

Frauenfeld, 25. Mai 2022

Entscheid Nr. 28

BOA/PG Nr. 2022.02-004

Gemeinde Uttwil

- **Gestaltungsplan Seeweg**
- **Aufhebung Baulinienplan mit Gestaltungsrichtplan-Elementen "Seeufer-Landhauszone"**

Das Departement für Bau und Umwelt entscheidet:

1. Der vom Gemeinderat Uttwil am 26. März 2019, 18. Dezember 2019 und 14. September 2021 erlassene Gestaltungsplan Seeweg wird genehmigt.
2. Die vom Gemeinderat Uttwil am 26. März 2019 beschlossene Aufhebung des Baulinienplans mit Gestaltungsrichtplan-Elementen "Seeufer-Landhauszone" (RRB Nr. 737 vom 6. Juni 1989) wird genehmigt.
3. Mitteilung an:
 - Gemeinde Uttwil, Gemeindehaus, Postfach 36, 8592 Uttwil TG, unter Beilage von drei Exemplaren des Gestaltungsplans Seeweg sowie der Aufhebung des Baulinienplans mit Gestaltungsrichtplan-Elementen "Seeufer-Landhauszone", mit den notwendigen Genehmigungsvermerken (chargé)
 - Strittmatter Partner AG, Vadianstrasse 37, 9001 St. Gallen
 - Amt für Archäologie
 - Amt für Denkmalpflege
 - Amt für Umwelt
 - Departement für Bau und Umwelt, Rechtsdienst
 - Forstamt
 - Hochbauamt
 - EKT AG, Bahnhofstrasse 37, 9320 Arbon
 - SBB Immobilien, Grundstücksmanagement, Grundstückbestand & Potentiale, Vulkanplatz 11, 8048 Zürich
 - Amt für Raumentwicklung, unter Beilage eines Exemplars des Gestaltungsplans Seeweg sowie der Aufhebung des Baulinienplans mit Gestaltungsrichtplan-Elementen "Seeufer-Landhauszone", mit den Vermerken analog Gemeindeexemplare sowie der übrigen Akten

Erwägungen:

1. Mit Schreiben vom 17. Februar 2022 ersuchte die Gemeinde Uttwil um Genehmigung des Gestaltungsplans Seeweg und der Aufhebung des Baulinienplans mit Gestaltungsrichtplan-Elementen "Seeufer-Landhauszone". Aufgrund der eingereichten Unterlagen kann geschlossen werden, dass das Verfahren ordnungsgemäss durchgeführt wurde. Beim Departement für Bau und Umwelt sind gegen die Genehmigungsvorlagen keine Rekurse hängig. Das Amt für Raumentwicklung prüfte den Entwurf des Gestaltungsplans und die Aufhebung des Baulinienplans mit den Berichten vom 6. Dezember 2018 und vom 29. März 2021.
2. Der zur Genehmigung eingereichte **Gestaltungsplan Seeweg** (nachfolgend: Gestaltungsplan) betrifft ein Gebiet im Osten von Uttwil zwischen dem Bodenseeufer und dem Seeweg resp. der Bahnlinie Romanshorn-Kreuzlingen. Es wird von einer lockeren Bebauung mit Seehäusern und Villen geprägt. Das Planungsgebiet liegt gemäss rechtskräftigem Zonenplan (in Kraft seit dem 01. Februar 2021) in der Wohnzone W1 mit überlagerter Gestaltungsplanpflicht und der Seeuferschutzzone. Zu den allgemeinverbindlichen Bestandteilen des Gestaltungsplans gehören der Situationsplan 1:1'000 und die Sonderbauvorschriften (SBV). Der Planungsbericht ist erläuternd. Gemäss Art. 2 der Sonderbauvorschriften (SBV) bezweckt der Gestaltungsplan die Regelung einer zweckmässigen und dem sensiblen Umfeld angepassten Bebauung in einer architektonisch guten Qualität, die Sicherung von Durchblicken auf den See vom öffentlichen Wanderweg und eine situationsgerechte Umgebungsgestaltung. Insgesamt ergibt sich, dass der Gestaltungsplan abgestimmt auf den Zweckartikel und die örtliche Situation, die Erschliessung (Art. 3-4 SBV), die Bebauung (Art. 5-9 SBV) und die Umgebung (Art. 10-11 SBV) sachgerecht regelt und den Anforderungen von § 23 des Planungs- und Baugesetzes (PBG; RB 700) gerecht wird. Die Regelungen in den SBV werden durch Dienstbarkeiten ergänzt. So besteht eine Dienstbarkeit zugunsten der Politischen Gemeinde Uttwil (Personaldienstbarkeit Nr. 499 vom 19. Juni 2007), um den Wendeplatz auf Parzelle Nr. 808 effektiv nutzen zu können. Diese Regelung scheint sach- und zweckmässig.

