

Frauenfeld, 29. Juli 2025

**Entscheid Nr. 0060**

BOA/PG Nr. 2025.02-008

**Politische Gemeinde Egnach  
Gestaltungsplan Luxburgerfeld**

**Das Departement für Bau und Umwelt entscheidet:**

1. Der vom Gemeinderat Egnach am 21. Januar 2025 erlassene Gestaltungsplan Luxburgerfeld wird mit Ausnahme der geplanten Verlegung des Bodensee-Radwegs sowie Art. 17 Abs. 1 und 2 der Sonderbauvorschriften (SBV) genehmigt. Im Situationsplan 1:500 wird zudem in der Planlegende beim Baubereich Seeweg und beim Baubereich Regelbauweise ein Hinweisvermerk angebracht.
2. Mitteilung an:
  - Gemeinde Egnach, Bahnhofstrasse 81, 9315 Neukirch, unter Beilage der Dossiers zum Gestaltungsplan Luxburgerfeld mit den notwendigen Genehmigungs-, Nichtgenehmigung- (Verlegung Bodensee-Radweg, Art. 17 Abs. 1 und 2 SBV) und Hinweisvermerken (Baubereiche Seeweg und Regelbauweise) (chargé)
  - ERR Raumplaner AG, Teufener Strasse 19, 9001 St. Gallen
  - Grundbuchamt und Notariat Arbon, Weitegasse 6, Postfach, 9320 Arbon
  - SBB AG, Immobilien – Grundstücksmanagement, Trüsselstrasse 2, 3000 Bern 65
  - Amt für Archäologie
  - Amt für Denkmalpflege
  - Amt für Energie
  - Amt für Umwelt
  - Amt für Wirtschaft und Arbeit, Arbeitsinspektorat
  - Departement für Bau und Umwelt, Rechtsdienst
  - Forstamt
  - Hochbauamt
  - Jagd- und Fischereiverwaltung
  - Tiefbauamt
  - Amt für Raumentwicklung, unter Beilage eines Dossiers zum Gestaltungsplan Luxburgerfeld mit den Vermerken analog Gemeindeexemplare sowie der übrigen Akten.

**Beilage:**

- Stellungnahme der SBB AG, Immobilien – Grundstücksmanagement vom 2. April 2025

**Erwägungen:**

1. Mit Schreiben vom 10. Februar 2025 ersucht die Gemeinde Egnach um Genehmigung des im Titel erwähnten Gestaltungsplans Luxburgerfeld. Aufgrund der eingereichten Unterlagen kann geschlossen werden, dass das Verfahren ordnungsgemäss durchgeführt wurde. Beim Departement für Bau und Umwelt sind gegen den Gestaltungsplan Luxburgerfeld keine Rekurse hängig. Die Genehmigungsvorlage wurde vom Amt für Raumentwicklung mit den Berichten vom 28. Oktober 2020 und 13. April 2022 vorgeprüft.
2. Der zur Genehmigung eingereichte Gestaltungsplan Luxburgerfeld (nachfolgend: Gestaltungsplan) umfasst ein ca. 7.7 ha grosses Planungsgebiet. Dieses befindet sich im Ortsteil Egnach zwischen dem Bahnhofsareal und dem Schilfweg. Die nicht überbaute Fläche ist ca. 6 ha gross und umfasst hauptsächlich die Parzellen Nrn. 3315, 2256 und 2007. Auch in die Planung miteinbezogen werden die bereits überbauten Parzellen am Seeweg Nr. 6-12, die überbauten Parzellen Nrn. 866, 3318 und 2656 sowie Teile der Luxburgerstrasse, des Schilfwegs, der Rudwies-Strasse und des Seewegs. Im rechtskräftigen Zonenplan ist das Planungsgebiet «Luxburgerfeld» mehrheitlich der Wohnzone W 2 zugewiesen. Eine Bautiefe entlang der Luxburgstrasse und des Seewegs befinden sich in der Wohn- und Arbeitszone WA 2. Im Zonenplan wird das «Luxburgerfeld» zudem mit einer Gestaltungsplanpflicht überlagert. Beim Planungsgebiet handelt es sich gemäss Kommunalem Richtplan um ein Innenverdichtungsgebiet. Mit dieser behördenverbindlichen Festlegung wird insbesondere eine der Lage angemessene und zeitgemässe bauliche Dichte angestrebt (Richtplantext S 2.3.5).
3. Auslöser für den Gestaltungsplan ein Studienauftrag aus dem Jahr 2018. Daraus wurde bis ins Jahr 2024 ein Richtprojekt entwickelt, das nun als Grundlage für den Gestaltungsplan dient. Das Richtprojekt für die Bebauung stammt vom Büro Dietrich Schwarz Architekten AG, Zürich. Das Richtprojekt zur Umgebung wurde vom Büro Heinrich Landschaftsarchitektur GmbH, Winterthur erarbeitet. Das Richtprojekt (Bebauung und Umgebung) zeichnet sich durch eine klare städtebauliche Setzung mit grossen Freiräumen und einer klaren Erschliessungsachse (Ost-West-Orientierung) aus. Die Setzung und höhenmässige Abstufung der Gebäude reagieren auf die feinkörnige bestehende Siedlungsstruktur im Norden und Osten von Egnach. Insgesamt resultiert damit eine durchdachte Wohnsiedlung, welche sich spezifisch und hervorragend ins Quartier einfügt. Die geplante Überbauung leistet einen wichtigen Beitrag zu einer qualitätsvollen Siedlungsentwicklung nach innen.

