

Frauenfeld, 13. Juni 2016

Entscheid Nr. 29

0242/2016/DBU/ARE

Politische Gemeinde Uttwil

- **Gestaltungsplan Unterbuchen 3**
- **Aufhebung Gestaltungsplan Unterbuchen 2**

Das Departement für Bau und Umwelt entscheidet:

1. Der vom Gemeinderat Uttwil am 24. November 2015 beschlossene Gestaltungsplan Unterbuchen 3 wird mit
 - Ausnahme von Art. 11 lit. a SBV und dem Wort „Lage“ in Art. 20 SBV
 - und mit einem Hinweis (neu: Wald im Rechtssinn) in der Karte 1:500 betreffend Bestockung am Seeufer genehmigt.
2. Die Politische Gemeinde Uttwil wird aufgefordert, innert sechs Monaten Art. 8 Abs. 2 SBV mit einer gesetzeskonformen Höhenregelung (max. Fassaden- und Gesamthöhe) für den Baubereich A 2 zu ergänzen. Art. 8 Abs. 2 SBV wird mit einem Hinweisvermerk versehen.
3. Die vom Gemeinderat Uttwil am 24. November 2015 beschlossene Aufhebung des Gestaltungsplans Unterbuchen 2 (genehmigt mit DBU-Entscheid Nr. 50 am 3. Juli 2006) wird genehmigt.
4. Mitteilung an:
 - Gemeinderat Uttwil, Gemeindehaus, Postfach 53, 8592 Uttwil, unter Beilage von fünf Exemplaren des Gestaltungsplans Unterbuchen 3 und der Aufhebung des Gestaltungsplans Unterbuchen 2 (genehmigt mit DBU-Entscheid Nr. 50 am 3. Juli 2006), je mit den notwendigen Genehmigungs-, Hinweis- und Nichtgenehmigungsvermerken (chargé)
 - Strittmatter Partner AG, Vadianstrasse 37, 9001 St. Gallen
 - Amt für Archäologie
 - Amt für Umwelt
 - Departement für Bau und Umwelt, Rechtsdienst
 - Forstamt
 - Hochbauamt

- SBB AG, Immobilien - Immobilienrechte, unter Beilage des Schreibens der Gemeinde Uttwil vom 15. April 2016 und der Stellungnahme des Rechtsdienstes vom 14. April 2016
- Amt für Raumentwicklung, unter Beilage eines Gestaltungsplans Unterbuchen 3 und der Aufhebung des Gestaltungsplans Unterbuchen 2 (genehmigt mit DBU-Entscheid Nr. 50 am 3. Juli 2006), mit den Vermerken analog Gemeindeexemplare sowie der übrigen Akten

Erwägungen:

Mit Schreiben vom 22. Dezember 2015 ersucht der Gemeinderat Uttwil um Genehmigung der im Titel erwähnten Vorlagen. Aufgrund der eingereichten Unterlagen kann gefolgert werden, dass die Verfahren ordnungsgemäss durchgeführt wurden. Gegen die erwähnten Vorlagen sind beim Departement für Bau und Umwelt keine Rekurse hängig. Der Entwurf des Gestaltungsplans Unterbuchen 3 wurde vom Amt für Raumentwicklung mit Bericht vom 29. Juni 2015 vorgeprüft.

Der zur Genehmigung eingereichte **Gestaltungsplan Unterbuchen 3** (nachfolgend: Gestaltungsplan) betrifft die Parzellen Nrn. 1, 811 und 844, Unterbuchen. Das Gebiet „Unterbuchen“ liegt in Uttwil zwischen dem Bodensee und der Bahnlinie. Im Norden wird es durch ein Uferbestockung (Wald im Rechtssinn) und im Westen durch ein Bachgehölz (Underbach) begrenzt. Verkehrsmässig ist es über die Strandbadstrasse erschlossen. Im Osten grenzt es an den Campingplatz und im Westen ans Gemeindegebiet von Kesswil. Gemäss kommunalem Richtplan Siedlung (genehmigt mit RRB Nr. 971 vom 5.7.1988) gehört das Gebiet „Unterbuchen“ zum empfindlichen Baugebiet von Uttwil. Im rechtskräftigen Zonenplan ist es der Wohn- und Gewerbezone WG 3 zugewiesen und mit einer Gestaltungsplanpflicht überlagert. Ausserdem liegt eine ca. 15-20 m breite Fläche entlang des Underbaches in der Freihaltezone, und der Übergangsbereich zum Bodensee ist der Seeuferschutzzone zugeordnet. Ferner ist das gesamte Gebiet mit einer Zone für archäologische Funde überlagert.

