
Planungsbericht

18. Dezember 2019

Auflage

Gestaltungsplan Seeweg

Änderungen nach Auflage in rot

Inhaltsverzeichnis

| | | |
|----------|------------------------------|-----------|
| 1 | Ausgangslage | 3 |
| 1.1 | Sachverhalt | 3 |
| 1.2 | Vorgehen | 4 |
| 2 | Analyse und Strategie | 5 |
| 2.1 | Grundlagen | 5 |
| 2.2 | Analyse | 8 |
| 3 | Erläuterungen | 10 |
| 3.1 | Allgemeines | 10 |
| 3.2 | Erschliessung | 10 |
| 3.3 | Bebauung | 11 |
| 3.4 | Umgebung | 15 |
| 3.5 | Aufhebung geltenden Rechts | 17 |
| 4 | Bewilligung | 18 |
| 4.1 | Planungszone | 18 |
| 4.2 | Erarbeitung | 18 |
| 4.3 | Vorprüfung | 18 |
| 4.4 | Mitwirkung | 18 |
| 4.5 | Erlass und Rechtsverfahren | 19 |
| 5 | Nachweise | 21 |
| 5.1 | Allgemeines | 21 |
| 5.2 | Siedlung | 21 |
| 5.3 | Natur und Landschaft | 22 |
| 5.4 | Siedlung und Verkehr | 23 |
| 5.5 | Wasser und Boden | 24 |
| | Anhang | 25 |
| A1 | Checkliste | 26 |
| A2 | Lärberechnung Bahn | 27 |
| | Beilage | 28 |
| | Impressum | 29 |

1 Ausgangslage

1.1 Sachverhalt

1.1.1 Planungsanlass

Die Landhauszone entlang des Seewegs weist eine lockere Bebauung von See­häusern und Villen auf. Hingegen entspricht die Landhauszone nicht mehr den heutigen Zielen der Innenentwicklung. Im Rahmen der laufenden Ortsplanungsrevision wurde festgelegt, dass eine Bauentwicklung auf die sensible Lage Rücksicht nehmen muss und die Ausblicke und die parkartige Umgebungs­gestaltung erhalten werden sollen. Um eine Fehlentwicklung zu verhindern, wurde über das Gebiet eine Planungszone erlassen, mit dem Ziel, über dieses Areal keine bauliche Verdichtung zuzulassen.

Über das Gebiet besteht ein Baulinienplan, welcher die Bebauungsmöglichkeiten bereits einschränkt. Dieser soll nun durch den vorliegenden Gestaltungsplan ersetzt werden, um die Ziele der Richtplanung grundeigentümerverbindlich zu sichern.

1.1.2 Planungsgebiet

Das Gebiet «Landhauszone Seeweg» bildet den östlichen Ausläufer von Uttwil und befindet sich zwischen dem Seeweg und dem Bodensee und erstreckt sich bis zur Gemeindegrenze zu Romanshorn. Das Gebiet liegt heute in der Landhauszone und der Seeuferschutzzone. Es ist mit grossen, freistehenden Villen und einigen Bootshäusern bebaut. Dazwischen gibt es noch einige grössere unbebaute Parzellen.

Abb. 1 Orthophoto mit AV und Planungsgebiet (rot), Thurgis, Dezember 2017 (Ohne Massstab)



1.1.3 Planungsziele

- Die Bebauung des Gebiets soll locker und ortsverträglich erfolgen.
- Die Ausblicke vom Seeweg auf den See sollen gesichert werden.

1.2 Vorgehen

Der Entwurf des kommunalen Richtplans, in dem die Entwicklungsziele des Gebiets Seeweg definiert sind, wurde im Januar 2017 der Bevölkerung vorgestellt und für die Vernehmlassung freigegeben. Für das Gebiet Seeweg gingen verschiedene Eingaben ein. Um Fehlentwicklungen im Gebiet vorzubeugen, beschloss der Gemeinderat vor der Veröffentlichung der Richtplanung am 13. September 2016 eine Planungszone über das Gebiet. Die öffentliche Auflage erfolgt vom 25. November bis zum 14. Dezember 2016. Von den Grundeigentümern gingen verschiedene Einsprachen ein. Daraufhin wurden alle Grundeigentümer für eine Einspracheverhandlung am 22. Juni 2017 eingeladen und die Ziele der Richtplanung erläutert. Gemeinsam wurde beschlossen, den bestehenden Baulinienplan durch einen neuen Gestaltungsplan zu ersetzen. Die Grundeigentümer werden in die Erarbeitung einbezogen (vgl. Kap. 4.2).

2 Analyse und Strategie

2.1 Grundlagen

2.1.1 Übergeordnete Planungsgrundlagen

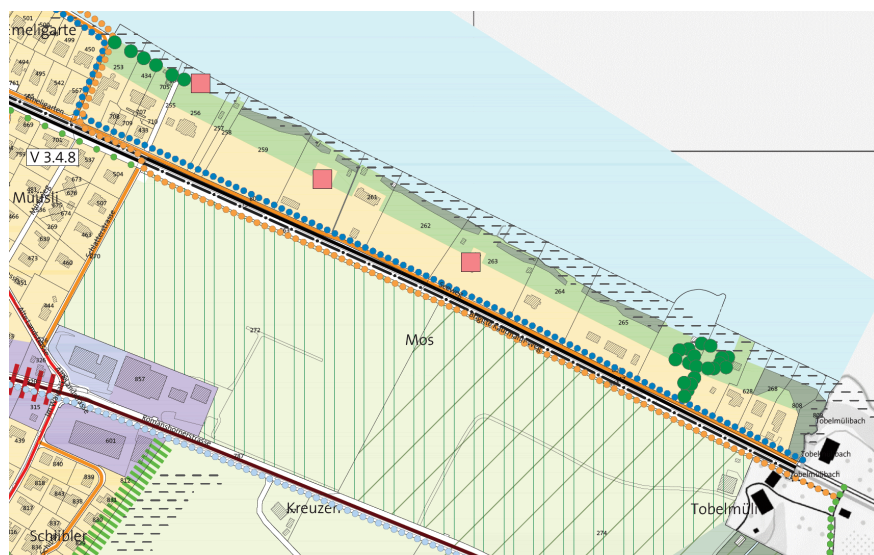
Die Planungsgrundlagen von Bund, Kanton und Region / Agglomeration sind in den kommunalen Planungsinstrumenten grundsätzlich umgesetzt worden.