Nach aktuellem Projekt ist geplant, im Planungssperimeter insgesamt 412 Wohnungen zu erstellen. Im Gestaltungsplan sind insgesamt 548 Autoabstellplätze für Bewohnernde und 68 Autoabstellplätze für Besuchende vorgesehen. Parkhäuser und Parkplätze für mehr als 500 Motorwagen sind gemäss Anlagetyp 11.4 der Verordnung über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPV; SR 814.011) UVP-pflichtig. Aufgrund der erwähnten Anzahl Autoabstellplätze handelt es sich gemäss Seite 24 des Planungsberichts um ein UVP-pflichtiges Vorhaben. Im Bericht vom 4. Februar 2022 gelangt das Generealsekretariat des Departements für Bau und Umwelt (DBU) zur Schlussfolgerung, dass das Vorhaben als umweltverträglich eingestuft werden kann.

4. Gemäss Art. 3 SBV bezweckt der Gestaltungsplan eine ortsbaulich vorzügliche Überbauung mit attraktiv gestalteten Aussenräumen; die Schaffung einer hochwertigen Architektur in einer nachhaltigen Bauweise; die Erstellung einer flächensparenden Erschliessung und Parkierung; eine nachhaltige Versorgung mit erneuerbaren Energien, eine geordnete Etappierung der Überbauung sowie eine bessere Siedlungsgestaltung gemäss § 24 Abs. 2 des Planungs- und Baugesetzes (PBG; RB 700). Dieser Zweckartikel ist sachgerecht und auf die örtliche Situation abgestimmt. Zu den allgemeinverbindlichen Inhalten des Gestaltungsplans gehört ein Situationsplan 1:500 sowie die Sonderbauvorschriften (SBV). Diese werden mit zwei Richtprojekten vom 15. November 2024 ergänzt. Das Richtprojekt der Dietrich Schwarz Architekten AG, Zürich, ist hinsichtlich der festgelegten Geschossigkeit, Fassadenstruktur, Farbgebung und des architektonischen Ausdrucks sowie dasjenige der Heinrich Landschaftsarchitektur GmbH, Winterthur, vom 15. November 2024 hinsichtlich des Charakters, der Nutzungsverteilung und der Materialisierung der Aussenräume sowie hinsichtlich der Dimensionierung, Geometrie und Materialisierung der neuen Verkehrsanlagen verbindlich. Aus kantonaler Sicht ist zu begrüssen, dass zentrale Elemente der genannten Richtprojekte im Gestaltungsplan verbindlich festgelegt werden. Im Situationsplan werden darüber hinaus Baubereiche für Hauptbauten (A-D), Vorbereiche, Parkierungs-, Umgebungsflächen, Bepflanzung sowie wesentliche Elemente der Erschliessung (wie die neue Quartierstrasse, Werkleitungen, etc.) festgelegt. Diese Festlegungen werden mit Bestimmungen in den SBV ergänzt. Mehrheitlich sind diese Festlegungen sachgerecht und zweckmässig.

Nicht nachvollziehbar ist hingegen die Verwendung des Begriffs «Baubereich» für die (Bau)Bereiche "Regelbauweise" und "Seeweg". Gemäss Ziffer 7.4 Anhang 1 der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB; RB 700.2) umfasst ein «Baubereich» den bebaubaren Bereich, der abweichend von Abstandsvorschriften und Baulinien in einem Nutzungsplanverfahren festgelegt wird. Ein Baubereich kann vollumfänglich bebaut werden d.h. innerhalb des Baubereichs gilt z.B. kein Grenzabstand. Bei den erwähnten Bereichen ist eine solche Ab-

weichung aber nicht vorgesehen, wie sich aus Art. 7 und 8 SBV ergibt. Die Verwendung des Begriffs Baubereich ist somit nicht korrekt und kann daher zu Missverständnissen führen. Vielmehr müsste eine Bezeichnung wie "Gebiet" oder nur "Bereich" verwendet werden. In der Planlegende wird daher bei den Baubereichen "Seeweg" und "Regelbauweise" ein Hinweisvermerk angebracht. Im Übrigen ist der Gestaltungsplan zweckmässig und mit den Anforderungen nach § 23 PBG vereinbar.

