

# TG\_GERICHTE TVR-2024-20 vom 1. Januar 2024

TG Obergericht, 2024-01-01, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/tg\\_gerichte\\_TVR-2024-20](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/tg_gerichte_TVR-2024-20)

FR: TG\_GERICHTE TVR-2024-20 du 1 janvier 2024

IT: TG\_GERICHTE TVR-2024-20 del 1 gennaio 2024

## Erwägungen

### E. 3.1

Die Beschwerdeführer beanstanden, dass der vorliegend strittige Gestaltungsplan mit der laufenden Ortsplanungsrevision, in welchem Verfahren die Beschwerdeführer die Redimensionierung der im Gestaltungsplanperimeter liegenden Erholungs- und Freizeitzone und deren Zuweisung zu einer Freihaltezone beantragt haben, nicht koordiniert worden sei. Dies stelle eine Verletzung des Koordinationsgebots im Sinne von Art. 25a RPG dar. Der unkoordinierte Erlass von Sondernutzungsplänen für Teile des Gemeindegebiets widerspreche der in Art. 2 Abs. 1 RPG vorgeschriebenen Planungspflicht. Falls die Beschwerdeführer mit ihrem Vorbringen im Rahmen der Ortsplanungsrevision durchdringen würden, würde dem Gestaltungsplan "Seezelg II" jegliche Grundlage entzogen, zumal die Errichtung von Bauten und Anlagen im besagten Bereich künftig gar nicht mehr möglich wäre. Entsprechend hätte die Vorinstanz mit der Gestaltungsplan-Thematik nicht weiter verfahren dürfen, bis Klarheit darüber bestehe, was im Rahmen der Rahmennutzungsplanung effektiv festgelegt werde.

### E. 3.2

und 3.3 (â■)

### E. 3.4

Art. 25a Abs. 1 RPG bestimmt, dass eine Behörde zu bezeichnen ist, die für ausreichende Koordination sorgt, wenn die Errichtung oder die Änderung einer Baute oder Anlage Verfügungen mehrerer Behörden erfordert. Dies und die Koordinationsgrundsätze von Art. 25a Abs. 2 RPG sind auf das Nutzungsplanverfahren sinngemäss anwendbar (Art. 25a Abs. 4 RPG). Die Verfügungen dürfen gemäss Art. 25a Abs. 3 RPG keine Widersprüche enthalten. Nach der Rechtsprechung muss die Rechtsanwendung - als allgemeiner Grundsatz - materiell koordiniert, das heisst inhaltlich abgestimmt erfolgen, wenn für die Verwirklichung eines Projekts verschiedene materiellrechtliche Vorschriften anzuwenden sind und zwischen diesen Vorschriften ein derart enger Sachzusammenhang besteht, dass sie nicht getrennt und unabhängig voneinander angewendet werden dürfen. In solchen Fällen ist die Anwendung des materiellen Rechts überdies in formeller, verfahrensmässiger Hinsicht in geeigneter Weise zu koordinieren. Diese aus dem materiellen Recht hervorgehende inhaltliche und verfahrensmässige Koordinationspflicht ergibt sich unter anderem aus dem Willkürverbot und dem Grundsatz der Einheit und Widerspruchsfreiheit der Rechtsordnung, der Verhinderungen von Verfahrensverzögerungen sowie der Vereitelung von Bundesrecht (vgl. TVR 2022 Nr. 3 E. 6.1 und TVR 2018 Nr. 24 E. 3.3.1, je mit weiteren Hinweisen auf die Rechtsprechung).

### E. 3.5

Vorweg ist festzuhalten, dass die Beurteilung des Gestaltungsplans "Seezelg II" auf Grundlage der aktuell gültigen, rechtskräftigen Grundordnung der verfahrensbeteiligten Gemeinde und nicht gestützt auf die noch nicht rechtskräftige - Gegenstand des parallel geführten Beschwerdeverfahrens (VG.2023.14) bildende - revidierte Rahmennutzungsplanung erfolgt. Damit stellt sich die Frage der (unzulässigen) positiven Vorwirkung des noch nicht rechtskräftigen revidierten Rahmennutzungsplans (Zonenplan und Baureglement) nicht (vgl. Tanquerel, in: Aemisegger/Moor/Ruch/Tschannen [Hrsg.], Praxiskommentar RPG; Nutzungsplanung, 2016, Art. 21 N. 27, und Urteil des Bundesgerichts 1C\_518/2016 vom 26. September 2017 E. 5.5). Ungeachtet dessen stellte die Vorinstanz zutreffend fest, dass der Gestaltungsplan "Seezelg II" auch unter der neuen Grundordnung als rechtmässig zu betrachten sei. Sodann hat sich die Vorinstanz mit Zwischenentscheid vom 1. Oktober 2021 ausführlich mit dem Antrag der damaligen Einsprecher auf Sistierung des Gestaltungsplanverfahrens befasst. Sie hat festgehalten, dass eine Verletzung des Koordinationsgebotes von Art. 25a RPG nicht vorliege, da der Gestaltungsplan "Seezelg II" an den Vorgaben der bisherigen Nutzungsordnung zu messen sei und eine Verletzung von Vorschriften der revidierten Nutzungsordnung weder behauptet noch ersichtlich sei. Für die Beurteilung der damaligen Einsprachen sei es darum unerheblich, ob die revidierte Rahmennutzungsplanung genehmigt werde oder nicht (â■). Der Zwischenentscheid erwuchs unangefochten in Rechtskraft. Es ist nicht ersichtlich, inwiefern die zutreffenden Ausführungen der Vorinstanz in ihrem Zwischenentscheid vom 1. Oktober 2021 zwischenzeitlich anders zu beurteilen wären. Im Übrigen haben die Beschwerdeführer 2 mittlerweile gegen den ablehnenden Rekursentscheid der Vorinstanz betreffend Nutzungsplanrevision Beschwerde beim Verwaltungsgericht eingereicht. Diese wird im Verfahren VG.2023.14 zeitgleich mit dem Urteil in vorliegender Sache beurteilt, was faktisch zu einer formellen und inhaltlichen Koordination führt. Eine Verletzung der sich aus Art. 25a RPG ergebenden Koordinationspflicht liegt somit nicht vor.

#### **E. 4.1**

In materieller Hinsicht ist auf die Ränge der Beschwerdeführer einzugehen, wonach der Gestaltungsplan weder mit dem Zonenzweck noch mit dem kommunalen Richtplan vereinbar sei.