Mit der Genehmigung des Gestaltungsplans Unterbuchen 3 beantragt die Gemeinde Uttwil den bisherigen Gestaltungsplan Unterbuchen 2 (genehmigt mit DBU-Entscheid Nr. 50 am 3. Juli 2006) aufzuheben. Aus kantonaler Sicht ist gegen die **Aufhebung des Gestaltungsplans Unterbuchen 2** nichts einzuwenden. Somit kann diese Aufhebung genehmigt werden.

Gemäss Art. 1 Sonderbauvorschriften (SBV) gehören zum allgemeinverbindlichen Bestandteil des Gestaltungsplans eine Karte 1:500, die Sonderbauvorschriften (SBV) sowie die Beilagepläne „Fassaden“ und „Umgebungsgestaltung“. Die Inhalte der Beilagepläne sind indes nur soweit verbindlich wie in den Sonderbauvorschriften erwähnt.

Dem beiliegenden Planungsbericht kommt eine erläuternde Bedeutung zu. Gemäss Art. 2 SBV bezweckt der Gestaltungsplan eine gute ortsbauliche und architektonische Einbindung des Areals. Nebst einer Regelung zur Verkehrserschliessung und zur Bebauung wird a) eine Dienstleistungs- und/oder Wohnüberbauung mit innerer Beziehung der Bauten; b) einer qualitativ hochwertigen Architektur; c) eine sorgfältige Einfügung ins Landschaftsbild und grosszügige und durchlässige Freiflächen; d) die Schaffung eines attraktiven Freiraums sowie e) ein sanfter Übergang zum Seeufer angestrebt. Mit Blick auf § 23 des Planungs- und Baugesetzes (PBG; RB 700) ist der Zweckartikel insgesamt sachgerecht und auf die ortsbauliche Lage abgestimmt.

Dem Gestaltungsplan liegt ein Vorprojekt zu Grunde. Dieses Vorprojekt sieht vor, den bestehenden Schiffsbau (A1-2) durch zwei orthogonal ausgerichtete Baukörper (B, C) zu ergänzen. Für die Neubauten sind gemäss Kapitel 1.3 Planungsbericht (PB) grundsätzlich Wohnnutzungen vorgesehen. Allenfalls sollen auch Nutzungen wie Wohnungen mit Service, eine Klinik mit Zimmern, ein Hotel oder Residenzen zugelassen werden. Zur Umsetzung des Zweckartikels werden insgesamt vier Baubereiche (A-C, Sammelgarage) definiert. Der Gestaltungsplan regelt zudem die architektonische Gestaltung der Bauten und die Umgebungsgestaltung (Art. 12-14 SBV, Art. 16-21 SBV). Sämtliche Hauptbauten werden über eine zentrale Sammelgarage erschlossen. Insgesamt wird der bereits länger andauernde, breit abgestützte Planungsprozess begrüsst. Mit dem nun vorliegenden, neu ausgearbeiteten Konzept liegt eine ortsbauliche und architektonische Lösung vor, die sowohl aus Sicht des Hochbauamtes als auch des Amtes für Raumentwicklung überzeugt. Das Hochbauamt regt an, bei der weiteren Bearbeitung ein besonderes Augenmerk auf die Qualität der architektonischen Gestaltung und Materialisierung zu legen. Die zur Umsetzung des Zweckartikels getroffenen Massnahmen erscheinen insgesamt sachgerecht und den Anforderungen von § 23 Abs. 1 PBG und § 24 Abs. 1 PBG zu entsprechen.

Mit dem Gestaltungsplan Unterbuchen 3 wird von den Vorschriften der Regelbauweise abgewichen. Abweichungen sind gemäss § 24 Abs. 2 des Planungs- und Baugesetzes (PBG; RB 700) möglich, wenn dadurch gesamthaft eine bessere Siedlungsgestaltung erzielt wird und diese im öffentlichen Interesse liegt. Die Abweichungen betreffen gemäss Kapitel 4.1.2 Planungsbericht (PB) insbesondere eine Erhöhung der maximalen Gebäudelänge von 40.0 m auf rund 64 m. In dieser Betrachtung nicht berücksichtigt wird dabei, dass die geplanten Bauten (Baubereiche A1/A2 resp. B) an die Sammelgarage angebaut werden sollen. Damit erhöht sich die max. zulässige Gebäudelänge effektiv auf ca. 100-120 m (vgl. S. 20 PB). Weiter ist vorgesehen, in den Baubereichen B und C eine seeseitige Fassadenhöhe von 10.0 m resp. 9.1 m festzusetzen. Damit erhöht sich die ordentliche Gebäudehöhe von 8.3 m um 0.8-1.7 m. Gemäss Umrechnungstabelle im Anhang zur Verordnung zum Planungs- und Baugesetz (PBV) entspricht die ordentliche Ausnutzungsziffer (AZ) von 0.6 einer Geschossflächenziffer (GFZ) von 0.95. Mit dem Gestaltungsplan soll die GFZ um 0.1 auf 1.05 erhöht werden.

