

Öffentliche Auflage

# Bereinigung Ortplanungsrevision

## Planungsbericht

**Projekt Nr. 1005458**

Datei: PB\_Ortsplanungsrevision.docx

Änderung	Entwurf	gezeichnet	kontrolliert	Datum
	pde		ani	21.08.2024
pde			pde	25.11.2024

Exemplar für:

# Inhaltsverzeichnis

<b>1. Einleitung</b>	<b>1</b>
1.1 Planungsanlass	1
1.2 Planungszweck	1
1.3 Planungsgebiet	1
<b>2. Anpassung kommunaler Richtplan</b>	<b>2</b>
2.1 Ausgangslage	2
2.2 Richtplankarte	2
2.2.1 Frauezägli – Schlüsselfäld	2
2.2.2 Ängelberg	3
2.2.3 Gruebenagger	4
2.2.4 Nüüsatz Süd	4
2.2.5 Hafenanlage	5
2.3 Koordinationsblätter	6
2.3.1 Koordinationsblatt S0	6
2.3.2 Koordinationsblatt S7	6
2.3.3 Koordinationsblatt S8	6
2.3.4 Koordinationsblatt S9	6
2.3.5 Koordinationsblatt S10	7
2.3.6 Koordinationsblatt S11	7
2.3.7 Koordinationsblatt S15	7
2.3.8 Koordinationsblatt V2	7
2.3.9 Koordinationsblatt V3	7
2.3.10 Koordinationsblatt I5	8
2.3.11 Koordinationsblatt U5	8
<b>3. Änderungen Rahmennutzungsplan</b>	<b>9</b>
3.1 Ausgangslage	9
3.2 Änderungen Zonenplan	10
3.2.1 Gebiet Ängelberg	10
3.2.2 Nüüsatz Süd	10
3.2.3 Hafenanlage	11
3.2.4 Bereinigungen entlang Bodensee	12
3.2.5 Strassenparzellen Gruebenagger	13
3.3 Änderungen Baureglement	14
<b>4. Beitragsreglement Kultur und Naturobjekte</b>	<b>15</b>
4.1 Ausgangslage	15
4.2 Beitragsreglement Kultur- und Naturobjekte	15
<b>5. Aufhebung Sondernutzungspläne</b>	<b>16</b>
5.1 Gestaltungsrichtplan und Gestaltungsplan Bottighofen See	16
5.2 Gestaltungsplan Schlössli Bottighofen	17
5.3 Baulinienplan Seeufer Ost	17
<b>6. Verfahren</b>	<b>18</b>
6.1 Information und Mitwirkung	18
6.2 Öffentliche Bekanntmachung und Auflage	18
6.3 Erlass durch die Gemeindeversammlung	18
6.4 Genehmigung durch das Departement für Bau und Umwelt	18

# 1. Einleitung

## 1.1 Planungsanlass

Mit Entscheid Nr. 39 vom 26. Juni 2019 hat das Departement für Bau und Umwelt die vom Gemeinderat respektive der Gemeindeversammlung erlassene Ortsplanung, bestehend aus Richtplan, Zonenplan und Baureglement mit Ausnahmen genehmigt. Die vom Departement nicht genehmigten Bestandteile der Ortsplanung müssen zwingend bereinigt werden.

Nach Inkraftsetzung der Ortsplanung entwickelte die Gemeinde den «Masterplan Bottighofen», ein Leitbild zur Gemeindeentwicklung. Der Masterplan skizziert Visionen für eine qualitativ hochwertige Gemeindeentwicklung.

Am 3. Oktober 2023 hat der Gemeinderat von Bottighofen beschlossen, die Zusammenarbeit mit dem bisherigen Ortsplaner, der ERR Raumplaner AG, zu beenden und die NRP Ingenieure AG für das weitere Verfahren zu beauftragen.

Die Gemeinde Bottighofen hat sich zudem entschieden, die Festlegung der Gewässerräume für sämtliche Gewässer auf ihrem Gemeindegebiet rechtzeitig anzugehen, um die Frist bis Ende 2026 einzuhalten. Damit soll die Rechtssicherheit für alle Grundeigentümer entlang der bearbeiteten Gewässer geschaffen und die Gewässerraumfestlegung optimal mit der Bereinigung der Ortsplanung koordiniert werden können. Da von der Gewässerraumfestlegung entlang dem See auch der Zonenplan und anliegende Sonderbauordnungen betroffen sind, wurde diese teilweise vorgezogen. Die übrige Gewässerraumfestlegung erfolgt nachgelagert parallel und wird separat zusammen mit der Bereinigung der übrigen Sonderbauordnungen durchgeführt.

## 1.2 Planungszweck

Aufgrund der oben beschriebenen Ausgangslage bezweckt die vorliegende Planung namentlich:

- Die Bereinigung der nicht genehmigten Bestandteile der Ortsplanung,
- die Sicherung einer qualitativ hochwertigen Gemeindeentwicklung und
- die zweckmässige Koordination der Gewässerraumfestlegung mit der Ortsplanung.

