und ein neuer Kantonaler Richtplan (KRP) erlassen wurden. Die vorliegende gesamtheitliche Überarbeitung der kommunalen Planungsinstrumente wird daher von kantonaler Seite begrüsst.

Das Departement für Bau und Umwelt (DBU) prüft nach § 5 Abs. 3 des Planungs- und Baugesetzes (PBG; RB 700) im Rahmen des Genehmigungsverfahrens generell, ob Pläne und Vorschriften rechtmässig sind und der übergeordneten Planung entsprechen. Dabei ist das Planungsermessen der Gemeinde gemäss Art. 2 Abs. 3 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG; SR 700) zu respektieren.

Bezüglich der Einhaltung der übergeordneten Planung ist anzumerken, dass der Bundesrat am 1. Mai 2014 das revidierte Raumplanungsgesetz (RPG, SR 700) in Kraft gesetzt hat. Die neuen Bestimmungen verlangen von den Kantonen, dass sie ihre Richtpläne innert fünf Jahren nach Inkrafttreten der Änderung an die Anforderungen der Artikel 8 und 8a Abs. 1 RPG anpassen. Am 6. Dezember 2017 hat der Grosse Rat des Kantons Thurgau den teilrevidierten kantonalen Richtplan (KRP, Stand: Juni 2017) genehmigt. Die Genehmigung des teilrevidierten KRP durch den Bundesrat erfolgte am 4. Juli 2018.

Grösse der Bauzonen und des Siedlungsgebietes

Eine der zentralen Aufgaben der Raumplanung ist die sachgerechte Dimensionierung der Bauzonen sowie des Siedlungsgebietes. Bei der Dimensionierung sind die kommunalen und kantonalen Entwicklungsvorstellungen, der pro Bauzonentyp spezifische Baulandverbrauch sowie der Stand der Überbauung und der Erschliessung von Bedeutung.

Weiter ist zu beachten, dass gemäss Art. 122a PBG die im KRP festgesetzte Gesamtfläche des Siedlungsgebiets (Bauzonen und Richtplangebiete) bis zum 31. Dezember

2040 nicht vergrössert werden darf. Für die Beurteilung von Ortsplanungsrevisionen bedeutet dies, dass jegliche Vergrösserung des örtlich festgelegten Siedlungsgebiets an anderer Stelle kompensiert werden muss. Ausgenommen davon sind Vergrösserungen aufgrund eines Bezugs aus den Kontingenten des KRP für Arbeitszonen, öffentliche Zonen, Spezialbauzonen sowie in wenigen Fällen für Wohn-, Misch- und Zentrumszonen (WMZ-Zonen).

Bedarf für zusätzliche WMZ-Zonen und entsprechende Ein- oder Umzonungen können gemäss Richtplankapitel „1.4 Ein- und Umzonungen“ dann geltend gemacht werden, wenn die Auslastung der bestehenden WMZ-Zonen einer Gemeinde grösser ist als 100 Prozent (Festsetzung 1.4 A Bst. a KRP).

Die Gemeinde Gottlieben verfügt derzeit in den WMZ und bezogen auf den Zonenplanhorizont 2033 über eine gemeindespezifische Auslastung von 114 Prozent. Sie kann daher einen Bedarf für zusätzliche WMZ durch Ein- oder Umzonungen ausweisen.

Richtplan

Die Kommunalplanung umfasst gemäss § 8 Abs. 3 PBG den kommunalen Richtplan und den Rahmennutzungsplan (Zonenplan, Baureglement) sowie, soweit erforderlich, Sondernutzungspläne (Gestaltungsplan, Baulinienplan). Richtpläne stellen zusammen mit der Umsetzung in der Nutzungsplanung das strategische Werkzeug dar, mit Hilfe dessen die Wohn- und Lebensqualität der Bevölkerung erhöht, Einsparungen bei den Infrastrukturkosten erzielt, die Standortattraktivität der Gemeinde verbessert und Handlungsspielräume für künftige Entwicklungen bewahrt werden können. Vor der Erarbeitung des Richtplans fanden Workshops zur Gemeindeentwicklung statt, in welchen die Bedürfnisse der Bevölkerung eruiert wurden. Basierend auf den Ergebnissen dieser Workshops wurde ein Analyse- und Konzeptplan erstellt, welcher wiederum die Grundlage für den kommunalen Richtplan darstellt. Dieses partizipative Vorgehen wird aus kantonaler Sicht begrüsst und darf als vorbildlich bezeichnet werden.