##### **E. 4.1.1**

4.1.3 (â■)

##### **E. 4.2**

Gemäss Art. 18 Abs. 1 BauR dient die Erholungs- 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 Beschwerdeführer rügen einzig betreffend das im Teilgebiet A vorgesehene Feriendorf eine Zonenwidrigkeit mit der Begründung, dieses stehe nicht einem grösseren Personenkreis zur Verfügung. Die Auffassung der Beschwerdeführer geht fehl. Vorab ist es bei der Beurteilung der Zonenkonformität ohne Relevanz, ob das künftige Feriendorf von der nicht gewinnorientierten Genossenschaft Schweizer Reisekasse (Reka) oder von einer anderen Trägerschaft betrieben wird. Nicht nachvollziehbar ist, warum die Beschwerdeführer davon auszugehen scheinen, dass andere Feriendorfbetreiber eher Gewähr für einen sanften

Tourismus bieten würden. Offensichtlich unbegründet ist die Rüge, die Zonenwidrigkeit ergebe sich aus einer angeblichen Exklusivität der Feriendorfnutzung, so dass dieser Teil des Planungsgebietes nicht einem grösseren Personenkreis zur Verfügung stehe. In Art. 18 Abs. 1 BauR wird keine grenzenlose öffentliche Zugänglichkeit der in der Erholungs- und Freizeitzone zugelassenen Bauten und Anlagen vorgeschrieben. Wie beim Kauf eines Eintrittstickets für das Schwimmbad oder der Sportanlagen ist jede Person frei, einen Aufenthalt im künftigen Feriendorf zu buchen oder aber nur den öffentlich zugänglichen Teil des Teilgebiets A zu nutzen. Art. 16 der Sonderbauvorschriften (SBV) hilt unter der Überschrift "Generelle Freiraumgestaltung im Planungsgebiet" in Abs. 1 nämlich fest, dass die Freiraumgestaltung als Freizeit- und Parklandschaft für Mensch und Natur zu gestalten ist und der Freiraum der Bevölkerung als Erholungs- und Freizeitraum dienen soll. Im "Umgebungsbereich" schliesslich sind gemäss Art. 17 Abs. 1 SBV keine Bauten zulässig und dieser ist für die Bevölkerung frei zugänglich zu gestalten. Damit garantiert der Gestaltungsplan "Seezelg II" in rechtsverbindlicher Weise, dass das Planungsgebiet (insbesondere auch der Teilbereich A mit der Feriensiedlung) gemäss Zonenbeschreibung einem "grösseren Personenkreis" für Erholung und Freizeit zur Verfügung steht. In der Erholungs- und Freizeitzone zonenkonforme Nutzungen beinhalten jedenfalls nicht die Verpflichtung, jegliche Teile von Bauten und Anlagen einer unbeschränkten Öffentlichkeit zugänglich zu machen, wovon die Beschwerdeführer zu Unrecht auszugehen scheinen.

#### **E. 4.3**

Auch bei der behaupteten Verletzung des kommunalen Richtplans betrifft die Kritik der Beschwerdeführer einzig das für eine Feriensiedlung vorgesehene Teilgebiet A. Es ist seitens der Beschwerdeführer unbestritten, dass die übrigen Teilgebiete den Vorgaben des Richtplans entsprechen. Der Richtplan der verfahrensbeteiligten Gemeinde wurde erst per 1. Juni 2020 in Kraft gesetzt (Genehmigungsentscheid Nr. 25 des DBU vom 30. März 2020; die verschiedenen Richtplanbestandteile sind abrufbar unter <https://www.kreuzlingen.ch/stadt-und-politik/stadtplanung/kommunaler-richtplan-2019>). Unter dem Bereich Siedlung wird in Ziff. 6.1 darauf hingewiesen, dass es sich unter anderem beim Gebiet "Seezelg" um ein Arealentwicklungsgebiet handelt, welches für die Stadtentwicklung der nächsten Jahre eine besondere Bedeutung habe; die genauen Nutzungsvorstellungen und damit die detaillierte Zonenzuweisung samt allfälliger Gestaltungsplanpflicht sei in vielen Fällen noch offen. Konkret auf das Gebiet "Seezelg" bezogen, hilt der kommunale Richtplan, soweit an dieser Stelle relevant, fest, dass das Gebiet als wichtiges Reservegebiet für öffentliche Nutzungen im Bereich Freizeit/Erholung/Sport/Tourismus vorzusehen sei. Weiter wird im kommunalen Richtplan Folgendes ausgeführt: "Im Bereich Tourismus sind neben dem Erhalt des Campingplatzes kurz- bis mittelfristig Anlagen im Bereich des sanften Tourismus (z.B. Feriendorf) denkbar. Aufgrund entsprechender Machbarkeitsstudien ist deren Flächenbedarf zu ermitteln und gut in den Landschaftsraum einzugliedern. Dabei sind der Uferbereich und ein angemessener Freiraum gegenüber dem Baugebiet von Bottighofen differenziert zu schützen und ökologisch aufzuwerten". Der im kommunalen Richtplan ebenfalls festgehaltenen Aufforderung, den Gestaltungsplan "Seezelg" zu überprüfen und gegebenenfalls anzupassen, ist die verfahrensbeteiligte Gemeinde nachgekommen. Sie hat die im Richtplan erwähnten Punkte geprüft und ist zum Ergebnis gelangt, dass eine Anpassung des früheren Gestaltungsplans notwendig ist. Damit sind die Vorgaben des kommunalen Richtplans offenkundig erfüllt. Die Kritik der Beschwerdeführer

beschränkt sich letztlich auf das Fehlen der Formulierung "z.B. Feriendorf" im kommunalen Richtplan-Beschluss Nr. S 6.1.1 (â■). Bereits angesichts der im Richtplan diesbezüglich formulierten Verbindlichkeitsstufe "Zwischenergebnis" liegt darin kein Verstoß gegen behördenverbindliche Vorgaben des kommunalen Richtplans. Die Beschwerde erweist sich in diesem Punkt als unbegründet.

#### **E. 4.4**

Soweit die Beschwerdeführer in diesem Zusammenhang einwenden, die Ferienansiedlung im Teilgebiet A stelle keinen nicht ständigen, sondern einen massig ständigen Betrieb dar und erfülle die ländermrechtlichen Vorgaben (LS II) nicht, wird darauf nachfolgend in E. 6 näher eingegangen.

#### **E. 5.1**

Von den Beschwerdeführern wird weiter eine unzulässige Abweichung von der Regelbauweise gerügt.

