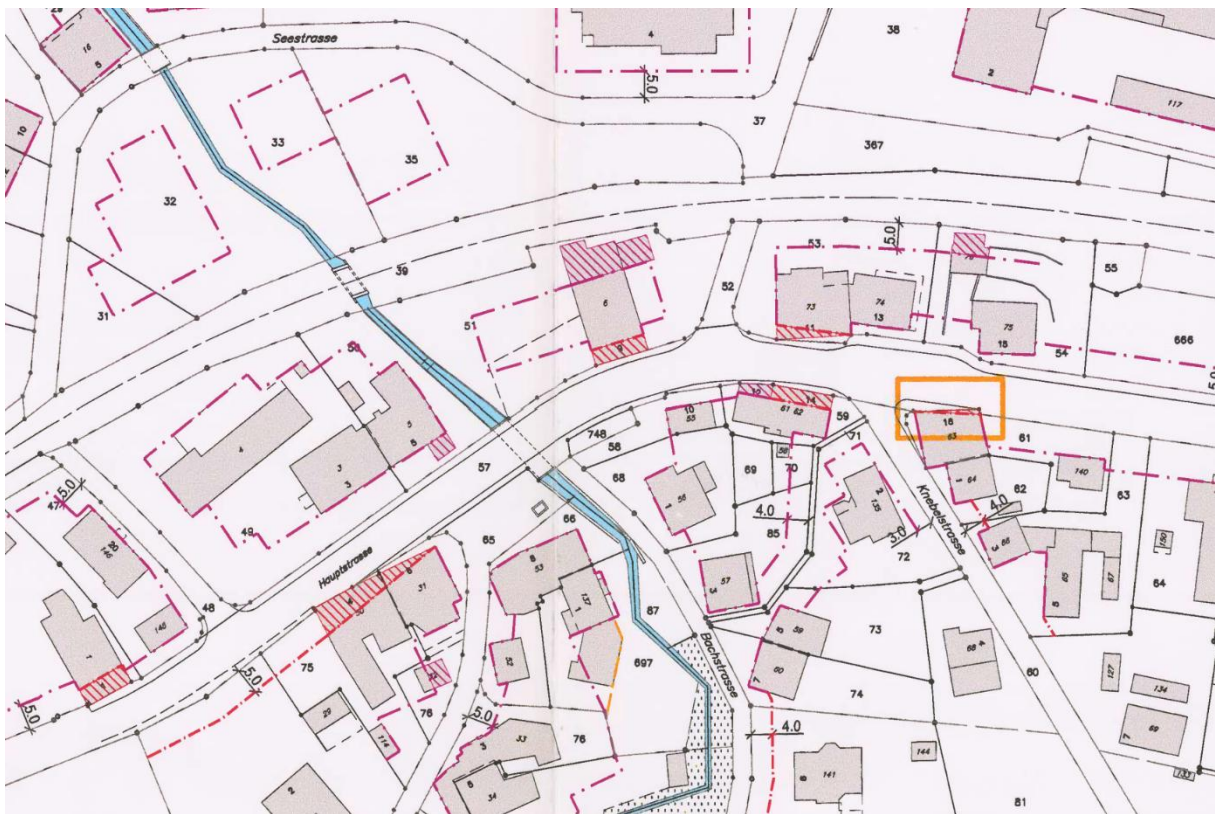


Überprüfung der Sondernutzungspläne Gemeinde Salenstein

Planungsbericht

Mitwirkung



Projekt-Nr. 6303.0.0005 | Datum: 30.09.2025

Inhalt

1	Ausgangslage / Planungsauftrag	2
1.1	Ortsplanung Salenstein 2003	2
1.2	Beschlussfassung des Gemeinderats	3
2	Verfahrensablauf	3
3	Rechtliche Grundlagen	3
4	Übersicht bestehende Sondernutzungspläne der Gemeinde Salenstein	4
4.1	Bestehende Sondernutzungspläne	4
4.2	Erläuterungen zu den Sondernutzungsplänen, die keine Änderung erfahren	4
5	Begründung für die Aufhebung von Sondernutzungsplänen	6
6	Beurteilung der einzelnen Sondernutzungspläne	8
6.1	Baulinienpläne	8
6.2	Übersicht der bestehenden Baulinienpläne 2003	10
6.2.1	Baulinienplan Nr.1, Ortsteil Mannenbach / Untersalenstein	12
6.2.2	Baulinienplan Nr.2, Ortsteil Salenstein	13
6.2.3	Baulinienplan Nr. 3, Ortsteil Fruthwilen	14
6.3	Änderungen der Baulinienpläne	15
6.4	Quartierpläne	19
6.4.1	Quartierplan Nr. 4 'Knebel', Ortsteil Unter Salenstein	19
6.4.2	Quartierplan Nr. 5 'Wetti-Grund', Salenstein	21
6.5	Arealüberbauungsplan	23
6.5.1	Arealüberbauungsplan Nr.6 'Hotel Schiff Mannenbach', Mannenbach	23
6.6	Gestaltungspläne	25
6.6.1	Gestaltungsplan Nr. 7 'Chnebel', Unter Salenstein	25
6.6.2	Gestaltungsplan Nr. 8 'Galgen', Salenstein	30
6.6.3	Gestaltungsplan Nr. 9 'Alte Mühle', Mannenbach,	34
6.6.4	Gestaltungsplan Nr. 10 'Buu-Baschhalde', Unter Salenstein	35
6.6.5	Gestaltungsplan Nr. 11 'Aushubdeponie Eggishof' Fruthwilen	37
7	Verfahren	38
7.1	Mitwirkung	38
7.2	Öffentliche Auflage und Einsprachen	38
7.3	Koordination mit den Gewässerraumlinienplänen	38
	Anhang	39
A.	Auszug aus dem Amtsblatt	39

Auftraggeber:	Gemeinde Salenstein, Eugensbergstrasse 2, 8268 Salenstein
Verfasser:	bhateam ingenieure ag www.bhateam.ch
Projektleitung:	Adrian Sauter
Bearbeitung:	Adrian Sauter
Projektnummer:	6303.0005
Datum Version:	29.10.2024 Vorprüfung 30.09.2025 Mitwirkung
Ablage:	P:\6303 Salenstein, Kommunalplanung\6303.0.0005 Überprüfung SNP\04_Entwürfe_Analyse_0.1\Dokumente_Berechnungen\PB_Überprüfung_SNP_Salenstein_2025.09.30.docx

1 Ausgangslage / Planungsauftrag

Gemäss den Übergangsbestimmungen § 122 Planungs- und Baugesetz (PBG) haben die Gemeinden ihre Sondernutzungspläne (Gestaltungspläne, Baulinienpläne und Gewässerraumpläne) innert 15 Jahren an die neuen Bestimmungen des PBG vom 1. Januar 2013 anzupassen. Unabhängig davon sind Sondernutzungspläne regelmässig auf die übergeordnete Gesetzgebung und die tatsächlichen Verhältnisse zu überprüfen.

Beim Auftrag der Übergangsbestimmungen des PBG geht es darum, die bestehenden Sondernutzungspläne (Gestaltungs- und Baulinienpläne) nach altem Recht, an die neuen Gesetze bzw. Messweisen nach der interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB), zu überprüfen und anzupassen. Dies kann einerseits durch die Anpassung der Sondernutzungspläne oder durch deren Aufhebung geschehen.

Unabhängig davon sind Sondernutzungspläne regelmässig, alle 10 bis 15 Jahre, auf die übergeordnete Gesetzgebung und die tatsächlichen Verhältnisse zu überprüfen.

Veränderte Verhältnisse gibt es zum Beispiel in der veränderten Nutzung der betroffenen Objekte, wie bei Strassen oder Baubereichen, oder auch bei Änderungen in der angrenzenden Umgebung, wie bei der Ausdehnung von Waldflächen oder geänderter Linienführung des Gewässers und der Strassen. Insbesondere bei Baulinienplänen hat dies den Effekt, dass deren vorgesehener Zweck bzw. Planinhalt nicht mehr gegeben ist und sie dadurch überholt sind. Beispiele dazu sind übergrosse Baulinienabstände bei Strassen oder die unterdessen statisch festgelegten Waldgrenzen, gegenüber denen die notwendigen Sicherheitsabstände nicht mehr eingehalten werden können.

Die bhateam Ingenieure AG wurde beauftragt, sämtliche Sondernutzungspläne der Gemeinde Salenstein auf ihre Zweckmässigkeit zu prüfen. Insgesamt wurden alle 11 Pläne untersucht. Dabei wurden auch die drei Baulinienpläne mit RRB Nr. 998 vom 15. August 1989, einschliesslich aller Änderungen bis 2003, überprüft und intensiv mit der Planungskommission von Salenstein diskutiert. Die Baulinienpläne der Ortsteile Salenstein, Mannenbach/Untersalenstein und Fruthwilen waren bereits im Rahmen der letzten Ortsplanung 2003 (DBU-Entscheid Nr. 65 vom 14. Juli 2005) überprüft und angepasst worden. Dennoch war es der Planungskommission ein Anliegen, diese zu überprüfen und wenn möglich zu vereinfachen.

1.1 Ortsplanung Salenstein 2003

Im Rahmen der Ortsplanung 2003 wurde für jeden Ortsteil (Salenstein, Mannenbach/Untersalenstein und Fruthwilen) ein Baulinienplan erstellt. Die bis dahin rechtskräftigen Baulinien wurden dabei überprüft und teilweise aufgehoben. Innerhalb der Ortskerngebiete blieben die bestehenden Baulinienpläne weitgehend erhalten, um die historischen Strukturen der Freiräume und Bauten zu bewahren. Ausserhalb der Zentren erfolgten kleine Anpassungen oder Aufhebungen der Baulinien gemäss dem Gesetz über Strassen und Wege (StrWG; RB 725.1).

1.2 Beschlussfassung des Gemeinderats

Da nicht abschliessend geklärt werden konnte, ob im Rahmen der Ortsplanung 2003 die damaligen rechtskräftigen Baulinienpläne oder nur einzelne Baulinien aufgehoben wurden, hat der Gemeinderat beschlossen, die bisherigen Baulinienpläne in dieser Überprüfung der Sondernutzungspläne erneut aufzugreifen. Dabei sollen Baulinien im Grundsatz aufgehoben werden, wenn diese im Konflikt mit den neu ausgeschiedenen Gewässerräumen stehen oder wenn sie sich nicht innerhalb der Dorfzone befinden.

Mit Beschluss vom 2. Oktober 2025 hat der Gemeinderat von Salenstein entschieden, Baulinien, die den genannten Kriterien entsprechen, aufzuheben. Ebenso sollen die zwei Quartierpläne sowie zwei Gestaltungspläne aufgehoben werden. Die restlichen Sondernutzungspläne sind zu erhalten, in separaten Verfahren anzupassen oder durch einen neuen Sondernutzungsplan zu ersetzen.

Die Festsetzung, die Änderung sowie die Aufhebung eines Sondernutzungsplans bedingt die Beachtung des öffentlichen Interesses sowie der Verhältnismässigkeit und wird in diesem Planungsbericht dargelegt.

2 Verfahrensablauf

Das Planungsverfahren zur Aufhebung der Sondernutzungspläne unterliegt denselben Bestimmungen wie bei der Inkraftsetzung. Vor der öffentlichen Auflage haben gemäss Art. 4 des Raumplanungsgesetzes (RPG) und § 9 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) direkt betroffene Grundeigentümer und die Bevölkerung die Möglichkeit, sich in geeigneter Weise an der Änderung oder Aufhebung der Planungsinstrumente zu beteiligen. Nach der Mitwirkung und der öffentlichen Auflage von 20 Tagen sind die Aufhebungen durch den Gemeinderat zu beschliessen und anschliessend durch das Departement für Bau und Umwelt (DBU) des Kantons Thurgau zu genehmigen. Die Aufhebungen werden mit dem Ausserkraftsetzungsbeschluss durch den Gemeinderat rechtskräftig.

3 Rechtliche Grundlagen

Rechtlich sind folgende kantonale und kommunale Grundlagen zu berücksichtigen:

- Raumplanungsgesetz (RPG) vom 22. Juni 1979
- Planungs- und Baugesetz des Kantons Thurgau (PBG) vom 19.04.2017
- Verordnung des Regierungsrates zum Planungs- und Baugesetz Thurgau (PBV) vom 22.12.2020
- Richtplan des Kantons Thurgau, Juni 2020
- Rechtsgültiger Zonenplan und Baureglement der Gemeinde Salenstein mit den Entscheiden Nr. 65 vom 14.07.2005 sowie Nr. 15 vom 17.02.2006

4 Übersicht bestehende Sondernutzungspläne der Gemeinde Salenstein

4.1 Bestehende Sondernutzungspläne

Nr.	Name des Plans	Datum und Beschlussnummer der Genehmigung	Beschluss des Gemeinderats
Baulinienpläne			
1.	Baulinienplan 2003 Ortsteil Mannenbach / Untersalenstein	DBU Nr. 65 / 14.07.2005	<i>Erhalten; mit Änderungen des Baulinienplans</i>
2.	Baulinienplan 2003 Ortsteil Salenstein	DBU Nr. 65 / 14.07.2005	<i>Erhalten; mit Änderungen des Baulinienplans</i>
3.	Baulinienplan 2003 Ortsteil Fruthwilen	DBU Nr. 65 / 14.07.2005	<i>Erhalten; mit Änderungen des Baulinienplans</i>
Quartierpläne			
4.	Quartierplan Knebel, Unter Salenstein	RRB Nr. 1368 / 04.10.1988	<i>aufheben</i>
5.	Quartierplan Wetti-Grund, Salenstein	RRB Nr. 1808 / 10.11.1992	<i>aufheben</i>
Arealüberbauungsplan			
6.	Arealüberbauungsplan 'Hotel Schiff Mannenbach', Mannenbach	RRB Nr. 156 / 26.01.1982	<i>neuer Gestaltungsplan notwendig</i>
Gestaltungspläne			
7.	Gestaltungsplan 'Chnebel', Unter Salenstein Änderung 1998 Änderung 2000	DBU Nr. 35 / 17.03.1997 DBU Nr. 190 / 02.11.1998 DBU Nr. 45 / 24.07.2000	<i>aufheben</i>
8.	Gestaltungsplan 'Galgen', Salenstein	DBU Nr. 108 / 08.12.2003	<i>aufheben</i>
9.	Gestaltungsplan 'Alte Mühle', Mannenbach	DBU Nr. 109 / 10.12.2003	<i>anpassen / überarbeiten</i>
10.	Gestaltungsplan 'Buu-Baschhalde', Unter Salenstein	DBU Nr. 21 / 11.05.2016	<i>erhalten, entspricht der IVHB</i>
11.	Gestaltungsplan 'Aushubdeponie Eggishof' Fruthwilen	DBU Nr. 58 / 03.11.2016	<i>Erhalten, in Überarbeitung</i>

Fett: mit GP-Pflicht

4.2 Erläuterungen zu den Sondernutzungsplänen, die keine Änderung erfahren

Der Arealüberbauungsplan 'Hotel Schiff Mannenbach', in Mannenbach ist mit einer Gestaltungsplanpflicht überlagert. Diesen aufzuheben ohne eine Änderung oder Anpassung des Sondernutzungsplans käme einem Bauverbot gleich.

Dasselbe gilt für den Gestaltungsplan 'Alte Mühle', in Mannenbach. Auch dieser Perimeter ist mit einer Gestaltungsplanpflicht überlagert.

Bei beiden Sondernutzungsplänen soll zeitnah mit den Grundeigentümern Kontakt aufgenommen werden, um deren zukünftige Absichten zu kennen und um sie über die rechtliche Situation (Überprüfung aller Sondernutzungspläne) zu informieren.

Anders verhält es sich beim Gestaltungsplan 'Aushubdeponie Eggishof' in Fruthwilen. Dieser entspricht zwar dem neuen Recht, wird aber zurzeit überarbeitet. Dieses Verfahren wird gesondert bearbeitet und beinhaltet neben der Anpassung des Gestaltungsplans auch eine Zonenplanänderung sowie die Ausscheidung eines Gewässerraums.