## 1.3 Planungsgebiet

Das Planungsgebiet umfasst die gesamte Fläche der Gemeinde Bottighofen, insbesondere die von den Nichtgenehmigungen betroffenen Parzellen.

## 2. Anpassung kommunaler Richtplan

### 2.1 Ausgangslage

Mit Entscheid Nr. 39 vom 26. Juni 2019 genehmigte das Departement für Bau und Umwelt des Kantons Thurgau den vom Gemeinderat am 20. Dezember 2016 beschlossene Richtplan mit Ausnahme des Richtplangebiets Frauezägli – Schlüsselfäld sowie mit einem Hinweisvermerk bezüglich dem Koordinationsblatt V2.

Von September 2021 bis Juli 2022 erarbeitete die Gemeinde Bottighofen ein ortsbauliches und freiräumliches Leitbild für die Gemeindeentwicklung, den sogenannten «Masterplan Bottighofen». Das Projekt ist kurz nach der Inkraftsetzung der revidierten Ortsplanung gestartet worden. Es hat deshalb nicht den Anspruch, Grundlagen für eine erneute Ortsplanung zu formulieren. Vielmehr zielt es auf qualitativ hochstehende und wirksame Umsetzung der existierenden Planungsinstrumente.

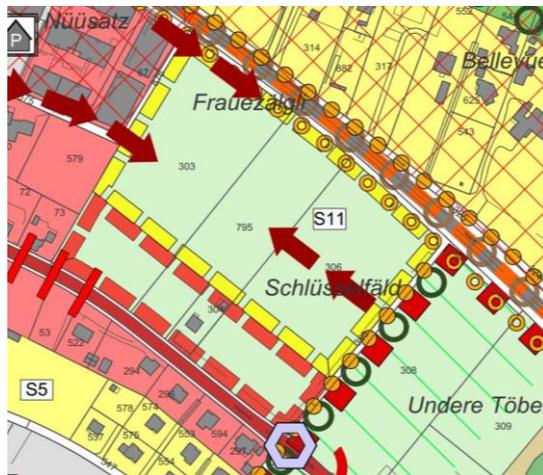
#### Ziele Bereinigung

- Beseitigung der Unstimmigkeiten und Aktualisierung veralteter oder nicht genehmigter Inhalte
- Verankerung «Masterplan Bottighofen»

### 2.2 Richtplankarte

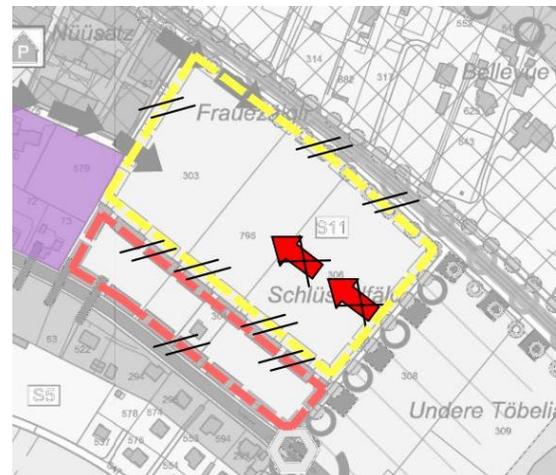
#### 2.2.1 Frauezägli – Schlüsselfäld

##### zur Genehmigung eingereicht



ohne Massstab

##### Änderungsaufgabe



#### Ausgangslage

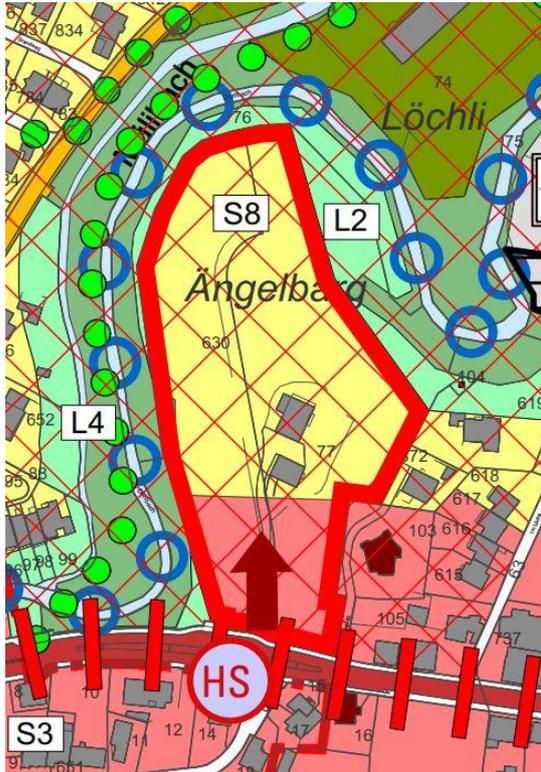
Das Richtplangebiet Frauezägli – Schlüsselfäld kann aufgrund der Siedlungsgebietsvorgaben des Kantonalen Richtplans nicht genehmigt werden.

#### Änderung

Die Richtplangebiete Frauezägli – Schlüsselfäld werden ersatzlos aufgehoben.