##### **E. 5.1.1**

###### **5.1.5 (â■)**

##### **E. 5.2.1**

Gemäss Â§ 23 PBG dient der Gestaltungsplan je nach Zielsetzung der architektonisch guten, auf die bauliche und landschaftliche Umgebung und die besonderen Nutzungsbedürfnisse abgestimmten Bebauung, Verdichtung oder Erneuerung sowie der angemessenen Ausstattung mit Anlagen zur Erschliessung oder im Nichtbaugebiet in der Regel der Landschaftsgestaltung. Dabei darf aber gemäss Â§ 23 Satz 2 PBG die zonengemässe Nutzungsart nicht geändert werden. Gemäss Â§ 24 Abs. 2 PBG kann von der Regelbauweise abgewichen werden, wenn dadurch gesamthaft eine bessere Siedlungsgestaltung erzielt wird und diese im öffentlichen Interesse liegt. Dabei ist die zonengemässe Nutzungsart nicht gleichzusetzen mit dem Gebot, dass der Zonencharakter gewahrt bleiben muss. Der Zonencharakter umfasst alle Elemente, die dem Erscheinungsbild einer bestimmten Zone den Charakter geben können. Dieser ergibt sich aus der durch die Bau- und Zonenvorschriften beabsichtigten Normalbauweise des betreffenden Gebiets und damit durch den mit der Nutzungsordnung gezogenen normativen Rahmen (vgl. Janser, Wegweiser durch das Thurgauer Planungs- und Baugesetz, 2021, S. 87). Dabei handelt es sich insbesondere um den Zonenbescrib und jene Massvorschriften, die die äussere Erscheinung der Bauten prägen und zur Einpassung in dieser Zone beitragen wie z.B. Gesamt- und Fassadenhöhe, Gebäudelänge, Ausnutzungsbeschränkungen.

##### **E. 5.2.2**

Gemäss einer vom Verwaltungsgericht bereits im Jahre 2005 unter dem bis 31. Dezember 2006 in Kraft gestandenen kantonalen Baugesetz begründeten Rechtsprechung darf das Mass der Abweichung gegenüber der Regelbauweise die Bestimmungen der nächsthöheren Zone in der Regel nicht überschreiten (TVR 2005 Nr. 26; vgl. auch TVR 2019 Nr. 13 E. 2.3.3). Diese Rechtsprechung findet auch unter der Geltung des PBG Anwendung. Das Bundesgericht orientiert sich ebenfalls an dieser Praxis (vgl. Pletscher, Kommentar zum Urteil des Bundesgerichts 1C\_398/2021 vom 8. November 2022 [BGE 149 II 79], in ZBl 124/2023, Bd. 6, S. 326 ff., 334). Es entspricht der Rechtsprechung des Bundesgerichts, dass mit einem Sondernutzungsplan von der Grundordnung nur

abgewichen werden darf, soweit diese Abweichungen nicht dazu führen, die planerisch und demokratisch abgestimmte Grundordnung ihres Sinngehalts zu entleeren (BGE 149 II 79 E. 3.3, 135 II 209 E. 5.2 je mit Hinweisen). Die Zulässigkeit von Abweichungen ergibt sich häufig aus dem kantonalen Recht. Die Kantone sind indes nicht frei, beliebig grosse Abweichungen von der Grundordnung zuzulassen. Diesbezüglich hat das Bundesgericht verschiedentlich festgehalten, dass die Nutzungsplanung grundsätzlich aus einer Gesamtsicht der raumbedeutsamen Belange heraus erfolgen muss. Insbesondere ist zur Planung der Entwicklung der Bautätigkeit ein planerisches Gesamtkonzept erforderlich. Der unkoordinierte Erlass von Sondernutzungsordnungen für Teile des Gemeindegebiets widerspricht gemäss Bundesgericht der Planungspflicht von Art. 2 Abs. 1 RPG (BGE 149 II 79 E. 3.3 mit Hinweis auf Lehre und Rechtsprechung).

### **E. 5.2.3**

Sondernutzungspläne, welche die Grundordnung in wesentlichen Teilen ausser Kraft setzen, sind darum grundsätzlich unzulässig (Urteil des Bundesgerichts 1C\_222/2019 vom 4. September 2020 E. 5.1; vgl. BGE 135 II 209 E. 5.2). Die in Art. 2 Abs. 1 RPG statuierte Planungspflicht verlangt, dass die Grundordnung überpruft wird, wenn sich für Teilgebiete erhebliche Abweichungen von der bisherigen Grundordnung aufdrängen. Weiter verlangt diese Bestimmung, dass der planerische Stufenbau eingehalten wird (BGE 149 II 79 E. 3.3 mit Hinweis auf BGE 137 II 254 E. 3.1), was bei wesentlichen Abweichungen nicht mehr der Fall ist, da sich der Sondernutzungsplan nicht mehr im Rechtsrahmen bewegt, den ihm die hierarchisch übergeordnete Grundordnung vorgibt. Die Planungspflicht und der planerische Stufenbau (Art. 2 Abs.- 1 RPG) stehen in direktem Zusammenhang mit der für die Grundordnung und die Sondernutzungsplanung vorgesehenen behördlichen Zuständigkeit und dem jeweils verlangten Rechtsetzungsverfahren. Ein strengerer Massstab an die Zulässigkeit solcher Abweichungen ist anzulegen, wenn der Erlass eines Sondernutzungsplans von einer weniger stark demokratisch legitimierten Behörde bzw. in einem weniger stark demokratisch abgestimmten Verfahren ergangen ist als der Erlass der Grundordnung (BGE 149 II 79 E. 3.3 mit weiteren Hinweisen).

### **E. 5.2.4**

Angesichts dieser eben dargestellten neueren bundesgerichtlichen Rechtsprechung hat das Verwaltungsgericht in seinem den Parteien zugestellten Urteil VG.2022.60/E vom 14. Juni 2023 (nunmehr publiziert in TVR 2023 Nr. 16) in E. 5.2.3 befunden, dass zwar an der bisherigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichts im Grundsatz festgehalten werden könne. Die Auslegung habe aber in der Tendenz enger zu erfolgen als bisher. Zu berücksichtigen ist gemäss dieser neueren Rechtsprechung insbesondere, dass die in TVR 2005 Nr. 26 verwendete Formulierung, wonach das Mass der Überschreitung "in der Regel" die Bestimmungen in der nächstheren Zone nicht überschreiten dürfen, restriktiv auszulegen ist, wenn diese Rechtsprechung den bundesgerichtlichen Kriterien standhalten soll. Von der Regel kann nur im Falle gut begründeter Einzelfälle abgewichen werden, was "eine bessere Siedlungsgestaltung von hoher Qualität" voraussetzt. Die Härde für ein Abweichen von der Regelbauweise ist somit höher anzusetzen als die Voraussetzungen von Art. 24 Abs. 2 PGB, welche es gestatten, dass durch die Abweichungen "gesamthaft eine bessere Siedlungsgestaltung" erreicht wird und diese im öffentlichen Interesse liegt (TVR 2023 Nr. 16 E. 5.2.3).