5 Begründung für die Aufhebung von Sondernutzungsplänen

Planbeständigkeit:

Sondernutzungspläne sind zu überprüfen und nötigenfalls anzupassen oder aufzuheben, wenn sich die Verhältnisse erheblich geändert haben (Art. 21 Abs. 2 RPG). Sie sind auf einen bestimmten Zeithorizont ausgerichtet (15 Jahre für Bauzonen gemäss Art. 15 Abs. 1 RPG) und nach Ablauf dieser Frist grundsätzlich einer Überprüfung zu unterziehen. Je näher eine Planungsrevision dieser Frist kommt, desto weniger gewichtig ist das Vertrauen auf die Beständigkeit des Plans und in die Rechtssicherheit.

Somit ist gegenüber der Rechtssicherheit von Planungen Rechnung zu tragen. Eine Planung kann ihren Zweck nur erfüllen, wenn sie eine gewisse Beständigkeit aufweist. Deshalb ist für die Überprüfung, allfällige Anpassung oder Aufhebung von Sondernutzungsplänen sicherzustellen, dass sich die Verhältnisse erheblich geändert haben. Andererseits steht mit der Bezugnahme auf die erhebliche Veränderung der Verhältnisse zugleich fest, dass dem Grundsatz der Planbeständigkeit keine absolute Bedeutung zukommt.

Veränderte Verhältnisse und öffentliches Interesse:

Aufgrund der veränderten Verhältnisse der übergeordneten Gesetzgebung (Revision des Raumplanungsgesetzes von 2014, Änderung des Planungs- und Baugesetzes und deren Verordnung 2013 und die Revision des Baureglements mit DBU-Entscheidung vom 28.11.2022) haben sich die Verhältnisse und das öffentliche Interesse in den vergangenen neun Jahren stark verändert. So wurde die Innenverdichtung zu einem öffentlichen Interesse. Bereits diese Veränderungen legitimieren eine Aufhebung von Gestaltungsplänen, sofern diese deren Zweck erfüllt haben.

Mit der Annahme des revidierten Raumplanungsgesetzes (RPG) 2014 gewann die Siedlungsentwicklung nach innen weiter an Bedeutung. Durch die Annahme der Revision gab die Schweizer Stimmbürgerin den Behörden den Auftrag, das Nichtbaugelände möglichst zu schützen sowie Vorschriften für die Innenentwicklung zu prüfen, deren Potenzial zu erkennen und zu nutzen. Dies bedeutet auch konsequente Verdichtungsmassnahmen, welche den Bestand verändern können.

Gesetzesauftrag an die Gemeinden:

Die angesetzte Frist der Übergangsbestimmungen im Planungs- und Baugesetz (PBG) von 15 Jahren möchte die Gemeinde Salenstein nicht ungenutzt verstreichen lassen und hat die bestehenden Sondernutzungspläne überprüft, ob die Massnahmen an der interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) anzupassen sind.

Zumal die Sondernutzungspläne gemäss PBG § 8 Abs. 3 periodisch zu überprüfen und bei wesentlichen veränderten Verhältnissen, die hier klar gegeben sind, nötigenfalls anzupassen sind. Die Änderung der Verordnung des Regierungsrates zum Planungs- und Baugesetz (PBV), die Übernahme der IVHB sowie die Einführung des Gewässerraums für alle öffentlichen Gewässer gemäss den gesetzlichen Grundlagen des Bundes (GSchG / GSchV) und des Kanons (WBSNG), werden als erhebliche veränderte Verhältnisse angesehen. Beides sind klarere Aufträge, die der Kanton an die Gemeinden delegiert.

Anpassung oder Aufhebung eines Sondernutzungsplans:

Die Anpassung kann durch die Änderung oder durch die Aufhebung der einzelnen Sondernutzungspläne geschehen.

Zuständigkeit:

Die Gemeindebehörde erlässt Richt-, Sondernutzungs- und Landumlegungspläne und trifft die zur Erschliessung notwendigen Massnahmen. Vorbehalten bleibt das fakultative Referendum gemäss § 24 Abs. 3. Das Gleiche gilt auch für die Aufhebung der Sondernutzungspläne auf dem Gemeindegebiet innerhalb der Bauzone. Somit ist es im Ermessen der Gemeinde, einen Gestaltungsplan aufzuheben, wenn dieser seinen Zweck erfüllt hat und sein Erhalt nicht mehr im öffentlichen Interesse steht.

Interessenabwägung:

Die Interessenabwägung ist eine kumulative Abwägung aller erläuterten Interessen aus den Erläuterungen aus diesem und den nachfolgenden Kapiteln. Zusammengefasst resultieren meistens keine oder nur wenige öffentliche Interessen, welche eine Anpassung der Gestaltungspläne an die IVHB begründen.

Die Gemeinde Salenstein weist ein im **ISOS (Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz)** aufgeführtes Ortsbild von nationaler Bedeutung auf. Für die beiden Gestaltungspläne 'Chnebel', Unter Salenstein (inkl. Änderungen), sowie 'Galgen', Salenstein wird aufgrund dieser ISOS-Betroffenheit jeweils eine separate Interessenabwägung im entsprechenden Kapitel vorgenommen.



Auszug aus dem ISOS Ortsbilder Mannenbach

U-Zo	IV	Neuquartiere, Ein- und Mehrfamilienhäuser in aussichtsreicher Lage, 2. H. 20. Jh.	b		/	b		13
	0.0.4	Anpasserische Mehrfamilienhäuser in exponierter Situation, 4. V. 20.–A. 21. Jh.					o	
	0.0.5	Schulareal mit Sportplatz, zwei niedrigen Schulhäusern und Mehrzweckhalle, erb. 1970er- und 1990er-Jahre					o	

Die Neubauquartiere werden im ISOS zwar erwähnt, beinhalten im Text aber keine weitere Handlungsanweisung.

6 Beurteilung der einzelnen Sondernutzungspläne

6.1 Baulinienpläne

Bei der Überarbeitung der Ortsplanung 2003 hat die Gemeinde die drei Baulinienpläne überprüft. Dabei wurden in den Ortskerngebieten die Baulinien weitgehend beibehalten, um die Strukturen der Freiräume und Bauten zu erhalten. Ausserhalb der Ortskerngebiete wurden aufgrund des Gesetzes über Strassen und Wege (StrWG; RB 725.1) Anpassungen vorgenommen. Gemäss Planungs- und Baugesetz (PBG; RB 700) begrenzen Baulinien die Bebauung und dienen insbesondere der Sicherung bestehender und geplanter Anlagen und Flächen sowie der baulichen Gestaltung.

Mit der aktuellen Überprüfung der Sondernutzungspläne wurden die einzelnen Baulinien der drei Baulinienpläne nochmals überprüft und teils aufgehoben. Grundsätzlich sollen die gesetzlichen Strassenabstände von 4.0 Metern bei Kantonsstrassen und 3.0 Metern bei Gemeindestrassen gemäss dem Gesetz über Strassen und Wege (StrWG) gelten. Die Planungskommission hat den Grundsatz gefasst, dass Baulinien innerhalb der Dorfzonen nur dort erhalten bleiben, wo sie den gesetzlichen Strassenabstand unterschreiten und somit weiterhin erforderlich sind. Bei geschützten Bauten wird auf die Festlegung von Baulinien verzichtet, ausser wenn eine zusammenhängende Baulinienführung aus ortsbaulichen Gründen zweckmässig erscheint. Die übrigen Baulinien, insbesondere jene in den Wohnzonen sowie in der Wohn- und Arbeitszone, werden aufgehoben. Dies gilt auch für Baulinien, die in Konflikt mit den Gewässerraumlinien stehen.

Somit werden verschiedene Baulinien zwischen den Ortskerngebieten aufgehoben. Dies unter Beachtung der vorhandenen Besitzstandsgarantie gemäss § 94 PBG und aufgrund der neu auszuarbeitenden Gewässerräume entlang der offenen und teils geschlossenen Gewässer.

Die Besitzstandsgarantie von Bauten und Anlagen in der Bauzone (§ 94 PBG) regelt, dass bestehende, rechtmässig erstellte Bauten und Anlagen, die den geltenden Vorschriften oder Plänen nicht entsprechen, zeitgemäss erneuert, umgebaut, erweitert oder in ihrem Zweck geändert werden dürfen, soweit dadurch der Widerspruch zum geltenden Recht nicht wesentlich verstärkt wird. Somit sind verschiedene Bauten in ihrem Bestand «geschützt», sofern das Gebäude oder Teile davon nicht abgebrochen werden. Diese Gebäudestrukturen müssen deshalb nicht zwingend durch Baulinien gesichert werden.

Weiter regelt der Artikel auch, dass bei unfreiwillig zerstörten Bauten wieder aufgebaut werden darf, sofern diese ursprünglich rechtmässig erstellt wurden. Inwiefern diese übergeordnete Gesetzgebung mit einem Baulinienplan (Sondernutzungsplan) ausgehebelt werden darf, ist fraglich. In dieser Überprüfung der Baulinienpläne wird deshalb auf diese Festlegung, dass bei einigen Gebäudeteilen der Wiederaufbau bei Elementarschaden untersagt ist, verzichtet.

Zeitgleich mit der Überprüfung der Sondernutzungspläne werden für die vorhandenen Gewässer in der Gemeinde Salenstein die grundeigentümergebundene Gewässerräume gemäss Gewässerschutzgesetz (GSchG, SR 814.20) festgesetzt. Diese haben direkte Auswirkungen auf die Baulinien, welche heute bereits den Gewässerabstand regeln. Die neuen Gewässerraumlinienpläne werden Gewässerraumlinien beinhalten, welche den notwendigen Gewässerraum definieren und schützen. Die bestehenden Baulinien können/müssen somit aufgehoben werden, sofern keine weiteren öffentlichen Interessen entgegenstehen. Dagegen werden entlang der Wettli-Grund-Strasse sowie im Bereich der Erschliessungstasse 'in der Halde' eine Baulinie gegenüber dem eingedolten Gewässer erstellt, um die Bebaubarkeit der unbebauten Parzellen zu sichern.

Gegenüber den Bahnlinien gelten die Abstandsbestimmungen der Verordnung über den Schutz vor nichtionisierender Strahlung (NISV; SR 814.710). Für die Anlagen gilt als massgebender Betriebszustand der vorgesehene Betrieb von Personen- und Güterzügen mit dem dazu erforderlichen, in die Fahrleitung eingespeisten und über 24 Stunden gemittelten Strom. Der Abstand gegenüber der

Fahrbahnleitung ist so zu wählen, dass deren Anlage- und Immissionsgrenzwert für den über 24 Stunden gemittelten Effektivwert eingehalten werden. Beim Anlagegrenzwert muss die magnetische Flussdichte weniger als 1 μT betragen. Dieser Zustand wird grundsätzlich am Ende des Bahntrassees eingehalten.

Nachfolgend werden einige Spezialfälle begründet, die von den oben erläuterten Situationen abweichen.:

Parzelle Nr. 183, Mannenbach

Die bestehenden Baulinien bei der Parzelle Nr. 183 sollen beibehalten werden, da verschiedene raumplanerische und rechtliche Aspekte für deren Weiterführung sprechen.

Zum einen befindet sich in unmittelbarer Nähe zur Parzelle ein Gewässerraum mit angrenzendem Ufergehölz, das im Rechtssinn als Wald gilt. Gemäss § 75 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) ist gegenüber diesem Ufergehölz ein Mindestabstand von 15 m einzuhalten. Die Baulinie gewährleistet, dass der heute teils geringere Abstand auch bei künftigen Bauvorhaben respektiert bleibt und keine Konflikte zwischen Bauvorhaben und Waldbestand entstehen.

Zum anderen weist die Louisenbergstrasse in diesem Bereich lediglich eine Breite von rund 4,20 m auf. Die geschützte Liegenschaft Louisenbergstrasse 7 verengt die Fahrbahn optisch zusätzlich, da sie einen Strassenabstand von weniger als 0.5 m aufweist. Um südlich dieser Liegenschaft den Strassenraum zu öffnen und eine mögliche Ausweichstelle zu schaffen, ist es zweckmässig, den Strassenabstand mit der bestehenden Baulinie auf 5.0 m zu belassen.

Hinzu kommt, dass der gesetzliche Strassenabstand auch bei der südlich liegenden Liegenschaft (Louisenbergstrasse 6) knapp nicht eingehalten wird. Das Belassen der bestehenden Baulinien trägt dazu bei, die räumliche Situation langfristig zu sichern und die Verkehrssicherheit sowie die gestalterische Qualität des Strassenraums zu verbessern.

Aus diesen Gründen wird auf eine Aufhebung der Baulinien bei der genannten Liegenschaft verzichtet.

Parzelle Nr. 379, Salenstein

Die bestehende Baulinie bei der Parzelle Nr. 379 soll beibehalten werden. Für das geschützte Gebäude an der Schlossgasse 9 wäre eine Baulinie zwar nicht zwingend erforderlich. Da sich jedoch auf der westlich angrenzenden Parzelle Nr. 914 eine Waldfläche befindet, die im Rechtssinn als Wald gilt und gemäss § 75 Planungs- und Baugesetz (PBG) einen Mindestabstand von 25 m erfordert, ist es zweckmässig, die Baulinie für die gesamte Liegenschaft beizubehalten.

Parzelle Nr. 414, Salenstein

Auf die Baulinie bei der Liegenschaft Nr. 414 könnte grundsätzlich verzichtet werden. Da jedoch sowohl die östlich als auch die westlich angrenzenden Grundstücke weiterhin je eine Baulinie entlang der Fruthwilerstrasse aufweisen, erscheint es zweckmässig, eine durchgehende Baulinie beizubehalten. Dies gilt umso mehr, als die Strasse in diesem Abschnitt über kein Trottoir verfügt und sich ein Teil der Zufahrt sowie des Gartens der östlich angrenzenden Liegenschaft auf der Strassenparzelle befindet.

Parzelle Nr. 140 (Arenenberg), Salenstein

Die Baulinien im Bereich des Schlosses Arenenberg sichern die historischen Gartenanlagen, Grünräume und Freiflächen, die gemäss ISOS das Erhaltungsziel A aufweisen und auf der ICOMOS-Liste historischer Gärten verzeichnet sind. Eine ersatzlose Aufhebung würde die Wahrung dieser kulturhistorisch bedeutenden Umgebung gefährden und den Vorgaben des kantonalen Richtplans sowie der KOBE widersprechen. Ohne gleichzeitige Folgeplanung (z.B. Gestaltungsplan oder Freihaltezone) ist eine Aufhebung nicht genehmigungsfähig.