Der vorliegende Richtplan ist gegliedert in die Teilbereiche Siedlung/Nutzung, Siedlung/Gestaltung, Landschaft und Verkehr. Der Richtplan besteht aus einer Karte und einem Richtplantext. Generell ist zu bemerken, dass die verschiedenen Hinweise und Anmerkungen aus der Vorprüfung bei der Überarbeitung des vorliegenden Richtplans mehrheitlich berücksichtigt wurden.

Mit Blick auf die sachgerechte Dimensionierung des Siedlungsgebietes ist festzuhalten, dass dieses aufgrund der geographischen Verhältnisse in Gottlieben gegeben ist. Gemäss Anhang A1 des Kantonalen Richtplans muss die Gemeinde Gottlieben im Bereich der kommunalen Richtplangebiete für WMZ keine Anpassungen vornehmen. Die Gemeinde verfügte bereits bisher über keine WMZ-Richtplangebiete und ändert daran im Rahmen der vorliegenden Ortsplanungsrevision auch nichts. Die Vorgaben aus dem KRP werden somit korrekt umgesetzt. Im neuen Richtplan werden auch keine Richtplangebiete für Arbeitszonen, öffentliche Zonen oder Spezialbauzonen festgelegt.

Gemäss Planungsauftrag 1.2 A des KRP haben die Gemeinden im Rahmen ihrer Ortsplanungen aufzuzeigen, wie die Dichten gemäss Festsetzung 1.2 A KRP erreicht werden können. Im Weiteren haben die Gemeinden die Gebiete mit inneren Entwicklungspotenzialen und deren spezifische Eigenschaften in ihren kommunalen Richtplänen auszuweisen. Sie haben zudem die Mobilisierung dieser Gebiete zu fördern, indem sie geeignete Massnahmen zur besseren Nutzung prüfen (Planungsauftrag 1.3 B KRP).

Hinsichtlich der Erfüllung dieser Planungsaufträge zur Siedlungsentwicklung nach innen ist festzuhalten, dass die Gemeinde Gottlieben im Jahr 2018 bereits über eine Raumnutzerdichte von 63 RN/ha verfügte und damit die im KRP geforderte Minstdichte bereits erreicht. Aus kantonaler Sicht ist es begrüssenswert, dass mit den beiden Bootswerftarealen Krüger Werft AG und Brunnert-Grimm AG, dem Areal der Gottlieber Spezialitäten AG und dem Schlossareal verschiedene Entwicklungsgebiete ausgewiesen werden. Diese Gebiete sind auch in der Richtplankarte ausgeschieden und es werden Zielsetzungen zur hochwertigen Siedlungsqualität im Richtplantext formuliert.

Zonenplan

Einleitend ist darauf hinzuweisen, dass in der Legende des Zonenplans 1:2000 die Abkürzung für die Zone für öffentliche Anlagen unvollständig wiedergegeben wird: statt "Oe" sollte es dort "OeA" heissen.

Die im Zonenplan ausgeschiedenen Nutzungszonen und deren Abgrenzungen erscheinen grossmehrheitlich sachgerecht auf die lokalen Verhältnisse abgestimmt. Auf die verschiedenen Anregungen und Vorbehalte der Vorprüfung wurde grösstenteils angemessen reagiert.

Bezüglich der eingereichten Zonenplanänderungstabelle ist darauf hinzuweisen, dass diese nicht ganz korrekt ausgefüllt wurde. Bei Änderung Nr. 17 ist die Zuweisung der bisherigen, kommunalen Freihaltezone zu einer Landschaftsschutzzone im Bereich der Parzellen 75, 76, 77, 78, 80 und 98 als Auszonung klassiert. Bei diesen Freihaltezonen handelt es sich jedoch um Zonen des Nichtbaugebietes. Der von der Gemeindebehörde getätigte Eintrag im ÖREB-Kataster widerspricht dem rechtskräftigen Zonenplan und ist falsch. Es handelt sich bei Änderung Nr. 17 somit um eine Umzonung von zwei Zonen des Nichtbaugebietes. Der Eintrag von - 4'516 m² in der Spalte 16 ist daher falsch. Die in der Gesamtbilanz der Zonenplanänderungstabelle aufgeführte Vergrösserung der Bauzonenfläche beträgt somit nicht 7'917 m², sondern 12'433 m².