### E. 5.3

Vorab ist auf die Feststellung der Vorinstanz einzugehen, dass mit den Verstößen gegen die Regelbauweise nicht von der zonengemässen Nutzungsart abgewichen werde. Gemäss Art. 18 Abs. 1 BauR dient die Erholungs- und Freizeitzone der Erholung und Freizeitgestaltung. Es sind nur Bauten und Anlagen zulässig, die einem grösseren Personenkreis zu diesem Zweck dienen; sie haben sich gut in die Landschaft einzufügen. Die Beschwerdeführer führen bei den Baubereichen A1-A5 (Feriensiedlung), B1 (Tribünen- und Garderobengebäude) und C1 (Sport- und Freizeithalle) Überschreitungen der gemäss Bauordnung maximal zulässigen Gebäudelänge und -höhe. Grundsätzlich ist festzuhalten, dass eine Sport- und Freizeithalle, ein zu einem Fussballplatz gehöriges Tribünen- und Garderobengebäude und eine Feriensiedlung in klassischer Weise der in einer Erholungs- und Freizeitzone üblichen Nutzungsart entsprechen. Derartige Gebäude- und Anlagentypen sollten in dieser Zonenart realisiert werden können, zumal die dafür ebenfalls in Frage kommende Zone für öffentliche Bauten und Anlagen aufgrund des Verweises in Art. 18 Abs. 2 BauR die Höchst- und Mindestmasse für die Erholungs- und Freizeitzone definiert. Es ist nicht von der Hand zu weisen, dass Sport- und Freizeitanlagen in Agglomerationen von der Grösse der verfahrensbeteiligten Gemeinde erhebliche Volumina entfalten können; solche grösseren Gebäude sind in solchen Gebieten nicht untypisch. Dem hat die verfahrensbeteiligte Gemeinde insofern Rechnung getragen, als sie die Höchst- und Mindestmasse für die Erholungs- und Freizeitzone im Rahmen der Gesamtrevision der Rahmennutzungsplanung angepasst hat; darüber ist allerdings im parallel geführten Beschwerdeverfahren VG.2023.14 zu befinden. Es ist zudem nachvollziehbar und planerisch sinnvoll, dass die verfahrensbeteiligte Gemeinde davon ausgegangen ist, dass sich alle diese Infrastrukturanlagen in konzentrierter Form im Sinne einer Ergänzung von Schwimmbad und Campingplatz im Gebiet Seezelg verwirklichen lassen, was auch durch die Grösse des Planungsgebietes (über 16 Hektaren) ermöglicht wird.

### E. 5.4

Zu prüfen ist nachfolgend, ob sich die über- bzw. Unterschreitungen bezüglich Gebäudelänge, Gebäudehöhe und Grenz-/Gebäudeabständen in einem Mass bewegen, welches noch nicht als ein unzulässiges Abweichen von der zonengemässen Nutzungsart bewertet werden kann.

#### E. 5.4.1

Die maximal zulässige Gebäudelänge beträgt gemäss der aktuell gültigen Grundordnung in der Erholungs- und Freizeitzone 50.00 m (Art. 18 Abs. 2 BauR i.V. mit der Masstabelle in Art. 14 BauR). Gemäss Art. 4 Abs. 1 SBV ergibt sich im Baubereich A die zulässige maximale horizontale Ausdehnung aus dem Mass der im Gestaltungsplan enthaltenen Baufelder, so dass sich für die Baubereiche A1 und A2 eine maximale Gebäudelänge von 84.80 m und für den Baubereich A3 eine solche von 69.00 m ergibt. Im Baubereich B1 ist eine maximale Gebäudelänge von 90.00 m (Art. 7 Abs. 2 SBV) und im Baubereich C1 von 92.20 m (Art. 10 Abs. 1 SBV i.V. mit dem im Plan ausgedehnten Baubereich) vorgesehen. Die Abweichungen in den besagten Baubereichen sind nicht unerheblich. Die oben dargestellte neuere verwaltungsgerichtliche Rechtsprechung, welche sich ihrerseits an der neueren bundesgerichtlichen Rechtsprechung orientiert, lässt es nicht in jedem Fall genügen, bei Einhaltung der Höchstmasse einer nächsthöheren Zone ein Abweichen von der zonengemässen Nutzungsart zu

verneinen. Dem hat die Vorinstanz beim Abstellen auf die Längenbeschränkung der Industrie- und Gewerbezone 1 (110.00 m gemäss Art. 13 BauR) zwar zu wenig Rechnung getragen. Jedoch liegt nicht eine Situation vor, bei welcher die durch den Gestaltungsplan zugelassene Lngenberschreitung in keiner anderen Zone zulässig wäre; mit anderen Worten existieren in der verfahrensbeteiligten Gemeinde bereits mit der heute geltenden Rahmennutzungsplanung zwei andere Zonen, in welchen Gebäudelängen zwischen 69.0 m und 92.20 m gestattet wären (Industrie- und Gewerbezone 1 und 2, in welchen gemäss Art. 13 BauR maximale Gebäudelängen von 110.00 m bzw. 150.00 m zulässig sind). Die zitierte bundesgerichtliche Rechtsprechung legte besonderes Gewicht auf die Erhaltung einer demokratisch legitimierten Nutzungsordnung, welche nicht durch den Erlass von nicht demokratisch legitimierten Sondernutzungsplänen ihres Inhalts entleert werden dürfen. Vorliegend ist der Gestaltungsplan zwar auf der Grundlage der bisherigen Bauordnung zu beurteilen. Im Zusammenhang mit der demokratischen Legitimierung einer auch erheblichen Mehrnge ist aber immerhin zu beachten, dass die für den Erlass der Nutzungsplanung zuständige kommunale Behörde im Rahmen der Totalrevision von Zonenplan und Baureglement in einem demokratisch legitimierten Planungsprozess für die Erholungs- und Freizeitzone der Erhöhung der maximalen Gebäudelänge auf 150.00 m zugestimmt hat. Zwar ist diese Baureglementsnderung noch nicht rechtskräftig. Jedoch hat die zuständige kommunale Behörde darüber entschieden. Dieser Entscheid stellt insofern eine demokratische Legitimierung der revidierten Grundordnung dar, die aktueller ist als die demokratische Legitimierung der heute noch geltenden bzw. rechtskräftigen Rahmennutzungsplanung. Vor diesem Hintergrund und nicht zuletzt mit Blick auf die Grösse des Planungsgebiets (ca. 16 Hektaren) kann ein Abweichen von der zonengemässen Nutzungsart auch hinsichtlich der Gebäudelänge verneint werden. Zu berücksichtigen ist zudem, dass aufgrund der grossen Entfernung kein direkter Eingriff in die Eigentumsrechte der Beschwerdeführer durch die Mehrngen auf den Baufeldern B1 und C1 ersichtlich ist. Im Gegensatz zum oben erwähnten Entscheid des Verwaltungsgerichts VG.2022.60/E vom 14. Juni 2023 (publiziert in TVR 2023 Nr. 16), wo der Beschwerdeführer direkt angrenzend an seine mit einem Mehrfamilienhaus überbaute Liegenschaft mit einer erheblichen Mehrnge konfrontiert worden wäre, ist - ungeachtet der Frage der Beschwerdelegitimation () - betreffend die Baufelder A1-A3 festzuhalten, dass die Wohnungen der Beschwerdeführer vom Baubereich A mindestens durch die Bahnlinie und einen Verkehrsweg getrennt sind. Durch die Mehrnge beeinträchtigt wäre allenfalls höchstens die Sicht auf den Bodensee, was jedoch ebenfalls nicht dazu führt, dass mit dem strittigen Gestaltungsplan "Seezelg II" von der zonengemässen Nutzungsart abgewichen würde.

