

Frauenfeld, 14. Juni 2023

Entscheid Nr. 29

BOA/PG Nr. 2022.01-004

Politische Gemeinde Uttwil Änderung Gestaltungsplan Seewiigarte

Das Departement für Bau und Umwelt entscheidet:

1. Die vom Gemeinderat Uttwil am 22. März 2021 erlassene Änderung des Gestaltungsplans Seewiigarte wird nicht genehmigt.
2. Mitteilung an:
 - Gemeinde Uttwil, Gemeindehaus, Postfach 36, 8592 Uttwil, unter Beilage der Exemplare zur Änderung des Gestaltungsplans Seewiigarte, mit Nichtgenehmigungsvermerken (chargé)
 - Strittmatter Partner AG, Vadianstrasse 37, 9001 St. Gallen
 - Amt für Umwelt
 - Hochbauamt
 - Amt für Raumentwicklung (2), unter Beilage einer Änderung des Gestaltungsplans Seewiigarte, mit den Vermerken analog Gemeindeexemplare sowie der übrigen Akten.

Erwägungen:

1. Mit Schreiben vom 8. Februar 2022 ersucht die Gemeinde Uttwil um Genehmigung der im Titel erwähnten Änderung des Gestaltungsplans Seewiigarte. Aufgrund der eingereichten Unterlagen kann geschlossen werden, dass das Verfahren ordnungsgemäss durchgeführt wurde. Gegen die Gestaltungsplanänderung sind beim Departement für Bau und Umwelt (DBU) mehrere Rekurse eingegangen. Das DBU befindet über diese Rekurse in einem separaten Entscheid (vgl. Rekursentscheid Nr. 863, 866/2021). Der Rekursentscheid ist inhaltlich und zeitlich koordiniert mit dem Entscheid über die Plangenehmigung zu erlassen. Die Genehmigungsvorlage wurde vom Amt für Raumentwicklung nicht vorgeprüft.

2. Mit Entscheid Nr. 23 vom 23. April 2015 hat das DBU den Gestaltungsplan Seewiigarte genehmigt. Das Gestaltungsplangebiet liegt im Nordwesten von Uttwil, zwischen dem Bodensee und der Bahnlinie. Es umfasst die Parzellen Nrn. 443, 732, 887, 888, 902 und Nr. 11 (Teil). Im rechtskräftigen Zonenplan (genehmigt mit DBU-Entscheid Nr. 56 vom 16. Dezember 2020) sind die betroffenen Parzellen mehrheitlich der Wohnzone W2b zugewiesen. Die Parzellen Nr. 887 und eine Teilfläche der Parzelle Nr. 443 liegen in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OeBA. Entlang des Bodensees ist auf den Parzellen Nrn. 443 und 902 ein Streifen von ca. 15 m der Seeuferschutzzone Se zugewiesen.

Der geltende Gestaltungsplan Seewiigarte (nachfolgend: Gestaltungsplan) besteht aus einem Situationsplan 1:500, den Sonderbauvorschriften (SBV) und dem Beilageplan Umgebungsgestaltung und Architektur vom Architekturbüro Dahl Rocha & Associés architectes SA, Lausanne, vom 24. November 2014. Gemäss Art. 2 SBV bezweckt der Gestaltungsplan insbesondere einen guten ortsbaulichen Siedlungsabschluss gegenüber dem See. Weiter bezweckt der Gestaltungsplan:

- a) eine geordnete und nachhaltige Überbauung
- b) die Sicherung einer architektonisch, hochwertigen Überbauung
- c) eine Minimierung der Erschliessungsflächen zugunsten des Freiraums sowie
- d) attraktive und direkte Verbindungen für den Fussverkehr