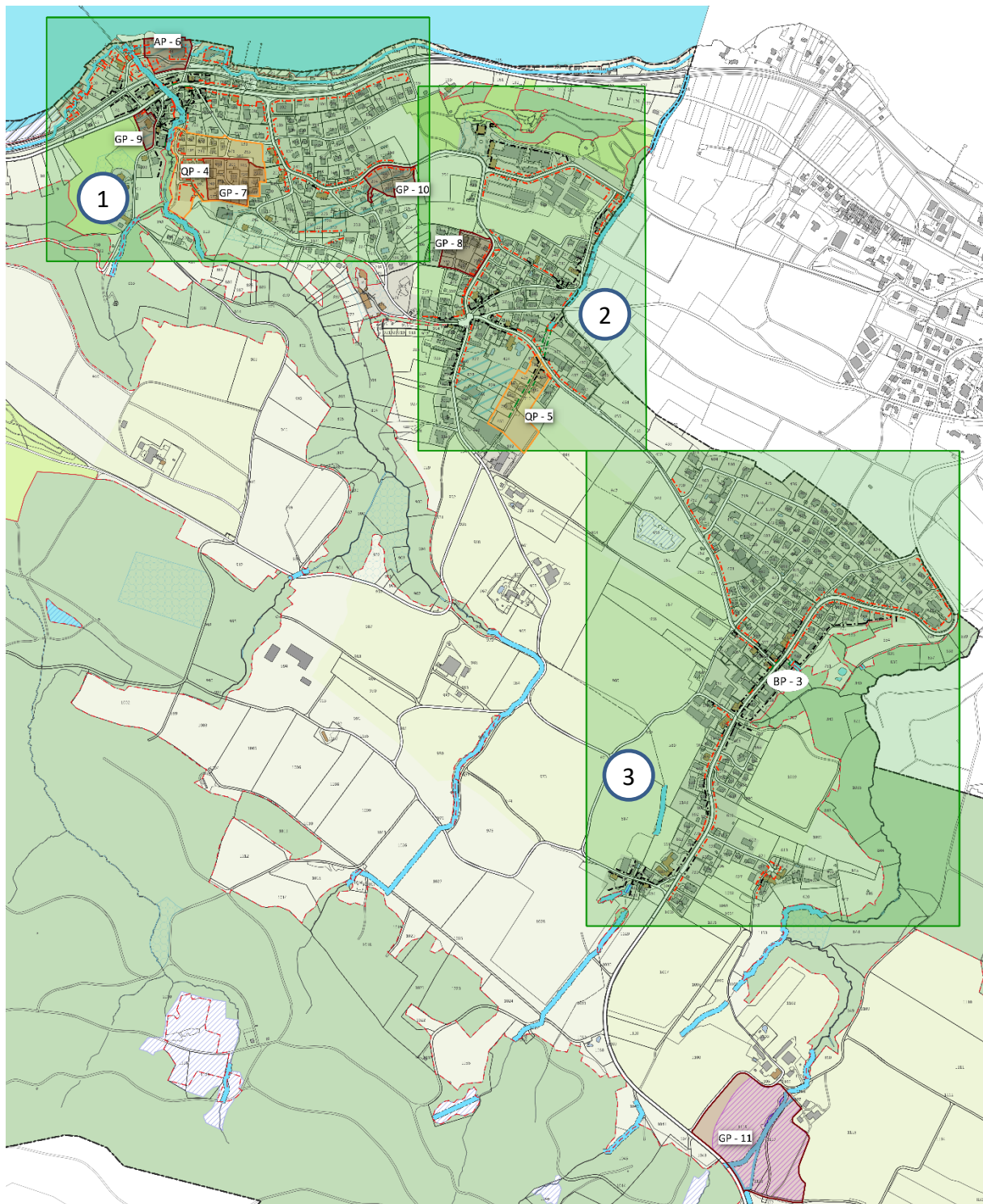
Parzelle Nr. 1028, Fruthwilen

Südlich der Liegenschaft Oberdorf 7 befindet sich ein Gewässerraum mit angrenzendem Ufergehölz, das im Rechtssinn als Wald gilt. Gemäss § 75 Planungs- und Baugesetz (PBG) ist gegenüber Wald ein Mindestabstand von 15 m einzuhalten. Durch die Baulinie wird dieser Abstand auf rund 10 m reduziert, wodurch eine klare Begrenzung für künftige Bauten geschaffen wird.

Entlang der Parzellengrenze zu Nr. 632 verläuft zudem der Mühlibach, der bis rund 13 m vor der Strassenparzelle offen geführt und danach eingedolt unter der Strasse Oberdorf hindurchgeleitet wird. Für eingedolte Gewässer gilt, sofern kein Gewässerraum ausgeschieden wurde, ein Gewässerabstand von 15 m (bzw. ein Gewässerraum von 30 m). Der schmalste Bereich zwischen den Baulinien beträgt hier rund 13.45 m. Um dem eingedolten Gewässer ausreichend Raum zu sichern, sind die bestehenden Baulinien auf der Parzelle Nr. 102 beizubehalten.

6.2 Übersicht der bestehenden Baulinienpläne 2003

Bereits die erste Erfassung der Baulinien 1988 (RRB Nr. 1368 vom 04.10.1988) wurde auf drei Baulinienpläne und auf die drei Ortsteile Mannenbach / Untersalenstein, Salenstein und Fruthwilen aufgeteilt. Bei der Ortsplanung 2003 wurden die Begrenzung auf die drei Ortsteile sowie die Aufteilung auf drei Pläne beibehalten.



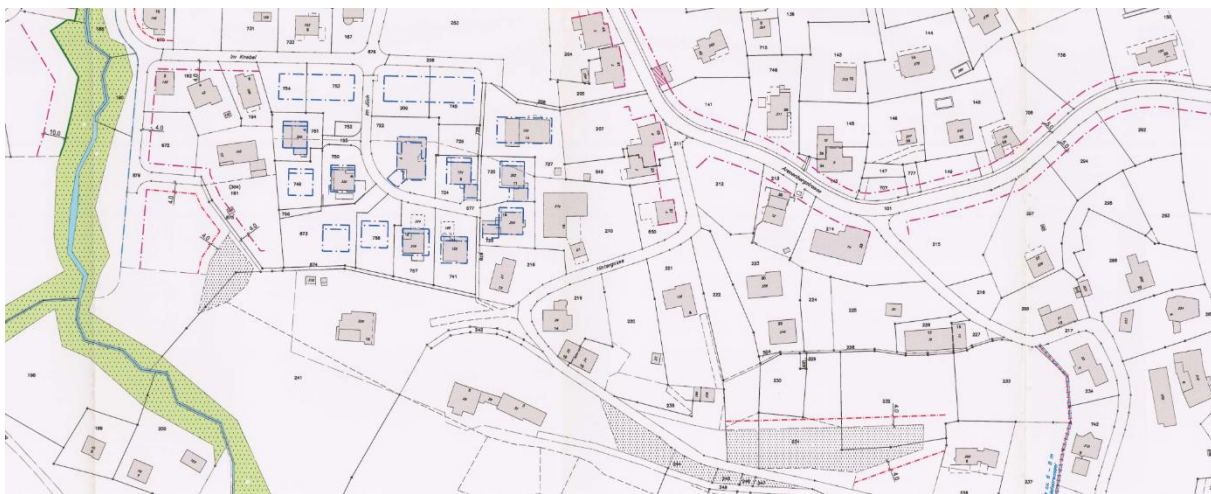
Übersicht der drei Baulinienpläne (BP - 1, BP - 2 und BP - 3)

6.2.1 Baulinienplan Nr.1, Ortsteil Mannenbach / Untersalenstein

Entscheid: DBU Nr. 65 vom 14.07.2005



Ausschnitt: Ortsteil Mannenbach



Ausschnitt: Ortsteil Unter Salenstein

Allgemeinverbindlicher Inhalt

Neu oder geändert

Baulinie

Wiederbebauung nach Elementarschaden untersagt

Gewässerabstand gem. § 64 PBG aufgehoben



Bestehend

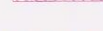
Baulinien gem. früherem Baulinienplan,
RRB 998, vom 15.8.89

Wiederbebauung nach Elementarschaden untersagt
gem. Baulinienplan RRB-Nr. 998 vom 15.8.1989

Mantelbaulinie Gestaltungsplan Chnebel,
RBB-Nr. 35 vom 17.3.97

Sonderbaulinie Oberdorf,
für eingeschossige, unbewohnte Bauten, RRB-Nr. 79 vom 26.8.97

Anlagenbaulinie
gem. Quartierplan Chnebel



6.2.2 Baulinienplan Nr.2, Ortsteil Salenstein

Entscheid: DBU Nr. 65 vom 14.07.2005



Ausschnitt: Arenenberg

Allgemeinverbindlicher Inhalt

Neu oder geändert

Baulinie

Wiederbebauung nach Elementarschaden untersagt

Gewässerabstand gem. § 64 PBG aufgehoben

Bestehend

Baulinien gem. früherem Baulinienplan,
RRB 998 vom 15.8.89

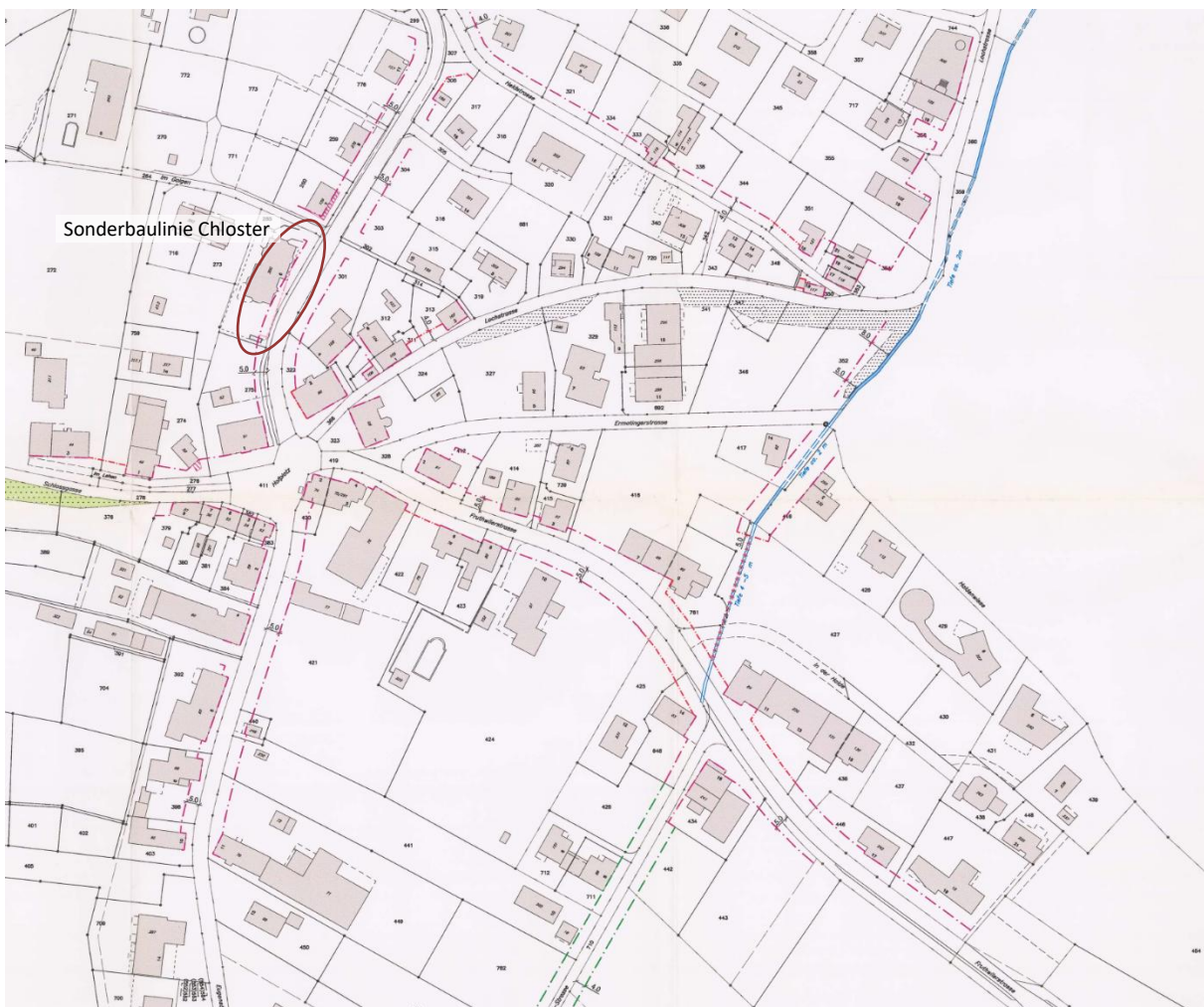
Wiederbebauung nach Elementarschaden untersagt
gem. Baulinienplan RRB-Nr. 998 vom 15.8.1989

Sonderbaulinie Kloster,

RRB Nr. 1808 vom 10.11.92

Baulinie Quartierplan "Wetti/Grund",

RRB Nr. 44 vom 11.01.94



Ausschnitt: Ortsteil Salenstein

6.2.3 Baulinienplan Nr. 3, Ortsteil Fruthwilen

Entscheid: DBU Nr. 65 vom 14.07.2005



Ausschnitt: Ortsteil Fruthwilen



Ausschnitt: Ortsteil Fruthwilen

bhateam ingenieure ag | Frauenfeld

P:\6303 Salenstein, Kommunalplanung\6303.0.0005 Überprüfung

SNP\04_Entwürfe_Analyse_0.1\Dokumente_Berechnungen\PB_Überprüfung_SNP_Salenstein_2025.09.30.docx

6.3 Änderungen der Baulinienpläne

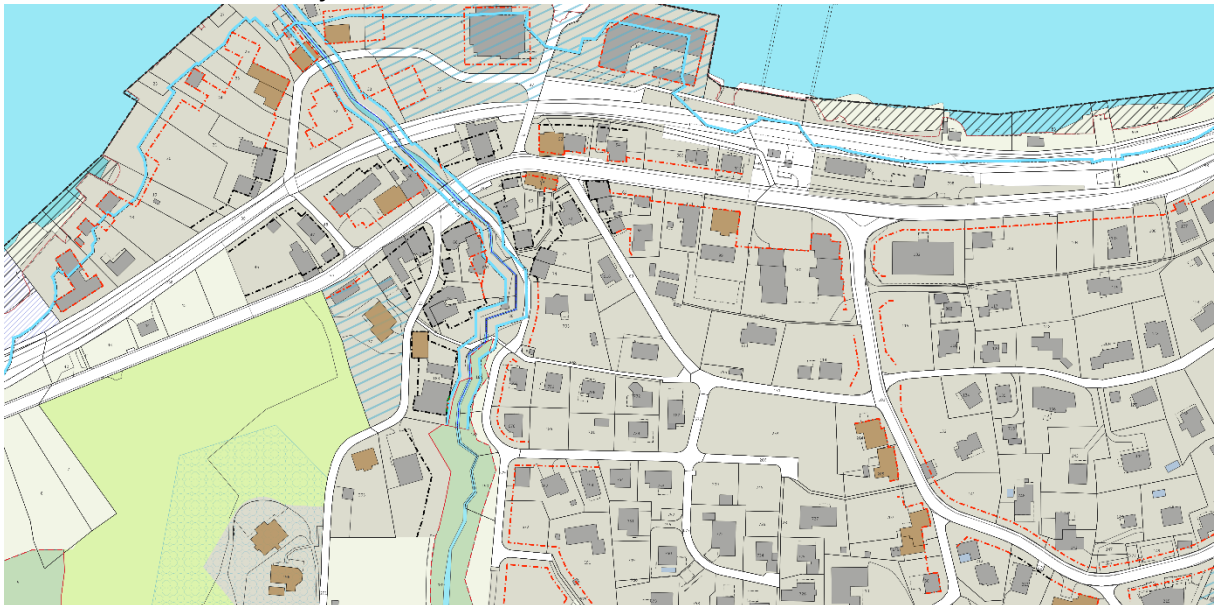
Bei der Überarbeitung der Baulinienpläne im Jahr 2003 wurden die bestehenden Baulinien in den drei Ortsteilen weitgehend beibehalten, um die alten Strukturen von Freiräumen und Bauten langfristig zu sichern.

Die aktuelle Überprüfung der einzelnen Baulinien hat ergeben, dass insbesondere die Strukturen in den Zentren der drei Ortsteile zu sichern sind. Baulinien innerhalb der Dorfzonen sollen deshalb dort bestehen bleiben, wo sie den gesetzlichen Strassenabstand unterschreiten und somit weiterhin erforderlich sind. Daher kann auf die bei den geschützten Gebäuden Baulinien im Grundsatz verzichtet werden, sofern diese nicht durch eine zusammenhängende Baulinienführung aus ortsbaulicher Sicht sinnvoll sind. und innerhalb der Wohn- sowie der Wohn- und Arbeitszonen aufgehoben werden. Die Baulinien in den Wohnzonen sowie in der Wohn- und Arbeitszone werden aufgehoben.

Bei den aufgehobenen Baulinien gelten stattdessen die gesetzlichen Strassenabstände von 3,0 Metern für Gemeindestrassen und 4,0 Metern für Kantonsstrassen gemäss dem Gesetz über Strassen und Wege.

