

Frauenfeld, 11. Oktober 2023

Entscheid Nr. 61

BOA/PG Nr. 2022.11-011

Politische Gemeinde Güttingen

- **Gestaltungsplan BRUAG Areal**
- **Gewässerraumlinienplan BRUAG Areal**
- **Aufhebung Baulinienplan "Gewerbegebiet"**
- **Teilaufhebung Baulinienplan "Gäusebach"**

Das Departement für Bau und Umwelt entscheidet:

1. Der vom Gemeinderat Güttingen am 18. August 2022 erlassene Gestaltungsplan BRUAG Areal wird genehmigt.
2. Der vom Gemeinderat Güttingen am 21. Februar 2022 erlassene Gewässerraumlinienplan BRUAG Areal wird genehmigt.
3. Die vom Gemeinderat Güttingen am 21. Februar 2022 beschlossene Aufhebung des Baulinienplans "Gewerbegebiet" (genehmigt mit RRB Nr. 1198 vom 9. Juli 1985) sowie die Teilaufhebung des Baulinienplans "Gäusebach" (genehmigt mit RRB 1536 vom 6. Oktober 1987) werden genehmigt.
4. Mitteilung an:
 - Gemeinde Güttingen, Bahnhofstrasse 15, 8594 Güttingen, unter Beilage der Gestaltungspläne BRUAG Areal und der Gewässerraumlinienpläne BRUAG Areal sowie der Aufhebungen des Baulinienplans "Gewerbegebiet" und der Teilaufhebungen des Baulinienplans "Gäusebach", mit den notwendigen Genehmigungsvermerken (chargé)
 - ERR Raumplaner AG, Teufener Strasse 19, 9001 St. Gallen
 - Fröhlich Wasserbau AG, Allmendweg 31, 8500 Frauenfeld
 - Amt für Denkmalpflege
 - Amt für Umwelt
 - Amt für Wirtschaft und Arbeit, Arbeitsinspektorat
 - Departement für Bau und Umwelt, Rechtsdienst
 - Departement für Inneres und Volkswirtschaft, Abteilung Energie
 - Hochbauamt
 - Tiefbauamt
 - Amt für Raumentwicklung, unter Beilage unter Beilage eines Gestaltungsplans BRUAG Areal und Gewässerraumlinienplans BRUAG Areal sowie einer Aufhebung des Baulinienplans "Gewerbegebiet" und Teilaufhebung des Baulinienplans

"Gäusebach", mit den Vermerken analog Gemeindeexemplare sowie der übrigen Akten.

Erwägungen:

1. Mit Schreiben vom 18. November 2022 ersucht die Gemeinde Güttingen um Genehmigung der im Titel erwähnten Planungsvorhaben. Aufgrund der eingereichten Unterlagen kann geschlossen werden, dass das Verfahren ordnungsgemäss durchgeführt wurde. Beim Departement für Bau und Umwelt sind gegen den Gestaltungs- und Gewässerraumlinienplan BRUAG Areal sowie gegen die Aufhebung des Baulinienplans "Gewerbegebiet" und die Teilaufhebung des Baulinienplans "Gäusebach" keine Rekurse hängig. Die Genehmigungsvorlagen wurden vom Amt für Raumentwicklung mit Bericht vom 30. September 2021 vorgeprüft.
2. Der zur Genehmigung eingereichte **Gestaltungsplan BRUAG Areal** (Gestaltungsplan) umfasst das gleichnamige Areal auf der Parzelle Nr. 170. Es liegt im Zentrum von Güttingen zwischen dem Dorfkern und dem Bahnhof. Es wird im Norden durch die Geuse (Parzelle Nr. 171), im Osten durch die Wiesenstrasse mit dem eingedolten Otmarsbach und im Westen durch die Bahnhofstrasse begrenzt. Mit der Teilrevision des Zonenplans (beschlossen von den Stimmberechtigten am 25. September 2022) hat die Gemeinde Güttingen das BRUAG-Areal von der Arbeitszone Gewerbe AG in die dreigeschossige Wohn- und Arbeitszone WA3 umgezont. Diese Umzonung ist noch nicht rechtskräftig. Wie die Gemeinde Güttingen mit E-Mail vom 5. September 2023 mitteilt, wird sie den Gestaltungsplan erst nach Inkraftsetzung des teilrevidierten Zonenplans in Kraft setzen. Mit der erwähnten Umzonung werden die planerischen Voraussetzungen geschaffen, um das BRUAG-Areal einer neuen Nutzung zuführen zu können. Grundlage für die neue Nutzung bzw. den Gestaltungsplan bildet das Siegerprojekt eines Studienauftrags. Dieses Projekt wurde von der Carlos Martinez Rorschach AG und parbat Landschaftsarchitektur GmbH am 8. Juli 2022 erarbeitet.