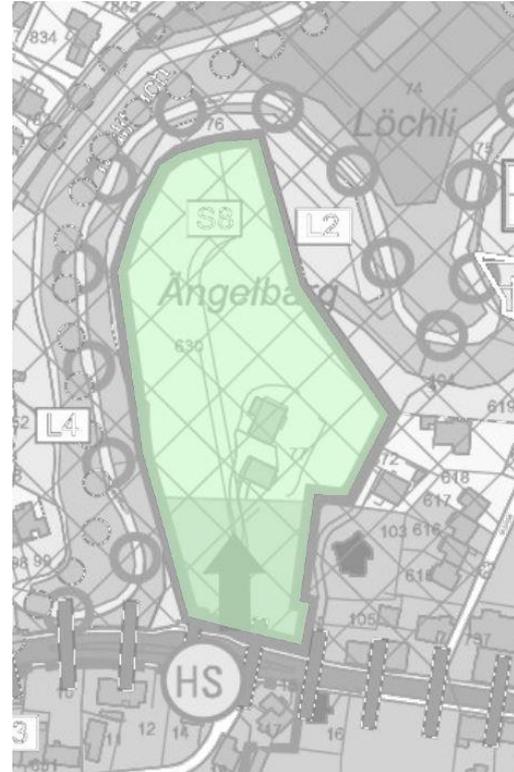
## 2.2.2 Ängelberg

### zur Genehmigung eingereicht



ohne Masstab

### Änderungsaufgabe



### Ausgangslage

Die Voraussetzungen für eine Einzonung sind zurzeit nicht erfüllt, weil die Gemeinde Bottighofen keinen Bedarf dafür geltend machen kann.

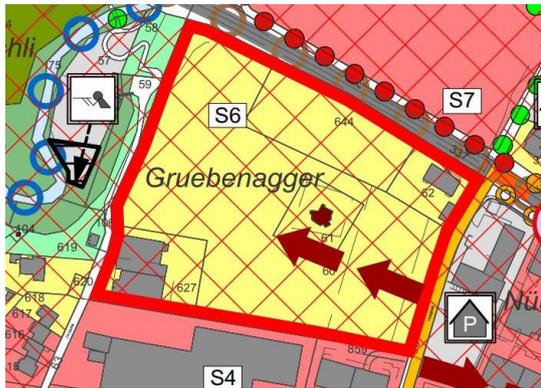
### Änderung

Das Gebiet Ängelberg wird als übriges Gemeindegebiet dargestellt. Das übrige Gemeindegebiet ist keiner bestimmten Nutzung zugewiesen.

Die Festlegung als Arealentwicklungsgebiet wird ersatzlos gestrichen.

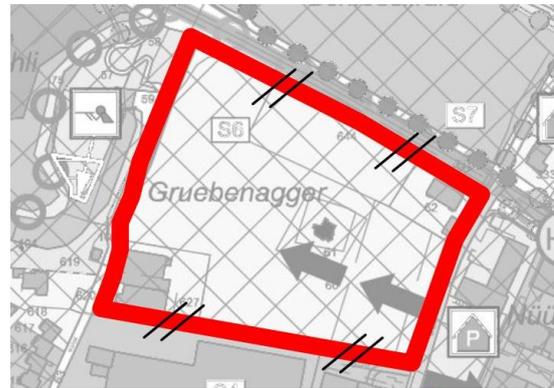
### 2.2.3 Gruebenagger

#### zur Genehmigung eingereicht



ohne Massstab

#### Änderungsaufgabe



#### Ausgangslage

Der kommunale Richtplan macht keine Aussagen zu Arealentwicklungsgebieten.

#### Änderung

Die Festlegung als Arealentwicklungsgebiet wird ersatzlos gestrichen.

### 2.2.4 Nüüsatz Süd

#### Zur Genehmigung eingereicht



ohne Massstab

#### Änderungsaufgabe



#### Ausgangslage

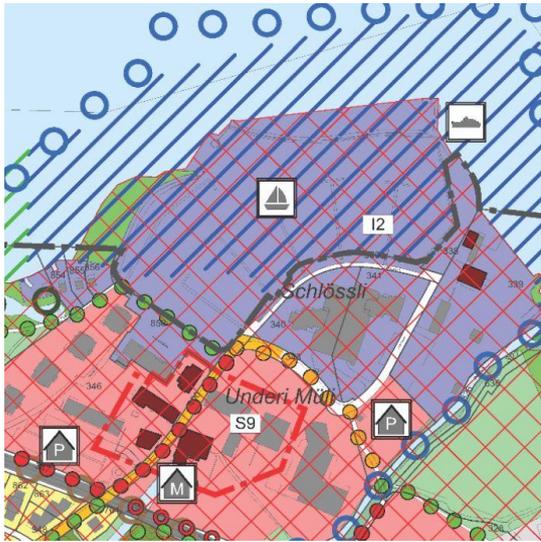
Da die Gemeinde Bottighofen keinen Bedarf für zusätzliche WMZ geltend machen kann, kann die Umzonung des Gebiets in die Wohn- und Arbeitszone nicht genehmigt werden.