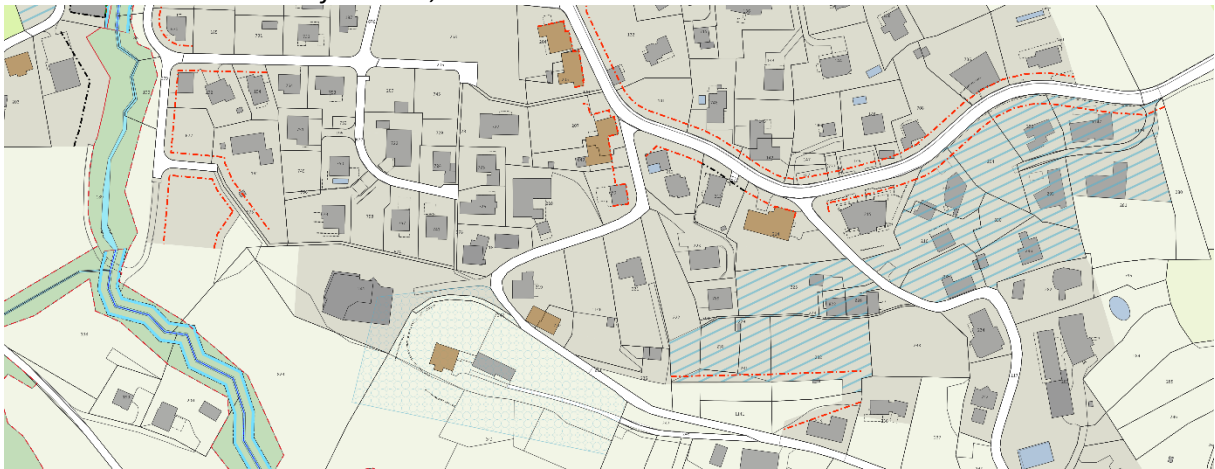
Zudem sind Baulinien, die den Gewässerabstand regeln und dadurch mit einem zukünftigen Gewässerraumlinienplan in Konflikt geraten könnten, sowie Baulinien in rechtskräftigen Gestaltungsplänen aufzuheben. Um zu verhindern, dass unbebaute Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht bereits durch Baulinien eingeschränkt werden, sollen auch in diesen Gebieten die Baulinien aufgehoben werden.

Die roten Baulinien sind aufzuheben, die schwarzen Baulinien sind zu erhalten.



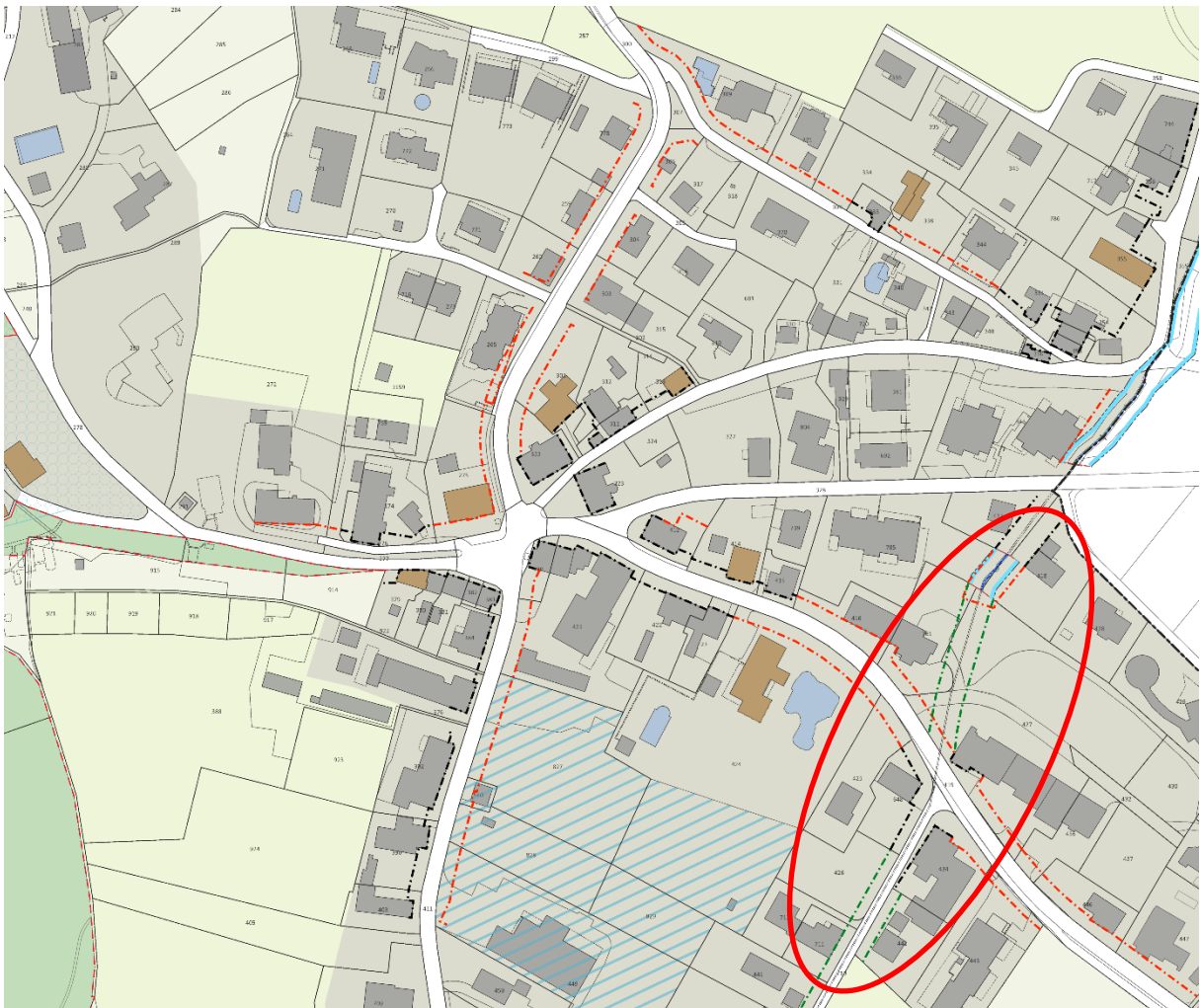
Ausschnitt: Ortsteil Mannenbach

Die roten Baulinien sind aufzuheben, die schwarzen Baulinien sind zu erhalten.



Ausschnitt: Ortsteil Unter Salenstein

Die roten Baulinien sind aufzuheben, die schwarzen Baulinien sind zu erhalten, die grünen Baulinien sind neu.



Ausschnitt: Ortsteil Salenstein

Ein Sonderfall ist der Dürrmühlbach, der unterirdisch durch das Siedlungsgebiet verläuft. Um die Bebaubarkeit der betroffenen Liegenschaften weiterhin zu gewährleisten, werden hier neue Baulinien festgesetzt.

bhateam ingenieure ag | Frauenfeld

P:\6303 Salenstein, Kommunalplanung\6303.0.0005 Überprüfung

SNP\04_Entwürfe_Analyse_0.1\Dokumente_Berechnungen\PB_Überprüfung_SNP_Salenstein_2025.09.30.docx

Legende

Sondernutzungspläne

Baulinien

- Baulinien erhalten
- Sonderbaulinie Kloster erhalten
- Baulinie neu
- Baulinie aufheben
- Baulinie aus QP aufheben
- Baulinie aus GP aufheben
- Anlagebaulinie aus QP aufheben
- Sonderbaulinie für eingeschossige Bauten aufheben
- Perimeter Arealüberbauungsplan
- Perimeter Gestaltungsplan
- Perimeter Quartierplan

Raumbedarf Gewässer

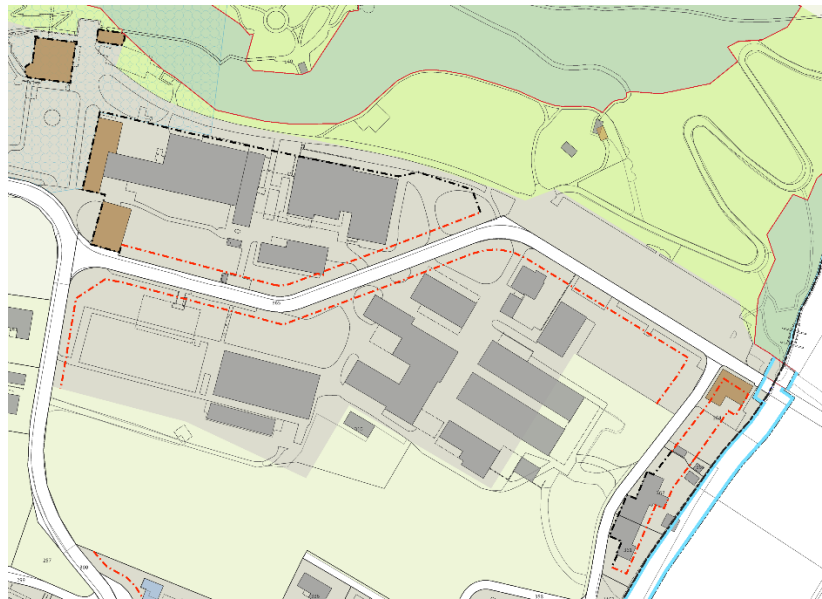
- behördenverbindlicher Raumbedarf Gewässer

Statische Waldgrenzen

- statische Waldgrenze ausserhalb Bauzone
- statische Waldgrenze innerhalb Bauzone

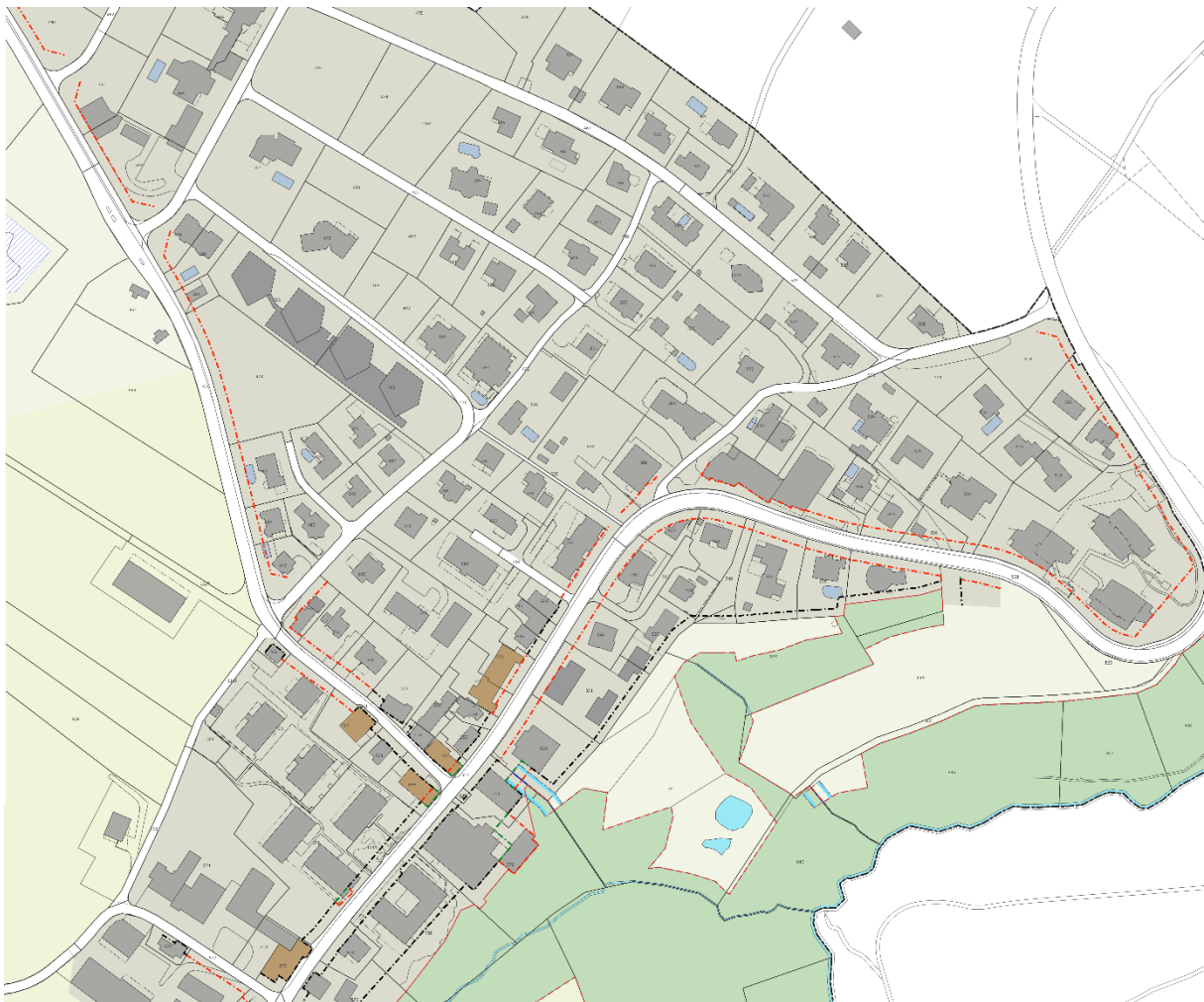
Kulturobjekte

- Kulturobjekte



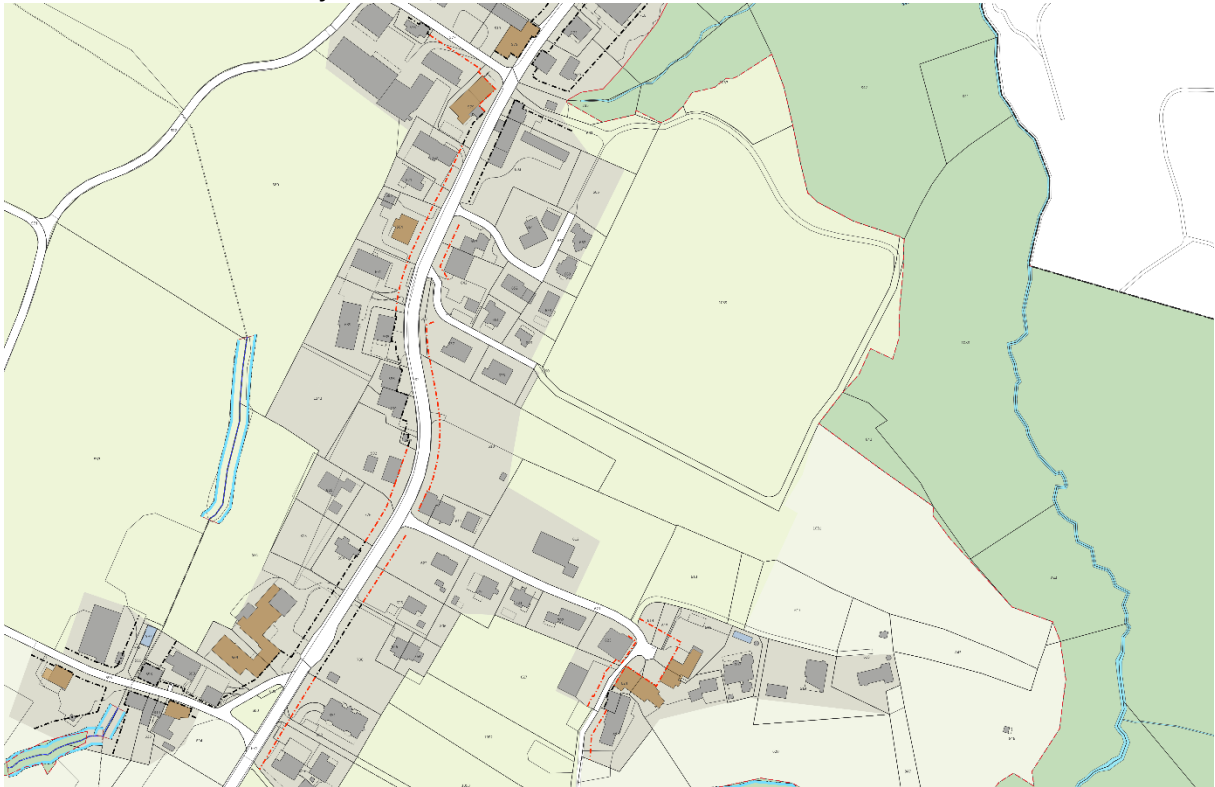
Ausschnitt: Arenenberg

Die roten Baulinien sind aufzuheben, die schwarzen Baulinien sind zu erhalten, die grünen Baulinien sind neu.