Die Würdigung und Begründung der einzelnen Abweichungen und die Ausführungen zur besseren Siedlungsgestaltung im Planungsbericht können nachvollzogen werden. Mit Blick auf die Einhaltung von § 24 Abs. 2 PBG können die Abweichungen von der Regelbauweise akzeptiert werden.

Mit Schreiben vom 18. Januar 2016 äussern die Schweizerischen Bundesbahnen (SBB AG) Vorbehalte gegenüber dem Gestaltungsplan Unterbuchen 3. So grenzt das Gestaltungsplangebiet - lediglich von der Strandbadstrasse getrennt - an die Bahnlinie der Strecke Romanshorn-Kreuzlingen. Auf dieser Strecke ist im Kantonalen Richtplan als Zwischenergebnis (Ziffer 3.402) ein Ausbau der Bahnlinie auf eine Doppelspur vorgesehen. Gemäss Stellungnahme der SBB AG vom 18. Januar 2016 tangiert der Gestaltungsplan damit eine Interessenslinie der SBB AG. Mit der Realisation eines zweiten Gleises (Ziffer 3.402 KRP) werde zusätzliche Fläche für die Bahnlinie benötigt. Nach Meinung der SBB AG müsste dafür die Strandbadstrasse zwischen GP-Perimeter und dem bestehenden Gleis in Richtung See bzw. Gestaltungsplangebiet (Baubereich C) verschoben werden. Daher sei sicherzustellen, dass die Gebäude, welche der Bahn zugewandt seien, einen Abstand von 8.0 m gegenüber der Strasse nicht unterschreiten. Folglich seien die Lärm- und NISV-Berechnungen inkl. eines zweiten Gleises zu führen. Gemäss Stellungnahme des Rechtsdienstes vom 14. April 2016 sei grundsätzlich zwischen Lärm und nichtionisierender Strahlung, namentlich zwischen der Lärmschutzverordnung (LSV) und der Verordnung über den Schutz vor nichtionisierender Strahlung (NISV) zu unterscheiden. Nachdem die NISV, anders als beim Lärm, die Erschliessung und Überbauung bestehender Bauzonen nicht regelt und die Erteilung einer Baubewilligung i.S.v. Art. 22 RPG in der Bauzone damit nicht von der Einhaltung des Anlagegrenzwerts (1-Mikrotesla, gemessen als Mittelwert während 24 Stunden) gemäss NISV (vgl. Anhang 1 Ziff. 54 NISV) abhängig ist, spielt gemäss Rechtsdienst im vorliegenden Fall die NISV keine Rolle. Daher sei der Gestaltungsplan einzig in Bezug auf die LSV zu beurteilen. Diesbezüglich vertritt der Rechtsdienst die Auffassung, dass das Vorhandensein einer Interessenslinie nicht genüge, um eine Berechnung zu verlangen, welche sich auf einen „künftigen“ Ausbau (zweites Gleis) beziehe. Entsprechend erachtet das Departement für Bau und Umwelt die Berechnungen und Nachweise im Planungsbericht als genügend. Entgegen der Forderung der SBB AG kann somit dem Gestaltungsplan ohne ergänzende Nachweise (Lärmgutachten /NISV-Berechnung) zugestimmt werden. Allfällige Bauvorhaben im Bereich des Gestaltungsplans sind aber gestützt auf Art. 18m des Eisenbahngesetzes gleichwohl der SBB AG zur Stellungnahme zu unterbreiten.

Gemäss Stellungnahme des Forstamtes vom 25. Januar 2016 besteht auf den Parzellen Nrn. 1 und 811 eine Bestockung entlang dem Seeufer. Diese Uferbestockung steht gemäss Schutzplan der Politischen Gemeinde Uttwil (genehmigt mit DBU-Entscheid Nr. 133 vom 23.12.2004) unter Schutz. Gleichzeitig handelt es sich bei dieser Bestockung aber um Wald im Rechtssinn. Der entsprechende Waldfeststellungsplan lag vom 8. bis

25. Mai 2015 öffentlich auf und wurde vom Departement für Bau und Umwelt mit Entscheid vom 11. Dezember 2015 in Kraft gesetzt. Im zur Genehmigung eingereichten Gestaltungsplan wurde dieser Entscheid aber nicht berücksichtigt. Um diesen Umstand hinreichend zu berücksichtigen, wird betreffend der Bestockung am Seeufer in der Karte 1:500 ein Hinweisvermerk (neu: Wald im Rechtssinn) angebracht.