Die Genehmigung des Gestaltungsplans bedingt, dass zeitgleich der **Baulinienplan mit Gestaltungsrichtplan-Elementen** (RRB Nr. 737 vom 6. Juni 1989) aufgehoben wird. Nebst Baulinien enthält dieser Sondernutzungsplan Gestaltungsvorschriften zur Bebauung und Bepflanzung mit Richtplancharakter. Mit dem Erlass des Gestaltungsplans erübrigt sich der Baulinienplan. Gegen die Planaufhebung bestehen keine Vorbehalte. Sie kann genehmigt werden.

Mit dem Gestaltungsplan wird von der Regelbauweise abgewichen. Gemäss Kapitel 5.2 des Planungsberichts wird insbesondere die Gebäudelänge von 18.0 m auf

35.0 m erhöht. Laut Planungsbericht beschränkt sich diese Erhöhung auf die Baubereiche B. In diesen Bereichen können sogenannten seeorientierte Erdgeschosse erstellt werden. Diese überragen das Niveau des Seewegs nicht. Daher ist vertretbar, dass diese seeorientierten Erdgeschosse eine max. Gebäudelänge von 35.0 m haben dürfen. Über diesen Erdgeschossen sind zwei einzelne, nebeneinanderliegende Obergeschosse erlaubt, die eine max. Grundfläche von 220 m² und eine Gebäudebreite von 18.0 m haben dürfen. Zwischen den beiden Obergeschossen ist ein minimaler Abstand von 8.0 m einzuhalten. Zusätzliche Obergeschosse und Attikageschosse sind nicht zulässig.

Gleichzeitig muss zwischen den Hauptbauten ein Durchblick zum See gewährleistet bleiben. Somit ist zu begrüßen, dass nicht sightdurchlässige Einfriedungen und Bepflanzungen maximal 40 % der jeweiligen Grundstücksgrenze am Seeweg betragen dürfen. Weitere Einfriedungen sind sightdurchlässig oder mit einer max. Höhe von 1.10 m auszuführen (Art. 11 SBV). 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 hierfür erforderlichen Nachweise und Begründungen in Kapitel 5.2 des Planungsberichtes sind nachvollziehbar. Der Gestaltungsplan erfüllt die Anforderungen nach § 23 und 24 PBG.

Abschliessend ist zu bemerken, dass sich auch die SBB AG zum Gestaltungsplan geäussert hat. Sie weist gestützt auf Art. 18m des Eisenbahngesetzes (EBG, SR 742.101) darauf hin, dass alle späteren Bau- und Erschliessungsvorhaben, die sich in der Nähe der SBB-Anlagen (Bahntrasse und Hochspannungsleitungen) befinden, der SBB AG zur Prüfung und zur Genehmigung unterbreitet werden müssen (weiter Infos unter: www.sbb.ch/18m).

Die Aufhebung des Baulinienplans mit Gestaltungsrichtplan-Elementen "Seeufer-Landhauszone" sowie der Gestaltungsplan Seeweg entsprechen den Anforderungen von § 5 Abs. 3 des Planungs- und Baugesetzes (PBG; RB 700) und werden genehmigt.

Departement für Bau und Umwelt
Die Departementschefin



Carmen Haag

4/4

Rechtsmittel:

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

Expediert: **31. MAI 2022**