Ausschnitt: Ortsteil Fruthwilen

Die roten Baulinien sind aufzuheben, die schwarzen Baulinien sind zu erhalten.



Ausschnitt: Ortsteil Fruthwilen

6.4 Quartierpläne

6.4.1 Quartierplan Nr. 4 'Knebel', Ortsteil Unter Salenstein

Entscheid: RRB Nr. 1368 vom 04.10.1988

Ausgangslage

Der Quartierplan bezweckt die Erschliessung des Gebiets. Die Baulinien sichern den Strassenraum. Zudem ist der Quartierplan mit einer Baulandumlegung kombiniert. Die neuen Grundstücksgrenzen wurden auf die vorgesehene Erschliessung ausgerichtet. Der Quartierplan wurde umgesetzt, die Strassen und die Werkleitungen wurden erstellt. Die Strassen und öffentlichen Fusswege sind im Eigentum der Gemeinde.

Entscheid

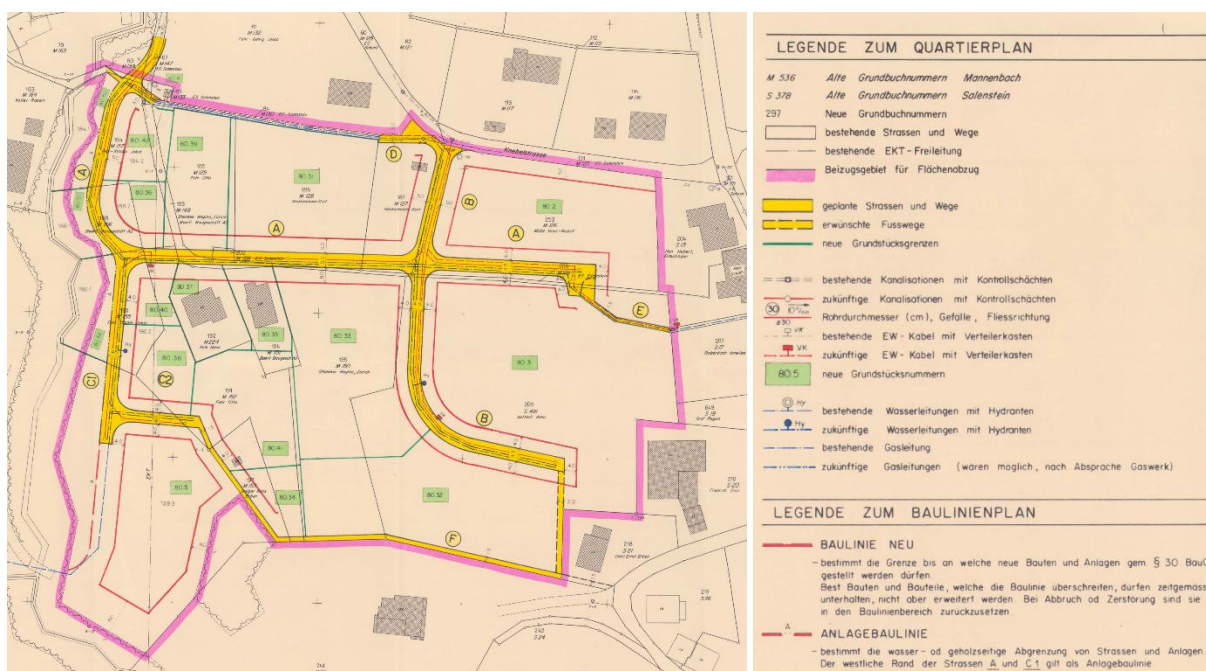
Der Quartierplan ist auf Grundlage der aktuellen Situation aufzuheben.

Auswirkungen

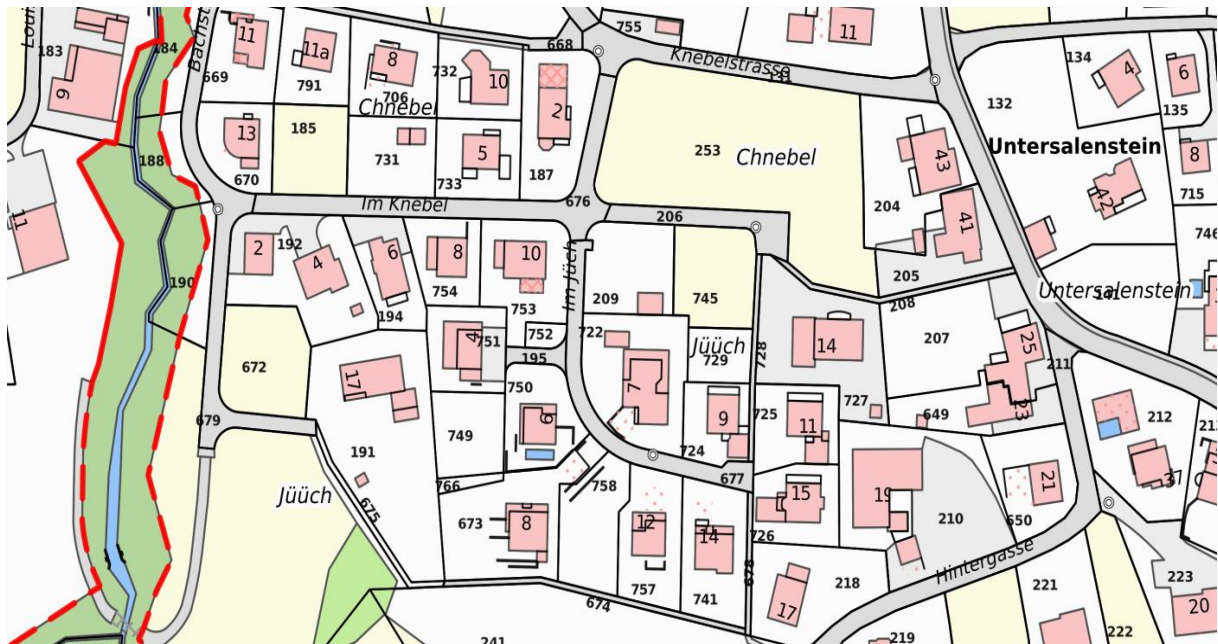
Mit der Aufhebung des Quartierplans gelten für die Gemeindestrasse neu ein Strassenabstand von 3,0 m und für Kantonsstrassen 4,0 m. Somit entfällt auch die Baulinie für den privaten Weg in südlicher Richtung über das Gewässer auf der Parzelle Nr. 189. Dieser Weg sollte jedoch bei einer möglichen Überbauung unter Berücksichtigung des erforderlichen Abstands zum Wald und Ufergehölz beachtet werden.

Durch die Aufhebung entfällt auch die Baulinie entlang der Bachstrasse. Für die angrenzenden Liegenschaften gilt grundsätzlich ein Abstand von 25 Metern zum Wald und 15 Metern zum Ufergehölz.

Aufgrund der laufenden Überprüfung der Sondernutzungspläne müssen alle Baulinien überprüft werden. Erfahrungen haben gezeigt, dass die Aufhebung einer Baulinie, insbesondere wenn sie Auswirkungen aufgrund des Waldes hat, bei zukünftigen Bauvorhaben in Absprache mit dem Forstamt flexiblere Lösungen ermöglicht. Im Gegensatz dazu führt das Festlegen einer neuen Baulinie zu starren Regelungen, bei denen später keine Ausnahmen möglich sind.



Ausschnitt: Quartierplan "Knebel"



Aktuelle Situation (ThurGIS)

6.4.2 Quartierplan Nr. 5 'Wetti-Grund', Salenstein

Entscheid: RRB Nr. 1808 vom 10.11.1992

Ausgangslage

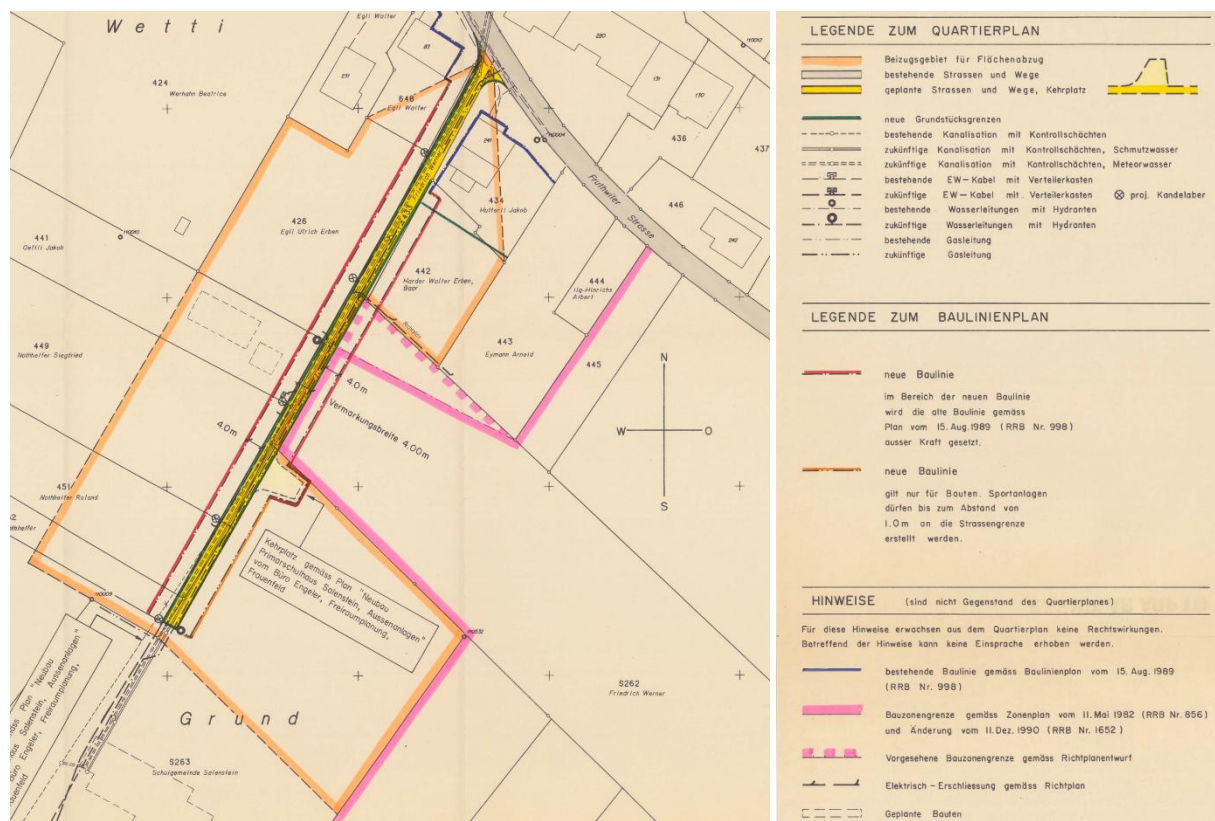
Der Quartierplan bezweckt die Erschliessung des Gebiets. Die Baulinien sichern den Strassenraum. Zudem ist der Quartierplan mit einer Baulandumlegung kombiniert. Die neuen Grundstücksgrenzen wurden auf die vorgesehene Erschliessung ausgerichtet. Der Quartierplan wurde umgesetzt, die Strassen und die Werkleitungen wurden erstellt. Der Quartierplan ist auf Grundlage der aktuellen Situation aufzuheben.

Entscheid

Der Quartierplan ist auf Grundlage der aktuellen Situation aufzuheben. Zur Sicherung der zukünftigen Bebaubarkeit der Parzellen entlang der Wetti-Grund-Strasse ist beidseitig eine Baulinie zum eingedolten Gewässer hin vorzusehen.

Auswirkungen

Mit der Aufhebung des Quartierplans würden für die Gemeindestrasse neu ein Strassenabstand von 3.0 m und für Kantonsstrassen 4.0 m gelten. Gegenüber dem eingedolten Gewässer gelten im Grundsatz weiterhin einen 15 m Gewässerabstand. Deshalb werden die notwendigen Baulinien im Bereich der Wohnzone aus dem Quartierplan in den Baulinienplan überführt.



Ausschnitt: Quartierplan Wetti-Grund



Aktuelle Situation (ThurGIS)

6.5 Arealüberbauungsplan

6.5.1 Arealüberbauungsplan Nr.6 'Hotel Schiff Mannenbach', Mannenbach

Entscheid: RRB Nr. 156 vom 26.01.1982

Ausgangslage

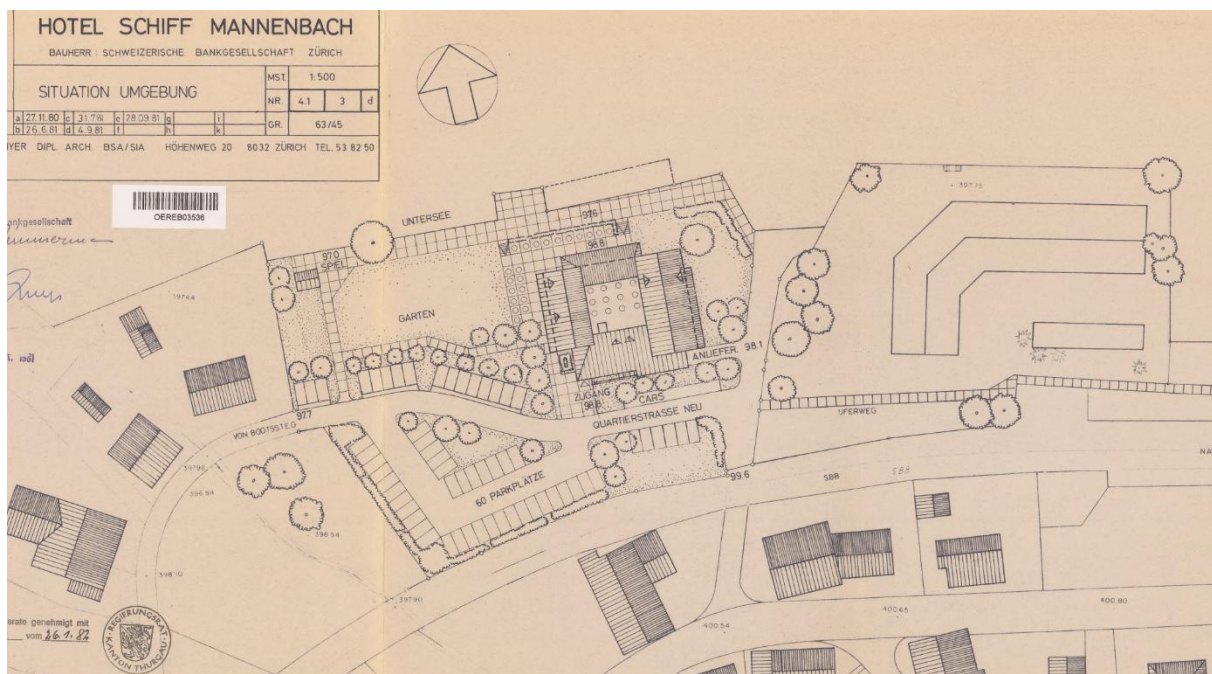
Der Arealüberbauungsplan war Grundlage für die heutige Überbauung, die das damals bestehende Hotel Schiff mit den Nebenbauten, insbesondere auch die frühere Dependence direkt am See, ersetzte. Durch den Arealüberbauungsplan werden Lage und Grösse des Hotels samt der Nutzung festgelegt, ebenso die Grünflächen, die öffentlich zugängliche Promenade am See sowie die Uferabschlüsse und die wesentlichen Teile der Bepflanzung.