Gemäss Art. 1 SBV besteht der Gestaltungsplan aus einem Situationsplan 1:500, den Beilageplänen und den Sonderbauvorschriften (SBV). Nach Art. 1 Abs. 2 SBV sind alle in den Planlegenden bezeichneten Festlegungen, die SBV sowie die in den SBV erwähnten Inhalte der Beilagepläne der Carlos Martinez Rorschach AG und der parbat Landschaftsarchitektur GmbH vom 8. Juli 2022 verbindlich. Gemäss Art. 2 SBV bezweckt der Gestaltungsplan a) eine sparsame Verkehrserschliessung; b) die Sicherung einer architektonisch hochwertigen Bebauung; c) die Realisierung eines attraktiven Wohnraumes; d) die Schaffung von attraktiven Freiräumen im Siedlungsgebiet; und e) die Offenlegung des Otmarbachs. Der Zweckartikel ist aus

kantonaler Sicht sachgerecht und der örtlichen Situation angepasst. Um die Planungsziele (Art. 2 SBV) zu erreichen, legt der Gestaltungsplan verschiedene Massnahmen fest. Unter anderem werden Baubereiche, Umgebungs-, Verkehrs- und Spiel- und Freizeitflächen ausgedehnt. Weiter werden im Gestaltungsplan pro Baubereich maximale Höhen- und Längenmasse festgelegt sowie die Gestaltung der Bauten und der Umgebung geregelt. In diesem Zusammenhang ist zu begrüssen, dass in Art. 13 und 14 SBV wesentliche Elemente der architektonischen Gestaltung verankert sind. Wie die generelle Prüfung ergeben hat, ist die planerische Umsetzung im Gestaltungsplan sach- und zweckmässig. Der Gestaltungsplan ist mit den Vorgaben von § 23 Abs. 1 PBG vereinbar.

Die Entwässerung des Planungsgebietes soll gemäss der derzeit laufenden Überarbeitung des Generellen Entwässerungsplans (GEP) im Trennsystem erfolgen. Die Ableitung des unverschmutzten Abwassers (Dach- und Platzwasser) ist in den Otmarbach (Gewässer Nr. 04.05.01) vorgesehen. Wie aus dem Planungsbericht (Kapitel 3.5.5) weiter hervorgeht, sollen die Dachflächen extensiv begrünt und die Umgebungsflächen mit einem hohen Grünflächenanteil gestaltet werden. Damit ist der Gestaltungsplan grundsätzlich mit den Vorgaben des GEP vereinbar. Im Gestaltungsplan werden aber keine maximalen Abflusskoeffizienten angegeben. Im Hinblick auf die Auslastung der öffentlichen Kanalisation und die hydraulische Belastung der Oberflächengewässer ist es zwingend erforderlich, dass die maximalen Abflusskoeffizienten gemäss GEP von 0.15 (Regenabwasser - Trennsystem) und 0.02 (Schmutzwasser) eingehalten werden. Unter dieser Voraussetzung kann dem Gestaltungsplan zugestimmt werden.