#### **E. 5.4.2**

Die baureglementarisch maximal zulässige Gebäudehöhe beträgt in der Erholungs- und Freizeitzone 14.00 m (Art. 18 Abs. 2 BauR i.V. mit der Masstabelle in Art. 14 BauR). Diese wird im Baubereich B1 (16.00 m gemäss Art. 7 Abs. 2 SBV) und im Baubereich C1 (16.00 m gemäss Art. 10 Abs. 2 SBV) berschritten. Es ist vorab zu berücksichtigen, dass eine Freizeit- und Sporthalle und eine Fussballstadiontribne samt Garderobe, beides klassische Gebäude- bzw. Nutzungsarten in einer Erholungs- und Freizeitzone, eine gewisse vertikale Ausdehnung bedingen. Die Überschreitung der Maximalhöhe ist mit anderen Worten nicht Folge einer möglichst dichten, gewinnorientierten Bauweise, sondern Folge der Funktion der entsprechenden Gebäude. Es ist überdies zu

berücksichtigen, dass die Abweichungen mässig sind und sich gemessen am gesamten Planperimeter auf einen verhältnismässig kleinen Bereich konzentrieren. Dieser Bereich liegt zwischen dem Schwimmbad und - getrennt durch die Bahnlinie - einem überwiegend gewerblich geprägten Gebiet (Gewerbegebiet Seefeld), welches der Industrie- und Gewerbezone 1 zugewiesen ist. Werden die privaten Eigentumsrechte der Beschwerdeführer berücksichtigt, fallen die Mehrheiten von 2.00 m durch die Distanz von über 300 m kaum ins Gewicht. Eine Überschreitung bzw. ein Abweichen von der zonengemässen Nutzungsart durch die zulässigen Gebäudehöhen in den Baubereichen B1 und C1 ist jedenfalls nicht auszumachen.

### **E. 5.4.3**

Der baureglementarisch minimale Grenzabstand beträgt in der Erholungs- und Freizeitzone die halbe Gebäudehöhe, wobei ab einer Gebäudehöhe von 20.00 m und ab einer Gebäudehöhe ab 10.00 m ein Mehrheitszuschlag von 1/2, gesamthaft maximal 8.00 m, zu berücksichtigen ist (Art. 18 Abs. 2 BauR i.V. mit der Masstabelle in Art. 14 BauR). Es ist unbestritten, dass die reglementarischen Mindestgrenzabstände gemäss Planungsbericht in den Baubereichen A2 (9.25 m statt 14.25 m), A3 (13.90 m statt 15.00 m) und C1 (8.55 m statt 16.00 m) unterschritten sind. Die Vorinstanz hat im angefochtenen Einspracheentscheid zu Recht darauf hingewiesen, dass den reglementarischen Abstandsvorschriften vor allem die Funktion zukommt, die mannigfachen Einflüsse von Bauten und ihrer Benutzung auf Nachbargrundstücke zu mindern. Die öffentlichen Interessen an den Grenz- und Gebäudeabständen liegen auf den Gebieten der Feuer- und Gesundheitspolizei, der guten Gestaltung der Siedlungen und der Ästhetik (vgl. Hauptli, in: Baumann et al. [Hrsg.], Kommentar zum Baugesetz des Kantons Aargau, 2013, Â§ 47 N. 10). Daraus folgt, dass eine Unterschreitung der Grenz- und Gebäudeabstände in aller Regel kein Abweichen von der zonengemässen Nutzungsart darstellt, da deren Unterschreitung auch ausserhalb eines Sondernutzungsplans durch Willenserklärung der betroffenen Grundeigentümer und mit Bewilligung der Gemeindebehörde zum Beispiel in Form eines Nachbarbaurechts im Sinne von Â§ 77 PBG herabgesetzt werden kann. Anhaltspunkte, um von dieser Regel abzuweichen, sind keine ersichtlich, zumal sich die Grenzabstandsunterschreitungen nicht in direkten Eingriffen gegenüber den Eigentumsrechten der Beschwerdeführer manifestieren, sind deren Liegenschaften doch durch die Bahnlinie und einen Verkehrsweg vom Plangebiet getrennt.

### **E. 5.5**

Als Zwischenergebnis ist festzuhalten, dass mit den Abweichungen von der Regelbauweise nicht von der zonengemässen Nutzungsart im Sinne der zitierten Rechtsprechung (E. 5.2 vorstehend) abgewichen wird. Es hat darum eine Prüfung nach Â§ 24 Abs. 2 PBG zu erfolgen, wonach von der Regelbauweise abgewichen werden kann, wenn dadurch gesamthaft eine bessere Siedlungsgestaltung erzielt wird und diese im öffentlichen Interesse liegt. Die Beschwerdeführer verneinen eine gesamthaft bessere Siedlungsgestaltung mit dem Vorbringen, sowohl die Freizeit- und Sporthalle als auch die Feriensiedlung passten sich ungenügend in die Landschaft ein.

#### **E. 5.5.1**

Hinsichtlich des Baufeldes C1 (für eine Freizeit- und Sporthalle) trifft diese Auffassung der Beschwerdeführer offensichtlich nicht zu. Wie erwähnt, liegt sâdlich dieses

Baufeldes die Bahnlinie und das Gewerbegebiet "Seefeld". Aufgrund der Vegetation und der räumlichen Distanz waren die teilweise grossen Gewerbebauten in diesem Gewerbegebiet anlässlich des Augenscheins des Verwaltungsgerichts vom 6. September 2023 zwar nur teilweise erkennbar (â■). Jedoch befinden sich in diesem Gewerbegebiet mehrere relativ grossvolumige Gebäude. So weisen etwa diejenigen auf den Liegenschaften Nrn. PP und Nr. QQ Gebäudehöhen von erheblich mehr als 100 m auf. Auf jeden Fall ist der Standort für die Freizeit- und Sporthalle so gewählt, dass die Beeinträchtigung der Landschaft klein bleibt und zwischen diesem Standort und dem Seeufer das grossflächige Schwimmbad liegt.

### **E. 5.5.2**

Was die Einordnung der Reka-Feriensiedlung in die Landschaft anbelangt, ist festzuhalten, dass sich die entsprechenden Baufelder A1 bis A4 in einer Distanz von 70 m und mehr vom Seeufer entfernt befinden (â■). Die Beschwerdeführer machen geltend, dass insbesondere die Baufelder A1 und A2 durch ihre Situierung parallel zu Bahnlinie und Seeufer optisch als rund 170 m langer Gebäuderiegel imponierten. Dies sei sowohl vom See wie von Süden aus gesehen störend und alles andere als eine gesamthaft bessere Siedlungsgestaltung im Sinne von Â§ 24 Abs. 2 PBG. Zu dieser Einschätzung der Beschwerdeführer ist festzuhalten, dass im Vorfeld zum strittigen Gestaltungsplan (nach einer im Jahr 2016 erstellten Machbarkeitsstudie) ein Workshopverfahren durchgeführt wurde, an welchem zwei renommierte Architekturbüros teilgenommen haben. Im Rahmen dieses mehrstufigen Workshopverfahrens wurde - zusammen mit der Grundeigentümerin und unter Einsetzung der kommunalen Stadtbildkommission als Fachgremium sowie unter Einbezug einer Stellungnahme der Vorinstanz - das nun vorliegende Basisprojekt für ein Feriendorf erarbeitet (â■). Dieses abgestufte, von blossen Grundeigentümerinteressen abstrahierte Verfahren ist begründenswert und der besonderen Situation dieses noch unüberbauten, relativ nahe am Bodenseeufer gelegenen Bereichs angemessen. Die Beschwerdeführer gehen auf diese fachliche Herangehensweise und deren Ergebnisse nicht substantiiert ein und machen aus ihrer subjektiven Sicht Vorbehalte, ohne dies durch Verweise auf abweichende Fachstellungen zu objektivieren. Sie beanstanden denn auch den Amtsbericht des kantonalen Hochbauamtes vom 11. Juni 2021 vor allem mit erheblichen Zweifeln an der Unabhängigkeit des Hochbauamtes. Für eine allfällige Voreingenommenheit bzw. für eine mangelnde Objektivität des kantonalen Hochbauamtes sind jedoch keine Anhaltspunkte ersichtlich. Das Hochbauamt, welches dem Projekt hervorragende Qualität attestierte, gab seine Beurteilung des strittigen Gestaltungsplanes unter Berücksichtigung der von Â§ 24 Abs. 2 PBG geforderten gesamthaft besseren Siedlungsgestaltung als kantonale Fachbehörde ab. Dass diese Stellungnahme parteiisch und nicht fachlich bzw. objektiv erfolgt wäre, ist nicht erkennbar. Mit Blick auf das mehrstufige Workshop-Verfahren, bei welchem die kommunale Stadtbildkommission als Fachgremium eingesetzt wurde, ist der prozessuale Antrag der Beschwerdeführer, es sei ein Gutachten des SIA-Gestaltungsbeirats einzuholen, abzuweisen.

### **E. 5.5.3**

Die Vorinstanz hat in E. 11a des angefochtenen Einspracheentscheids die Kriterien für eine Beurteilung, ob ein Sondernutzungsplan eine gesamthaft bessere Siedlungsgestaltung erzielt, korrekt aufgezeigt und sich in E. 11c differenziert mit der Fachstellungnahme und den entgegenstehenden Beurteilungen der heutigen Beschwerdeführer

auseinandergesetzt. Die Vorinstanz stellte dabei - unter Bezugnahme auf die Einschätzung des kantonalen Hochbauamtes und auf die Vorgaben der SBV - unter anderem fest, dass durch die vorgesehene Staffelung der Höhen der Bauten in den Baubereichen A, die Stellung der Bauten zueinander und deren Anordnung am südöstlichen Rand des Gestaltungsplangebiets sich die geplante Überbauung vorzüglich in die Landschaft und in die Topografie einfüge. Aufgrund der gewählten Positionierung der Baubereiche A1 bis A5 am südöstlichen Rand des Gestaltungsplangebiets bleibe zudem ein grosszügiger Freiraum bzw. Umgebungsbereich gegenüber dem See erhalten. Der Freiraum sei als Freizeit- und Parklandschaft für Mensch und Natur zu gestalten und solle der Bevölkerung als Erholungs- und Freizeitraum dienen. In den Baubereichen A1 bis A5, B1 und C1 seien die Gebäude, Vordächer sowie Anlagen architektonisch so zu gestalten, dass hinsichtlich Massverständlichkeit, Formensprache, Materialwahl und Farbgebung untereinander wie im Bezug zur Umgebung eine vorzügliche Gesamtwirkung erzielt werde. Damit werde auch eine Abstimmung der Bauten untereinander erzielt. Die Vorinstanz gelangte zum Schluss, dass der Gestaltungsplan "Seezelg II" das Kriterium der gesamthaft besseren Siedlungsgestaltung im Sinne von Art. 24 Abs. 2 PBG klar erfüllt (Art. 24 Abs. 2 PBG). Die Beurteilung der Vorinstanz und ihre Schlussfolgerungen sind nachvollziehbar und überzeugend.

#### **E. 5.5.4**

Soweit die Beschwerdeführer geltend machen, dass sich die Liegenschaft Nr. XX, auf welcher die Feriensiedlung realisiert werden soll, (gemäss Landschaftsentwicklungskonzept [LEK]) im Gebiet Nr. 114 mit Vorrang Landschaft: Bodenseeufer Kreuzlingen-Romanshorn befinde, was deren Überbauung ausschliesse, ist auf die zutreffenden Ausführungen der Vorinstanz in ihrer Beschwerdevernehmlassung vom 24. Januar 2024 zu verweisen. Das LEK als "Grundlage" gemäss Art. 6 RPG ist weder eigentümer- noch behördenverbindlich. Im behördenverbindlichen Kantonalen Richtplan (KRP) befindet sich die Liegenschaft Nr. XX nicht im Gebiet mit Vorrang Landschaft. Am Gerichtsaugenschein vom 6. September 2023 konnte zudem festgestellt werden, dass der östliche Teil des Plangebietes aktuell landwirtschaftlich genutzt wird (Art. 24 Abs. 2 PBG). Mit Ausnahme der seeufernahen Gebiete handelt es sich um eine ländliche Kulturlandschaft ohne besonderen Schutzwert. Mit der im Gestaltungsplan vorgesehenen Gestaltung der grossen Freiräume ist unter anderem eine ökologische Aufwertung (Art. 21 SBV) und eine besonders schonende Behandlung des Seeuferbereichs (Art. 22 SBV) verbunden. Dies trägt ebenfalls dazu bei, dass die von Art. 24 Abs. 2 PBG geforderte gesamthaft bessere Siedlungsgestaltung erfüllt ist. Soweit die Beschwerdeführer geltend machen, die im Gestaltungsplan vorgesehenen Bauten und Anlagen lägen nicht im öffentlichen Interesse, ist dies offenkundig unzutreffend. Neben der Feriensiedlung, die für den Kanton Thurgau und die verfahrensbeteiligte Gemeinde eine zusätzliche Form der Feriengestaltung anbieten soll, sollen mit den Fussballfeldern, den Tribünen- und Garderobengebäuden sowie der Freizeit- und Sporthalle Infrastrukturanlagen realisiert werden, welche zweifellos im öffentlichen Interesse liegen. Dasselbe gilt für die Gestaltung und Aufwertung der öffentlich zugänglichen Freiräume. In diesem Zusammenhang ist auch darauf hinzuweisen, dass das Gebiet einerseits durch die Bahn (Bahnhöfe Kreuzlingen Kurzrickenbach und Bottighofen) und andererseits durch den Stadtbus Kreuzlingen (Haltestelle Schwimmbad Hurnli bzw. Seepark) mit dem öffentlichen Verkehr erschlossen ist.

## **E. 5.6**

Insgesamt wurde die Voraussetzung einer "gesamthaft besseren Siedlungsgestaltung" im Sinne von Art. 24 Abs. 2 PBG durch die Vorinstanz zu Recht als erfüllt betrachtet.

## **E. 6.1**

Einzugehen ist weiter auf die Ränge der Beschwerdeführer betreffend den Lärmenschutz.

### **E. 6.1.1**

Die Beschwerdeführer beanstanden, dass die Vorgaben betreffend Lärmenschutz im vorliegend strittigen Gestaltungsplan nicht erfüllt seien. Es müsse bereits im Planungsverfahren der Nachweis erbracht werden, dass die massgebenden Planungswerte gemäss LSV erfüllt seien; es sei unzulässig, diesen Nachweis ins Baubewilligungsverfahren zu verschieben. Eine Überschreitung der Planungswerte führe zu einem Erschliessungsverbot. Die Gestaltung der Reka-Ferriesiedlung und der Freizeit- und Sporthalle seien genügend detailliert, so dass die Massnahmen zur Einhaltung der LSV-Planungswerte zwingend bereits auf Stufe Sondernutzungsplan festgelegt werden müssten. Massnahmen seien im Baubereich A auch aufgrund des von der verfahrensbeteiligten Gemeinde als Parteigutachten eingeholten Lärmgutachtens notwendig, dies wegen der Erschliessung und den Lärmimmissionen der Bahnlinie.

### **E. 6.1.2**

Die Vorinstanz bestätigte im angefochtenen Einspracheentscheid, dass es sich bei den massgebenden Baubereichen (insbesondere Baubereich A2 und A3) um eine nicht erschlossene Bauzone im Sinne von Art. 24 Abs. 2 USG und Art. 30 LSV handle, so dass deren Überbauung nur zulässig sei, wenn betreffend Lärm die Planungswerte eingehalten seien. Auf der Stufe der Gestaltungsplanung genüge dabei gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung, dass die Einhaltung der Planungswerte möglich erscheine (Urteil des Bundesgerichts 1C\_695/2017, 1C\_696/2017, 1C\_706/2017 vom 22. Februar 2019 E. 8 und 10). Dieser Nachweis sei mit dem Lärmgutachten vom 19. Dezember 2020 und der Machbarkeitsstudie vom 14. Mai 2021 erbracht worden. Es werde zudem verbindlich festgeschrieben, dass im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens Lärmgutachten einzureichen seien, welche anhand der konkret ausgewählten Lärmenschutzmassnahmen aufzeigten, dass die Planungswerte gemäss LSV eingehalten würden.

## **E. 6.2**

Gemäss Art. 22 Abs. 1 USG dürfen Baubewilligungen für neue Gebäude, die dem längeren Aufenthalt von Personen dienen, in lärmbelasteten Gebieten grundsätzlich nur erteilt werden, wenn die Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden. Bei der Ausscheidung neuer Bauzonen oder bei der Überbauung bestehender, aber noch nicht erschlossener Bauzonen sind die strengeren Planungswerte einzuhalten. Der vorliegend relevante Art. 24 Abs. 2 USG bestimmt Folgendes: "Werden die Planungswerte in einer bestehenden, aber noch nicht erschlossenen Bauzone für Wohngebäude oder andere Gebäude, die dem längeren Aufenthalt von Personen dienen, überschritten, so sind sie einer weniger lärmempfindlichen Nutzungsart zuzuführen, sofern nicht durch planerische, gestalterische oder bauliche Massnahmen im überwiegenden Teil dieser Zone die Planungswerte eingehalten werden können." Der Planungswert in der ES II,

welcher die Erholungs- und Freizeitzone gemäss Art. 18 Abs. 3 BauR zugewiesen ist, beträgt für Eisenbahnlärm 55 dB(A) am Tag und 45 dB(A) in der Nacht (Anhang 4 zur LSV, Ziff. 2).

### **E. 6.3**

Es besteht zu Recht Einigkeit darüber, dass die Vorinstanz im Falle der Baufelder A1-A4 für die Beurteilung der Belastungsgrenzwerte nach LSV die Planungswerte als massgeblich erklärt hat. Auch wenn in Art. 34 Abs. 3 SBV nur von Belastungsgrenzwerten als Oberbegriff die Rede ist, wurde in der vorinstanzlichen Entscheidung bestimmt, dass auf den Baufeldern A1-A4 die Planungswerte einzuhalten sind. Die verfahrensbeteiligte Gemeinde und die Verfahrensbeteiligten 1 und 2 haben dagegen keine Beschwerde erhoben. Auf dieser Grundlage trifft die von den Beschwerdeführern geäusserte Befürchtung, wenn die Lärmschutzmassnahmen zur Einhaltung der Planungswerte nicht bereits auf Stufe Gestaltungsplan bindend vorgeschrieben würden, kämen im Baubewilligungsverfahren die Immissionsgrenzwerte zur Anwendung, nicht zu. Somit stellt sich lediglich die Frage, ob der Nachweis, dass die Planungswerte eingehalten sind, bereits im Rahmen des vorliegenden Sondernutzungsplanverfahrens erbracht werden muss oder ob dies anhand eines konkreten Baugesuchs, verbunden mit allfällig notwendigen Lärmschutzmassnahmen, auch noch im Rahmen des nachfolgenden Baubewilligungsverfahrens erfolgen kann.

### **E. 6.4**

Die umweltschutzrechtlichen Regelungen äussern sich nicht ausdrücklich zu dieser Frage. Das Bundesgericht hat in seinem Urteil 1C\_695/2017, 1C\_696/2017, 1C\_706/2017 vom 22. Februar 2019 in den E. 8 und 10 festgehalten, es genüge für das Quartierplanverfahren (Sondernutzungsplanverfahren nach dem Recht des Kantons Graubünden), wenn der Vorschlag der Gutachter für Lärmschutzmassnahmen geeignet erscheine, eine Überschreitung der Immissionsgrenzwerte zu verhindern. Nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung erfolge der Nachweis der Einhaltung der Planungswerte im Baubewilligungsverfahren, wenn die Quartierplanung mangels genügend detaillierter Angaben noch keine Beurteilung zulasse (E. 10 mit Hinweis auf das Urteil 1C\_351/2008 vom 25. Februar 2009 E. 2.3). So hielt das Bundesgericht fest, dass Art. 25 USG und Art. 9 LSV zwar im Baubewilligungsverfahren gelten. Finde eine Sondernutzungsplanung statt, sei aber bereits in diesem Verfahren nachzuweisen, dass es unter Einhaltung der Vorgaben des Sondernutzungsplans "möglich" sei, die geplante Anlage so auszugestalten, dass sie den lärmrechtlichen Anforderungen entspreche (vgl. Urteile des Bundesgerichts 1C\_99/2022, 1C\_101/2022 vom 25. April 2023 E. 11.1 und 1C\_471/2021 vom 10. Oktober 2022 E. 5.3).

### **E. 6.5**

Ein Gestaltungsplan weist in aller Regel einen weit tieferen Detaillierungsgrad auf als ein Baugesuch (vgl. zu den Grundvoraussetzungen Art. 23 PBG). Der Regelungsgegenstand und -bedarf eines Gestaltungsplanes wird durch seinen Zweck bestimmt. Damit der Gestaltungsplan seine Funktion als Spezialbauordnung für ein bestimmtes Gebiet erfüllen kann, bedarf es notwendigerweise der Regelung verschiedener Gesichtspunkte planungsrechtlicher und baupolizeilicher Art (Janser, a.a.O., S. 92). Art. 24 Abs. 1 PBG enthält eine abschliessende Auflistung möglicher Gestaltungsinhalte, wobei je nach Zweckbestimmung nicht jeder der erwähnten Punkte zwingend Inhalt des

Gestaltungsplans sein muss.

### E. 6.6

Im Falle des Gestaltungsplans "Seezelg II" definieren die Baufelder A1-A4 die Standorte und die Maximalmasse der Gebäude für die geplante Feriensiedlung. Gemäss Planungsbericht (â) besteht der Gestaltungsplan aus der Gestaltungsplankarte 1:500 (allgemeinverbindlich), den SBV (allgemeinverbindlich) und verschiedenen Beilagen zum Planungsbericht, wie B1 Fassadenkonzept "Reka Feriendorf Seezelg" (allgemeinverbindlich), B3 Machbarkeitsstudie "Seezelg â Kreuzlingen - REKA FERIENDORF" (erläuternd), B4 Ergebnisse Workshopverfahren (erläuternd), B5 Projektpläne "Reka Feriensiedlung" (erläuternd) und B12 "Lärmgutachten, Q AG T Station" vom 16. Dezember 2020 (erläuternd). Aus diesen Gestaltungsinhalten ist ersichtlich, dass es der Detaillierungsgrad noch nicht zulässt, die konkreten Lärmschutzmassnahmen zu bestimmen, welche zur Einhaltung der Planungswerte (namentlich mit Blick auf den Bahnlärm) zwingend umzusetzen sind. Diverse Beilagen in Form etwa von Projektplänen für das Feriendorf sind nicht verbindlich und bilden lediglich als erläuternde bzw. informative Grundlagen Bestandteil des Gestaltungsplans "Seezelg II". Die verfahrensbeteiligte Gemeinde hat während des laufenden Einspracheverfahrens bei der Q AG eine "Machbarkeitsstudie zur Einhaltung der Lärmgrenzwerte am Beispiel der Reka Feriensiedlung" eingeholt. Der als "Lärmschutz-Nachweis" bezeichnete Bericht vom 14. Mai 2021 kommt zusammenfassend zum Schluss, dass betreffend Bahnlärm beim Haus A1 die Planungswerte der ES II eingehalten und diese bei den Häusern A2 und A3 leicht überschritten sind. Die Planungswerte können jedoch - so der Bericht - mit planerischen und baulichen Massnahmen ohne weiteres eingehalten werden, wobei auf Kapitel 4 des Berichts verwiesen wird. Es sind keine Anhaltspunkte ersichtlich, die gegen die Realisierbarkeit der in Kapitel 4 des Berichts beschriebenen Lärmschutzmassnahmen sprechen würden; dies wird auch von den Beschwerdeführern nicht substantiiert bestritten. Vielmehr ist davon auszugehen, dass diese Lärmschutzmassnahmen im Rahmen eines konkreten Baugesuchs umgesetzt werden können, wobei deren Notwendigkeit sich aufgrund eines dannzumal einzuholenden Lärmgutachtens zu beurteilen sein wird. Mit der Machbarkeitsstudie wurde die Einhaltung der Planungswerte für Bahnlärm in der ES II geprüft; deren Einhaltung mittels einfacher baulicher Massnahmen kann gemäss Bericht garantiert werden. Damit erweist es sich im Sinne der zitierten bundesgerichtlichen Rechtsprechung als möglich, die geplanten Anlagen so auszugestalten, dass sie den lärmrechtlichen Anforderungen entsprechen, was für die Beurteilung auf Stufe Sondernutzungs- bzw. Gestaltungsplan ausreichend ist (vgl. E. 6.4 vorstehend sowie Urteile des Bundesgerichts 1C\_99/2022, 1C\_101/2022 vom 25. April 2023 E. 11.1 und 1C\_471/2021 vom 10. Oktober 2022 E. 5.3). Die diesbezüglichen Rügen der Beschwerdeführer sind unbegründet. Entscheid des Verwaltungsgerichts VG.2023.1/E vom 10. Juli 2024 ×

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.