Das Hotel verfügt über 18 Doppelzimmer, Seminarräume und ein Restaurant. Die Restauration erfolgt auch im Aussenbereich. Das Restaurant verfügt über rund 60 Sitzplätze und die Seminarräume verfügen über eine Grösse von über 200 Plätzen. Für das Restaurant und das Hotel stehen auf Parzelle Nr. 35 insgesamt oberirdisch 69 Parkplätze sowie zwei Busparkplätze zur Verfügung. Gemäss der Berechnung nach VSS-Norm wären 43 Parkplätze erforderlich.

Die Grundeigentümerin, die Seehotel Schiff Mannenbach AG beabsichtigt, das Hotel und das Restaurant auszubauen und zu erneuern. Dafür wurde 2021 ein Arbeitspapier mit den Grundlagen der vorhandenen Rahmenbedingungen ausgearbeitet.

Entscheid

Das Gebiet ist mit einer Gestaltungsplanpflicht überlagert. Aufgrund dieser Ausgangslage ist es sinnvoll, den Arealüberbauungsplan im Rahmen eines neuen Gestaltungsplanes und nicht bereits vorgängig aufzuheben.



Ausschnitt Arealüberbauungsplan 'Hotel Schiff Mannenbach'



Aktuelle Situation (ThurGIS)



Drohnenfoto der aktuellen Situation

6.6 Gestaltungspläne

6.6.1 Gestaltungsplan Nr. 7 'Chnebel', Unter Salenstein

Entscheid: RRB Nr. 156 vom 26.01.1982

Zweck und Inhalt des Gestaltungsplans

Mit dem Gestaltungsplan wird ein gut 2'700 m² grosses Gebiet des exponierten Nordhanges im Chnebel einer geordneten Wohnüberbauung zugeführt.

Der Gestaltungsplan bezweckt eine gestalterisch wie ortsbaulich überdurchschnittliche Bebauung des Nordhangareals Chnebel von Mannenbach-Salenstein. Gemäss den Zielen des Gestaltungsplans ist an der exponierten Lage eine hanggerechte und gezielt verdichtete Wohnbebauung beabsichtigt. Der Plan definiert am Hangfuss grössere Baukörper mit einfachen rechteckigen Grundrissen und zwei Vollgeschossen als unterer Hangabschluss. Die Firstlinien laufen dabei parallel zum Hang. Im Mittelteil sind kleinere, freistehende Einfamilienhäuser geplant, deren First rechtwinklig zum Hang laufen, analog den bestehenden Bauten der Umgebung. Im oberen Steilhangbereich sind gemäss Gestaltungsplan individuelle, differenzierte Einzelbauten zulässig, deren Hauptfirstrichtungen parallel zum Hang verlaufen.

Der Gestaltungsplan umfasst Sonderbauvorschriften, einen Übersichtsplan mit Festlegungen zur Erschliessung und weiteren Gestaltungselementen, einen Plan, der die Lage der Bauten in Form von Mantelbaulinien festlegt, sowie einen Situationsplan und zwei Pläne mit Schnitten, die die zulässigen Höhen der einzelnen Baubereiche definieren.



Ausschnitt Gestaltungsplan 'Chnebel': Übersichtsplan

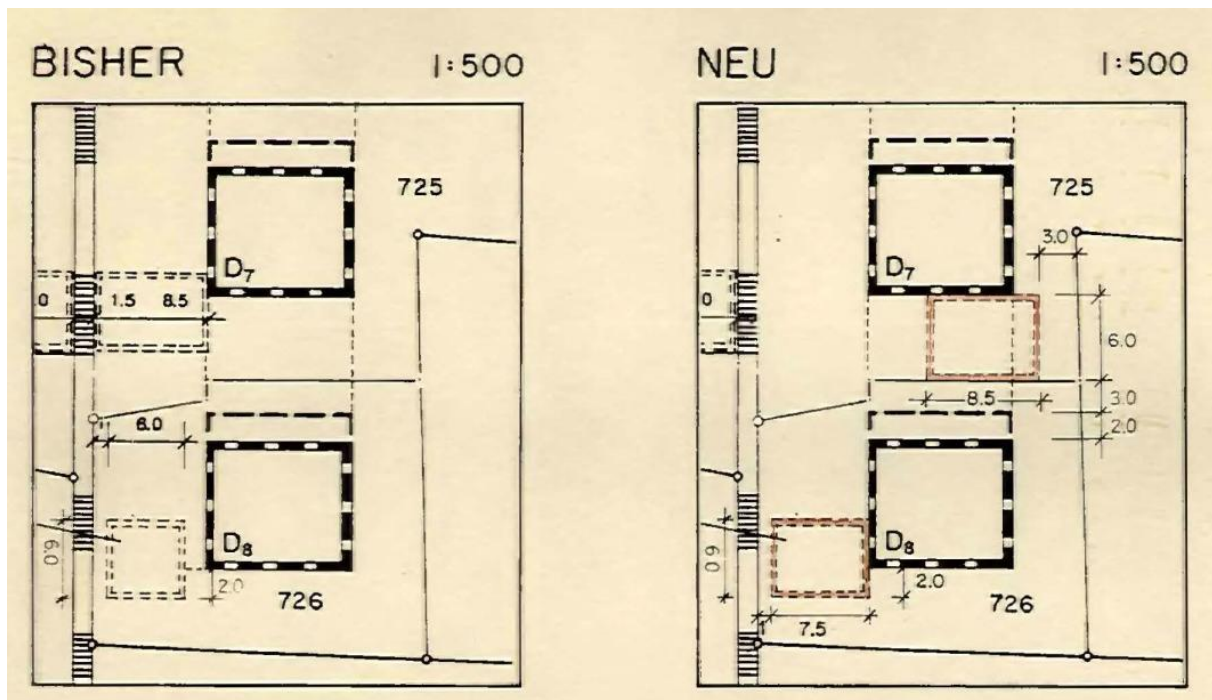
Die Sonderbauvorschriften (SBV) regeln, wie innerhalb der Mantelbaulinien gebaut werden darf, unter welchen Bedingungen Abweichungen zulässig sind, sowie die Gestaltung der Bauten und deren Ausnutzung. Ebenso enthalten die SBV Bestimmungen zur Umgebungsgestaltung, zu gemeinsamen Einrichtungen, Kleinbauten, Schutzräumen, Energieversorgung, Schallschutz und Lärmschutz.



Ausschnitt Gestaltungsplan 'Chnebel': Lage der Bauten / Mantelbaulinien

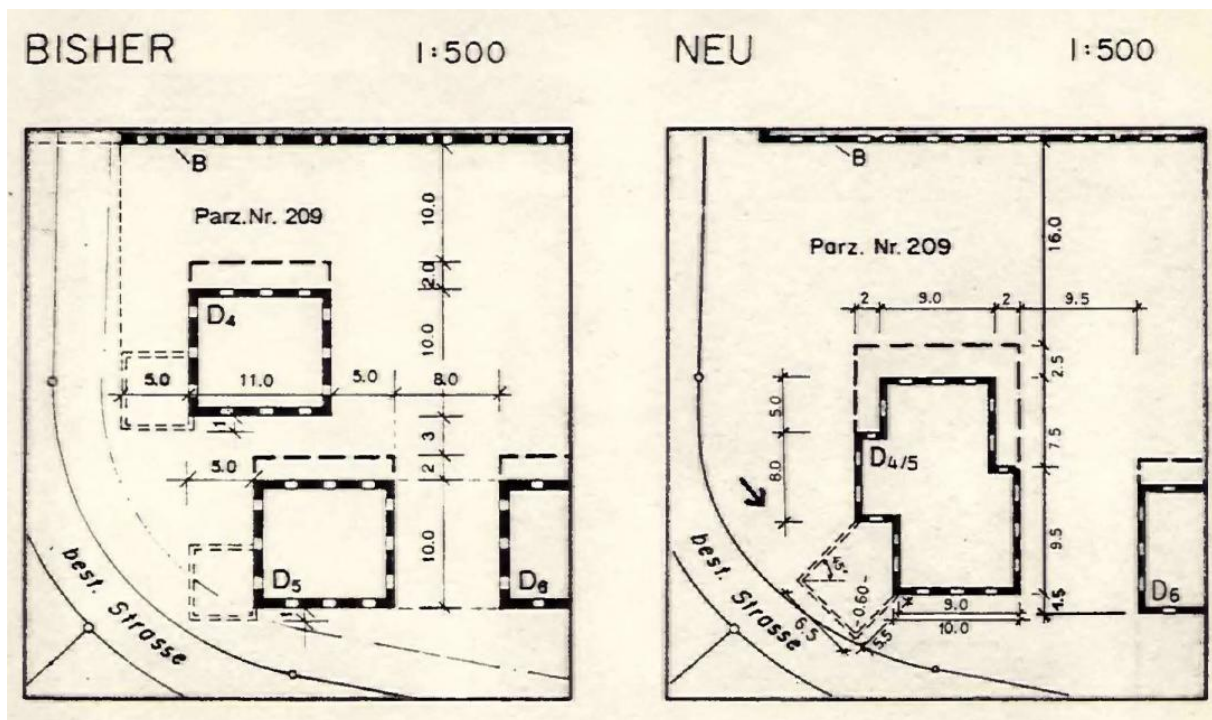
Der Gestaltungsplan beinhaltet ausserdem zwei Änderungen aus dem Jahr 1998 (DBU Nr. 190 vom 02.11.1998) und aus dem Jahr 2000 (DBU Nr. 45 / 24.07.2000).

Die Änderung von 1998 betrifft bei zwei Baubereichen die Anordnung der Garagenbauten. Auf das gesamte Gestaltungsplankonzept hatte diese Anpassung keinen Einfluss und kann als untergeordnet betrachtet werden.



Gestaltungsplan 'Chnebel': Änderung 2000

Durch die Änderung im Jahr 2000 wurde das ursprüngliche Siedlungskonzept des Gestaltungsplans durchbrochen. Anstelle der ursprünglich vorgesehenen zwei kleinvolumigen Bauten wird nun ein grossvolumiges Einfamilienhaus mit einem Hang- und einem Vollgeschoss auf zwei Parzellen errichtet.



Gestaltungsplan 'Chnebel': Änderung 1998



Drohnenfoto: mit Blick auf das Gestaltungsplangebiet 'Chnebel'

Entscheid

Der Gestaltungsplan soll ohne Ersatz aufgehoben werden. Es besteht kein übergeordnetes oder öffentliches Interesse, den Gestaltungsplan an die übergeordneten Gesetze (PBG, PBV und IVHB) anzupassen.

Erwägung

Das Gestaltungsplangebiet gilt überwiegend als überbaut. Die im Gestaltungsplan zulässige Ausnutzungsziffer entspricht zudem der Geschossflächenziffer des neuen Baureglements gemäss der Umrechnungstabelle im Anhang der Verordnung zum Planungs- und Baugesetz (§ 57 der Planungs- und Bauverordnung). Daher würden die einzelnen Grundstücke bei einer Aufhebung des Gestaltungsplans

eine vergleichbare Ausnützung (Geschossfläche) aufweisen wie unter dem Gestaltungsplan (Bruttogeschossfläche).

Die im Gestaltungsplan festgelegten Höhen mit einem Sockelgeschoss, einem Erdgeschoss und einem Dachraum sind auch unter dem neuen Baureglement umsetzbar (Fassadenhöhe FH = 5,0 m + Hangzuschlag = 1,6 m). Nach dem neuen Baureglement wären eine Fassadenhöhe von 6,6 m und eine Gesamthöhe von 10,1 m zulässig. Es ist zudem festzuhalten, dass auch ohne Gestaltungsplanvorschriften gemäss Art. 32 des neuen Baureglements eine gute Gesamtwirkung bei neuen Bauten gefordert werden kann. Diese Bestimmung ermöglicht dem Gemeinderat, die Gestaltung von neuen oder bestehenden Bauten so zu beeinflussen (Gestaltung und Materialisierung der Fassaden, des Sockelgeschosses sowie Ausrichtung und Materialisierung des Dachs), dass sie den Bestimmungen des Gestaltungsplans entsprechen und eine gute Gesamtwirkung erzielen.

Die Parzelle mit dem Kinderspielplatz sowie die Treppenanlage, die die Erschliessungsstrassen 'Im Jüch' und 'Im Knebel' miteinander verbindet, befinden sich im Miteigentum aller Grundeigentümer innerhalb des Gestaltungsplanperimeters.

Der Gestaltungsplan ist aufgrund der vorhandenen Erschliessung und der mehrheitlich überbauten Liegenschaften innerhalb des Gestaltungsplanperimeters aufzuheben.

Interessenabwägung aufgrund der ISOS-Betroffenheit:

Wie erwähnt, verfolgt der Gestaltungsplan das Ziel, eine hanggerechte, differenzierte und verdichtete Wohnbebauung zu schaffen. Er unterteilt das Gebiet in drei Zonen mit spezifischen Anforderungen an Gebäudetypen, Firstverläufe und Geländeverlauf entlang des Hangs.

Ziel der Aufhebung:

Die Aufhebung des Gestaltungsplans ist neben der regelmässigen Überprüfung von Gestaltungsplänen und aufgrund der Anpassung ans übergeordnete Recht geplant, weil:

- das Gebiet weitgehend überbaut ist,
- eine Anpassung des Gestaltungsplans nicht zweckmässig erscheint,
- kein überwiegendes öffentliches Interesse am Erhalt besteht,
- ortsbauliche Vorgaben wie Firstrichtungen auch über das Baureglement durchgesetzt werden können,
- und keine nennenswerte Nachverdichtung mehr zu erwarten ist.

Aspekt	Für die Aufhebung	Für die Beibehaltung
Öffentliche Interessen	▪ Anpassung an veränderte Rahmenbedingungen ▪ Entlastung der Verwaltung durch Entfall nicht mehr relevanter Vorschriften ▪ Bessere Ausnützung bestehender Infrastrukturen ▪ Ermöglichung zeitgemässer Wohnformen	▪ Steuerung der Siedlungsentwicklung in sensibler Hanglage ▪ Sicherstellung eines ortsbaulichen Gesamtkonzepts ▪ Wahrung des Landschaftsbildes
Private Interessen	▪ Erhöhte Planungs- und Investitionssicherheit ▪ Flexibilität in der architektonischen Gestaltung ▪ Bessere Vermarktbarkeit von Parzellen	▪ Rechtssicherheit für Eigentümer, die sich auf den Gestaltungsplan eingerichtet haben ▪ Schutz vor allfälliger Verdichtung oder Überformung durch Nachbarbauten

Öffentliche und private Interessen zusammengefasst

Die Aufhebung stärkt die Planungsfreiheit, vereinfacht Verfahren und trägt der tatsächlichen Nutzungslage Rechnung. Die ortsbauliche Steuerung bleibt dem Gemeinderat über das bestehende

Baureglement gewährleistet. Interessen an der Beibehaltung – insbesondere bezüglich Ortsbildschutz – sind angesichts des Umsetzungsstands und fehlender Entwicklungsdynamik gering.

Besonderer Kontext – ISOS-Ortsbild

Der Gestaltungsplanperimeter liegt nicht innerhalb eines Bereichs, mit konkret formuliertem Erhaltungsziel (Umgebung b), befindet sich jedoch in dessen näherem Umfeld.

Daher sind indirekte Auswirkungen auf das Ortsbild nicht auszuschliessen. Gemäss Art. 6 RPG sowie der bundesgerichtlichen Rechtsprechung ist dem dennoch gebührend Rechnung zu tragen. Die geplante Aufhebung darf insbesondere nicht zu einer ortsbaulichen Entwicklung führen, welche den Schutzanliegen des ISOS zuwiderläuft oder das Erscheinungsbild der Gemeinde wesentlich beeinträchtigt.