2.1.2 Richtplanung

Der kommunale Richtplan von Uttwil wurde überarbeitet. Die öffentliche Bekanntmachung wird koordiniert mit der Auflage des vorliegenden Gestaltungsplans. Im neuen Richtplan (Stand 26. März 2019) ist das Gebiet dem Wohngebiet zugewiesen.

Auf dem Seeweg verläuft der Bodenseeradweg als nationale Velo- und Skatingroute (blau). Der Thurgauer Bodenseeuferweg (orange) führt im Bereich des Seewegs südlich der Bahnlinie durch und bietet, dort wo der Blick nicht durch das Ufergehölz eingeschränkt ist, einen guten Ausblick auf den See.

Abb. 2 Ausschnitt Richtplan, Stand 26. März 2019 (Ohne Massstab)



2.1.3 Zonenplan & Baureglement




Die Rahmennutzungsplanung bestehend aus Zonenplan und Baureglement wurde überarbeitet und an die neuen gesetzlichen Rahmenbedingungen angepasst. Die Rahmennutzungsplanung (Zonenplan und Baureglement) liegt zeitgleich und damit koordiniert mit dem vorliegenden Gestaltungsplan auf. Das Gebiet lag bisher in der Seeuferschutzzone und der Landhauszone. Neu

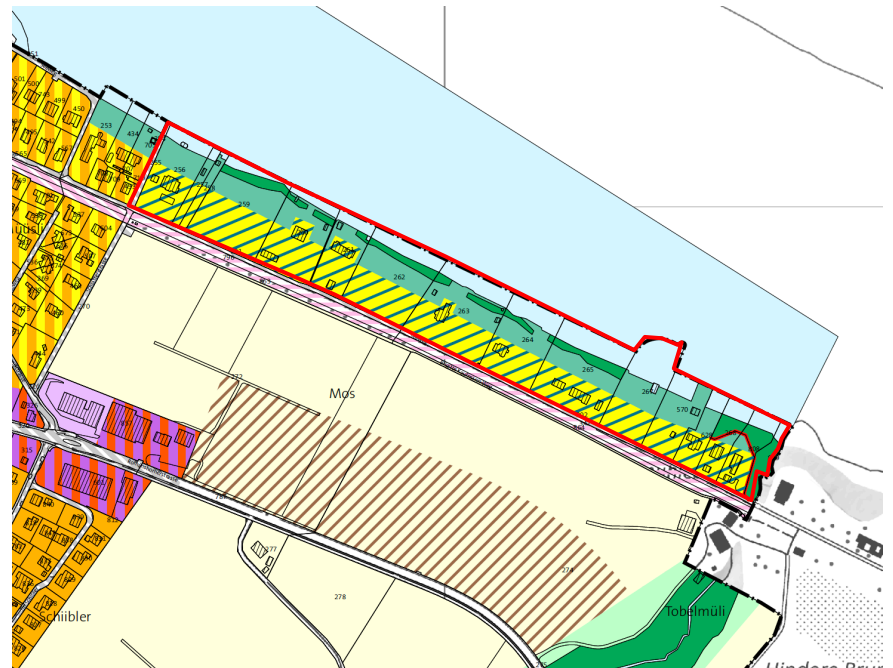
wird neben der Seeuferschutzzone das Baugebiet in die Wohnzone W1 zugewiesen. Zudem wurde das Baugebiet mit einer Gestaltungsplanpflicht überlagert. Die Wohnzone W1 weist folgende Massvorschriften auf:

Tab. 1 Massvorschriften Landhauszone | Wohnzone W1

| | Zonenvorschriften Landhauszone L (alt) | Zonenvorschriften W1 (neu) |
|------------------------------|--|----------------------------|
| Geschossflächenziffer | 0.25 (Ausnützungsziffer) | 0.4 |
| Min. Grenzabstand [m] | 6.0 / 12.0 | 6.0 |
| Max. Gebäudelänge [m] | 20.0 | 18.0 |
| Max. Fassadenhöhe [m] | 6.50 (Gebäudehöhe) | 8.0 |
| Max. Gesamthöhe [m] | | 11.0 |

Abb. 3 Ausschnitt Zonenplan, Stand: 26. März 2019 (Ohne Massstab)

-  Wohnzone
-  Seeuferschutzzone
-  Gestaltungsplanpflicht



2.1.4 Schutzverordnung

Nach der rechtsgültigen Schutzverordnung (RRB 6 vom 9. Februar 2017) liegen drei geschützte Kulturobjekte und zwei Naturobjekte innerhalb des Planungsgebiets. Zudem ist der Hafen und das Boots- und Badehäuschen (Assek. Nr. 136) auf der Parzelle Nr. 267 über eine Einzelverfügung geschützt.

Tab. 2 Geschützte Natur- und Kulturobjekte

| Nr. | Strasse | Bezeichnung | Parzellen Nr. | Assek. Nr. |
|-----|-----------|--|---------------|------------|
| 19 | Seeweg 27 | Ferienhaus | 256 | 660-127 |
| 20 | Seeweg 39 | Wohnhaus | 260 | 660-128 |
| 21 | Seeweg 47 | Wohnhaus | 263 | 660-131 |
| 31 | Seeweg | Baumreihe, Einzelbäume | 253, 434 | – |
| 37 | Seeweg | Baumgruppe mit Hoch- und Niederstämmen | 570 | – |
| | Seeweg | Hafenanlage und Badehaus | 267 | 660-136 |

Abb. 4 Ausschnitt Schutzverordnung, 9. Februar 2017 (Ohne Massstab)



2.1.5 Baulinienplan

Über das Planungsgebiet besteht ein rechtsgültiger Baulinienplan mit Gestaltungsrichtplan-Elementen (RRB 737 vom 6. Juni 1989). Neben der Baulinie, welche auf der Grenze zur Seeuferschutzzone liegt, werden die Strassenabstände mittels Baulinien geregelt. Weiter werden Gestaltungsvorschriften zur Bebauung und Bepflanzung mit Richtplancharakter gemacht.