#### Änderung

Das Gebiet Nüüsatz Süd wird neu dem Arbeitsgebiet zugewiesen.

## 2.2.5 Hafenanlage

### Zur Genehmigung eingereicht



ohne Massstab

### Änderungsaufgabe



### Ausgangslage

Die bestehende Hafenanlage liegt grösstenteils innerhalb des Hochwasserprofils des Bodensees und somit im Hoheitsgebiet des Kantons. Die Ausscheidung einer kommunalen Bauzone in diesem Bereich kann deshalb nicht genehmigt werden.

### Änderung

Das im Hochwasserprofil des Bodensees liegende Hafenaerial wird neu als Gewässer dargestellt.

## 2.3 Koordinationsblätter

### 2.3.1 Koordinationsblatt S0

#### **Ausgangslage**

Nach Inkraftsetzung der Ortsplanung entwickelte die Gemeinde den «Masterplan Bottighofen», ein Leitbild zur Gemeindeentwicklung. Der Masterplan skizziert Visionen für eine qualitativ hochwertige Gemeindeentwicklung.

#### **Änderung**

Koordinationsblatt S0 sichert, dass der Masterplan effektiv genutzt und die Bevölkerung im Umsetzungsprozess eingebunden wird.

### 2.3.2 Koordinationsblatt S7

#### **Ausgangslage**

Gemäss Masterplan soll das Gebiet zwischen Hafen und Badi in eine zusammenhängende Parklandschaft transformiert werden, wobei das Schösslizälg als Allmend integriert wird. Es wird das Ziel verfolgt, ein besonderes Gebäude einer öffentlichen oder halböffentlichen Institution mit regionaler Ausstrahlungskraft zu realisieren.

#### **Änderung**

Neu sichert Koordinationsblatt S7, dass im Rahmen eines kooperativen Planungsprozesses zu klären ist, welche Institution das attraktive Bauland erhält. Darüber hinaus wird der Grundsatz ergänzt, wonach ein Abtausch mit Nichtbauzone unter Berücksichtigung der raumplanerischen Rahmenbedingungen möglich ist.

### 2.3.3 Koordinationsblatt S8

#### **Ausgangslage**

Das Gebiet Ängelbärg wurde nie formell in die Bauzone überführt. Die Voraussetzungen für eine Einzonung sind zurzeit nicht erfüllt, weil die Gemeinde Bottighofen keinen Bedarf dafür geltend machen kann.

#### **Änderung**

Das Koordinationsblatt S8 sichert, dass das Gebiet Ängelbärg bei künftigen Einzonungen zu priorisieren und zur Sicherung einer gesamthaft besseren Siedlungsgestaltung mit einer Gestaltungsplanpflicht zu überlagern ist. Bei der Priorisierung müssen die verschiedenen öffentliche und privaten Interessen berücksichtigt werden.

### 2.3.4 Koordinationsblatt S9

#### **Ausgangslage**

Eine rechtliche Expertise legt dar, dass eine Aufrechterhaltung oder Betriebspflicht für die Gastronomie im Schössli nur auf vertraglicher Basis mit der Grundeigentümerschaft vereinbart werden kann da nicht öffentlich-rechtlicher Natur, sondern privatrechtlicher Natur.

#### **Änderung**

Das Ziel «Erhaltung und Aufwertung der Gastronomie Restaurant Schössli.» und die Handlungsanweisung «Erhaltung der Gastronomie Restaurant Schössli.» werden ersatzlos gestrichen.

### 2.3.5 Koordinationsblatt S10

**Ausgangslage**

Gemäss Masterplan sind die Schul- und Gemeindebauten wichtige Bauten der Dorfgemeinschaft. Sie bilden mit ihren Aussenanlagen das Dorfzentrum.

**Änderung**

Die Aufwertung des Dorfzentrums als wichtiger Ort für die öffentlichen Funktionen wird neu in Koordinationsblatt S10 gesichert.

### 2.3.6 Koordinationsblatt S11

**Ausgangslage**

Das Richtplangebiet Frauezägli – Schlüsselfäld kann aufgrund der Siedlungsgebietsvorgaben des Kantonalen Richtplans nicht genehmigt werden.

**Änderung**

Das Koordinationsblatt wird ersatzlos gestrichen.

### 2.3.7 Koordinationsblatt S15

**Ausgangslage**

Gemäss Masterplan möchte Bottighofen seine dörfliche Struktur bewahren und stärken. Zu diesem Zweck sollen Bauwillige für das Thema Dorfstruktur sensibilisiert und während des Baubewilligungsverfahrens beraten werden.

**Änderung**

Das neue Koordinationsblatt S15 sichert die Einführung einer Bauherrenberatung.

### 2.3.8 Koordinationsblatt V2

**Ausgangslage**

Im Rahmen der Genehmigung wurde das Koordinationsblatt mit verschiedenen Hinweisvermerken versehen.

**Änderung**

Anpassung gemäss Hinweisvermerken.