Beurteilung gemäss RPG

Gemäss Art. 3 und Art. 1 RPG ist bei der Siedlungsentwicklung haushälterisch mit dem Boden umzugehen und das Orts- und Landschaftsbild zu schonen. Die Aufhebung eines Gestaltungsplans ist zulässig, wenn:

- keine wesentlichen öffentlichen Interessen verletzt werden,
- kein öffentliches Interesse am Fortbestand des Gestaltungsplans besteht,
- die Ziele sowie deren Zweck erfüllt sind und
- eine angemessene bauliche Entwicklung weiterhin gewährleistet ist.

Vorliegend erscheint die Lenkung durch das Baureglement ausreichend. Die ortsbaulichen Leitideen – insbesondere Höhenstaffelung, Firstrichtungen und Durchlässigkeit – sind grösstenteils bereits baulich umgesetzt oder durch das Baureglement abgedeckt. Es bestehen keine Hinweise auf konfliktrträgliche Nachnutzungen oder bauliche Entwicklungen, die den Plan weiterhin rechtfertigen würden.

Ergebnis

Die Aufhebung des Gestaltungsplans ist aus raumplanerischer Sicht vertretbar, da:

- das Gebiet weitgehend überbaut ist,
- keine weiteren baulichen Entwicklungen im Sinne des Gestaltungsplans absehbar sind,
- der Gestaltungsplan seine Funktion weitgehend eingebüsst hat,
- Anliegen über das bestehende Baureglement ortsbauliche gesichert bleiben und
- keine übergeordneten öffentlichen Interessen, insbesondere in Bezug auf das ISOS-Ortsbild, ersichtlich sind.

6.6.2 Gestaltungsplan Nr. 8 'Galgen', Salenstein

Entscheid: DBU Nr. 108 vom 08.12.2003

Zweck und Inhalt des Gestaltungsplans

Der Gestaltungsplan 'Galgen' verfolgt gemäss den Sonderbauvorschriften das Ziel, eine zweckmässige Parzellierung und eine effiziente Erschliessung zu schaffen, um eine optimale Überbauung zu ermöglichen. Dabei sollten die exponierte Lage des Neubaugebiets sowie die angrenzende Bebauung angemessen berücksichtigt werden. Ziel war es, eine hohe Wohnqualität zu erreichen, gleichzeitig sparsam mit Bauland und Erschliessungsressourcen umzugehen und eine etappenweise Realisierung zu ermöglichen.



Gestaltungsplan 'Galgen': Plan; Erschliessung Verkehr und Werkleitungen

Der Gestaltungsplan enthält zahlreiche Bestimmungen zur Landumlegung. Sowohl im damaligen als auch im aktuellen Planungs- und Baugesetz (PBG; RB 700) ist vorgeschrieben, dass Landumlegungen in der Regel mit einem Gestaltungsplan zu verbinden sind. Diese Vorgabe wurde in diesem Fall erfüllt. Im Rahmen der Landumlegung wurden die für öffentliche Anlagen (z. B. Erschliessungsstrassen) erforderlichen Flächen ausgeschieden und eine Lastenbereinigung vorgenommen. Die Sicherung dieser Flächen war entscheidend, um eine zeitgerechte Erschliessung zu gewährleisten.

Interessenabwägung aufgrund der ISOS-Betroffenheit:

Wie erwähnt, verfolgte der Gestaltungsplan das Ziel, in Verbindung mit einer Landumlegung, eine zweckmässige Parzellierung und rationelle Erschliessung, eine optimale Überbauung sowie eine Etaprierung sicherzustellen. Die Voraussetzungen, die den Erlass des Gestaltungsplans rechtfertigten, sind heute weitgehend erfüllt oder veraltet. Die wichtigsten Gründe für die Aufhebung sind:

- Überbauung ist weitgehend abgeschlossen
- Zielsetzungen des Gestaltungsplans wurden erreicht
- Fehlendes öffentliches Interesse am Erhalt
- flexible Weiterentwicklung wird behindert

Die Landumlegung wurde durchgeführt und entfaltet ihre Wirkung.

Aspekt	Für die Aufhebung	Für die Beibehaltung
Öffentliche Interessen	▪ Klarheit im Bewilligungsverfahren ▪ Anpassung an geänderte Rahmenbedingungen ▪ Förderung zeitgemässer Planungsfreiheit	▪ Sicherung der ursprünglichen ortsbaulichen Gesamtidee ▪ Schutz vor unkoordinierten Einzelinteressen
Private Interessen	▪ Erhöhte Gestaltungsfreiheit ▪ Anpassung an heutige Wohnbedürfnisse ▪ Klare, transparente Rechtslage ohne Sondervorschriften	▪ Vertrauen auf den Bestand des Gestaltungsplans ▪ Einheitliche Bebauungslogik innerhalb des Gebiets

Die Vorteile der Planaufhebung überwiegen insbesondere, weil sich das Gebiet in einem weitgehend abgestimmten Zustand befindet und keine bauliche Entwicklung zu erwarten ist.

Besonderer Kontext – ISOS-Ortsbild

Der Gestaltungsplanperimeter liegt nicht innerhalb eines Bereichs, mit konkret formuliertem Erhaltungsziel (Umgebung b), befindet sich jedoch in dessen näherem Umfeld.

Daher sind indirekte Auswirkungen auf das Ortsbild nicht auszuschliessen. Gemäss Art. 6 RPG sowie der bundesgerichtlichen Rechtsprechung ist dem dennoch gebührend Rechnung zu tragen. Die geplante Aufhebung darf insbesondere nicht zu einer ortsbaulichen Entwicklung führen, welche den Schutzanliegen des ISOS zuwiderläuft oder das Erscheinungsbild der Gemeinde wesentlich beeinträchtigt.

Beurteilung gemäss RPG

Gemäss Art. 3 und Art. 1 RPG ist bei der Siedlungsentwicklung haushälterisch mit dem Boden umzugehen und das Orts- und Landschaftsbild zu schonen. Die Aufhebung eines Gestaltungsplans ist zulässig, wenn:

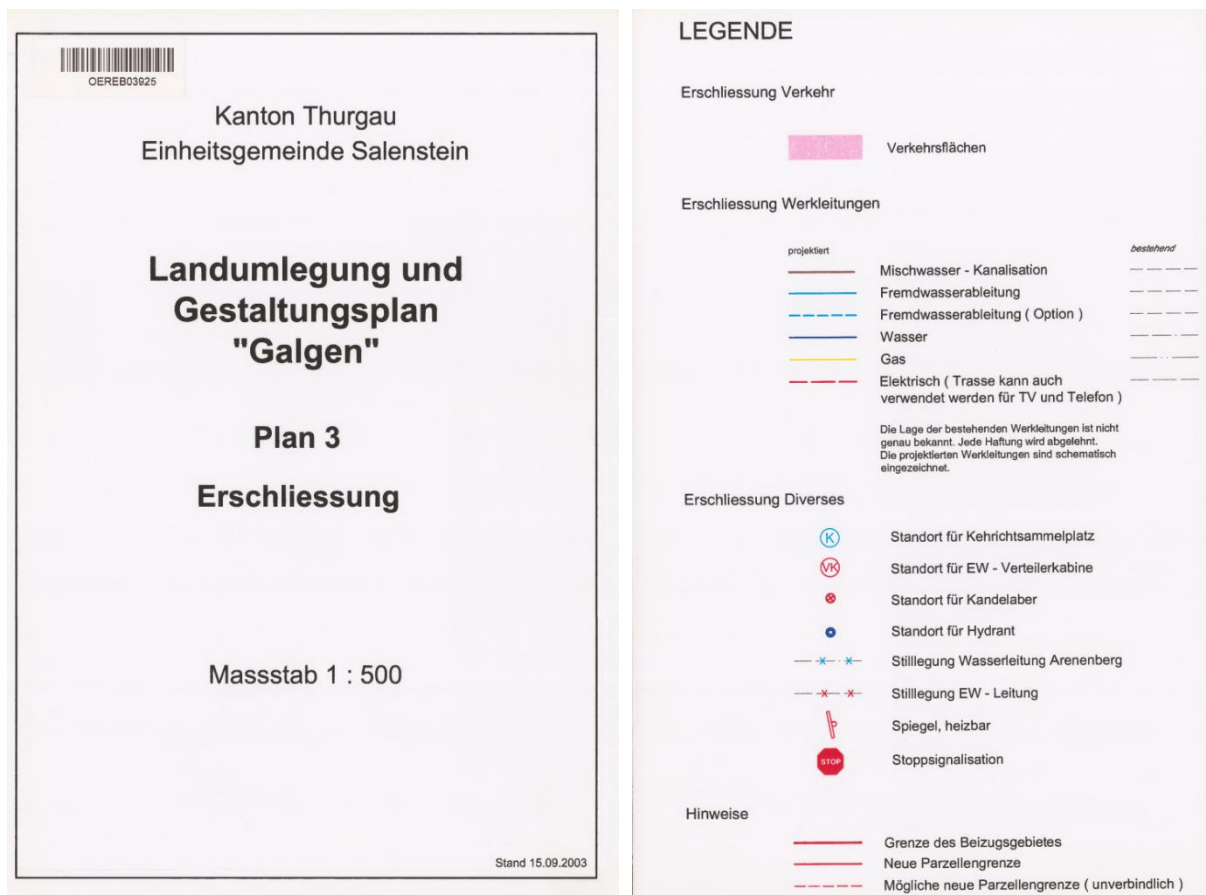
- keine wesentlichen öffentlichen Interessen verletzt werden,
- kein öffentliches Interesse am Fortbestand des Gestaltungsplans besteht,
- die Ziele sowie deren Zweck erfüllt sind und
- eine angemessene bauliche Entwicklung weiterhin gewährleistet ist.

Diese Voraussetzungen sind im Fall des Gestaltungsplans erfüllt.

Ergebnis

Die Aufhebung des Gestaltungsplans ist aus raumplanerischer Sicht vertretbar, da:

- die planungsrechtlichen Ziele erfüllt sind,
- ortsbauliche Anliegen über das bestehende Baureglement gesichert bleiben können, und
- keine übergeordneten öffentlichen Interessen, insbesondere in Bezug auf das ISOS-Ortsbild, ersichtlich sind



Gestaltungsplan 'Galgen': Titelblatt und Legende; Erschliessung Verkehr und Werkleitungen

Die Planunterlagen Plan 1 und 2 betreffen die Landumlegung. Der Plan Nummer 3 macht Aussagen zum Gestaltungsplan, wobei sich der Inhalt auf die Erschliessung des Verkehrs und der Werkleitungen beschränkt. Im Rahmen des Gestaltungsplans wurde von der damaligen Regelbauweise abgewichen. Die Abweichungen wurden in den Sonderbauvorschriften geregelt und betreffen die Ausnützung, die Gebäude- und Firsthöhe und die Gebäudelänge.

Weitere Bestimmungen betreffen die Etappierung, die Nutzung, die Bauweise sowie die Gestaltungsbestimmungen.

Entscheid

Der Gestaltungsplan soll ohne Ersatz aufgehoben werden. Es besteht kein übergeordnetes oder öffentliches Interesse, den Gestaltungsplan an die übergeordneten Gesetze (PBG, PBV und IVHB) anzupassen.

Erwägung

Das Gestaltungsplangebiet gilt als überbaut. Die Nutzung sowie die Bauweise entsprechen den heutigen Bestimmungen. Bei der Aufhebung des Gestaltungsplans gelten für die Ausnützung, die Gebäude- und Firsthöhe sowie die Gebäudelänge die Bestimmungen der Masstabelle des neuen Baureglements. Die ursprüngliche Idee, für die zwei Bauzonen das Mittelmass der Ausnützung anzuwenden, muss bei einer Aufhebung des Gestaltungsplans aufgegeben werden. Zudem wird die Ausnützung künftig nicht mehr mit der Ausnützungsziffer, sondern mit der Geschossflächenziffer berechnet. Für die Wohnzone W1 bedeutet dies eine geringfügig geringere, für die Wohnzone W2 hingegen eine etwas grössere Ausnützung. Für bestehende Bauten hat dies jedoch keinen direkten Einfluss, da ihr Bestand durch die Bestandesgarantie weiterhin gewährleistet ist.

Die Messweisen und Begrifflichkeiten ändern sich gemäss IVHB auch für die Gebäude- und Firsthöhe. Neu werden diese als Fassaden- und Gesamthöhe bezeichnet und an den jeweils höchsten Punkten der Fassaden gemessen. In der Wohnzone W1 gibt es gegenüber den Gestaltungsplanbestimmungen einen Hangzuschlag von maximal 1,6 Metern, während die Wohnzone W2 eine grössere Fassaden- und Gesamthöhe erhält.

Bauzone	Baureglement 2003		Gestaltungsplan		Baureglement 2021/2022	
	W1	W2	W1	W2	W1	W2
Ausnutzungsziffer	0,3	0.4	0,35	0,35	$(0,35)^2$	$(0,35)^2$
Geschossflächenziffer	-	-	-	-	$0.55 / (0.60)^2$	$0.7 / (0.60)^2$
Gebäudehöhe max. (m)	5.0	7.5	5.0	6.0	-	-
Fassadenhöhe max. (m)	-	-	-	-	5.0^1	7.5
Firsthöhe max. (m)	8.5	11.5	8.5	9.5	-	-
Gesamthöhe max. (m)	-	-	-	-	8.5^1	11.5
Gebäudelänge max. (m)	25.0	30.0	20.0	20.0	25	35

¹ Hangzuschlag gemäss Art. 23 BauR 2021/2022

² gemäss Anhang PBV; Umrechnungstabelle Ausnutzungsziffer/Geschossflächenziffer (§ 57 der Verordnung)

Die Gestaltungsbestimmungen für das Gestaltungsplangebiet werden in Bezug auf die Dach-, Fassaden- und Umgebungsgestaltung grundsätzlich offener und flexibler, solange die allgemeinen Gestaltungsvorschriften des Baureglements (Art. 32 ff. BauR) eingehalten werden.

Da das Gestaltungsplangebiet als überbaut gilt und die Bestimmungen des neuen Baureglements keine erheblichen Abweichungen enthalten, wäre der Aufwand einer Überarbeitung nach den aktuellen Messmethoden der IVHB unverhältnismässig im Vergleich zur Aufhebung des Gestaltungsplans. Daher ist der Gestaltungsplan aufzuheben.

6.6.3 Gestaltungsplan Nr. 9 'Alte Mühle', Mannenbach,

Entscheid: DBU Nr. 109 vom 10.12.2003

Zweck und Inhalt des Gestaltungsplans

Der Gestaltungsplan 'Alte Mühle' verfolgt das Ziel, die räumliche Situation mit der zu erhaltenden Altbau- und den künftigen Neubauten in einer ortsbaulich empfindlichen Hanglage festzulegen. Das vom Gestaltungsplan erfasste Gebiet gehört zur Dorfzone. Zur Umsetzung des ortsbaulichen Konzepts sind im Plan verschiedene Baufelder bzw. Bereiche eingetragen. Die Sonderbauvorschriften stellen eine gute, situationsgerechte Verfeinerung des Rahmennutzungsplans (Zonenplan, Baureglement) dar. Sie bildet insbesondere den verbindlichen planerischen Rahmen für eine haushälterische und zweckmässige Nutzung des einbezogenen Areals sowie für eine ansprechende Gestaltung der neuen Bauten. Im Rahmen des Gestaltungsplans wird von der Regelbauweise abgewichen. Zudem ist der Gestaltungsplanperimeter im Zonenplan mit der Gestaltungsplanpflicht überlagert.