Gestaltung der Bauten:

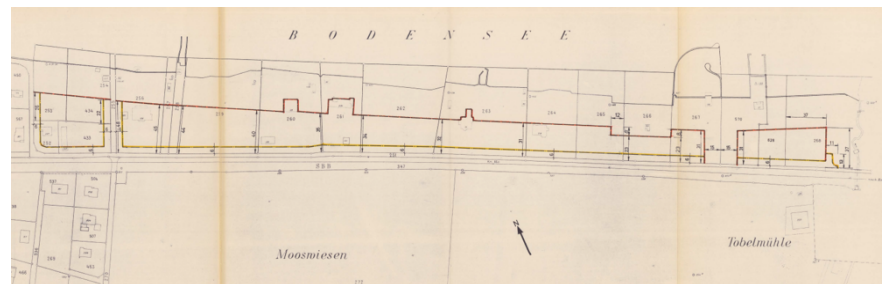
- Ziel: Erhalt der Parklandschaft mit lockerer Bebauung
- Baukörper mit klaren Kuben und einfachen Formen
- Bedachung: Symmetrische Giebedächer, ca. 30° – 45° Neigung

- Materialien Fassade: Mauerwerk verputzt, Natursteinmauerwerke, Holz
- Dach: Tonziegel
- Farben: Keine grellen Farben oder Metallglanz

Bepflanzung:

- Gehölz, Einzelbäume und Hecken ausserhalb der Baubereiche sind im Bestand zu erhalten
- Im Baubereich sind einheimische Pflanzen zu wählen
- Zaunartige, abtrennende Hecken sind nicht zugelassen

Abb. 5 Baulinienplan Seeufer-Landhauszone
(Ohne Massstab)



2.1.6 Seeuferplanung Obersee

Die kantonale Seeuferplanung für den Obersee ist zurzeit in Bearbeitung und liegt erst als Vernehmlassungsentwurf vor. Das Bearbeitungsgebiet liegt im Handlungsraum Wohnen am Wasser (H7.5). Es sind zwei Massnahmen vorgesehen:

M 7.13: Uferrevitalisierung «Mos»

- Revitalisierungsprojekt fürs Seeufer prüfen und möglichst weitgehend umsetzen (Abbau oder Abtrag von Uferverbauungen, Flachufer schaffen, ggf. Uferbestockung und Schilf fördern etc.);
- Vereinzelt Pflanzung standortgerechter Uferbestockung wie niederwüchsige Sträucher, Bäume etc. vor Ufermauer prüfen;
- Durchforstung Ufergehölz als Unterhaltmassnahme;
- Sämtliche Massnahmen haben das Strandrasenvorkommen gebührend zu berücksichtigen.

2.2 Analyse

Über das Bearbeitungsgebiet wurde eine umfassende Gebietsanalyse durchgeführt. Dabei wurde jedes Grundstück in Bezug auf seine Bebauung, bauliche Nutzung, Uferbeschaffenheit, Einfriedung sowie Durchblick untersucht.

Dabei zeigte sich, dass nur die östlichsten Grundstücke baulich ausgenutzt sind und sich die Gebäudegrundflächen zwischen 130 m² und 230 m² bewegen. Einige Grundstücke weisen Einfriedungen mit dichten Heckenbepflanzungen auf, welche keinen Durchblick zum See zulassen. Ebenfalls schränkt die teilweise dichte Uferbestockung die Sicht zusätzlich ein. Diese Erkenntnisse flossen direkt in den Gestaltungsplan ein. Die Gebietsanalyse ist in der Beilage B1 zu finden.

3 Erläuterungen

3.1 Allgemeines

3.1.1 Geltungsbereich

Der Gestaltungsplan «Seeweg» wird gestützt auf §23ff PBG erlassen. Soweit im vorliegenden Planungsinstrument keine abweichenden Regelungen erfolgen, gilt das übrige Recht.

Der Geltungsbereich umfasst alle Grundstücke nördlich des Seewegs bis zur Seeuferschutzzone von der östlichen Gemeindegrenze bis auf die Höhe Schlatterstrasse. Ebenfalls ist auf diesem Abschnitt der Seeweg im Perimeter integriert. Damit deckt sich der Geltungsbereich mit Ausnahme des Seewegs und der westlichen sechs Grundstücke mit dem Baulinienplan. Die westlichen Grundstücke werden nicht in den Geltungsbereich genommen, da sie bereits vollständig überbaut sind und ortsbaulich sowie auch in ihrer Zonierung zum westlichen Wohngebiet gehören.

3.1.2 Karteneinträge

Wo keine Bemassungen angegeben sind, gilt die Messgenauigkeit des Situationsplans im öffentlich aufgelegten Originalplan.

3.1.3 Zweck

Der Zweck des Gestaltungsplans leitet sich direkt aus der Zielsetzung im kommunalen Richtplan (vgl. Kap. 2.1.2) ab. Es steht die Sicherung und zweckmässige Entwicklung der lockeren Bebauung mit Landhausvillen sowie die Freihaltung der Sichtbeziehung Seeweg – See im Vordergrund.

3.2 Erschliessung

3.2.1 Fahrverkehr

Der Geltungsbereich ist bereits vollständig über den bestehenden Seeweg erschlossen. Dieser ist zugleich ein wichtiger Velo- und Skatingweg (Bodensee-radweg). Die Zufahrt erfolgt westlich von Uttwil her. Die Durchfahrt in Richtung Romanshorn ist für den motorisierten Verkehr gesperrt. Mit der Beschränkung auf eine Zu- und Wegfahrt pro Parzelle und deren Breite, werden grossflächige Vorplätze gegenüber dem Seeweg verhindert. Vielmehr sollen die Vorfahrten und Vorplätze, wie bei den bestehenden Grundstücken, in die Umgebungsgestaltung eingebunden werden. Aufgrund der bestehenden Velo- und Skatingroute ist die Einhaltung der Sichtweiten der Grundstücksausfahrten wichtig.