Mit dem Gestaltungsplan wird in der Wohn- und Arbeitszone WA 3 von der Regelbauweise abgewichen. Insbesondere wird die Fassadenhöhe von 11.50 m auf 13.50 m, die Gesamthöhe von 15.50 m auf 16.30 m und die Geschossflächenziffer (GFZ) von 1.05 auf 1.14 erhöht. Gleichzeitig wird die max. Gebäudelänge von 50.0 m auf 33.00 m reduziert. Gemäss § 24 Abs. 2 PBG kann von der Regelbauweise abgewichen werden, wenn dadurch gesamthaft eine bessere Siedlungsgestaltung erzielt wird und diese im öffentlichen Interesse liegt. Die dafür erforderlichen Nachweise und Begründungen auf den S. 32 -34 des Planungsberichtes sind nachvollziehbar. Der Gestaltungsplan erfüllt die Anforderungen gemäss §§ 23 und 24 PBG.

Im Zusammenhang mit dem Gestaltungsplan wurde ein Gewässerprojekt erarbeitet, um den eingedolten Otmarbach öffnen zu können. In Abstimmung mit dem Projekt hat die Gemeinde Güttingen einen **Gewässerraumlinienplan BRUAG Areal** erlassen. Der Gewässerraumlinienplan legt im Projektperimeter den Gewässerraum an der Geuse (Gewässer Nr. 04.05) und am Otmarbach (Gewässer Nr. 04.05.01) fest.

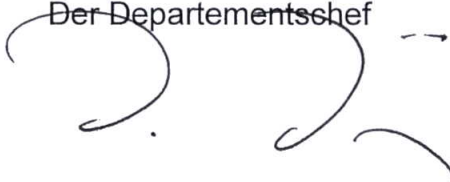
4/4

Die Gemeinde Güttingen hat das Verfahren und die Inhalte des Gewässerraumlini-
enplans mit dem Gestaltungsplanverfahren koordiniert. Aus kantonaler Sicht beste-
hen gegen den Gewässerraumliniplan keine Vorbehalte. Die im Gewässerraumlini-
plan festgelegten Gewässerraumbreiten von 17.0 m für die Geuse und von
12.0 m für den Otmarbach sind mit den Anforderungen von Art. 41a Gewässer-
schutzverordnung (GSchV; SR 814.201) vereinbar.

Weiter sieht das Genehmigungsgesuch vor, dass der **Baulinienplan "Gewerbege-
biet"** (genehmigt mit RRB Nr. 1198 vom 9. Juli 1985) vollständig und der **Baulini-
enplan "Gäusebach"** (genehmigt mit RRB 1536 vom 6. Oktober 1987) **teilweise
aufgehoben** wird. Aus planerischer Sicht ist die Aufhebung bzw. die Teilaufhebung
der genannten Baulinienpläne nachvollziehbar. Sie werden daher genehmigt.

Die anlässlich der Vorprüfung vorgebrachten Hinweise und Anregungen wurden
hinreichend berücksichtigt bzw. bei abweichender Auffassung ausreichend begrün-
det. Die Vorlage erfüllt die Anforderungen von § 5 Abs. 3 des Planungs- und Bauges-
etzes (PBG; RB 700) und wird genehmigt.

Departement für Bau und Umwelt
Der Departementschef


Dominik Diezi



Rechtsmittel:

Gegen diesen Entscheid kann innert 30 Tagen seit der Eröffnung beim Verwaltungsge-
richt des Kantons Thurgau, 8570 Weinfelden, Beschwerde erhoben werden. Die Be-
schwerdeschrift muss einen Antrag und eine Begründung enthalten sowie die Beweis-
mittel aufführen. Sie ist unterzeichnet in je einem Exemplar für die Beschwerdeinstanz
und die Beteiligten einzureichen. Der angefochtene Entscheid ist beizulegen.

Expediert: 11. Okt. 2023