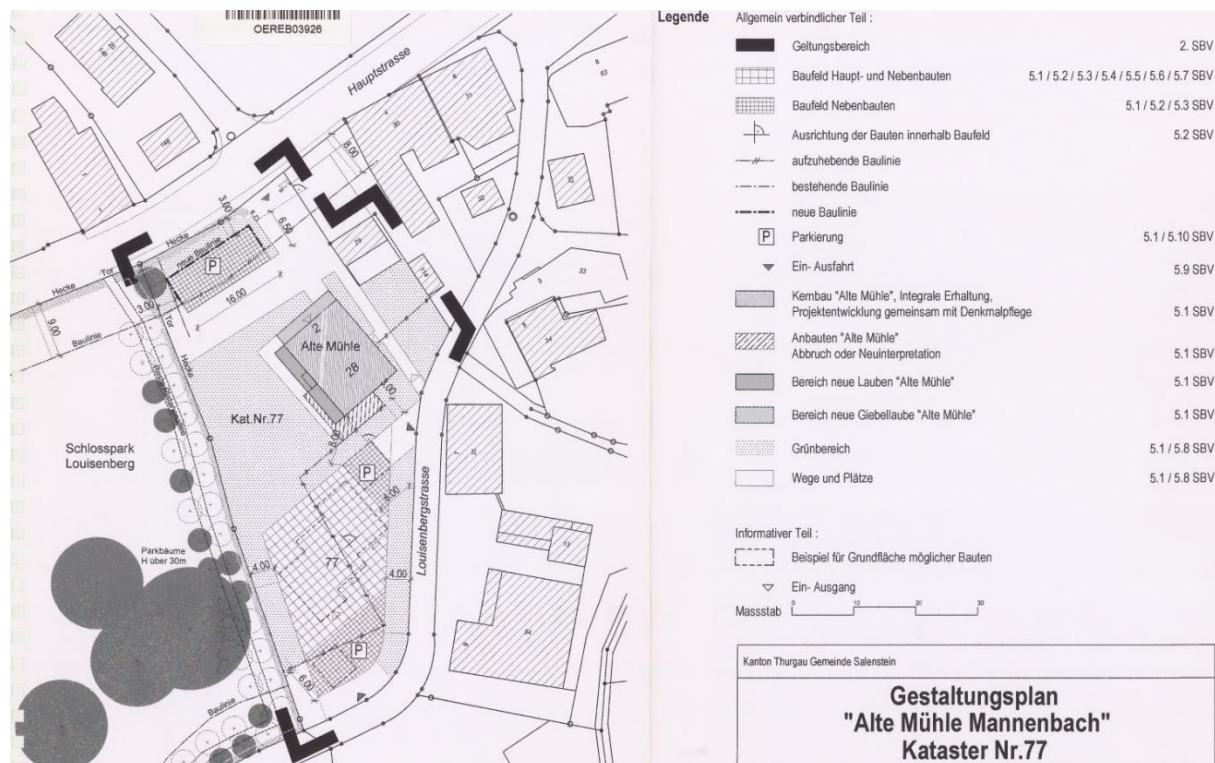
Mit Ausnahme einer Nebenbaute entlang der Hauptstrasse wurden innerhalb des Perimeters bislang keine Neubauten realisiert. Der Gestaltungsplan ist etwa 20 Jahre alt, und inzwischen hat eine Mutation der betroffenen Liegenschaft stattgefunden. Der nordöstliche Bereich mit der Baute Assek. Nr. 29 bis hin zur Louisenbergstrasse wurde von der Parzelle Nr. 77 auf die Parzelle Nr. 75 übertragen.

Entscheid

Der Gestaltungsplan soll überarbeitet werden.

Erwägungen

Der Gestaltungsplan kann aufgrund der **überlagernden Gestaltungsplanpflicht** im Zonenplan nicht aufgehoben werden. Vielmehr ist er in Zusammenarbeit mit der Grundeigentümerin in einem separaten Verfahren zu überarbeiten.



Gestaltungsplan 'Alte Mühle': Situationsplan

6.6.4 Gestaltungsplan Nr. 10 'Buu-Baschhalde', Unter Salenstein

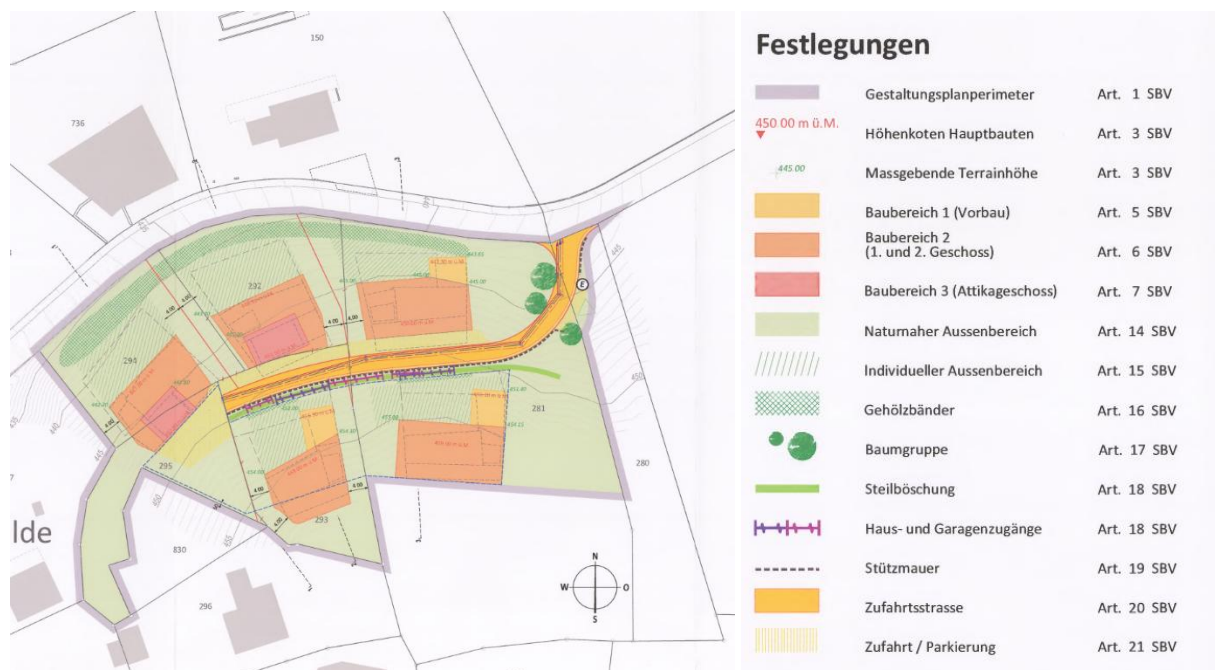
Entscheid: DBU Nr. 21 vom 11.05.2016

Zweck und Inhalt des Gestaltungsplans

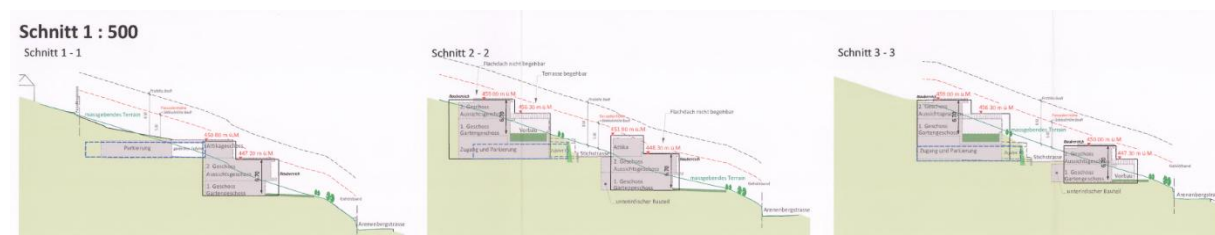
Der Gestaltungsplan Buu-Baschenhalde betrifft ein etwa 5'500 m² grosses Gebiet am östlichen Rand des Baugebiets von Salenstein. Gemäss rechtskräftigem Zonenplan ist das Gestaltungsplangebiet vollständig der Wohnzone W1 zugewiesen und mit einer Gestaltungsplanpflicht überlagert. Das Gebiet zeichnet sich durch seine prominente Lage hoch über dem Untersee sowie durch eine attraktive Seesicht aus.

Der Sondernutzungsplan verfolgt das Ziel, eine geordnete, auf die örtlichen Verhältnisse abgestimmte Bebauung zu ermöglichen, unter Berücksichtigung der bestehenden Baustruktur, der Hanglage sowie der Sichtbeziehungen zum See und zu den Schlössern Arenenberg und Salenstein.

Zur Umsetzung dieses Zweckartikels werden verschiedene Baubereiche für insgesamt fünf Hauptbauten ausgewiesen. Westlich und östlich der Baubereiche soll ein naturnaher Aussenbereich erhalten bleiben. Mit den Sonderbauvorschriften zur Gestaltung der Bauten und Anlagen, der Fassaden, Dächer sowie zur Farbgebung wird der umgebenden Bebauung und der sensiblen Lage des Gebiets Rechnung getragen. Die Zufahrt zum Gestaltungsplangebiet erfolgt von der Arenenbergstrasse, und die Parkierung erfolgt hauptsächlich unterirdisch. Die Anordnung der Baubereiche und die entsprechenden Vorschriften gewährleisten eine gute Integration der Baukörper in die Hanglage. Dies wird ebenso begrüsst wie die unterirdische Parkierung und die Vorschriften zur Begrünung und Umgebungsgestaltung.



Gestaltungsplan 'Buu-Baschhalde': Situation und Legende



Gestaltungsplan 'Buu-Baschhalde': Schnitte

bhateam ingenieure ag | Frauenfeld

P:\6303 Salenstein, Kommunalplanung\6303.0.0005 Überprüfung

SNP\04_Entwürfe_Analyse_0.1\Dokumente_Berechnungen\PB_Überprüfung_SNP_Salenstein_2025.09.30.docx

Entscheid

Der Gestaltungsplan soll ohne Anpassungen erhalten werden.

Erwägungen

Die Überbauung des Gestaltungsplans wird zurzeit umgesetzt, gilt aber bislang nicht als überbaut. Zudem entspricht der Gestaltungsplan der aktuellen übergeordneten Gesetzgebung und somit den aktuellen Messweisen der PBV bzw. der IVHB. Der Gestaltungsplan 'Buu-Baschhalde' ist ohne Änderung zu erhalten.

6.6.5 Gestaltungsplan Nr. 11 'Aushubdeponie Eggishof' Fruthwilen

DBU Nr. 58 vom 03.11.2016

Zweck und Inhalt des Gestaltungsplans

Der Gestaltungsplan 'Aushubdeponie Eggishof' ist eine Deponie für unverschmutztes Aushubmaterial nach der 'Technischen Verordnung über Abfälle' (TVA; SR 814.600). Die Deponie hält die Vorgaben des Kantonalen Richtplans ein, steht somit in grundsätzlicher Übereinstimmung mit der kantonalen Abfallplanung und trägt zur regionalen Entsorgungssicherheit bzgl. Aushub im Bereich des Untersees und des Seerückens bei.

Um die Deponie errichten zu können, war eine Anpassung der Nutzungsplanung notwendig. Die Parzellen Nrn. 6273 (teilweise), 6275, 6277 und 6278 (teilweise) wurden von der Landwirtschaftszone in eine Deponiezone 'Aushubdeponiezone Eggishof DE' umgezont und das Gebiet mit der Gestaltungsplanpflicht überlagert.

Der Gestaltungsplan bezweckt die Erschliessung des Perimeters, den Betrieb und die Etappierung der Verfüllung mit Aushubmaterial sowie die Folgegestaltung nach Verfüllung hinsichtlich Rekultivierung, Geländeform und Bepflanzung.

Dem Gestaltungsplan liegt ein Deponiekonzept zugrunde, welches eine Verfüllung in vier Etappen vorsieht. Dabei wird zuerst die Dammschüttung im Bereich des Bachlaufes vorgenommen und anschliessend östlich und westlich des Huebertobelbaches aufgefüllt. Weiter regelt der Gestaltungsplan die Endgestaltung, das Rekultivierungsziel und die naturnahe Gestaltung des Huebertobelbaches.

Anpassung des Gestaltungsplans

Der Gestaltungsplan wird derzeit angepasst, da Anwohner nach Abschluss des Baubewilligungsverfahrens für die Errichtung der Deponie Bedenken äusserten, insbesondere wegen eines geplanten Hügels, der die Fernsicht einschränken würde. In Zusammenarbeit mit der Gemeinde wurde eine angepasste Endgestaltung erarbeitet, die von allen Parteien akzeptiert wurde. Diese Änderungen betreffen weder das Gesamtauffüllvolumen noch die Anzahl der Lkw-Fahrten. Auf Grundlage einer mündlichen Zustimmung wurden die Deponiearbeiten jedoch ohne offizielle kantonale Bewilligung begonnen. Die Umsetzung erfolgte gemäss den angepassten Plänen, was auch durch Drohnenaufnahmen bestätigt wurde. Dabei wurden Höhendifferenzen festgestellt, die auf die neue Gestaltung zurückzuführen sind. In einer Sitzung im September 2020 mit allen Beteiligten wurde festgehalten, dass es sich nicht um geringfügige Änderungen handelt, weshalb ein nachträgliches Baugesuch und Plananpassungen erforderlich sind. Die geplante Bachöffnung und die Festlegung verbindlicher Gewässerraumlinien werden in einem separaten Verfahren geprüft.

Entscheid

Die Anpassung des Gestaltungsplans ist nicht Bestandteil dieses Verfahrens und wird in einem separaten Verfahren angepasst.

Erwägungen

Der aktuelle wie auch der überarbeitete Gestaltungsplan widerspricht der aktuellen übergeordneten Gesetzgebung und entsprechend den aktuellen Messweisen der PBV bzw. der IVHB nicht.

7 Verfahren

7.1 Mitwirkung

Der Gemeinderat Salenstein informierte die Bevölkerung und die betroffenen Grundeigentümer in der [] vom Tag.Monat.Jahr und lud im Rahmen einer öffentlichen Mitwirkung zur Stellungnahme ein. Die Unterlagen standen auf der Homepage der Gemeinde oder auf dem Bauamt vom Tag.Monat.Jahr bis Tag.Monat.Jahr zur Einsichtnahme zur Verfügung. Es gingen X Eingaben ein.

7.2 Öffentliche Auflage und Einsprachen

Aufgrund einer Beurteilung der einzelnen Sondernutzungspläne hat der Gemeinderat von Salenstein am Tag.Monat.Jahr die Aufhebung der behandelten Sondernutzungspläne beschlossen und zur öffentlichen Auflage freigegeben. Während der öffentlichen Auflage vom Tag.Monat.Jahr bis Tag.Monat.Jahr sind X Einsprachen eingegangen.

7.3 Koordination mit den Gewässerraumlinienplänen

Seit Januar 2011 sind im Gewässerschutzgesetz (GSchG, SR 814.20) neue Bestimmungen zum Gewässerraum und zur Revitalisierung von Gewässern in Kraft getreten. Mit Art. 36a GSchG, SR 814.20 werden die Kantone verpflichtet, den Raumbedarf der oberirdischen Gewässer (= Gewässerraum) festzulegen. Die Festlegung des Gewässerraums stellt sicher, dass den Gewässern heute und in Zukunft genügend Raum zur Verfügung steht.

Im Kanton Thurgau wurde auf kantonaler Ebene ein behördenverbindlicher Raumbedarf der Gewässer ausgeschieden, der als Beurteilungsgrundlage dient und keine unmittelbaren Auswirkungen hat. Die grundeigentümergebundene Festlegung des Gewässerraums erfolgt durch die Gemeinden in Form von Gewässerraumlinienplänen, die gemäss Planungs- und Baugesetz in einem Sondernutzungsplan erfasst werden.

Verschiedene Baulinien- und Gestaltungspläne regeln mittels Baulinien den Gewässerabstand. Diese sind aufgrund der neuen Gewässerraumlinienpläne mehrheitlich aufzuheben. Dennoch können mit einer Begründung Gestaltungspläne, Baulinienpläne oder einzelne Baulinien erhalten werden, wenn die Pläne auch andere Baulinien oder Bestimmungen aufweisen oder wenn das Gewässer zusätzlichen Schutz benötigt.

Die Mitwirkung sowie die öffentliche Auflage der Aufhebung der verschiedenen Sondernutzungspläne und der neuen Gewässerraumlinienpläne sollen deshalb aufgrund der erforderlichen Koordination gleichzeitig durchgeführt werden.

Anhang

A. Auszug aus dem Amtsblatt

pendent