5. Es ist zu begrüßen, dass mit der geplanten Unterführung die Verbindung für den Langsamverkehr zwischen dem Planungsgebiet und dem Bahnhof verbessert werden soll. Gleichzeitig strebt die Gemeinde Egnach aber an, den Bodenseeradweg zu verlegen. Diese Verlegung wird im Gestaltungsplan allgemeinverbindlich geregelt. Wie bereits im Prüfbericht vom 13. April 2022 erwähnt, zählt der Bodenseeradweg zu den meistbefahrenen Radwegen der Schweiz – mit jährlich rund 350'000 Radfahrenden und Spitzenwerten von über 2'500 Radfahrenden pro Tag. In diesem Zusammenhang wurde bereits im Prüfbericht vom 13. April 2022 darauf hingewiesen, dass eine Verlegung dieses Radwegs nicht ohne Weiteres möglich ist. Daher wurde die Gemeinde Egnach aufgefordert, weiterführende Nachweise zu erbringen. Aus kantonaler Sicht ist insbesondere eine Überprüfung der Unterführungsabmessungen und -geometrien notwendig, um eine reibungslose Durchleitung von Personen und Radfahrern zu gewährleisten. Ein entsprechender Nachweis wurde bisher nicht erbracht. Somit kann nicht abschliessend beurteilt werden, ob die geplante Unterführung den Anforderungen hinsichtlich Sicherheit und Kapazität genügt. Infolgedessen kann der geplanten Verlegung des Bodenseeradwegs nicht zugestimmt werden. Die Festlegung im Situationsplan 1:500 («Verlegung Bodensee-Veloweg») und Art. 17 Abs. 1 und 2 SBV wird nicht genehmigt.

Gemäss Planungsbericht (Kapitel 4.4) ist die geplante Unterführung für Fussgänger und Velofahrer nicht Teil des Gestaltungsplans. Um deren Realisierung dennoch zu ermöglichen, wird aber im Gestaltungsplan eine grosszügige öffentlich zugängliche Fläche freigehalten (Kapitel 3.2.6 Planungsbericht). Diesbezüglich ist anzumerken, dass im Agglomerationsprogramm (AP), 4. Generation, als Massnahme 125.33.RV die geplante LV-Unterführung erwähnt wird. Im AP, 5. Generation, wird unter der Massnahme 125.33.RF aber nur noch ein neuer Bahnübergang erwähnt, der die Anbindung ans Gebiet «Luxburgerfeld» sicherstellen soll. Ferner äussert sich die SBB AG in ihrem Schreiben vom 2. April 2025 kritisch zur geplanten Unterführung und Verlegung des Seeradwegs. Sie bemängelt namentlich die geringe lichte Breite der Unterführung. Zudem weist sie darauf hin, dass ein allfälliger Doppelspur-Ausbau der Bahnstrecke den Seeweg verschmälern könnte. Unter diesen Umständen kann durch die SBB AG nicht abschliessend beurteilt werden, ob eine Verlegung des Radweges auf den Seeweg sinnvoll ist. Im Weiteren weist die SBB AG darauf hin, dass bei Unterführungen mit Bahnzugang und für den Fuss- und Veloverkehr

eine bauliche Trennung der Verkehrswege vorzusehen ist (Norm SN-40238, SN-40240). Die SBB AG empfiehlt der Gemeinde Egnach, die SBB in die weitere Planung baldmöglichst miteinzubeziehen, falls das Projekt der Unterführung weiterverfolgt wird.

6. Gemäss Kapitel 6 des Planungsberichts weicht der Gestaltungsplan von den Vorschriften der Regelbauweise ab. Mit diesen Abweichungen wird insbesondere im Bereich der Neubauten (Baubereiche A-D) die Geschossflächenziffer um ca. 13 % auf 1.2 erhöht. Innerhalb des Areals werden teilweise die Grenzabstände sowie Längen- und Höhenmasse reduziert. Abweichungen von der Regelbauweise (insbesondere über die nächsthöhere Zone hinaus) sind gemäss § 24 Abs. 2 PBG nur zulässig, wenn dadurch gesamthaft eine «bessere Siedlungsgestaltung von hoher Qualität» (vgl. TVR 2023 Nr. 16) erzielt wird und dies im öffentlichen Interesse liegt. Die dafür erforderlichen Nachweise und Begründungen sind in Kapitel 7 des Planungsberichts enthalten. Der Gestaltungsplan erfüllt die Anforderungen an eine bessere Siedlungsgestaltung im Sinne von § 24 Abs. 2 PBG.
7. Die anlässlich der beiden Vorprüfungen vorgebrachten Hinweise und Anregungen wurden hinreichend berücksichtigt oder bei abweichender Auffassung hinreichend begründet. Der Gestaltungsplan erfüllt die Anforderungen von § 5 Abs. 3 des Planungs- und Baugesetzes (PBG; RB 700) und wird mit Ausnahme der geplanten Verlegung des Bodensee-Radwegs und von Art. 17 Abs. 1 und 2 SBV genehmigt.

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: **30. JULI 2025**