Das Amt für Umwelt, Abt. Wasserbau und Hydrometrie stellt fest, dass der Gestaltungsplan im Norden an den Bodensee und im Westen an den Underbach (Grenzbach Kesswil / Uttwil) grenzt. Entlang des Bodensees bestehe eine Seeuferschutzzone, womit der Gewässerraum nach Art. 41b Gewässerschutzverordnung (GSchV) eingehalten sei. Entlang des Underbaches sei eine Freihaltezone ausgeschieden. Damit werde auch der Gewässerraum entlang des Baches nach Art 41a Abs. 1 resp. Abs 2 GSchV eingehalten. Die Gestaltung und Bewirtschaftung dieser Freihaltezone richte sich nach Art. 41c GSchV.

Schliesslich bemerkt das Amt für Umwelt, Abteilung Abwasser und Anlagensicherheit noch, dass das betroffene Gebiet entsprechend dem Generellen Entwässerungsplan (GEP) im Trennsystem zu entwässern sei. Die Beurteilung der Entwässerung erfolge im Zuge des ordentlichen Baubewilligungsverfahrens.

Im Rahmen der Vorprüfung wurde gefordert, den Schlipf der Hanseatic Lloyd AG für eine breite Öffentlichkeit zugänglich zu machen. Für den Schlipf besteht eine Konzession, die am 31. August 2021 erlischt. Dieser Schlipf trägt wesentlich dazu bei, dass aus Sicht des laufenden Projekts „Uferplanung Bodensee“ der bestehende Uferabschnitt aus ökologischer Sicht als „beeinträchtigt“ klassiert wird. Hinzu kommt, dass wenige Meter weiter östlich ein weiterer Schlipf für den Campingplatz vorhanden ist. Die Existenz des aktuell nicht oder nur kaum benutzten Schlipfs der Hanseatic Lloyd AG kann über den Zeitpunkt der Gültigkeit der Konzession vom 31. August 2021 nur damit gerechtfertigt werden, wenn er für eine breite Öffentlichkeit zugänglich gemacht wird.

Wie auf S. 25 Planungsbericht ausgeführt, sei es in Ordnung, wenn künftig (wie auch heute schon) der Schlipf öffentlich genutzt werde. Einzig diese Aussage genügt jedoch nicht, um die geplante öffentliche Nutzung insgesamt sicher zu stellen.

Eine solche Nutzung durch die Öffentlichkeit ist zumindest mit einem Wegrecht über die Parzelle Nr. 1 im Grundbuch zu sichern, ansonsten die Zugänglichkeit nicht dauernd gewährleistet werden kann. Im Rahmen der Konzessionsverlängerung wird der Kanton ein entsprechendes Wegrecht einfordern.

Sonderbauvorschriften (SBV)

Art. 8 Abs. 2: Im Rahmen des Prüfberichts vom 29. Juni 2015 wurde darauf hingewiesen, dass für jeden einzelnen Baubereich ein Höhenmass festzulegen ist. Um dem neuen Planungs- und Baugesetz sowie der Verordnung des Regierungsrates zum PBG und zur IVHB zu entsprechen genügt es nach Ansicht des Rechtsdienstes nicht, im Ge-

staltungsplan einzig maximale Höhenkoten (OK Dachkonstruktion) in Meter über Meer (m.ü.M) zu definieren. Abweichend zur Vorprüfung wurden für die Baubereiche B und C eine maximale Gesamt- sowie eine Fassadenhöhe festgelegt. Eine entsprechende Höhenregelung für den Baubereich A 2 fehlt hingegen. Da der Baubereich A 2 jedoch bereits mit dem bestehenden Schiffsbau überbaut ist, kann einstweilen das Fehlen einer Höhenregelung akzeptiert werden. Sollte der Schiffsbau einst abgebrochen werden, könnte indes ein Ersatzbau nicht abschliessend beurteilt werden. Wie bereits im Prüfbericht vom 29. Juni 2015 erwähnt wurde, gilt es dem neuen Recht im ganzen Perimeter des Gestaltungsplans zum Durchbruch zu verhelfen. Um diesen Anforderungen zu genügen, ist in Art. 8 Abs. 2 SBV für den Baubereich A 2 eine maximale Fassaden- und Gesamthöhe festzulegen. Die Gemeinde Uttwil wird aufgefordert, diese Ergänzung innert sechs Monaten vorzunehmen. Art. 8 Abs. 2 SBV wird mit einem entsprechenden Hinweisvermerk versehen.