Um den Zielsetzungen und den Anforderungen des Planungs- und Baugesetzes (PBG, RB 700) gerecht zu werden, wird im Gestaltungsplan ein architektonisches Konzept entsprechend einem Vorprojekt verankert. Dieses Konzept sieht entlang der Werftstrasse in den Baubereichen A und B zwei gleichartige Mehrfamilienhäuser vor. Diese werden durch ein Atriumgebäude im Baubereich C auf Parzelle Nr. 902 ergänzt. Dieses Gebäude soll einen Übergang zwischen der damaligen Wohnzone W2 (heute: Wohnzone W2b) und der östlich angrenzenden damaligen Ein- und Zweifamilienhauszone (heute: Wohnzone W2a) schaffen. Dementsprechend wurden die Höhe der Gebäude mit zunehmender Nähe zum See bzw. den östlich angrenzenden Wohngebäuden der Ein- und Zweifamilienhauszone reduziert (Kapitel 1.2 des Planungsberichts). Um einen harmonischen Übergang zu schaffen, wurde dem Atriumgebäude im Baubereich C eine "Gelenkfunktion" zugestanden und die Höhenmasse bewusst reduziert.

Inzwischen liegt für den Baubereich C ein neues Richtprojekt vor, welches von Richter – Dahl Rocha & Associés architectes SA, Lausanne, entworfen wurde. Um dieses Richtprojekt zu realisieren, bedarf es einer Planänderung. Im Rahmen dieser Änderung soll die Geschossflächenziffer (GFZ) von heute 0.65 auf 0.8 erhöht werden. Gleichzeitig ist geplant, im Baubereich C die seeseitige Fassadenhöhe von 7.5 m auf 8.5 m und die Gesamthöhe von 9.50 m auf 10.60 m zu erhöhen.

Mit der zur Genehmigung eingereichten **Änderung des Gestaltungsplans Seewiigarte** (nachfolgend: Gestaltungsplanänderung) weicht die Gemeinde Uttwil von der ursprünglichen Zielsetzung, die Höhe der Bauten von Westen nach Osten bzw. Richtung See zu reduzieren, ab.

Zunächst stellt sich die Frage, inwiefern im Sinne von Art. 21 Abs. 2 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG, SR 700) erheblich geänderte Verhältnisse vorliegen, welche eine Überprüfung und Anpassung des Gestaltungsplans rechtfertigen könnten. Der rechtskräftige Gestaltungsplan "Seewiigarte" wurde mit DBU-Entscheid Nr. 23 vom 23. April 2015 genehmigt. Bis zur Beschlussfassung der Gestaltungsplanänderung am 22. März 2021 sind rund sechs Jahre vergangen. Dabei hat sich gezeigt, dass sich das geplante Atriumgebäude nicht mehr realisieren lässt. So sei es sehr schwierig für die ursprünglich geplante Liegenschaft einen Käufer zu finden. Daher soll nun ein Mehrfamilienhaus realisiert werden. Diesbezüglich ist anzumerken, dass das rein private Interesse an einer alternativen Nutzungsmöglichkeit noch keine erheblich geänderten Verhältnisse darstellen, die eine Planänderung rechtfertigen.

Seit dem Jahr 2015 hat die Gemeinde Uttwil aber auch ihre Ortsplanung gesamthaft revidiert. Mit dieser Revision wurden unter anderem die Höhen-, Längen- und Dichtemasse in der massgebenden Wohnzone W2b gegenüber der ursprünglichen Wohnzone W2 erhöht. Gestützt auf das revidierte Baureglement sind somit in der Wohnzone W2b auch grössere Bauten zulässig. Damit liegen im Sinne von Art. 21 Abs. 2 RPG erheblich geänderte rechtliche Verhältnisse vor, die eine Überprüfung des Gestaltungsplans "Seewiigarte" grundsätzlich als zulässig erscheinen lassen. Im Planungsbericht wird indes nicht erwähnt, dass noch weitere Gründe vorliegen, die eine Überprüfung resp. eine Plananpassung rechtfertigen.