Der Seeweg weist einen relativ schmalen Strassenquerschnitt (max. 4.00 m Breite) auf. Um die Sicherheit zu verbessern, insbesondere im Zusammenhang mit dem Radweg, soll mittig des Seewegs eine Ausweichstelle für PWs

erstellt werden können. Dazu wird ein ausreichend grosser Bereich (3 x 15 m) gesichert, wo das Strassenprojekt realisiert werden kann. Die Fläche wird über eine Dienstbarkeit auch privatrechtlich gesichert.

Da der Seeweg an der Gemeindegrenze endet (nur Durchfahrt Fuss- und Veloverkehr) ist am östlichen Ende ein Wendepplatz für Personenwagen auf privatem Grund mittels Dienstbarkeit (Nr. 1055 S 451) gesichert.

3.2.2 Strom | Wasser

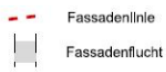
Das Planungsgebiet ist vollständig an das Strom-, Wasser- und Abwassernetz der Gemeinde angeschlossen und damit voll erschlossen.

3.3 Bebauung

3.3.1 Baubereiche A und B

Die Baubereiche definieren den Anordnungsbereich für Hauptbauten. Je nach Baubereich können ein oder zwei Hauptbauten erstellt werden. Dabei gelten weiterhin die Vorschriften der Regelbauweise (Wohnzone W1), insbesondere die Festlegungen zur Geschossflächenziffer, der Gesamthöhe und der Fassadenhöhe. Die Baubereiche gehen jedoch Grenz-, Gewässer- und Ufergehölzabständen vor. Mit der zusätzlichen Definition der maximalen Gebäudefläche pro Hauptbaute und der Anzahl Hauptbauten pro Baubereich, wird die Körnigkeit und Ausnützung der Parzellen auf ein ortsverträgliches Mass festgelegt. Als maximale Gebäudefläche (aGbF) gilt gemäss Ziffer 8.4 IVHB die Fläche innerhalb der projizierten Fassadenlinie. Die Festlegung der Gebäudefläche im Zusammenhang mit der Gebäudelänge beschränkt die Gebäudebreite automatisch auf maximal 16.65 m. Ein grosszügiger Anordnungsspielraum der Hauptbauten bleibt aber trotzdem gewahrt. Trotz der Einschränkungen sind weiterhin grosszügige Seehäuser möglich.

Abb. 6 Definition anr. Gebäudefläche (aGbF) = Fläche innerhalb der projizierten Fassadenlinie



Ebenes Gelände: (Fassadenlinie = projizierte Fassadenlinie)

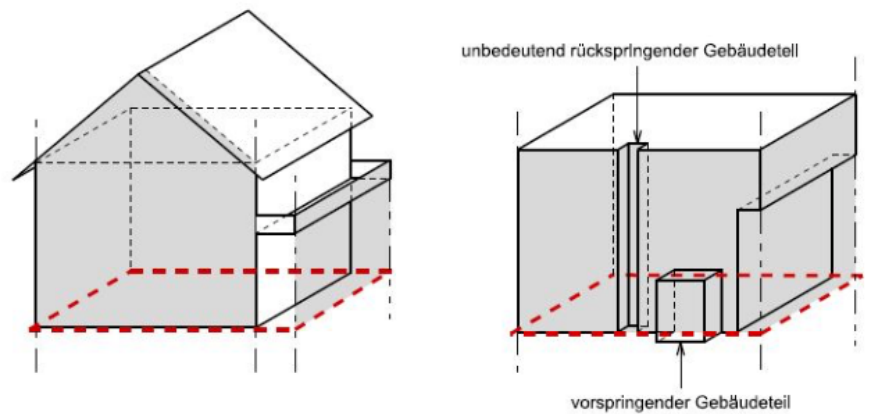


Abb. 7 Systematik max. Gebäudefläche (ohne Massstab)



Die Vorschriften zur maximalen Gebäudelänge sowie der maximalen Gebäudefläche sorgen dafür, dass die Baukörper nicht zu gross werden und damit die Durchblicke zum See sichergestellt werden. Das Gelände fällt vom Seeweg in Richtung See um gut ein Geschoss ab. Entsprechend bietet es sich an, ein Geschoss tiefergesetzt zu erstellen (vgl. Skizze). Das Obergeschoss kommt dann auf dem Niveau des Seeweges zu liegen. Dies hat den Vorteil, dass vom Seeweg nur ein Geschoss wahrnehmbar ist. In den Baubereichen B bietet sich daher ein durchgehendes, tiefergesetztes Geschoss zwischen den beiden

Hauptbauten an. Damit eine solche Lösung möglich ist, gelten in den Baubereichen B für Geschosse, welche unterhalb des Niveaus des Seeweges liegen keine maximale Gebäudelänge sowie keine maximale Gebäudefläche. Als Kompensation muss jedoch ein seitlicher Grenzabstand auf 12.0 m (doppelter Grenzabstand) erhöht werden.

Abb. 8 Schema Niveau Seeweg (ohne Masstab)