Art. 11 lit. a: Im Sinne einer haushälterischen Bodennutzung ist zwar zu begrüssen, dass nach Art. 11 lit. a SBV vorgeschrieben wird, dass mindestens 80 % des Wohnungsanteils ausschliesslich und dauernd durch Personen genutzt werden müssen, die in der Gemeinde Uttwil ihren Wohnsitz haben. Wie bereits im Prüfbericht vom 29. Juni 2015 bemerkt, fehlt für eine solche Bestimmung eine gesetzliche Grundlage. An dieser Beurteilung ändert auch nichts, dass die gleiche, fehlerhafte Bestimmung im Gestaltungsplan Seewiigarte (genehmigt mit DBU-Entscheid Nr. 23 vom 23.04.2015) akzeptiert wurde. Der Rechtsdienst bemerkt, dass im Rahmen des Gestaltungsplans Seewiigarte die erwähnte Bestimmung rechtlich nicht beurteilt wurde. Aufgrund fehlender Bemerkungen im Rahmen von Vorprüfungen und/oder Genehmigungen kann laut Rechtsdienst für eine inhaltliche Beurteilung einer Frage nichts abgeleitet werden. Seit dem 1. Januar 2016 sind das Bundesgesetz über Zweitwohnungen vom 20. März 2015 (ZWG; SR 702) und die Zweitwohnungsverordnung vom 4. Dezember 2015 (ZVV; SR 702.1) in Kraft. Zudem liegt als Antrag des Regierungsrates auch die Verordnung des Regierungsrates zum Bundesgesetz über Zweitwohnungen (RRV ZWG) vor. Das ZWG und die erwähnten Verordnungen sollen insbesondere den Bau neuer Wohnungen in Gemeinden mit einem Zweitwohnungsanteil von über 20 % regeln (Art. 1 ZWG). Da die Politische Gemeinde Uttwil indes keinen Zweitwohnungsanteil von über 20% hat, kommen laut Rechtsdienst jedoch die Regelungen des ZWG und der ZVV nicht zur Anwendung. Damit fehlt für die festgelegte öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung gemäss Art. 11 lit. a SBV eine gesetzliche Grundlage. Daran ändert auch nichts, dass sämtliche Grundeigentümer dem Gestaltungsplan zugestimmt haben (Art. 22 SBV). Die Bestimmung (Art. 11 lit. a SBV) verletzt das übergeordnete Recht und kann daher nicht genehmigt werden.

Art. 20 SBV: Nach § 86 Abs. 1 PBG sind bei Mehrfamilienhäusern auf privatem Grund entsprechend den örtlichen Verhältnissen und nach Massgabe von Zahl und Art der Wohnungen, angemessene Spielplätze oder Freizeitflächen an geeigneter Lage zu er-



7/7

stellen und dauernd zu unterhalten. In der Karte 1:500 in Verbindung mit dem Beilageplan „Umgebungsplan“ werden die geplanten Spielplätze / Freizeitflächen verbindlich geregelt. Die Lage und Ausdehnung gemäss Umgebungskonzept sollen aber bloss richtungsweisend sein. Um den Anforderungen von § 86 Abs. 1 PBG gerecht zu werden, ist die Lage im Gestaltungsplan verbindlich zu regeln. Mithin kann nicht akzeptiert werden, dass die Lage bloss richtungsweisend geregelt werden soll. Im Widerspruch zu Art. 86 Abs. 1 PBG kann somit das Wort „Lage“ im letzten Satz von Art. 20 SBV nicht genehmigt werden.

Im Übrigen haben im Rahmen der verwaltungsinternen Vernehmlassung die einbezogenen Fachstellen keine Vorbehalte gegen den Gestaltungsplan Unterbuchen 3 sowie die Aufhebung des Gestaltungsplans Unterbuchen 2 geäußert. Abgesehen von den erwähnten Vorbehalten (Baubereich A 2: Höhenregelung und Art. 11 lit. a SBV) erfüllen beide Genehmigungsvorlagen die Anforderungen von § 5 Abs. 3 PBG und können genehmigt werden.

Departement für Bau und Umwelt
Die Departementschefin

Carmen Hatz



Rechtsmittel:

Gegen diesen 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:

13. JUNI 2016