Die Parzellen Nrn. 887, 443 und 902 liegen teilweise innerhalb des im Jahr 2018 behördenverbindlich festgelegten Gewässerraums. Gemäss Art. 41b der Gewässerschutzverordnung (GSchV; SR 814.201) muss der Gewässerraum bei stehenden Gewässern (gemessen ab dem Hochwasserprofil) mindestens 15 m breit sein. Insbesondere die noch rechtskräftige Baulinie für Anlagen unterschreitet teilweise dieses Mindestmass. Mit der grundeigentümerverbindlichen Festlegung der Gewässerraumlinien ist diese Baulinie anzupassen oder aufzuheben. In jedem Fall sind alle Widersprüche zur GSchV zu bereinigen. Insbesondere ist darauf hinzuweisen, dass gemäss Art. 41c Abs. 3 GSchV im Gewässerraum keine Dünger und Pflanzenschutzmittel ausgebracht werden dürfen. Weiter ist zu beachten, dass die betroffenen Parzellen seit der Revision der Ortsplanung teilweise in einer Gefahrenzone liegen. Es ist deshalb im weiteren Verfahren zu prüfen, ob im Gestaltungsplan Massnahmen gegen die Hochwassergefährdung festzulegen sind.

Gemäss der Gemeinde besteht für das ursprünglich geplante Atriumgebäude keine Nachfrage mehr. Deshalb soll auf der Parzelle Nr. 902 die Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit sechs Wohneinheiten ermöglicht werden.

Aus planerischer Sicht ist die Absicht einer baulichen Verdichtung grundsätzlich zu begrüssen. Es besteht ein öffentliches Interesse an baulicher Verdichtung an sachgerechten Lagen. Als Ausfluss eines Planungsgrundsatzes ist dieser Aspekt allerdings anderen öffentlichen und privaten Interessen gegenüberzustellen. Dies gilt bei Einzelentscheiden genauso wie bei planerischen Massnahmen. Insbesondere bei Planänderungen darf eine Verdichtung nicht dazu führen, dass wesentliche Qualitätskriterien der bisherigen Planung in Frage gestellt werden (LGVE-1999-II_I E. 6c).

Der bisherige Gestaltungsplan "Seewiigarte" sah für die Parzelle Nr. 902, d.h. im Baubereich C, ein Einfamilienhaus mit einem Atrium, einer maximalen Gesamthöhe von 9.50 m, einer seeseitigen Fassadenhöhe von 7.50 m und einer Geschossflächenziffer (GFZ) von 0.65 vor (Art. 7 bis 9 SBV). Für die Mehrfamilienhäuser in den Baubereichen A und B auf den Parzellen Nrn. 443 und 732 gelten eine Gesamthöhe von 10.60 m, eine seeseitige Fassadenhöhe von 8.50 m und eine GFZ von ebenfalls 0.65. Die Mehrfamilienhäuser in den Baubereichen A und B sind bereits realisiert.

Mit der vorliegenden Änderung des Gestaltungsplans "Seewiigarte" wird der Baubereich C leicht Richtung Nordosten bis zur Baulinie für Bauten versetzt. Das im Baubereich C zulässige Mehrfamilienhaus soll neu mit einer Gesamthöhe von 10.60 m und einer seeseitigen Fassadenhöhe von 8.50 m dieselben Höhen wie die beiden bestehenden Mehrfamilienhäuser in den Baubereichen A und B aufweisen dürfen. Dies führt dazu, dass das Mehrfamilienhaus um ein Geschoss höher würde als das im rechtskräftigen Gestaltungsplan zulässige Einfamilienhaus (vgl. Art. 7 SBV und Kapitel 2.2 des Planungsberichts). Zudem gilt neu für alle Baubereiche eine maximale GFZ von 0.8 anstelle der bisher erlaubten GFZ von 0.65 (vgl. Art 9 SBV).

Gemäss Art 2 SBV bezweckt der Gestaltungsplan unter anderem einen guten ortsbaulichen Siedlungsabschluss gegenüber dem See. Gestützt auf den rechtskräftigen Gestaltungsplan wurde im Baubereich A auf der Parzelle Nr. 443 im Vergleich zur Umgebung ein sehr grosses und markantes Gebäude erstellt.