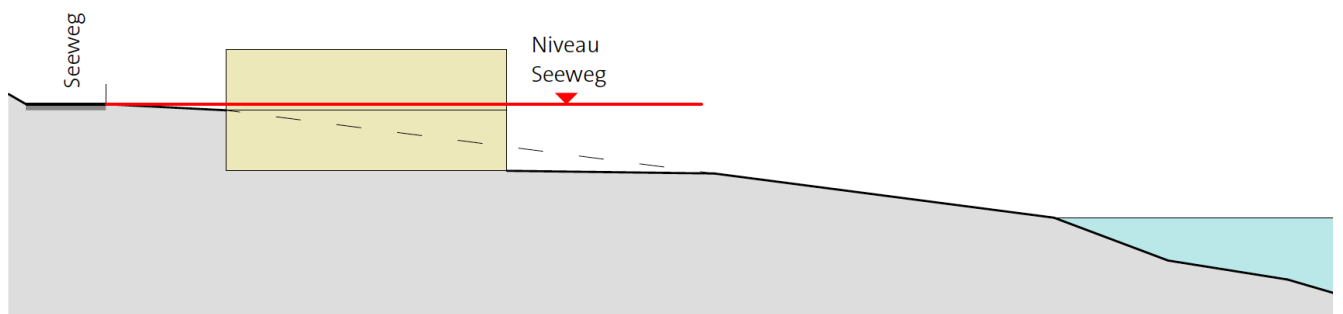
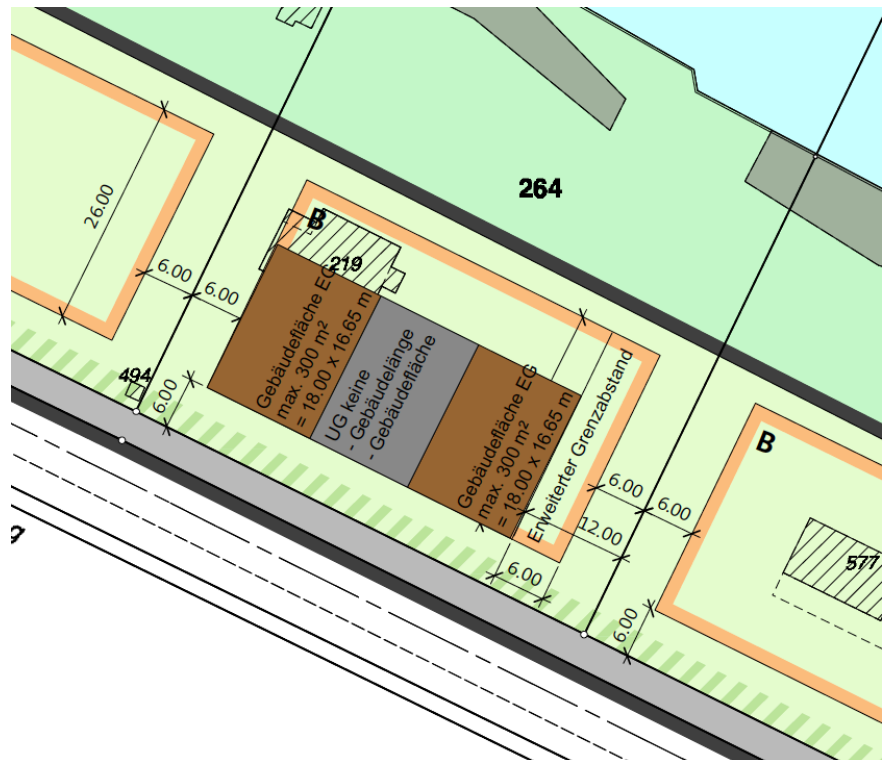


Abb. 9 Systematik Unterniveau Zusammenbau

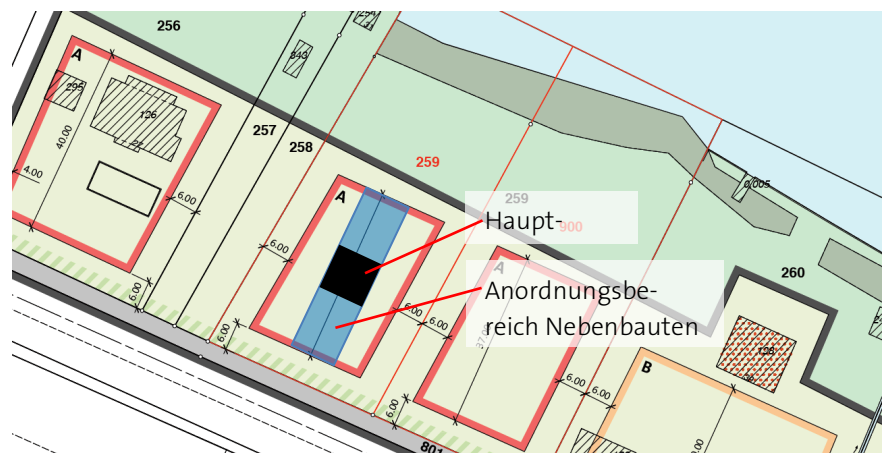


Die bestehenden Bauten ausserhalb der Baubereiche unterstehen der Bestandsgarantie nach §94 PBG. Dies gilt auch für die Seehäuser im Bereich der Seeuferschutzzone (Nebenbauten). Diese sind aber ausserhalb des Geltungsbereiches und werden vom Gestaltungsplan Seeweg nicht berührt. Liegen bestehenden Bauten ausserhalb des neuen Baubereiches, so kann im Baubereich A kein weiteres Hauptgebäude erstellt werden. Damit kommt der Baubereich nur bei Ersatzneubauten zur Anwendung.

3.3.2 Klein- und Anbauten

Klein- und Anbauten können innerhalb der Baubereiche angeordnet werden. Wichtig ist, dass die Klein- und Anbauten der Erscheinung resp. der Architektur des Hauptbaus entsprechen sowie gut in die Umgebungsgestaltung integriert werden. Damit neben den Hauptbauten die Kleinbauten den Ausblick auf den See nicht zusätzlich beeinträchtigen, müssen diese entweder in die Hauptbaute integriert oder vor resp. hinter die Hauptbaute gestellt werden (vgl. Abb. 10). Nach Möglichkeit soll aber auf separate Kleinbauten neben den Hauptbauten verzichtet werden.

Abb. 10 Schema Anordnungsspielraum für Kleinbauten



3.3.3 Architektonische Gestaltung

Für die architektonische Gestaltung werden nur wenige Vorschriften erlassen. Wichtig ist eine einfache und klare Architektursprache. Dabei sind Flach- und Satteldächer denkbar. Die Bauten sollen gut in die Umgebung integriert werden. Ein gutes Beispiel dafür ist das Haus auf der Parzelle Nr. 265, welches einen einfachen kubischen Aufbau hat und trotz seiner Länge Durchblicke zum See erlaubt.

Abb. 11 Bestehendes Gebäude auf Parzelle
Nr. 265



3.4 Umgebung

3.4.1 allgemeine Umgebungsfläche

Das Seeufer sowie die Ufergehölze wurden nicht in den Geltungsbereich aufgenommen, da aufgrund der übergeordneten Regelungen kein Spielraum für Abweichungen im Rahmen des Gestaltungsplans vorhanden ist.

Die allgemeine Umgebungsfläche umfasst die Hauptbauten sowie deren Vorplätze und Gärten. Die bestehende, offene und parkartige Umgebungsgestaltung soll erhalten werden. Dabei ist auf geschlossene hohe Hecken oder Einfriedungen möglichst zu verzichten.

Abb. 12 Mögliche offene und parkartige Umgebungsgestaltung, Parz. Nr. 260



Abb. 13 Mögliche offene und parkartige Umgebungsgestaltung, Parz. Nr. 261



3.4.2 Einfriedungen

Einfriedungen gegenüber dem Seeweg sollen möglichst sichtdurchlässig sein. Um vollständig geschlossene Einfriedungen und Bepflanzungen zu verhindern, wird eine maximale Länge von 40 % der Parzellenlänge entlang des Seewegs festgelegt. Damit kann eine gewisse Privatsphäre gewahrt bleiben, ohne dass der Durchblick völlig versperrt wird. Weitere Einfriedungen und Bepflanzungen sind bis zu einer Höhe von 1.10 m möglich. Über diese Höhe ist der Durchblick vom Seeweg sichergestellt, da die meisten Personen die Augenhöhe auf 1.50 bis 1.60 m haben. **Die bestehenden Einfriedungen haben Bestandesgarantie. Vorbehalten bleiben die Bestimmungen des Gesetzes über Strassen und Wege (StrWG) und des Gesetzes über Flur und Garten.**

3.5 Aufhebung geltenden Rechts

Durch den vorliegenden Sondernutzungsplan wird der bestehende Baulinienplan mit Gestaltungsrichtplan-Elementen «Seeufer-Landhauszone» (RRB Nr. 737 am 6. Juni 1989, vgl. Kap. 2.1.5) aufgehoben.

Abb. 14 Aufhebungsplan Baulinienplan



4 Bewilligung

4.1 Planungszone

Um die im kommunalen Richtplan formulierten Entwicklungsabsichten zu sichern, beschloss der Gemeinderat Uttwil am 13. September 2016 eine Planungszone nach §32 BG über das Gebiet Seeweg. Die öffentliche Auflage erfolgte vom 25. November bis zum 14. Dezember 2016. Am 22. Juni 2017 fand eine Information mit allen betroffenen Grundeigentümern statt, wo das weitere Vorgehen erläutert wurde.

Die Planungszone fällt dahin, wenn der vorliegende Gestaltungsplan in Kraft tritt bzw. aufgehoben wird. Die Dauer der Planungszone ist auf zwei Jahre beschränkt.

4.2 Erarbeitung

Für die Erarbeitung des Gestaltungsplans wurde das Gebiet umfassend analysiert (vgl. Beilage B1). Zudem wurde eine Besprechung mit dem Architekturbüro air architekten ag, Kreuzlingen durchgeführt, welches im Auftrag des Grundeigentümers ein Bebauungskonzept für die beiden grossen, unbebauten Parzellen Nrn. 259 und 262 erstellt.

Der Entwurf des Gestaltungsplans «Seeweg» wurde am 22. Februar 2018 in der Ortsplanungskommission beraten und zur Vorprüfung freigegeben.

4.3 Vorprüfung

Der Gestaltungsplan «Seeweg» wurde am 2. März 2018 zur kantonalen Vorprüfung gemäss §11 PBG eingereicht. Der Vorprüfungsbericht vom 3. Dezember 2018 wurde in der Folge ausgewertet und wie folgt berücksichtigt:

- Anpassung des Geltungsbereiches (Seeweg dazu, Seeuferschutzzone weg);
- Klarere Vorschriften zur allgemeinen Umgebungsfläche;
- Anpassung der Baubereiche (gleiche Grenzabstände für alle);
- Verzicht auf Baubereiche C und D, Präzisierung der Bestandesgarantie;
- Kleine Anpassungen bei den Vorschriften (Baubereich anstatt Baufeld, einheimische Pflanzen);
- Ergänzungen im Planungsbericht (Gebiet vollständig erschlossen)

4.4 Mitwirkung

Die grundsätzlichen Entwicklungsabsichten wurden im kommunalen Richtplan formuliert. Im Rahmen der Vernehmlassung konnte sich die Bevölkerung zur Entwicklung Seeweg äussern. An der Informationsveranstaltung zur Planungszone vom 22. Juni 2017 wurde gemeinsam mit den Grundeigentümern das weitere Vorgehen festgelegt.

Die Grundeigentümer wurden in die Erarbeitung des Gestaltungsplans einbezogen. Insbesondere wurden bestehende Bauabsichten berücksichtigt. Die betroffenen Grundeigentümer wurden am 30. Mai 2018 über den Entwurf des Gestaltungsplans informiert. Anschliessend konnten sich die Grundeigentümer im Rahmen der Vernehmlassung zum Entwurf äussern. Die Eingaben wurden sorgfältig ausgewertet und wie folgt berücksichtigt:

- Dienstbarkeit für Ausweichstelle Seeweg erstellen;
- Präzisierung der Bestandesgarantie im PB, Aufhebung der Baubereiche C;
- Erhöhung der Fassadenhöhe auf 8.00 m aufgrund des geneigten Terrains;
- Vereinheitlichung der Baubereiche;

Die restliche Bevölkerung wird im Rahmen der öffentlichen Planaufgabe informiert.

4.5 Erlass und Rechtsverfahren

Beschlussfassung Gemeinderat

Der Gestaltungsplan «Seeweg» wurde vom Gemeinderat am 26. März 2019 zu Händen des Rechtsverfahrens erlassen. Dieses wird koordiniert mit der Rahmennutzungsplanung erfolgen.

Auflage

Das Planungsdossier wurde gestützt auf §29 PBG zwischen dem 26. April – 15. Mai 2019 während 20 Tagen öffentlich aufgelegt. Die öffentliche Auflage wurde im kantonalen Amtsblatt Nr. 17/2019 vom 26. April 2019 publiziert.

Einsprachen

Während der Auflagefrist gingen drei Einsprachen beim Gemeinderat ein.

Diese wurden wie folgt behandelt:

- Anpassung des Baubereiches A auf der Parzelle Nr. 256;
- Präzisierung von Art. 5 Abs. 1 SBV;
- Redaktionelle Änderungen resp. Ergänzungen im Planungsbericht Kap. 3.3.1 und 3.4.2.

Auflage Änderungen

Die Änderungen aufgrund der Einsprachen wurden gestützt auf §29 PBG vom 17. Januar bis 5. Februar 2020 während 20 Tagen öffentlich aufgelegt. Die öffentliche Auflage wurde im kantonalen Amtsblatt Nr. 3 vom 17. Januar 2020 publiziert.

Genehmigung

Das Planungsdossier wurde am vom Gemeinderat beim Departement für Bau und Umwelt zur Genehmigung eingereicht.

5 Nachweise

5.1 Allgemeines

Nachfolgend sind nur die planungsrelevanten Nachweise erläutert.

5.2 Siedlung

Abweichungen gegenüber der Regelbauweise

Der Gestaltungsplan basiert auf den Regelvorschriften für die Wohnzone W1 des neuen Baureglementes. Da der Geltungsbereich des Gestaltungsplans das einzige Gebiet ist, wo die Wohnzone W1 festgelegt ist, können die Regelbauvorschriften auf das Areal resp. den Gestaltungsplan abgestimmt werden. Zusätzlich wird eine maximale Gebäudefläche festgelegt.

Die Baubereiche halten alle Gewässerabstände und die Ufergehölzabstände ein. Einzig die bestehenden Gebäude, welche ausserhalb der Baubereiche liegen, unterschreiten diese teilweise. Ebenfalls werden die Grenzabstände und die Strassenabstände eingehalten. Die Baubereiche weisen alle einen Grenzabstand von 6.0 m auf.

Nachbarschutz

Nach § 24 Abs. 2 PBG dürfen die Nachbarsgrundstücke ausserhalb des Geltungsbereiches in Bezug auf die Grenzabstände, Höhenmasse oder Gebäudelänge und -breite nicht stärker als nach der geltenden Regelbauweise betroffen sein. Mit dem vorliegenden Gestaltungsplan sind die umliegenden Grundstücke nicht stärker als nach Regelbauweise betroffen. Auf das fakultative Referendum nach § 24 Abs. 3 PBG kann verzichtet werden.

Nutzungsqualitäten und architektonische Qualität

Der Gestaltungsplan ermöglicht die differenzierte Weiterentwicklung des bestehenden locker bebauten Uferstreifens. Neubauten haben sich durch eine einfache und klare Formsprache und eine hochwertige architektonische Gestaltung auszuzeichnen.

Haushälterische Bodennutzung

Der Geltungsbereich ist nicht in den eigentlichen Siedlungskörper von Uttwil integriert. Entsprechend steht eine bauliche Verdichtung der Fläche nicht im Vordergrund, vielmehr ist hier keine starke Bauentwicklung mehr erwünscht. Dies hat die Gemeinde im Rahmen der Richtplanung festgelegt. Die Entscheidung wurde dem kantonalen Amt für Raumentwicklung kommuniziert und grundsätzlich begrüsst. Entsprechend wird die Baudichte reduziert und auf das sensible landschaftliche Umfeld abgestimmt. Das Gebiet ist in der Siedlungsentwicklung nach dem kantonalen Richtplan aber eingerechnet. Unbebaute Parzellen sollen aber zweckmässig und unter Berücksichtigung der bestehenden lockeren Baustruktur bebaut werden können.

Lärmschutz

Als relevante Emissionsquelle kommt nur die südlich verlaufende Bahnlinie Romanshorn – Kreuzlingen in Frage. Für die Wohnzone W1 gilt die Empfindlichkeitsstufe II (Immissionsgrenzwert Tag 60dB, Nacht 50 dB). Gemäss Grobabschätzung mit dem Bahnlärm-Berechnungsmodell SEMIBEL sind die Immissionsgrenzwerte, bei einem Abstand von 13.5 m von der Bahnlinie, eingehalten. Dies entspricht der kürzesten Entfernung von der Bahnlinie zur Bauzone unter Einhaltung des Grenzabstandes von 6.0 m. Damit können in allen Baubereichen die Immissionsgrenzwerte eingehalten werden.

Nichtionisierende Strahlung

Die Immissionsgrenzwerte der nichtionisierenden Strahlung können ausserhalb der Bahnparzelle grundsätzlich eingehalten werden. Es sind keine Einschränkungen für den Geltungsbereich vorhanden.

Schutzobjekte

Die bestehenden Schutzobjekte (vgl. Kap. 2.1.4) sind über den rechtsgültigen Schutzplan resp. eine Einzelverfügung ausreichend geschützt. Im Gestaltungsplan sind keine weiteren Festlegungen notwendig.

5.3 Natur und Landschaft

Einordnung in landschaftlichen Kontext

Mit der Definition der Baubereiche sowie der maximalen Gebäudefläche wird der Anordnungsspielraum sowie die Körnigkeit der Bebauung klar geregelt. Dies garantiert die Weiterführung der lockeren Bebauung des Uferstreifens. Dazwischen entstehen grosszügige Freiflächen, welche den Ausblick auf den See sicherstellen. Der Uferstreifen wird durch die bestehende Seeuferschutzzone vor einer weiteren Überbauung weiterhin freigehalten.

Gewässerabstände

Nach §76 PBG ist gegenüber dem See ein Gewässerabstand von 30.0 m einzuhalten. Unterschreitungen des Gewässerabstandes liegen nur bei den bestehenden Bauten auf den Parzellen Nrn. 260, 261 und 263 vor. Die definierten Baubereiche unterschreiten den Gewässerabstand nicht.

In Zukunft wird nach Art. 41b GSchV auch entlang der Seeufer der Gewässerraum festgelegt. Dieser wird aber innerhalb des Gewässerabstandes ausgewiesen werden können.

5.4 Siedlung und Verkehr

Wald- und Ufergehölzabstand

Nach §75 PBC ist gegenüber Ufergehölz ein Abstand von 15.0 m einzuhalten. Dieser wird nur bei den bereits bestehenden Gebäuden der Parzellen Nrn. 261, 628, 268 und 808 unterschritten.

Kapazität bestehendes Strassennetz

Der Gestaltungsplan schränkt die Bebaubarkeit des Planungsgebiets soweit ein, dass mit keiner relevanten Zunahme des motorisierten Individualverkehrs gerechnet werden muss. Die bestehende Erschliessung über den Seeweg ist aufgrund der schmalen fahrbahnbreite knapp. Deshalb wird im Gestaltungsplan eine Fläche für die Erstellung einer Ausweichstelle gesichert. Auf eine Öffnung des Seeweges gegen Romanshorn für den motorisierten Verkehr wird verzichtet. Der Seeweg soll bewusst keine Durchgangsstrasse werden.

Parkierung und Erschliessung

Die Erschliessung erfolgt für jede Parzelle direkt ab dem Seeweg. Die Parkierung kann auf jeder Parzelle einzeln erstellt werden. Es gelten die Vorschriften des Baureglementes.

5.5 Wasser und Boden

Naturgefahren

Alle bebaubaren Bereiche befinden sich ausserhalb des Gefahrenbereiches. Eine Gefährdung durch Hochwasser besteht nur im unmittelbaren Uferbereich. Dieser wird durch die Seeuferschutzzone von einer zusätzlichen Bebauung freigehalten.

Abb. 15 Ausschnitt synoptische Naturgefahrenkarte, Thurgis, Februar 2018



Gewässerschutz

Das gesamte Areal liegt im Gewässerschutzbereich A₀. Gemäss Gewässerschutzverordnung dürfen keine Anlagen erstellt werden, welche eine besondere Gefahr für ein Gewässer darstellen.

Anhang

-
- A1 Checkliste Nachweise
 - A2 Lärmberechnung Bahnlärm

A1 Checkliste

| Siedlung | nicht relevant | relevant |
|--|-----------------------|-----------------|
| – Abweichungen gegenüber der Regelbauweise | | vgl. Kap. 5.2 |
| – Wohnlichkeit und architektonische Qualität | | vgl. Kap. 5.2 |
| – Haushälterische Bodennutzung | | vgl. Kap. 5.2 |
| – Lärmschutz | | vgl. Kap. 5.2 |
| – Luftverschmutzung und Gerüche | X | |
| – Schutz vor nichtionisierender Strahlung (NIS) | | vgl. Kap. 5.2 |
| – Ortsbildschutz und Kulturdenkmäler | | vgl. Kap. 5.2 |
| – Energie | X | |
| – Etappierung | X | |
| – Störfallvorsorge | X | |
| Infrastruktur und Wirtschaft | nicht relevant | relevant |
| – Nutzungszuordnung | X | |
| – Kosten / Erträge | X | |
| Natur und Landschaft | nicht relevant | relevant |
| – Einordnung in die Landschaft oder das Quartier | | vgl. Kap. 5.3 |
| – Ökologischer Ausgleich | X | |
| – Gewässerabstände | | vgl. Kap. 5.3 |
| Siedlung und Verkehr | nicht relevant | relevant |
| – Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr | X | |
| – Kapazitätsreserven Strassennetz | | vgl. Kap. 5.4 |
| – Langsamverkehrsnetz | X | |
| – Parkierung und Erschliessung | X | |
| Wasser und Boden | nicht relevant | relevant |
| – Naturgefahren | | vgl. Kap. 5.5.3 |
| – Gewässerschutz | | vgl. Kap. 5.5 |
| – Belastete Standorte | X | |

A2 Lärmberechnung Bahn

Gemeinde Uttwil | GP Seeweg | 448.502

Bahnlärm-Berechnungsmodell SEMIBEL

| | | | |
|---------------------------------------|---------------------------------|-----------------|-------|
| Bahnlärm-Emissionen | 101 Strecke von | Uttwil | |
| | 102 nach | Romanshorn | |
| | 103 Abschnitt von m | 82.968 | |
| | 104 bis m | 85.906 | |
| | 105 | Tag | Nacht |
| | 106 Emissionspegel | 68.20 | 61.40 |
| Bahnlärm-Immissionen | 107 Berechnungspunkt | IP1 | |
| | 108 Geschoss | EG | |
| | 109 Messpunkt | im off. Fenster | |
| | 110 Abstand Quelle - Empfänger | 13.5 | |
| | 111 Horizontaldistanz Q - E | 13.5 | |
| | 112 Empfänger Höhe Terrain | 403.0 | |
| | 113 Empfänger Höhe über Terrain | 1.5 | |
| | 114 Empfänger Höhe | 404.5 | |
| | 115 Quelle Höhe Terrain | 403.0 | |
| | 116 Quelle Höhe über Terrain | 0.5 | |
| | 117 Quelle Höhe | 403.5 | |
| | 118 Aspektwinkel | 180 | |
| | 119 Hindernisdämpfung | 0.00 | |
| | 120 Reflexionszuschlag | 0.00 | |
| | Tag | Nacht | |
| 121 Beurteilungspegel | 56.95 | 50.15 | |
| 122 Beurteilungspegel gerundet | 57 | 50 | |
| Grenzwert LSV | 123 Zone / ES | W | II |
| | | Tag | Nacht |
| | 124 Planungswert | 55 | 45 |
| | 125 Immissionsgrenzwert | 60 | 50 |
| 126 Alarmwert | 70 | 65 | |

Beilage

Gemeinde Uttwil
Gestaltungsplan Seeweg
Planungsbericht

B1 Gebietsanalyse Seeweg, 22. Februar 2018

Impressum

Gemeinde Uttwil

Gestaltungsplan Seeweg

Planungsbericht

Strittmatter Partner AG

Vadianstrasse 37
9001 St. Gallen

T: +41 71 222 43 43

F: +41 71 222 26 09

www.strittmatter-partner.ch

Projektleitung

Hanspeter Woodtli

dipl. Ing. FH SIA, Raumplaner FSU

Fachbearbeitung

Benjamin Müller

BSc FH in Raumplanung

448/502/430/04/02/PB_191220.docx