Diese gesamte Vergrösserung der Bauzonen ist im Wesentlichen auf die Einzonung des Schlossareales (ca. 9'400 m²) in die Dorf- resp. Freihaltezone und die Einzonung im Gebiet «Espen» in eine Zone für öffentliche Anlagen (ca. 3'000 m²) zurückzuführen. An dieser Stelle gestatten wir uns den Hinweis, dass auch die rechtskräftige "Zone mit besonderen Vorschriften für das Schlossareal" im ÖEREK-Kataster fälschlicherweise als Bauzone geführt wird. In der Zonenplanänderungstabelle sind die Änderungen indes korrekt eingetragen.

Im Rahmen der Vorprüfung wurde der Gemeinde empfohlen, auf die Einzonung eines Teils des Gebiets Espen in die Zone für öffentliche Anlagen (Zonenplanänderung Nr. 2) zu verzichten. Die Gemeinde begründet die Einzonung mit der Absicht, der Bevölkerung einen Erholungsbereich mit Wegen, Sitzgelegenheiten und einem kleinen Steg zu Verfügung zu stellen. Dieser Wunsch ist grundsätzlich nachvollziehbar und wird aus kantonalen Sicht akzeptiert.

Mit den Zonenplanänderungen Nrn. 4, 5, 9 und 18 wird eine Vereinheitlichung der Wohnzonen vorgenommen. Die drei bisherigen unterschiedlichen Wohnzonen (W2, WE und W3) werden zu einer einzigen Wohnzone W zusammengefasst. Im Planungsbericht wird angegeben, dass damit eine Vereinfachung erreicht werden soll. Im Vorprüfungsbericht wurden verschiedene Fragen bezüglich dieser Massnahme aufgeworfen (Verhältnis zur bisherigen Planungsabsicht, Verbesserung aus Sicht der Raumplanung und des Ortsbildschutzes, Aufzonung am Siedlungsrand). Dem Planungsbericht sind keine Antworten zu diesen Fragen zu entnehmen. Es wird lediglich darauf hingewiesen, dass mit der Vereinheitlichung und der damit einhergehenden Aufzonung der bislang in den Wohnzonen W2 und WE gelegenen Gebiete eine zweckmässige und ortsverträgliche Verdichtung möglich ist. Aus kantonalen Sicht ist aufgrund des Vorprüfungsberichts davon auszugehen, dass sich die Gemeinde mit den aufgeworfenen Fragen beschäftigt hat. Mit Blick auf das Planungsermessen der Gemeinde kann die Vereinheitlichung der Wohnzonen akzeptiert werden.

Im Ortskern wird die rechtskräftige Kernzone K durch die Dorfzone D abgelöst. Die neuen Bestimmungen im Baureglement zur Dorfzone sind, abgesehen von den Regelungen betreffend den rechtskräftigen Gestaltungsplan, sehr ähnlich.

Im revidierten Zonenplan wird die Parzelle Nr. 45 der Freihaltezone (Bauzone) zugewiesen. Im bisherigen Zonenplan befand sich die Parzelle zwar auch in einer Freihaltezone, jedoch einer des Nichtbaugebietes. Somit muss auch hier von einer Zonenplanänderung gesprochen werden, die als solche im Änderungsplan jedoch nicht ausgewiesen wird. Dies hat in erster Linie Auswirkungen auf die Bilanz in der Zonenplanänderungstabelle. Die Gemeindebehörde wird eingeladen, dem Amt für Raumentwicklung nach Inkraftsetzung des revidierten Zonenplans eine überarbeitete Zonenplanänderungstabelle zuzustellen.

Einzonung Parzelle Nr. 14

Wie bereits in der Vorprüfung hingewiesen, kann die Einzonung der Parzelle Nr. 14 von der Freihaltezone (Nichtbauzone) in die Dorfzone nicht genehmigt werden. Die Dorfzone lässt weitergehende bauliche Möglichkeiten zu, zumal die Gemeindebehörde eine Anpassung des Gestaltungs- und Baulinienplans in Aussicht stellt, um die Bebaubarkeit der fraglichen Fläche mit einem Witterungsschutz für das naheliegende Hotel "Die Krone" zu ermöglichen. Mit der Einzonung sind somit zusätzliche, für das besonders wertvolle Ortsbild beeinträchtigende Bebauungsmöglichkeiten denkbar. Die Uferpromenade ist essentiell für das Erscheinungsbild von Gottlieben. Sie prägt mit der dazugehörigen Platanenreihe das Ortsbild im Bereich des Hafens. Da die Seeseite der

Promenade keine Gebäude aufweist, ist die "teilweise geschlossene, eindrucklich aufragende Front aus zwei- bis dreigeschossigen imposanten Gast- und schlichteren Wohnhäusern" (ISOS Gottlieben, S. 9) vom See her gut einsehbar und kann seine volle Wirkung entfalten. Daher ist eine Bebauung an dieser Stelle generell nicht wünschenswert. Wie bereits angedeutet, lässt die Dorfzone eine grosse Vielfalt an Bauten zu und kann in Gottlieben, trotz Ortsbildschutzzone, ohne externe Fachbeurteilung überbaut werden. Somit fallen die Ortsbildschutzbestimmungen für die Parzelle Nr. 14 gering aus, weshalb die Umzonung der Freihaltezone in eine Dorfzone an dieser, für das Ortsbild von Gottlieben relevanten Stelle als falsch einzustufen ist. Es scheint aufgrund der Gesuchsunterlagen auch keine differenzierte Interessensabwägung bezüglich der Einzonung der Parzelle Nr. 14 stattgefunden zu haben. Die Wirtschaft bzw. Förderung und Unterstützung der Gastronomie ist nur ein Teilaspekt, welcher bei der Planung berücksichtigt werden soll. Es gilt auch andere Themenbereiche, wie zum Beispiel den Ortsbildschutz, zu berücksichtigen und neutral sowie differenziert gegeneinander abzuwägen.

Aufgrund der grossen Bedeutung der unverbauten Uferpromenade für das Ortsbild von Gottlieben überwiegt das öffentliche Interesse an der Freihaltung der Parzelle Nr. 14 vor Bauten gegenüber dem privaten Interesse eines Gastronomiebetriebs an der Erstellung eines Witterungsschutzes. Die Zonenplanänderung kann nicht genehmigt werden und die Gemeindebehörde wird eingeladen, die Parzelle der Freihaltezone (Bauzone) zuzuweisen.

Mit der Ausscheidung der überlagernden Gefahrenzone wird die behördenverbindliche Gefahrenkarte grundeigentümergebunden. Die überlagernde Gefahrenzone erscheint grundsätzlich plausibel.

Durch die vorgenommenen Zonenplanänderungen dürfen keine Veränderungen der im Generellen Entwässerungsplan (GEP) festgeschriebenen Abflusskoeffizienten resultieren. Allfällige Auswirkungen auf die bestehenden Abwasseranlagen sowie die Auswirkung auf die Massnahmenplanung des GEP, sind im Rahmen einer Überarbeitung des GEP zu beurteilen.

Baureglement

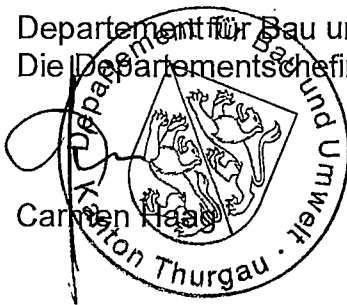
Die Anpassung des Baureglements an die Bestimmungen des neuen Planungs- und Baugesetzes wird aus kantonaler Sicht begrüsst. Mit Ausnahme der nachfolgenden Bestimmung erfüllt das Baureglement die Vorgaben der übergeordneten Gesetzgebung und wird genehmigt.

Art. 3 Abs. 2: In Art. 3 Abs. 2 wird unter anderem die Beratung an die Bauverwaltung delegiert. Die Beratung ist jedoch nicht in § 4 Abs. 4 PBG aufgeführt, weshalb diese Tätigkeit nicht an die Bauverwaltung delegiert werden kann. Darüber hinaus ist die Beratertätigkeit von Bauverwaltungen nicht genehmigungsfähig, weil sie eine objektive

7/7

Rechtsausübung verunmöglichen können, falsche Begehrlichkeiten wecken und Befangenheitsgründe generieren können. Die Delegation der Beratung an die Bauverwaltung kann somit nicht genehmigt werden.

Departement für Bau und Umwelt
Die Departementschefin



Rechtsmittel:

Gegen den Entscheid kann innert 20 Tagen ab Publikation im Amtsblatt beim Verwaltungsgericht des Kantons Thurgau, 8570 Weinfelden, Beschwerde geführt werden. Sie ist unterzeichnet und im Doppel einzureichen und hat einen Antrag und eine Begründung zu enthalten, und es sind die Beweismittel aufzuführen.

Expediert: **27. AUG. 2020**