### 2.3.9 Koordinationsblatt V3

**Ausgangslage**

Das Koordinationsblatt ist aufgrund der Nichtgenehmigungen der Einzonung der Reservebauzone Ängelbärg und des Richtplangebiets Frauezägli – Schlüsselfäld anzupassen.

**Änderung**

Anpassung aufgrund der Änderung Koordinationsblatt S8 und Löschung Koordinationsblatt S11.

### **2.3.10 Koordinationsblatt I5**

#### **Ausgangslage**

Gemäss Masterplan soll eine neue Seepromenade den Hafen mit der Badi verbinden und verschiedene wichtige Grundstücke besser verknüpfen.

#### **Änderung**

Das Koordinationsblatt sichert neu, dass überdimensionierte Verkehrsflächen reduziert werden und die Promenade als Rückgrat einer vielfältigen Parkanlage zu konzipieren ist.

### **2.3.11 Koordinationsblatt U5**

#### **Ausgangslage**

Gemäss Masterplan sollen private Gärten innerhalb der Siedlung durch standort- und klimarechte Pflanzungen zur Steigerung der Biodiversität beitragen.

#### **Änderung**

Das neue Koordinationsblatt U5 sichert, dass ein Beratungsangebot für private Gartenbesitzer bereitgestellt wird.

### 3. Änderungen Rahmennutzungsplan

#### 3.1 Ausgangslage

Mit Entscheid Nr. 39 vom 26. Juni 2019 genehmigte das Departement für Bau und Umwelt des Kantons Thurgau den Rahmennutzungsplan, bestehend aus Baureglement und Zonenplan, nur teilweise. Nicht genehmigt wurde die Einzonung der Parzellen 77 und 630, die Umzonung der Liegenschaften 70, 71, 72, 73 und 579 sowie sämtliche Bereiche der Hafenanlage innerhalb des Hochwasserprofils (Teile der Parzellen 380, 338, 855, 856 und 858).

Im Baureglement muss der Art. 29 Abs. 2 (Ersatzabgabe für die Befreiung der Erstellungspflicht von Spiel und Freizeitanlagen) gestrichen werden, da der Wortlaut von den entsprechenden Bestimmungen des Planungs- und Baugesetzes abweicht.

#### Ziele Bereinigung

- Genehmigungsfähigkeit der Zonenfestlegungen sicherstellen
- Übereinstimmung mit den Bestimmungen des Planungs- und Baugesetzes gewährleisten

## 3.2 Änderungen Zonenplan

### 3.2.1 Gebiet Ängelberg

#### Ausgangslage

Da die Gemeinde Bottighofen keinen Bedarf für zusätzliche WMZ geltend machen kann, kann die Zuweisung des Gebiets Ängelberg zur definitiven Bauzone nicht genehmigt werden.

#### Zwischenstand 2024

Die Zonenzuweisung für das Gebiet Ängelberg wird sistiert bis die raumplanerischen und rechtlichen Voraussetzungen für die Zonenfestlegung abschliessend geklärt sind.

### 3.2.2 Nüüsatz Süd

#### Zur Genehmigung eingereicht



ohne Massstab

#### Änderungsaufgabe



#### Ausgangslage

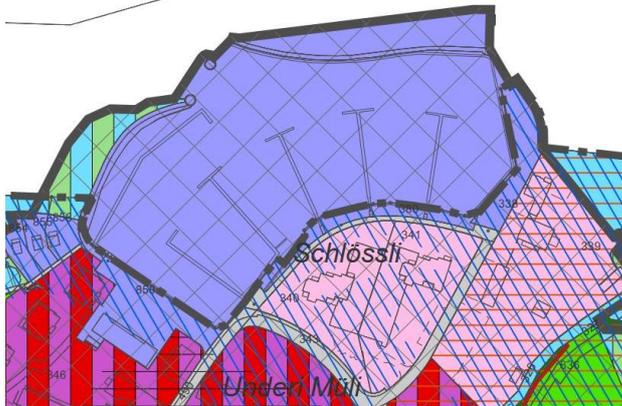
Da die Gemeinde Bottighofen keinen Bedarf für zusätzliche WMZ geltend machen kann, kann die Umzonung des Gebiets in die Wohn- und Arbeitszone nicht genehmigt werden.

#### Änderung

Das Gebiet Nüüsatz Süd wird als Arbeitszone Gewerbe festgelegt.

### 3.2.3 Hafenanlage

#### Zur Genehmigung eingereicht



ohne Massstab

#### Änderungsaufgabe



#### Ausgangslage

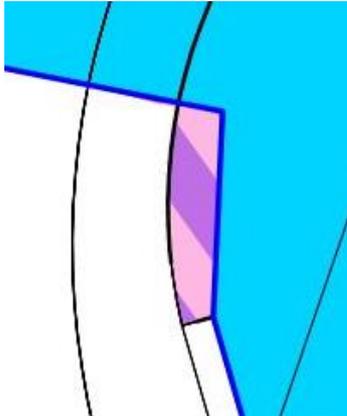
Die bestehende Hafenanlage liegt grösstenteils innerhalb des Hochwasserprofils des Bodensees und somit im Hoheitsgebiet des Kantons. Die Ausscheidung einer kommunalen Bauzone in diesem Bereich kann deshalb nicht genehmigt werden.

#### Änderung

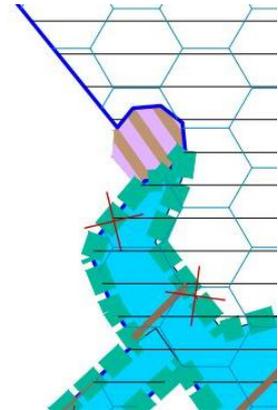
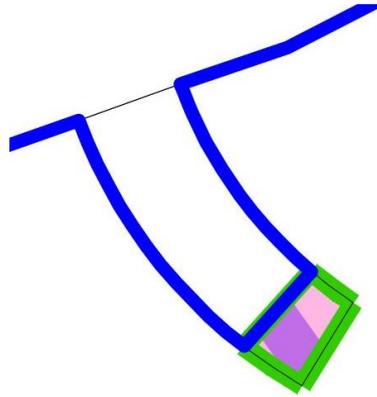
Zuweisung des im Hochwasserprofil des Bodensees liegenden Hafenareals zum Gewässer. Auf der östlichen Mühle befindet sich der Hafensteg mit der Anlegestelle der Bodenseeschiffe. Diese Fläche wird der Verkehrsfläche innerhalb der Bauzone zugewiesen.

### 3.2.4 Bereinigungen entlang Bodensee

#### Änderungsaufgabe



ohne Massstab



#### Ausgangslage

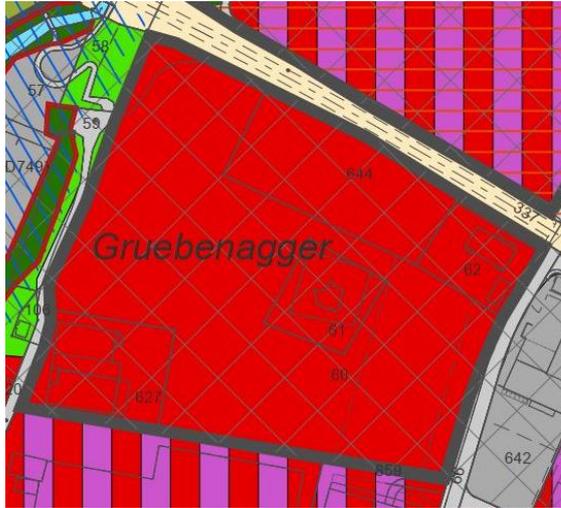
Alle Flächen im Hochwasserprofil des Bodensees liegen im Hoheitsgebiet des Kantons. Die Ausscheidung einer kommunalen Bauzone in diesem Bereich kann deshalb nicht genehmigt werden.

#### Änderung

Zuweisung des im Hochwasserprofil des Bodensees liegenden Flächen zum Gewässer. Am Hafenplatz werden zwei Restflächen der Spezialbauzone Hafen zugewiesen, da diese Flächen ausserhalb des Hochwasserprofils liegen. Im Gebiet Schlössli wird eine ebenfalls ausserhalb des Hochwasserprofils liegende Restfläche der Spezialbauzone Schlössli zugewiesen.

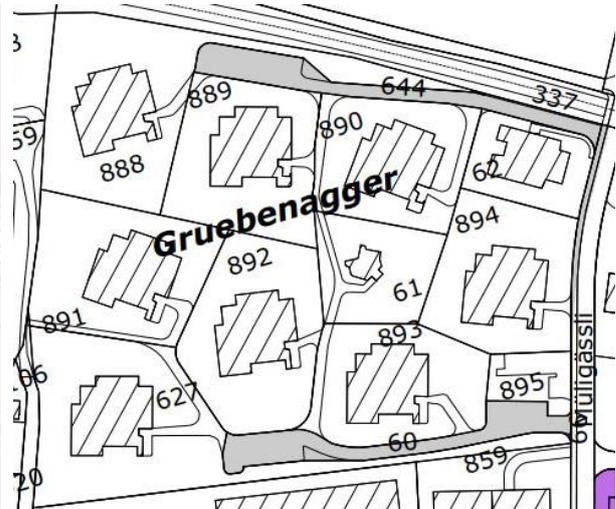
### 3.2.5 Strassenparzellen Gruebenagger

#### Zur Genehmigung eingereicht



ohne Massstab

#### Änderungsaufgabe



#### Ausgangslage

Bei den Parzellen Nrn. 60 und 644 im Gebiet Gruebenagger handelt es sich um Verkehrsflächen, die der Erschliessung des Gebiets dienen.

#### Änderung

Die Parzellen Nrn. 60 und 644 im Gebiet Gruebenagger werden der Verkehrsfläche innerhalb der Bauzone zugewiesen.

### 3.3 Änderungen Baureglement

#### **Art. 4 Zoneneinteilung und Masstabelle**

Ergänzung der Masstabelle mit der neu eingeführten Arbeitszone Gewerbe AG und die entsprechenden Regelbauweise-Masse.

Der Informationsinhalt gehört nicht zu den kommunalen Nutzungszonen und wird deshalb gestrichen.

In der Masstabelle wird Fussnote 1 ergänzt, um klare Bestimmungen zur Messweise der Fassadenhöhe bei Brüstungen zu erreichen.

#### **Art. 8 Arbeitszone Gewerbe**

Neuer Artikel für die Arbeitszone Gewerbe.

#### **Art. 10 Spezialbauzone Hafen**

Ergänzung Abs. 1 mit der Bestimmung, dass in der Spezialbauzone Hafen neben den Hafeninfrastukturanlagen und -bauten auch maximal vier Ersatz-Badehäuser zulässig sind.

#### **Art. 30 Spiel- und Freizeitflächen**

Streichung von Abs. 2 aufgrund des Nichtgenehmigungsvermerks gemäss Entscheid Nr. 39 DBU vom 26. Juni 2019.

## 4. Beitragsreglement Kultur und Naturobjekte

### 4.1 Ausgangslage

Die Gemeinde Bottighofen besitzt kein spezifisches Beitragsreglement für Kultur und Naturobjekte. Ohne Reglement fehlen klare Kriterien und ein einheitliches Verfahren zur Vergabe finanzieller Unterstützungen für den Erhalt von Kultur- und Naturobjekten.

#### Ziele

- Sicherstellung der finanziellen Unterstützung für wertvolle Kultur- und Naturobjekte in der Gemeinde.
- Etablierung klarer Kriterien für die Vergabe und Höhe der Beiträge.

### 4.2 Beitragsreglement Kultur- und Naturobjekte

Das Beitragsreglement Kultur- und Naturobjekte legt die Bedingungen fest, unter denen Beiträge an geschützte Kultur- und Naturobjekte innerhalb des Gemeindegebiets vergeben werden. Dies gilt insbesondere dann, wenn keine zwingenden Vorgaben des Bundes oder des Kantons vorliegen. Das Reglement baut für den Teil Naturobjekte auf dem Musterreglement 2022 des Kantons auf.

Die Regelung, wer Anspruch auf solche Beiträge hat und wie hoch diese ausfallen, sowie das Verfahren zur Bestimmung und Auszahlung der Beiträge, orientieren sich an den Vorgaben des kantonalen Natur- und Heimatschutzgesetzes (TG NHG) und der dazugehörigen Verordnung (TG NHV). Für Objekte und Massnahmen, die nicht unter diese kantonalen Vorgaben fallen und somit keine kantonalen Beiträge erhalten, definiert dieses Reglement die Rahmenbedingungen und Voraussetzungen, unter denen die Gemeinde finanzielle Unterstützung leisten kann.

## 5. Aufhebung Sondernutzungspläne

Aufgrund der Revision des Gewässerschutzgesetzes des Bundes anfangs 2011 muss der Raumbedarf der oberirdischen Gewässer neu mit Gewässerraumlinien festgelegt werden. Gewässerabstände sind bisher oft in Sondernutzungsplänen festgelegt worden. Um widersprüchliche Festlegungen zu vermeiden, sind im Zuge der Gewässerraumausscheidung die bestehenden Sondernutzungspläne an die Gewässerraumfestlegung anzupassen oder gegebenenfalls aufzuheben.

### Ziele Bereinigung

- Widersprüchliche Festlegungen beheben

### 5.1 Gestaltungsrichtplan und Gestaltungsplan Bottighofen See

#### Ausgangslage

Der Gestaltungsrichtplan Bottighofen See stellt die Weichen für den Gestaltungsplan und wurde parallel zum Gestaltungsplan festgelegt. Der Gestaltungsplan Bottighofen See wurde mit DBU-Entscheid Nr. 77 vom 11.08.2003 genehmigt. Der Zweck des Gestaltungsplans ist im Art. 3 der Sonderbauvorschriften folgendermassen beschrieben:

*Der Gestaltungsplan bezweckt:*

- *Eine gegenüber der Regelbauweise bessere architektonische und städtebauliche Gestaltung; die Bildung eines räumlichen Kontextes um die bestehenden Bauten nördlich der Bahn (Silhouette).*
- *Einen ortsbaulich und landschaftlich integrierten Abschluss des Hafens mit geringer Erweiterung der Liegeplätze.*
- *Die haushälterische Nutzung des Bodens.*
- *Bildung von räumlichen Abschlüssen und Höfen.*
- *Die Erhaltung des Landschaftsbereiches zwischen Kreuzlingen und Bottighofen unter extensiver Nutzung.*
- *Den Schutz des Uferbereiches, mit naturnaher Renaturierung verbauter Abschnitte.*
- *Extensivierung der Nutzungen im Uferbereich.*
- *Ersatz für Badehäuser infolge Hafenausbau.*

Der Zweck des Gestaltungsplans ist inzwischen umgesetzt worden, das Gebiet ist überbaut, erschlossen und die Fusswegverbindung im Eigentum der politischen Gemeinde Bottighofen.