Mit der vorliegenden Gestaltungsplanänderung sollen nun auch im Baubereich C auf der Parzelle Nr. 902 die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, um ein Gebäude mit den gleichen Dimensionen wie im Baubereich A auf der Parzelle Nr. 443 zu realisieren. Durch die Vergrösserung des Bauvolumens im Baubereich C hebt sich das geplante Gebäude noch deutlicher von den östlichen liegenden filigran wirkenden Bauten ab. Die Errichtung eines baugleichen Mehrfamilienhauses im Baubereich C wie in den Baubereichen A und B führt auch zu einer

deutlichen Verschlechterung der Situation aus Richtung See. Durch die beengten Verhältnisse und die geringen Zwischenräume zwischen den Gebäuden entsteht aus Richtung See blickend ein einheitlicher Riegel, welcher sich deutlich von dem umgebenden Landschaftsbild abhebt. Das neu geplante Gebäude im Baubereich C, zusammen mit dem bereits erstellten Mehrfamilienhaus im Baubereich A, tritt somit aus Richtung See markant in Erscheinung und fügt sich nicht sachgerecht in die Landschaft ein. Somit widerspricht die vorliegende Gestaltungsplanänderung dem erwähnten Zweckartikel (Art. 2 SBV) sowie Art. 3 Abs. 2 lit. b und d RPG, wonach die Landschaft zu schonen ist, indem sich Bauten und Anlagen in die Landschaft einzuordnen haben und naturnahe Landschaften und Erholungsräume zu erhalten sind. Der vorliegende sensible Standort am Seeufer, abseits des Dorfzentrums neben einem Einfamilienhausquartier ist zudem weder aus raumplanerischer noch aus landschaftlicher Sicht der richtige Standort für eine Innenverdichtung. Daraus ist abzuleiten, dass die mit der Planänderung beabsichtigte Erhöhung der Fassaden- und Gesamthöhe und der GFZ der besonderen Lage des Gestaltungsplangebiets am Seeufer und angrenzend an ein Ein- und Zweifamilienhausquartier nicht angemessen Rechnung trägt. Insbesondere ist der mit dem rechtskräftigen Gestaltungsplan angestrebte harmonische Übergang zum See und zur angrenzenden, klein strukturierten Bebauung durch die Gestaltungsplanänderung nicht mehr gewährleistet. Somit ist die Planänderung auch nicht mehr mit den Vorgaben von § 23 Abs. 1 des Planungs- und Baugesetzes (PBG, RB 700) vereinbar. Demnach dient der Gestaltungsplan je nach Zielsetzung insbesondere einer architektonisch guten, auf die bauliche und landschaftliche Umgebung und die besonderen Nutzungsbedürfnisse abgestimmten Bebauung, Verdichtung oder Erneuerung.

Mit der Errichtung eines Mehrfamilienhauses im Baubereich C mit den gleichen Dimensionen wie die bestehenden Bauten in den Baubereichen A und B wird ein wesentliches Qualitätsmerkmal des bestehenden Gestaltungsplans, nämlich die Sicherstellung eines harmonischen Übergangs zum See und zu den östlich angrenzenden Wohnbauten durch die niedrigere Bauweise im Baubereich C in Frage gestellt. Das von der Gemeinde Uttwil geltend gemachte öffentliche Interesse an einer Verdichtung, welches hier ausschliesslich in der Errichtung eines dritten Mehrfamilienhauses anstelle eines Einfamilienhauses mit Atrium besteht, vermag gegen das öffentliche Interesse an der guten Einpassung in die Landschaft und die Schaffung eines harmonischen Übergangs zur östlich angrenzenden Ein- und Zweifamilienhauszone sowie zum See nicht aufzukommen. Daran vermag auch die Tatsache nichts zu ändern, dass die Anpassungen geringfügig sind und von der Regelbauweise nicht abgewichen wird. Mit dem Gestaltungsplan wird für ein bestimmtes Gebiet eine Spezialbauordnung erlassen, die der Bau- und Zonenordnung vorgeht. Der jeweilige Gestaltungsplaninhalt hat sich nach den konkreten Anforderungen des Gebietes zu orientieren. Diesen Anforderungen wird die vorliegende Änderung des

6/6

Gestaltungsplans nicht gerecht. Da die Gestaltungsplanänderung mit dem übergeordneten Recht nicht vereinbar ist (§ 23 Abs. 1 PBG), kann sie nicht genehmigt werden.

Departement für Bau und Umwelt
Der Departementschef

Dominik Diezi



Rechtsmittel:

Gegen diesen Entscheid kann innert 30 Tagen ab Publikation im Amtsblatt beim Verwaltungsgericht 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: