[redacted]

EINSCHREIBEN

Stadtrat Kreuzlingen
Bauverwaltung
Hauptstrasse 88
8280 Kreuzlingen

Kreuzlingen, 22. September 2020

Einsprache gegen den Gestaltungsplan «Seezelg II»

Sehr geehrte Damen und Herren Stadträte
Sehr geehrte Mitglieder der Bauverwaltung

Gestützt auf § 31 Abs. 1 Planungs- und Baugesetz (PBG) vom 21. Dezember 2011 (nachfolgend PBG) reiche ich Ihnen fristgerecht meine

Einsprache

betreffend den in der Zeit vom 4. bis 23. September 2020 aufgelegten

Gestaltungsplan «Seezelg II»

ein und stelle die nachfolgenden

Anträge

1. **Das Gestaltungsplanverfahren «Seezelg II» sei zu sistieren und erst nach Rechtskraft der Rahmennutzungsplanung 2019 (Zonenplan und Baureglement) der Stadt Kreuzlingen wieder aufzunehmen;**
2. **Es sei festzustellen, dass das geplante REKA-Ferienhotel in den Baubereichen A1-A5 und den Annexnutzungen nicht dem Zonenzweck (Erholungs- und Freizeitzone) entspricht;**
3. **Die maximal zulässige Gebäudelänge von 50.00m gemäss dem gültigen Baureglement sei betreffend REKA-Ferienhotel Bauten einzuhalten, eventualiter sei betreffend die zulässige Gebäudelänge nur in geringem Umfang in den Baubereichen A1-A3 abzuweichen, subeventualiter sei festzustellen, dass eine gesamthaft bessere Siedlungsgestaltung und ein öffentliches Interesse mit dem vorliegenden Gestaltungsplan «Seezelg II» - insbesondere betreffend REKA-Ferienhotel in der aufgelegten Version - nicht gegeben sei;**
4. **Es sei ein Lärmgutachten über den gesamten Gestaltungsplan Perimeter «Seezelg II» zu veranlassen, um damit die baulichen und gestalterischen Massnahmen zur Bekämpfung von Emissionen oder Immissionen im Sinne von § 24 Abs. 1 Ziff. 9 PBG im Gestaltungsplan umfassend zu regeln;**
5. **Es sei zur Klärung allfälliger umweltrechtlicher Auswirkungen nachträglich ein Umweltverträglichkeitsbericht (UVB), zumindest eine Umweltnotiz zu erstellen;**
6. **Die Vorschriften der kantonalen Seeuferplanung im Seeuferbereich Kreuzlingen seien verbindlich einzuhalten und der Gestaltungsplan «Seezelg II» sei, soweit dies insbesondere betreffend REKA-Ferienhotel und deren Annexnutzungen überhaupt möglich ist, entsprechend anzupassen;**
7. **Es sei festzustellen und gesondert auszuweisen, welche öffentlichen Mittel, Bund, Kanton für den Bau des REKA Ferienhotel durch die Seeleben AG und die REKA Genossenschaft in Aussicht gestellt haben und in welchem Umfang die Stadt Kreuzlingen ihrerseits Darlehen und gemäss Auflageprojekt Erschliessung Seezelg 2020 gestützt auf den Kostenteiler finanzielle Leistungen zu übernehmen hat, damit das REKA Ferienhotel überhaupt gebaut werden kann;**
8. **Es sei festzustellen, dass das geplante REKA Ferienhotel durch die Seeleben AG und die Genossenschaft REKA (Rohbaumiete) in der geplanten Form gemäss Lehre und Gerichtspraxis den Rechtsgrundsatz der «Gleichbehandlung der Gewerbegenossen» klar verletzt und damit nicht bewilligungsfähig ist.**

Begründung

I. Vorbemerkungen

1. [redacted]

2. Mit Entscheid Nr. 10 vom 22. Januar 2002 genehmigte das Departement für Bau und Umwelt des Kantons Thurgau (DBU) den Gestaltungsplan «Seezelg». Seit der Genehmigung haben sich die Verhältnisse erheblich verändert, sodass auch die von § 8 Abs. 3 PBG aufgestellten Bedingungen für eine Anpassung erfüllt waren. Folgerichtig wurde durch den Beschluss-Nr. 2020-190 des Stadtrats vom 1. September 2020 der Gestaltungsplan «Seezelg» aufgehoben und der Gestaltungsplan «Seezelg II» erlassen und zur öffentlichen Auflage freigegeben.

II. Formelles

3. Nach § 31 PBG kann jeder, der durch Pläne und zugehörige Vorschriften oder durch Planungszonen berührt ist und ein schutzwürdiges Interesse hat, während der Auflagefrist bei der Gemeindebehörde Einsprache erheben.

4. Als Wohnungseigentümerin an der Chalchthorestrasse bin ich durch den Gestaltungsplan «Seezelg II» stärker als jedermann betroffen und stehe in einer besonderen, beachtenswerten, nahen Beziehung zur Streitsache, weshalb ein schutzwürdiges Interesse für meine Einsprache vorliegt.

   BO: - ThurGIS-Auszug betreffend Liegenschaft [redacted] **Beilage**

5. Der Gestaltungsplan «Seezelg II» lag in der Zeit vom 4. bis 23. September 2020 öffentlich zur Einsicht auf. Mit heutiger Eingabe erfolgt die vorliegende Einsprache damit innert Frist.

Zwingende Verfahrensrechtliche Koordination /
Notwendige Sistierung des Gestaltungsplanverfahrens

6. Zur Zeit finden in der Stadt Kreuzlingen sowohl die Revision der Rahmennutzungsplanung 2019 (Baureglement und Zonenplan) als auch das Gestaltungsplanverfahren «Seezelg II» statt. Zweifelsfrei überlagern sich diese beiden Verfahren, weshalb sich bereits aus Gründen der Rechtssicherheit eine Koordination der Verfahren geradezu aufdrängt. Es sind betreffend Rahmennutzungsplan noch 67 Einsprachen bei der Stadt hängig und unerledigt.

7. Koordinationsvorschriften für eine solche Konstellation finden sich in den Erläuterungen zum Planungs- und Baugesetz (nachfolgend Erläuterungen PBG) des Departements für Bau und Umwelt (DBU). Die Erläuterungen PBG thematisieren in Kapitel 4 die Sondernutzungspläne, worunter der streitgegenständliche Gestaltungsplan fällt. Ziff. 4.3.8 der Erläuterungen PBG geben in diesem Zusammenhang klare Anweisungen, wie eine Sondernutzungsplanung (Gestaltungsplan «Seezelg II») mit anderen Verfahren (etwa die Rahmennutzungsplanung Kreuzlingen) koordiniert werden muss (abrufbar unter https://raumentwicklung.tg.ch/themen/planungs-und-baugesetz.html/4230).

8. Ziff. 4.3.8 lit. b der Erläuterungen, der sich mit der Koordination einer Zonenplanänderung mit einer Sondernutzungsplanung auseinandersetzt, lautet: *„Da der Erlass eines Gestaltungsplans einen **rechtskräftigen Zonenplan** voraussetzt, können Einsprachen gegen einen Gestaltungsplan, welcher **im Zusammenhang mit einer Zonenplanänderung** steht, erst **nach Rechtskraft der Zonenplanänderung beurteilt werden**. Wird ein Gestaltungsplan gleichzeitig mit einer Zonenplanänderung öffentlich aufgelegt, muss daher das Gestaltungsplanverfahren in der Regel sistiert werden, wenn gegen die Zonenplanänderung Einsprache erhoben wird."*

9. Die öffentliche Planauflage des revidierten Rahmennutzungsplans 2019 (Baureglement und Zonenplan) fand vom 6. bis 25. September 2019 statt. Während der öffentlichen Planauflage gingen **insgesamt 67 fristgerechte Einsprachen** gegen die Rahmennutzungsplanung 2019 (Baureglement und Zonenplan) ein. Die Einsprachen wurden bisher noch nicht abschliessend beurteilt und es liegen **keine Entscheide vor**, gegen welche die Einsprecher rekurrieren und den Gerichtsweg beschreiten können. Vor diesem Hintergrund scheint klar, dass ein neuer (rechtskräftiger) Rahmennutzungsplan 2019 (Zonenplan und Baureglement) terminlich noch weit entfernt ist.

10. Dass der Gestaltungsplan «Seezelg II» einen **engen Zusammenhang** mit der Rahmennutzungsplanung 2019 aufweist, steht ohne Weiteres fest. Beispielhaft kann hier ein Vergleich zwischen den abweichenden Zonenbeschreibungen der Erholungs- und Freizeitzone – die für den Gestaltungsplan «Seezelg II» gilt – herangezogen werden. Nach Art. 18 Baureglement der Stadt Kreuzlingen vom 1. September 2000 (nachfolgend Baureglement) dient die Erholung- und Freizeitzone der Erholung und Freizeitgestaltung. Es sind nur Bauten und Anlagen zulässig, die einem grösseren Personenkreis zu diesem Zwecke dienen; sie haben sich gut in die Landschaft einzufügen. Die maximale Gebäudelänge beträgt nach Art. 14 Baureglement 50.00m und es gilt die Empfindlichkeitsstufe II. Gemäss Art. 14 des (noch nicht rechtskräftigen) Baureglements vom 3. Juli 2019 (nachfolgend Baureglement neu) dient die Erholungs- und Freizeitzone zwar ebenfalls der Erholung und Freizeitgestaltung. Allerdings sollen nach dem neuen Baureglement mässig störende Bauten und Anlagen, die einem grösseren Personenkreis zu diesem Zwecke dienen, zulässig sein. Gestützt auf das neue Baureglement soll für die Erholungs- und Freizeitzone sodann auch neu die Empfindlichkeitsstufe III und nicht mehr die Empfindlichkeitsstufe II gelten. Eine auffällige Diskrepanz ergibt sich insbesondere auch in Zusammenhang mit den maximal zulässigen Gebäudelängen. So soll nach dem neuen Baureglement eine Gebäudelänge von 150.00m möglich sein (Art. 5 Baureglement neu), was im krassem Widerspruch zu den 50.00m des aktuell gültigen Baureglements steht.

11. Es ist schwer vorstellbar, dass der Kanton als Genehmigungsbehörde des Baureglements in einer der landschaftlich empfindlichsten Zonen der Stadt Kreuzlingen im Seeuferbereich Bauten mit Längen von 150.00 m zulassen wird. Für die bisherige Festlegung einer maximalen Gebäudelänge von 50.00 m in dieser Zone gab und gibt es planungs- und baurechtlich gute Gründe. Diese Gebäudelänge von 150.00 m wurde im Einspracheverfahren gegen den Rahmennutzungsplan von verschiedener Seite gerügt. Mit der massiven Abweichung zu den zulässigen Gebäudelängen bis zu rund 80 % gemäss gültigem Baureglement kann eine mit einem Gestaltungsplan verlangte bessere Siedlungsgestaltung mit Sicherheit nicht begründet werden. **Das REKA-Ferienhotel** in seiner Dimensionierung und den absehbaren Nutzungsansprüchen durch die Feriengäste hin bis zur Seeufernutzung **stellt** in dieser Form **zweifelsohne keine für einen grösseren Personenkreis verfügbare Freizeit und Erholungszone gemäss Art. 18 Baureglement mehr dar**. Darauf wird unter Ziff. III Materielles noch weitergehend eingegangen.

12. Unter Berücksichtigung dieser Umstände kann als Zwischenergebnis festgehalten werden, dass ein **enger Zusammenhang zwischen der laufenden Rahmennutzungsplanung 2019 sowie des Gestaltungsplanverfahrens Seezelg II besteht**. Den Erläuterungen zum PBG folgend, können Einsprachen gegen einen Gestaltungsplan, welcher im Zusammenhang mit einer Zonenplanänderung steht, erst nach Rechtskraft der Zonenplanänderung beurteilt werden. Im Ergebnis steht fest, dass das **Gestaltungsplanverfahren** zwingend bis zum Abschluss der Rahmennutzungsplanung bzw. **bis zur Rechtskraft des neuen Zonenplans sowie des neuen Baureglements sistiert werden muss.**

III. Materielles

Das REKA Dorf widerspricht dem Zonenzweck (Erholungs- und Freitzeitzone)

13. Gemäss § 23 PBG dient ein Gestaltungsplan je nach Zielsetzung der architektonisch guten, auf die bauliche und landschaftliche Umgebung (...) abgestimmten Bebauung (...). Die **zonengemässe Nutzung darf nicht geändert werden**. In diesem Zusammenhang drängt sich die heikle Frage auf, ob das Projekt REKA-Ferienhotel in den Baubereichen A1-A5 und den daraus sich ergebenden Nutzungsansprüchen der Gäste (wohl keine aus der Region Kreuzlingen) dem Zonenzweck gemäss Art. 18 Baureglement entspricht. Nach Art. 18 Baureglement dient die Erholung- und Freizeitzone der Erholung und Freizeitgestaltung. Es sind nur Bauten und Anlagen zulässig, die einem **grösseren Personenkreis aus der Region Kreuzlingen** zu diesem Zwecke offenstehen und dienen. Zudem haben sich Bauten, sofern sie denn dem Zonenzweck entsprechen, gut in die Landschaft einzufügen. Solchem vermag die in diesem Zonenbereich geplante REKA-Ferienhotel Anlage in mehrfacher Hinsicht offensichtlich nicht zu genügen.

14. Die übrigen Anlagen und Einrichtungen im Gestaltungsplan «Seezelg II» wie Schwimmbad, Fussballfelder, Tennisanlagen stehen einem grösseren Personenkreis, wie vom Zonenweck verlangt, zweifelsfrei und unter Aufsicht und mit Möglichkeiten zur Einflussnahme im öffentlichen Interesse durch die Stadt und zur Sicherstellung von Erholung und Freizeit für einen grösseren Personenkreis mit Ausrichtung auf die Stadt und die Region Kreuzlingen offen. **Dies trifft als einzige Anlage für das REKA-Ferienhotel im Rahmen des Gestaltungsplans «Seezelg II», soweit dies aus dem vorliegenden Gestaltungsplan mit den darin enthaltenen Details ersichtlich ist, nicht zu.**

15. Durch das REKA-Ferienhotel wird den Baubereichen A1-A5 gerade kein Gebiet – künftig noch verstärkt in Zusammenhang mit der einzugrenzenden landwirtschaftlichen Bewirtschaftung – geschaffen, welches der naturnahen Erholung und Freizeitgestaltung der Kreuzlinger Bevölkerung dienen kann. Vielmehr wird das Gebiet für einen relativ kleinen Personenkreis von REKA-Ferienhotelgästen zulasten des planerisch vorgesehenen grösseren Personenkreises zur Verfügung stehen. Einzig die beschränkte Zahl von Ferien- bzw. Hotelgästen dürfen mit den Personenwagen zur zu einem grossen Teil durch die Stadt Kreuzlingen erschliessungstechnisch finanzierten Anlage und in die Tiefgarage fahren und voraussichtlich wesentliche Teile des Areals hin bis zum Seeufer bevorzugt benutzen. Dafür wird noch ein stark benutzter bestehender Radweg zu einer 5.00m breiten Autostrasse ausgebaut. Die vorgesehenen Nutzungen im Areal für die REKA-Ferienhotel Bewohner sind im Gestaltungsplan nicht ausreichend spezifiziert. Der private Bau durch die Seeleben AG und die Genossenschaft REKA (beides privatwirtschaftliche, gewinnorientierte Unternehmen) und der absehbare **Betrieb des REKA-Ferienhotels**, erfolgreich nur mit intensiver absehbarer Nutzung mit Bezug auf das fragliche Areal, **entspricht ganz offensichtlich nicht dem Zonenweck.**

16. Die Feriensaison am Bodensee umfasst im Regelfall wetterbedingt rund drei bis vier Monate. Was passiert in den restlichen Monaten (off-Season) mit den 78 Wohnungen / Zimmern? Würden diese auf dem Wohnungsmarkt und über Buchungsportale wie AIRBNB durch die Seeleben AG angeboten, widerspricht dies ebenfalls klar dem Zonenzweck. Für den grössten Teil des Jahres dienen folglich die Wohnungen und Zimmer des REKA Ferienhotels nicht der Freizeit und Erholung, sondern der Wohnungs- und Zimmervermietung im Allgemeinen. Eine solche Wettbewerbsverzerrung zu andern Wohnungsanbietern ist nicht zulässig und widerspricht klar dem Zonenzweck. Was passiert mit den Bauten, falls das REKA Ferienkonzept nicht erfolgreich ist. Werden die geplanten Bauten umgenutzt, zweckentfremdet und von der Seeleben AG oder der Stadt als Wohnungsvermieter an bevorzugter Lage **zonenfremd** weiterbetrieben. Wie ist das Rechtsverhältnis Seeleben AG als Grundeigentümerin und REKA über die Rohbaumiete hinaus gestaltet. Es ist jedenfalls nicht ausreichend, wenn der Zonenzweck nur temporär während 3-4 Monaten gewahrt wird. Der Gestaltungsplan «Seezelg II» erscheint somit als hybrides Konstrukt unterschiedlichster Interessen und entspricht in den Baubereichen A1-A5 und den damit verbundenen Arealnutzungen keinesfalls dem Zonenzweck.

17. Fragen über Fragen, welche spätestens bei einer Baubewilligung definitiv beantwortet sein müssten. Sinnvollerweise sollten diese Informationen bereits beim Gestaltungsplan offengelegt werden. Ob das REKA-Ferienhotel überhaupt eine zonenkonforme Baute in einer der hochwertigsten und naturnahen Erholungs- und Freizeitzone der Stadt Kreuzlingen darstellt, kann kaum bejaht werden. Auf Antworten hierzu haben die Öffentlichkeit und die Steuerzahler der Stadt jedoch bereits im Rahmen des Gestaltungplanes Anspruch. Diesbezüglich wurde mit verdeckten Karten seitens der Stadt gespielt. Auf die unklaren Kostenfolgen zulasten der Stadt gemäss Auflageprojekt 2020 und Kostenteiler ist im Weiteren noch vertieft einzugehen. Auf solche Informationen hat die Öffentlichkeit Anspruch, welche sich zum Gestaltungsplan mit dem REKA-Ferienhotel eine Meinung sollte bilden können. Dieser Verpflichtung zur Information ist die Stadt bisher nicht ausreichend nachgekommen. Es wird im grossen Stil davon gesprochen, welch grosser touristischer und volkswirtschaftlicher Nutzen dieses REKA Ferienhotel für Kreuzlingen schaffe. Hinter diese Botschaft sind erhebliche Fragezeichen zu setzen.

18. Gesamthaft gesehen gibt die Stadt Kreuzlingen mit dem REKA-Ferienhotel, wie geplant, einen erheblichen und massgeblichen Teil der Erholungs- und Freizeitmöglichkeiten und deren Gestaltung und Weiterentwicklung auch im Sinne des Umweltschutzes und der Erhaltung und des Schutzes der Biodiversität im fraglichen Teilgebiet planerisch für einen grösseren Personenkreis vorgesehen ohne Not aus der Hand, d.h. in die Hand privater Investoren. Solches ist **mit dem Zonenzweck im fraglichen Gebiet nicht vereinbar.**

19. Seit dem 1. Juni 2020 ist zudem der kommunale Richtplan der Stadt Kreuzlingen – nachdem er mit DBU-Entscheid Nr. 25 vom 30. März 2020 genehmigt wurde – in Kraft. Dieser sieht im Bereich Siedlung für das Gebiet Seezelg vor, dass es als wichtiges Reservegebiet für öffentliche Nutzungen im Bereich Freizeit, Erholung, Sport und Tourismus vorzusehen ist. Weiter sieht der neue Richtplan vor, dass im Bereich Tourismus neben dem Erhalt des Campingplatzes kurz- bis mittelfristig auch Anlagen im Bereich des sanften Tourismus denkbar seien. [...] Dabei sei der Uferbereich und ein angemessener Freiraum gegenüber dem Baugebiet von Bottighofen differenziert zu schützen und der jeweiligen Lage entsprechend ökologisch aufzuwerten.

20. Ausgehend vom kantonalen Richtplan, dem kommunalen Richtplan der Stadt gemäss Ziffer 18. vorstehend und dem Zonenzweck gemäss kommunalem Baurecht vermag das Projekt REKA-Ferienhotel im Rahmen des Gestaltungsplans «Seezelg II» den vorgegebenen planerischen Zielsetzungen klar nicht zu entsprechen. Ein **sanfter Tourismus wird im betroffenen Teil des Gestaltungsplan durch das REKA-Ferienhotel nicht erreicht**. Im Gegenteil.

21. Im Übrigen erfassen Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen gemäss § 9 Abs. 1 der Verordnung des Regierungsrates zum Planungs- und Baugesetz und zur Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (nach folgend PBV) Gebiete, die für die Erstellung von öffentlichen oder öffentlichen Interessen dienenden Bauten und Anlagen bestimmt sind. Gemäss § 9 Abs. 2 PBV sind untergeordnete private Nutzungen zulässig. Demnach sind übergeordnete private Nutzungen – wie dies das REKA-Ferienhotel mit darstellt – e contrario unzulässig. Ob ein privater Hotel-

und Ferienwohnungsbetrieb mit 78 Wohnungen / Zimmern in einer naturnahen und zu schützenden Landschaft im geplanten Umfang eine untergeordnete private Nutzung darstellt, ist mehr als fraglich und kann vorliegend wohl sogar ausgeschlossen werden.

22. Es ist jedenfalls nicht ausreichend, wenn der Zonenzweck, falls ein solcher überhaupt mit dem REKA-Ferienhotel vereinbar ist, was bestritten wird, nur temporär während 3-4 Monaten gewahrt werden kann und soll. **Der Gestaltungsplan «Seezelg II»** erscheint als **hybrides Konstrukt unterschiedlichster privater und nicht öffentlicher Interessen** und **entspricht in den Baubereichen A1-A5** und den damit verbundenen exklusiven Annexnutzungen der Hotelgäste **keinesfalls dem Zonenzweck**.

Unzulässige Gebäudelänge(n) in der Erholungs- und Freizeitzone / keine gesamthaft bessere Siedlungsgestaltung

23. Das Baureglement Kreuzlingen vom 1. September 2000 ist die verbindliche und gültige Rechtsgrundlage für den Gestaltungsplan, solange ein neues Baureglement noch nicht in Kraft ist. Auf die verfahrensrechtlich zwingende Koordination wurde in den Ziff. 6 ff. bereits hingewiesen. Ungeachtet dieser Rechtslage gelten nach Art. 18 Abs. 2 Baureglement Kreuzlingen für die Erholungs- und Freizeitzone die Massvorschriften der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen. Die maximale Gebäudelänge für öffentliche Bauten und Anlagen beträgt gemäss Art. 14 Baureglement Kreuzlingen 50.00 m. Diese maximale Gebäudelänge wird durch die im Gestaltungsplan geplanten Bauten massiv verletzt. In den Baubereichen des REKA-Ferienhotels (Baubereiche A1-A3), wird die zulässige maximale Gebäudelänge um nota bene um 70 % (Gebäudelänge von 84.40 m /Baubereich A1 und A2) bzw. um 38 % (Gebäudelänge von 69.00m / Baubereich A3), in den übrigen Bereichen gar um 84 % (Gebäudelänge von 92.00m / Baubereich C1) bzw. 80 % (Gebäudelänge von 90.00m / Baubereich B1) überschritten (Gestaltungsplan «Seezelg II» – Planungsbericht, S. 35).

24. Im Ergebnis wird die maximal **zulässige Gebäudelänge** durch den vorliegenden Gestaltungsplan **mehrfach massiv überschritten**, obwohl sich die geplanten Gebäude in einer hochsensiblen naturnahen Erholungszone – in welcher an sich vom Zonenzweck her keine oder nur sehr untergeordnete Bauten erstellt werden dürfen – befinden.

25. In diesem Zusammenhang überrascht es nicht, dass auch das von der Stadt Kreuzlingen beigezogene Amt für Raumentwicklung mit der Leiterin Frau Dr. Näf und dem Leiter des Hochbauamtes, Herr Doguoglu, erheblich Bedenken angemeldet haben, ob für die vorgesehenen Bauten und deren Mehrlängen (im Baubereich A2 mit Terrasse fast 100.00m) die notwendigen Bewilligungen im Rahmen der Beurteilung der gesamthaft besseren Siedlungsgestaltung erteilt werden könnten. Überschreitungen von mehr als 80.00m seien kaum bewilligbar (Protokoll der Sitzung vom 3. April 2017 mit der Stadtbildkommission, Seite 3). Wirtschaftliche Faktoren als Begründung könnten in diesem Zusammenhang nicht beigezogen werden. Auch wenn für das Baukonzept für das REKA-Ferienhotel nochmals eine architektonische Überarbeitung erfolgte, sind diese Einwände betreffend Mehrlängen gerade nicht beseitigt worden.

26. In der Sitzung der Stadtbildkommission – Teil 1 Umgebungsgestaltung REKA-Ferienhotel vom 14. September 2018 wurde die Gebäudelänge abermals thematisiert. In diesem Zusammenhang erachte der Kanton eine Gebäudelänge von 80.00m – bei einer zulässigen Gebäudelänge von 50m (Regelbauweise) als genehmigungsfähig, sofern eine **sehr gute raumplanerische Begründung** sowie der **Nachweis eines sehr guten Siedlungsergebnisses bzw. einer sehr guten ortsbaulichen Qualität** erbracht werde. Diese (sehr guten) Nachweise liegen – wie sich nachfolgend zeigen wird – mit dem vorliegenden und streitgegenständlichen Gestaltungsplan «Seezelg II» jedoch nicht vor. Von der geforderten sehr guten raumplanerischen Begründung bzw. der sehr guten ortsbaulichen Qualität kann nach einer Analyse der Unterlagen erst gar nicht gesprochen werden. Diese Auffassung wird auch von anerkannten Architekten geteilt.

27. Von der Regelbauweise kann zwar abgewichen werden, allerdings muss dabei nach § 24 Abs. 2 PBG eine **gesamthaft bessere Siedlungsgestaltung** erzielt werden und diese muss im öffentlichen Interesse (vgl. dazu Rn. 32 ff.) liegen. Gestaltungspläne haben demnach einen Mehrwert für die Allgemeinheit zu generieren, den die Regelbauweise nicht erbringen kann. Aufgrund der fehlenden formellen und materiellen Geschlossenheit des Gestaltungsplans «Seezelg II» (vgl. Rn. 42 ff.) muss das Vorliegen einer gesamthaft besseren Siedlungsgestaltung zwingend differenziert geprüft werden und die Beurteilung für die Baubereiche A1-A5 sowie für die übrigen Baubereiche sollte gesondert erfolgen. Bedauerlicherweise analysiert der Planungsbericht Gestaltungsplan «Seezelg II» die diametral unterschiedlichen Zielsetzungen der genannten Bereiche als grosses Ganzes. Dies führt zu einer Beurteilung eines hybriden Konstrukts unterschiedlichster Zielsetzungen, was im Ergebnis unhaltbar erscheint.

28. Gemäss Kapitel 4, Ziff. 4.3.2, S. 11 Erläuterungen PBG kann beispielsweise von der Gebäudelänge im Einzelfall stärker von der Regelbauweise abgewichen werden, wenn in einem Gestaltungsplan sichergestellt und nachgewiesen wird, dass durch die Abweichung eine **bessere Siedlungsgestaltung von sehr hoher Qualität** resultiert. Der Planungsbericht hat sich in einem solchen Einzelfall zur Einhaltung der zonengemässen Nutzungsart mit Blick auf die Erhaltung des Zonen- respektive Quartiercharakters zu äussern**. Je grösser eine Abweichung gegenüber der Regelbauweise ist, desto besser muss die Begründung und der Qualitätsnachweis sein.**

29. Vorliegend stützt sich die Auffassung, eine angeblich bessere Siedlungsgestaltung zu erreichen, einzig auf die Erwägungen der Stadtbildkommission, obwohl eine solche Kommission baugesetzlich / baureglementarisch weder vorgesehen noch demokratisch in der Stadt ausreichend legitimiert ist. In den Unterlagen zum Rahmennutzungsplan 2019 der Stadt Kreuzlingen wurde mit aller Deutlichkeit darauf hingewiesen, dass die Stadtbildkommission, offensichtlich vor rund zehn Jahren durch Herrn Theus ins Leben gerufen, keine baurechtlich vorgesehene und legitimierte Instanz im Rahmen des Vollzugs des Baurechts in Stadt Kreuzlingen darstellt und ihr auch keine Kompetenz zukomme. Dies wurde im Rekursverfahren betreffend den durch die Stadt ohne ausreichende Rechtsgrundlage aufgelegten Gestaltungsplan Wolfacker vom Kanton ausdrücklich in der Gutheissung des Rekurses festgehalten. In einem hochsensiblen Naturraum – wie dies der betroffene Teil des Gestaltungsplans (Baubereiche A1-A5) für den Bau des REKA-Ferienhotels darstellt – mit massiven

Überschreitungen der maximal zulässigen Gebäudelängen eine bessere Siedlungsgestaltung erreichen zu wollen, ist ein Widerspruch in sich selbst. Wie erwähnt sind ja in dieser Zone nur untergeordnete Bauten und solche, die sich in die Landschaft einfügen, erlaubt. Es ist klar ersichtlich, dass das geplante REKA-Ferienhotel das fragliche Gestaltungsplan Gebiet dominiert und von einer guten Eingliederung in die Landschaft nicht mehr gesprochen werden kann. Die Landschaft und Natur hat sich den geplanten Bauten und Nutzungen des Ferienhotels offensichtlich klar unterzuordnen.

30. Die unzureichend vorgetragenen Argumente der (nicht massgebenden) Stadtbildkommission genügen nach hier vertretener Auffassung nicht, um eine gesamthaft bessere Siedlungsgestaltung für den gesamten Gestaltungsplan «Seezelg II» festzustellen bzw. vorherzusehen. Die Argumentation erschöpft sich vielmehr in sich insgesamt wiederholenden Aussagen, die in keiner Weise substantiiert werden. Der Planungsbericht begnügt sich in Zusammenhang mit den krass überdimensionierten Gebäudelängen mit der einfallslos anmutenden Feststellung, dass sich bei einer weiteren Reduktion der Gebäudelängen keine derartige Qualität erzielen lasse. Diese Auffassung würde summa summarum bedeuten, dass in der Erholungs- und Freizeitzone Seezelg und Kissingerguet einzig und allein Gebäude mit einer Länge über 84.00m in Frage kämen, um die geforderte bessere Siedlungsgestaltung von sehr hoher Qualität zu erreichen, was in diametralem Gegensatz zum eigentlichen Zonenzweck steht. Da die Abweichungen im vorliegenden Gestaltungsplan mit über 84% massiv sind, müsste vorliegend die Begründung (sowie die Qualitätsnachweise) ebenfalls auf einer umfassenden Analyse beruhen, was nachweislich nicht der Fall ist. Im Übrigen legt die Begründung eine voreingenommene, oberflächliche sowie flüchtige Beurteilungstätigkeit der Stadt Kreuzlingen (bzw. der Stadtbildkommission Kreuzlingen) nahe.

31. Im Ergebnis steht die Zulässigkeit der Abweichung zur Regelbauweise auf wackligen Beinen und erscheint sowohl undifferenziert als auch unbegründet. Sie ist insbesondere nicht ausreichend, um die in Rn. 23 aufgeführten krassen Überschreitungen der maximalen Gebäudelänge im Umfang von bis zu 84% zu rechtfertigen.

32. Auch wenn für das Baukonzept für das REKA-Ferienhotel nochmals eine architektonische Überarbeitung erfolgte, sind diese Einwände betreffend Mehrlängen nicht beseitigt worden. An sich kann in einer gebäudefreien naturnahen und seeuferbezogenen Erholungs- und Freizeitzone, in welcher Bauten und Anlagen nur unter bestimmten Bedingungen möglich sind, von einer gesamthaft besseren Siedlungsgestaltung mit neuen grossen Bauten wie von REKA geplant, gar nicht gesprochen werden. Von einer gesamthaft besseren Siedlungsgestaltung zu sprechen bei einer teilweisen Überbauung mit einem privaten Hotel- und Ferienwohnungsbetrieb in einer naturnahen und zu schützenden Landschaft gemäss den Zielen der Raumplanung und des Uferschutzes gemäss Planung des Kantons, ist krass widersprüchlich. Bei den Überschreitungen der Gebäudelängen lässt die Sache Stadthaus Kreuzlingen grüssen.

33. Überdies muss die Siedlungsgestaltung bei Abweichen von der Regelbauweise nach Art. 24 Abs. 2 PGB im **öffentlichen Interesse** liegen. Ob ein öffentliches Interesse am REKA-Ferienhotel besteht, dessen konkrete absehbare Nutzung insbesondere in den

Herbst-, Winter- und Frühlingsmonaten wohl nicht mehr mit dem Zonenzweck vereinbar ist, erscheint mehr als fraglich.

34. Ein untauglicher Versuch, das öffentliche Interesse für den vorliegenden Gestaltungsplan «Seezelg II» nachzuweisen, findet sich im Planungsbericht. Dabei wird im Planungsbericht auf S. 36 lediglich – anhand der kantonalen und kommunalen Richtpläne – aufgezeigt, dass das Planungsgebiet als Intensiverholungsgebiet bzw. für Freizeit, Sport und Erholungsnutzungen dient. Der kantonale Richtplan sieht das Gebiet zusätzlich für sanften Tourismus vor. Ein sanfter Tourismus wird mit dem REKA-Ferienhotel jedoch keinesfalls realisiert. Vielmehr dienen die Wohnungen und Zimmer des REKA-Feriendorfs für den grössten Teil des Jahres gerade nicht der Freizeit bzw. der Erholung und damit auch keinem sanften Tourismus, sondern der Wohnungs- und Zimmervermietung im Allgemeinen. Darüber hinaus hält der Planungsbericht in Ziff. 5.3, S. 38 fest, dass die Realisierung der durch REKA beabsichtigten Feriensiedlung seitens der Region, insbesondere auch seitens des Kantons als von übergeordnetem öffentlichem Interesse taxiert werde. Eine einleuchtende und nachvollziehbare Begründung, woraus die Stadt Kreuzlingen bzw. der Kanton Thurgau ein übergeordnetes öffentliches Interesse ableitet, sucht man vergeblich. Der Nachweis eines öffentlichen Interesses wird damit jedenfalls nicht erbracht.

35. Zusammenfassend steht fest, dass sich der Gestaltungsplan «Seezelg II» (der Gestaltungsplan Seezelg I hat sich trotz mehrfachen gegenteiligen Behauptungen der Stadt an Informationsveranstaltungen und internen Gesprächen) als Grundlage für das REKA-Ferienhotel mit 78 Wohnungen / Zimmern als Planungsgrundlage bei näherer Überprüfung als nicht tauglich erweist. Durch die Überdimensionierung der Ferienhotelanlage wird offensichtlich keine gesamthaft bessere Siedlungsgestaltung von sehr hoher Qualität erzielt. Überdies vermag das REKA-Ferienhotel in den Baubereichen A1-A5 und deren Annexnutzungen das verlangte öffentliche Interesse nicht zu begründen.

Fehlendes Lärmgutachten / Empfindlichkeitsstufe II

36. Gemäss § 24 Abs. 1 Ziff. 9 PBG regelt ein Gestaltungsplan die baulichen und gestalterischen Massnahmen zur Bekämpfung von Emissionen oder Immissionen. Auffällig ist in diesem Zusammenhang, dass es im aufgelegten Gestaltungsplan «Seezelg II» gänzlich an einer Auseinandersetzung mit den zu erwartenden Lärmemissionen aus den verschiedenen Anlagen und Einrichtungen fehlt, obwohl ein solches Lärmgutachten durch ein qualifiziertes Büro für einen Gestaltungsplan dieses Ausmasses zwingend zu erfolgen hat.

37. Gemäss gültigem Baureglement sowie dem Planungsbericht ist das Planungsgebiet der **Lärmempfindlichkeitsstufe II** zugewiesen und es müssen die Immissionsgrenzwerte der Empfindlichkeitsstufe ES II gemäss der Lärmschutzverordnung (LSV) eingehalten werden. Der Planungsbericht begnügt sich in dieser Hinsicht einzig mit der Aussage, dass entlang der Bahnlinie mit erhöhten Lärmimmissionen zu rechnen sei (vgl. Planungsbericht, Kapitel 7, S. 45).

38. Bauliche und gestalterische Massnahmen zur Bekämpfung von Emissionen oder Immissionen, wie dies in § 24 Abs. 1 Ziff. 9 PBG verlangt wird, sucht man im Planungsbericht vergeblich. Demzufolge ist zum vorliegenden Gestaltungsplan zwingend ein den gesamten Perimeter und dessen bestehende und künftigen Einrichtungen und Bauten umfassendes Lärmgutachten zu erstellen. Ohne ein solches Lärmgutachten kann der Gestaltungsplan nicht bewilligt werden. Im Regelfall ist ein solches Lärmgutachten öffentlich aufzulegen, falls es wie vorliegend im aufgelegten Gestaltungsplan fehlte.

39. Fraglich bleibt, wie mit einem Lärmgutachten in einem Gestaltungsplan umzugehen ist, in welchem für die verschiedenen Nutzungen von Erholung und Freizeit wie im Schwimmbad, beim Tennis auf den offenen Plätzen, beim Fussball und gerade auch beim REKA-Ferienhotel und der zusätzlich zu erwartenden Areal und Strandnutzung ganz unterschiedlichen Emissionsergebnissen entstehen dürften. Gemäss Arbeitshandbuch für die Zuweisung von Empfindlichkeitsstufen sind Einzelzuweisungen für verschiedene Grundstücke oder Aktivitäten möglich. Wie dies im Gestaltungsplan «Seezelg II» funktionieren soll, ist aktuell offen und sicherlich problematisch. Es muss aber in jedem Fall eine Beurteilung über den gesamten Gestaltungsplan Perimeter stattfinden, wobei die Lärmfrage beim REKA-Ferienhotel sicherlich eine ganz andere sein wird als im öffentlichen Schwimmbad. Dies gilt umso mehr, als nach gültigem Baureglement ES II zur Anwendung kommt und es dabei auch beim neuen Baureglement, wie in der Einsprache beim Rahmennutzungsplan beantragt, bleiben sollte.

Fehlende innere formelle und materielle Geschlossenheit des Gestaltungsplans

40. Der Gestaltungsplan «Seezelg II» mutet als hybrides Konstrukt unterschiedlichster Zielsetzungen an und weist keine innere formelle und materielle Geschlossenheit aus.

41. Dass der Perimeter des Gestaltungsplan «Seezelg II», neu mit seinem umfassenden Einzugsbereich von Tennis, Schwimmbad, geplanten Fussballfeldern, Ferienhotel und anderem mehr an sich keine innere formelle und materielle Geschlossenheit aufweist, wie dies bei den üblichen Gestaltungsplänen für Wohnüberbauungen der Fall ist und verlangt wird, ist offensichtlich. Es stellt sich deshalb die Frage, ob im Sinne der planerischen Konsequenz der Gestaltungsplan «Seezelg I»I nicht in mehrere Gestaltungspläne aufgeteilt werden sollte. Gerade für das Projekt REKA-Ferienhotel in einer hochsensiblen naturnahen Zone wäre ein eigenständiger Gestaltungsplan als Planungsinstrument zur Umsetzung der planerischen Vorgaben zielführend und an sich zwingend.

42. In einem solchen Fall käme es nicht dazu, dass eine maximale Gebäudelänge von 150.00 m wie im neuen Baureglementvorgesehen, eine Rolle spielen würde. Eine Planung im Rahmen eines Gestaltungsplans müsste aufgrund des Zonenzwecks erheblich geringere Gebäudelängen und wohl auch Höhen aufweisen. Falls im Rahmen des Gestaltungsplans keine derartigen Überlängen wie geplant möglich sind, gibt es dafür auch keine Ausnahmebewilligungen. Es ist ernsthaft zu prüfen, was hiermit auch beantragt wird, ob für das Projekt Ferienhotel, sofern es in der sensiblen naturnahen

Zone überhaupt bewilligungsfähig ist, nicht ein eigenständiger Gestaltungsplan mit speziellen Sonderbauvorschriften erarbeitet werden soll. Nur auf diese Weise ist es denkbar, dass allenfalls Bauten in diesem naturnahen Gebiet in untergeordneter Art und Weise, wie planungsrechtlich vorgegeben, denkbar wären. Dies bedingt jedoch die Ausarbeitung eines neuen Gestaltungsplanes Seezelg REKA-Ferienhotel mit dem üblichen, gesetzlich vorgesehenen Verfahrensablauf.

Grundsatz der Gleichbehandlung der Gewerbegenossen

43. Dem Verfasser des Gestaltungsplans «Seezelg II» und insbesondere der Seeleben AG sowie der Genossenschaft REKA ist offensichtlich kaum oder wenig bewusst, dass mit der Planung / Gestaltungsplanung als Grundlage für das REKA-Ferienhotel am vorgesehenen Standort massive öffentliche Mittel fliessen müssen. Bereits an einer Informationsveranstaltung zum REKA-Ferienhotel im Centro Italiano unter Anwesenheit von Regierungsrat Schönholzer und Stadtrat Zülle wurde über die Mittel / Subventionen / Darlehen seitens von Bund, Kanton (Tourismus) und der Stadt Kreuzlingen gesprochen, welche erhebliche Summen ausmachen, von denen die Seeleben AG und die REKA Genossenschaft direkt und indirekt profitieren können. Diese Geldflüsse müssen im Sinne der Transparenz zuhanden der Öffentlichkeit bereits im Gestaltungsplan offengelegt werden. Zusätzlich zu diesen Mitteln werden im Gestaltungsplan Kostenteiler der Erschliessung Seezelg 2020 gemäss **Auflage zulasten der Stadt Fr. 1'199'254.79 ausgewiesen.** Es ist leicht nachvollziehbar, dass der grosse Teil dieser Erschliessungkosten für den Bau des REKA-Ferienhotels im Rahmen der Rohbaumiete mit der Seeleben AG als Vermieterin notwendig werden. Der Anteil Seeleben AG mit Fr. 504'745.00 ist weniger als die Hälfte. Ohne den Bau des REKA-Ferienhotels durch zwei private Firmen, wären der grösste Teil der Erschliessungskosten der Stadt zur Aktivierung der Freizeit und Erholungszone nicht notwendig. Es wird deshalb beantragt, dass im Einspracheentscheid die dem privaten REKA-Ferienhotel Projekt zugrundeliegenden Geldflüsse seitens der öffentlichen Hand und anteilig durch die Stadt für die Erschliessung des Ferienhotels klar offengelegt werden.

44. Würde man der Kreuzlinger Bevölkerung und der Region das fragliche Areal wie planerisch an sich vorgesehen für Freizeit und Erholung zur Verfügung stellen, dann würde es weder einer neuen Strasse, Kanalisationsleitungen, Elektrizität und Wasser im geplanten Umfang zugunsten des Ferienhotels bedürfen. Für die Fussballplätze – in weiter Ferne jeder Realisierungsmöglichkeit – sind aktuell keine Erschliessungsleistungen notwendig. Diesbezüglich ist die Stadt gehalten für Transparenz zu sorgen und die Betreffnisse klar dem Ferienhotel über den Kostenteiler gemäss Auflage des Gestaltungsplans zuzuordnen. Darauf hat die Öffentlichkeit Anspruch.

45. Es gehört auch zum Informationsteil des Gestaltungsplans / Planungsbericht, dass die vertraglichen Grundlagen / Absprachen Seeleben AG – REKA Genossenschaft – Stadt Kreuzlingen im Detail offengelegt werden. Aus diesen vorläufigen Feststellungen, welche durch die Stadt noch detailliert dargelegt werden müssen, wird bereits ersichtlich, dass damit der in Lehre und Rechtspraxis, insbesondere durch das Bundesgericht geprägte Grundsatz der «Gleichbehandlung der Gewerbegenossen» klar verletzt wird. Es ist offensichtlich, dass andere Hotelbetriebe, touristische Einrichtungen

in Kreuzlingen und auf der Schweizer Seite des Bodensees durch die massive direkte und indirekte finanzielle Unterstützung, wie das zur Verfügung stellen eines bevorzugten Standorts am Wasser zugunsten der Seeleben AG und der REKA Genossenschaft, einen ins Gewicht fallenden Wettbewerbsnachteil erleiden. Dieser Rechtsgrundsatz verlangt, dass unter dem Aspekt von Art. 4 und Art. 31 BV staatliche Massnahmen einzelne Unternehmen gegenüber andern Unternehmen in der gleichen Branche nicht bewusst bevorzugt behandeln. Solches muss vorliegend bejaht werden. Wäre ein klassischer Hotelbetrieb an die Stadt Kreuzlingen mit dem Anliegen des Baus eines Hotels auf dem fraglichen Areal herangetreten, wäre diesem umgehend erklärt worden, dass dies aus richtplan-, bau- und zonenrechtlichen Gründen leider nicht möglich sei. Die Seeleben AG und die REKA Genossenschaft mit rund 1100 Wohnungen in Hotelferienanlagen sind jedoch nichts anderes als private Firmen im Bereich Immobilien / Ferienwohnungen, Ferienhotels und damit direkte Konkurrenten der anderen Hotelbetriebe. Es ist deshalb nachvollziehbar, dass sich sämtliche Hotelbetriebe, Restaurants mit Zimmervermietung, touristische Anbieter mit Übernachtungsmöglichkeiten in ihrer wirtschaftlichen Tätigkeit durch das REKA-Ferienhotel massiv und in verschiedener Hinsicht unfair, und widerrechtlich benachteiligt sehen. Dies darf in einer Zeit, in welcher zahlreiche touristische Betriebe gerade auch in unserer Gegend in Schwierigkeiten geraten und sind (Corona Virus) nicht Platz greifen.

46. Mit dem mehrfach subventionierten Projekt REKA-Ferienhotel wird das Gleichbehandlungsgebot verletzt. Es ist damit denkbar, dass die Gerichte den Bau des Ferienhotels in der geplanten Form im Rahmen des Gestaltungsplans und den Leistungen der öffentlichen Hand dafür zufolge Ungleichbehandlung von Gewerbegenossen / Konkurrenten untersagen. Die REKA-Genossenschaft ist ein privatrechtliches, gewinnorientiertes Unternehmen, was sich aus den Jahresberichten und den Angeboten in andern Ferienhotelanlagen und deren Preisstrukturen ablesen lässt. Auch das Management wird im üblichen Rahmen entschädigt. REKA eine besondere Stellung in sozialer Hinsicht einräumen zu wollen, wäre nicht gerechtfertigt. Es kann auf die Bundesgerichtsentscheide BGE 142 I 162; BGE 121 I 129 verwiesen werden.

Umweltverträglichkeitsbericht / Umweltnotiz

47. Nach Art. 10a USG sind einer Umweltverträglichkeitsprüfung Anlagen unterstellt, welche Umweltbereiche erheblich belasten können, so dass die Einhaltung der Vorschriften über den Schutz der Umwelt voraussichtlich nur mit projekt- oder standortspezifischen Massnahmen sichergestellt werden kann. Der Bundesrat hat die Anlagen, die der UVP unterstehen, im Anhang der Verordnung über die Umweltverträglichkeitsprüfung abschliessend bezeichnet.

48. Nach summarischer Prüfung scheint für das vorliegende Projekt trotz zahlreicher erheblicher Umweltprobleme im Perimeterbereich des Gestaltungsplans vermutlich keine Pflicht zu bestehen, eine Umweltverträglichkeitsprüfung im Sinne von Art. 10a USG durchzuführen. Dennoch erscheint das Erstellen eines Umweltverträglichkeitsberichts – wie nachfolgend aufgezeigt wird – aufgrund der Dimensionierung des vorliegenden Projekts angezeigt und notwendig, um den Umweltschutz zu wahren und

die Vereinbarkeit des Projekts mit der Umweltschutzgesetzgebung sicherzustellen. Vor dem Hintergrund des vorliegenden Gestaltungsplans «Seezelg II» stellen sich derart viele Fragen aus umweltrechtlicher Sicht, dass sich ein Umweltverträglichkeitsbericht (UVP) faktisch aufdrängt.

49. Ein **Umweltverträglichkeitsbericht (UVB)** verfolgt das Ziel, grössere und komplexe Bauvorhaben – wie dies beim Gestaltungsplan «Seezelg II» zweifelsfrei der Fall ist – bereits in der Planungs- und Bewilligungsphase auf ihre Auswirkungen auf die Umwelt zu untersuchen. Der Gestaltungsplan «Seezelg II» und insbesondere das geplante REKA-Ferienhotel als Gebäudekomplex mit privater Nutzungsmöglichkeit und Dominanz im fraglichen Gebiet muss demzufolge bereits zum jetzigen Zeitpunkt auf die Vereinbarkeit mit der Umweltschutzgesetzgebung untersucht werden.

50. Das UVP-Handbuch des Bundesamts für Umwelt (BAFU) stellt die Richtlinie des Bundes für die Umweltverträglichkeitsprüfung (Art. 10b Abs. 2 USG und Art. 10 Abs. 1 UVPV) dar. In Modul 2 (UVP-Pflicht von Anlagen) sieht die Richtlinie vor, dass besonders neue Anlagen mit nicht leicht überblickbaren Umweltauswirkungen, [...] Sachverhaltsabklärungen nötig machen, die insgesamt einem UVB nahe kommen. Es sei daher in vielen Fällen zweckmässig, die zu erwartenden Umweltauswirkungen und Massnahmen in einem eigenständigen Dokument, einer sogenannten **«Umweltnotiz»**, darzulegen.

51. Die durch das vorliegende Projekt verursachten Umweltbelastungen sind wesentlich bzw. können sich als wesentlich herausstellen, wenn sie nicht rechtsgenügend im Voraus abgeklärt werden. Das vorliegende Projekt stellt die Grundlage diverser nicht leicht überblickbarer Umweltauswirkung dar, welche gemäss den vorliegenden Informationen nur marginal – der Planungsbericht hält auf den Seiten 45 und 46 unter dem Titel «übergeordnete Gesetzgebung» lediglich eine knappe und kaum begründete Aufzählung möglicher Umweltauswirkungen bereit und beschränkt sich in diesem Zusammenhang auf ein absolutes Minimum – und damit unzureichend thematisiert werden. Auch die Erwägungen zu den Umweltbestimmungen in den Sonderbauvorschriften, die lediglich in ein paar Absätzen umschrieben werden, erscheinen in diesem Zusammenhang als unbefriedigend. Allein der Umfang der übrigen intensiven Untersuchungen und Abklärungen zeigt, dass keineswegs ohne Weiteres klar sei, dass durch das Vorhaben keine bestehenden Umweltbelastungen verstärkt werden oder gewichtige Umweltbelastungen neu oder an anderer Stelle auftreten.

52. Zusammenfassend steht ausser Frage, dass für den vorliegenden Gestaltungsplan «Seezelg II» zur Klärung der umweltrechtlichen Auswirkungen ein **Umweltverträglichkeitsbericht** bzw. zumindest eine **Umweltnotiz** erstellt werden muss. Die führenden Planungsbüros in der Schweiz sind sich methodisch gewohnt, für Projekte gerade im Rahmen von Gestaltungsplänen das gemäss Bundesrecht anerkannte Instrument der Umweltnotiz zur Anwendung zu bringen. Der Gestaltungsplan «Seezelg II» wird umweltrechtlich ohne eine solche Umweltnotiz keinen Bestand haben können.

Missachtung der Vorschriften der kantonalen Seeuferplanung

53. Als unklar erweist sich im Übrigen, ob der Gestaltungsplan «Seezelg II» mit den Zielen der kantonalen Uferplanung abgestimmt und vereinbar ist.

54. Die Massnahmenliste der Uferplanung Bodensee (Obersee) sieht in Zusammenhang mit dem vorliegenden Gestaltungsplan etwa eine landschaftliche Aufwertung entlang dem neu geplanten Verlauf des Veloweges im Gebiet «Seezelg» vor. Dazu soll eine Baumreihe mit Grünstreifen – wo möglich beidseits der Strasse – entlang des Velowegs zur Beschattung desselben und zur landschaftlichen Aufwertung sowie Attraktivierung mit standortgerechten, einheimischen Baumarten erstellt werden (Handlungsraum H 1.5, Massnahme M. 1.14, S. 4, Massnahmenliste Uferplanung Bodensee: Obersee).

55. Als weitere Massnahmen sieht die Uferplanung explizit vor, dass der ufernahe Bereich in den Gebieten «Seezelg» und «Kissingerguet» **naturnah erhalten** bleiben soll. Überdies soll im uferfernen Bereich eine **zonengerechte** Nutzung für das REKA-Ferienhotel geprüft werden (Handlungsraum H 1.5, Massnahme M. 1.14, S. 4, Massnahmenliste Uferplanung Bodensee: Obersee). Wie bereits dargelegt, entspricht die im Gestaltungsplan mit dem Ferienhotel geplante Nutzung dem Zonenzweck nicht und steht damit auch im Widerspruch zur geplanten naturnahen Aufwertung des Seeufers und des Areals in diesem Bereich. Zudem sollen geeignete Massnahmen zur Minimierung des MIV und Entflechtung Langsamverkehr vorgesehen werden, was vorliegend mit der Erschliessung und Nutzung des REKA-Ferienhotels ebenfalls nicht im Einklang steht.

Abschliessend ersuche ich Sie, die gestellten Anträge zu berücksichtigen und aus obgenannten Gründen um antragsgemässe Entscheidung.

Freundliche Grüsse

[redacted]

Beilage: - ThurGIS-Auszug betreffend Liegenschaft [redacted]