#### Erwägungen

Es besteht kein überwiegendes privates oder öffentliches Interesse mehr an der Beibehaltung der beiden Sondernutzungspläne: Der Zweck ist umgesetzt. Zudem berücksichtigt der Gestaltungsplan in dessen Festlegungen das heute geltende Hochwasserprofil und die Gewässerraumausscheidung nicht, womit Widersprüche entstehen. Das Gebiet ist zudem im Zonenplan mit einer Gestaltungsplanpflicht überlagert. Einzelne Baubewilligungen für Umbauten oder Erneuerungen dürfen jedoch erteilt werden, wenn sie einen zukünftigen Gestaltungsplan nicht präjudizieren. Für bestehende Bauten und Anlagen in der Bauzone besteht zudem die Besitzstandsgarantie gemäss § 94 PBG.

## 5.2 Gestaltungsplan Schlössli Bottighofen

### Ausgangslage

Der Gestaltungsplanes Schlössli Bottighofen wurde mit RRB Nr. 710 vom 01.04.1970 genehmigt. Der Zweck des Gestaltungsplanes ist aus den vorliegenden Unterlagen folgendermassen zu interpretieren:

*Der Gestaltungsplan bezweckt eine moderne und hochwertige Bebauung mit Hochhäusern für den Hotelkomplex. Zudem wird die Erschliessung mit einem grossen Angebot an Parkierungsmöglichkeiten festgelegt.*

Der Zweck des Gestaltungsplanes ist inzwischen noch nicht abschliessend umgesetzt, das Gebiet ist jedoch erschlossen und teilweise überbaut. Die Festlegungen auf der Parz. Nr. 339 wurde nicht gemäss Gestaltungsplan umgesetzt.

### Erwägungen

Obwohl der Zweck des Gestaltungsplanes nicht vollständig resp. teilweise anders umgesetzt ist, ist dieser veraltet und so heute nicht mehr umsetzbar. Somit besteht kein überwiegendes privates oder öffentliches Interesse mehr an der Beibehaltung des Gestaltungsplans. Auch berücksichtigen die Gestaltungsplanfestlegungen das heute geltende Hochwasserprofil und die Gewässerraum-Ausscheidung nicht, womit Widersprüche entstehen.

Das Gebiet ist zudem im Zonenplan mit einer Gestaltungsplanpflicht überlagert. Bauten und Anlagen dürfen deshalb nur erstellt, umgebaut oder erneuert werden, wenn ein neuer Gestaltungsplan vorliegt. Einzelne Baubewilligungen für Umbauten oder Erneuerungen dürfen jedoch erteilt werden, wenn sie einen zukünftigen Gestaltungsplan nicht präjudizieren. Für bestehende Bauten und Anlagen in der Bauzone besteht zudem die Besitzstandsgarantie gemäss § 94 PBG.

## 5.3 Baulinienplan Seeufer Ost

### Ausgangslage

Der Baulinienplan Seeufer Ost wurde mit RRB Nr. 27 vom 04.01.1983 genehmigt, mit DBU-Entscheid Nr. 77 vom 11.08.2003 geändert und mit DBU-Entscheid Nr. 79 vom 09.11.2009 teilweise aufgehoben. Der Zweck des Baulinienplanes besteht darin, den Abstand von Bauten und Anlagen gegenüber dem Seeufer zu gewährleisten.

Der Zweck des Baulinienplanes ist teilweise erfüllt. Das Gebiet ist grösstenteils bebaut und erschlossen.

### Erwägungen

Da der Abstand zum See durch die Gewässerraumauscheidung genügend gesichert wird und die Seeuferschutzzone Bauten und Anlagen ohnehin verbietet, ist der Baulinienplan obsolet geworden. Auch gegenüber dem Töbelibach sind die Baulinien dieses Baulinienplans nicht mehr erforderlich, da durch den vorgeschriebenen Ufergehölzabstand von 15 m genügend gesichert.

## 6. Verfahren

### 6.1 Information und Mitwirkung

Die Informationsveranstaltungen zur Bereinigung der Ortsplanung fand am 21. August 2024 im Dorfzentrum Bottighofen statt.

Die Möglichkeit zur Mitwirkung bestand zwischen dem 22. August und dem 20. September 2024. In diesem Zeitraum waren alle Unterlagen auf der Webseite der Gemeinde Bottighofen verfügbar und konnten auch während der regulären Schalteröffnungszeiten im Dorfzentrum eingesehen werden. Die Mitwirkung bot den Bürgerinnen und Bürgern die Möglichkeit, aktiv am Planungsprozess teilzunehmen. Von dieser Möglichkeit ist nur in einzelnen Fällen Gebrauch gemacht worden: Insgesamt sind sieben schriftliche Stellungnahmen eingegangen. Alle Eingaben wurden durch den Gemeinderat analysiert und beantwortet.

### 6.2 Öffentliche Bekanntmachung und Auflage

(folgt)

### 6.3 Erlass durch die Gemeindeversammlung

(folgt)

### 6.4 Genehmigung durch das Departement für Bau und Umwelt

(folgt)

NRP Ingenieure AG

Paolo Deta  
Projektleiter Raumplanung