



1-9. Sep. 1999

R 315

8500 Frauenfeld

ENTSCHEID

Frauenfeld,

8. September 1999, Bi
Entscheid Nr. 274

Geht an:

Eing. 10. Sep. 1999

Sekretariat:

Geht an	Auftrag
M. Buehler	20.10.1999
BK mit Baulinien	
HB	
	Erledigung
	Unterschrift

Bauentscheidung der Kommission

Stadt Kreuzlingen

**Änderung Gestaltungsplan „Burg (Nord), Blumenweg/Burgstrasse“
Nicht-Genehmigung**

1. Mit Schreiben vom 21. Mai 1999 ersucht der Stadtrat Kreuzlingen um Genehmigung der im Titel erwähnten Vorlage. Aufgrund der Akten kann geschlossen werden, dass das Auflage- und Besschlussesverfahren ordnungsgemäss durchgeführt wurde. Beim Departement für Bau und Umwelt liegt ein Rekurs vor, der in einem separaten Verfahren behandelt wird.
2. Mit Entscheid Nr. 105 vom 23. Dezember 1997 genehmigte das Departement für Bau und Umwelt den Gestaltungsplan „Burg (Nord); Blumenweg/Burgstrasse“. Im Rahmen der vorliegenden Änderung des Gestaltungsplans soll Art. 13 Abs. 3 der Sonderbauvorschriften (SBV) geändert werden. Dem Planungsbericht ist zu entnehmen, dass aufgrund der Beurteilung eines Baugesuchs der fragliche Artikel geändert wird, um Unklarheiten bei dessen Auslegung zu vermeiden. Gegen diese Änderung liegt ein Rekurs vor.

Gemäss § 19 Abs. 1 PBG regelt ein Gestaltungsplan soweit erforderlich insbesondere die Lage, Grösse und Gestaltung von Bauten. Die Lage der Bauten wird in der Regel mit Baulinien fixiert. Baulinien bestimmen die Grenzen, bis zu denen Bauten und Anlagen erstellt werden dürfen (§ 17 Abs. 2 PBG, sogenannte Legaldefinition). Von dieser Definition kann gemäss § 17 Abs. 2 PBG in der kommunalen Bau- und Nutzungsordnung (§ 7 Abs. 2 PBG) mit besonderen Vorschriften abgewichen werden. Denkbar ist beispielsweise, dass spezielle Baulinien für Anlagen ausgeschieden werden. Zur sachgerechten Lösung von planerischen Aufgaben ist es oftmals unumgänglich, die Rechtswirkung von Baulinien speziell zu definieren.

Im Gestaltungsplan „Burg“ sind für die zu erstellenden Gebäude Mantelbaulinien bezeichnet. Der dazugehörige Art. 13 Abs. 2 SBV lautet: „Für die zu erstellenden Gebäude werden neue Baulinien (Mantelbaulinien) gelegt. Die Lagen und die **maximale Grösse der Bauten** werden im Plan 3 definiert. **Pflichtbauecken fixieren die Hochbauten.**“ Dies ist aus planerischer Sicht sinnvoll, weil damit das Muster zwischen Bebauung und Freihaltung vorgegeben wird. Die maximale Grösse einer Baute bestimmt sich aus dem Hauptbau

und allen Anbauten. Die Mantelbaulinien können nur mit den in § 6 PBV erwähnten Ausnahmen (Aussenisolationen, Vorbauten und Dachgesimse) überschritten werden.

Dieses Grundprinzip durchbricht der genehmigte Art. 13 Abs. 3 SBV. Dieser lautet: *„Zusätzliche Klein- und Nebengebäude sind im Rahmen der Regelbauweise zulässig.“* Diese Formulierung wurde mit diesem oder ähnlichem Wortlaut aufgrund der im Rahmen einer Genehmigung erfolgten generellen Prüfung des öfteren in der Stadt Kreuzlingen genehmigt. Um Unklarheiten bei der Auslegung zu vermeiden, sieht die Genehmigungsvorlage Artikel 13 Abs. 3 SBV vor: *„Zusätzliche Neben-, An- und Vorbauten sind im Rahmen der Regelbauweise und ausserhalb der Mantelbaulinie zulässig.“*

Im Planungsbericht ist dazu festgehalten: „Die Regelbauweise beinhaltet in Art. 99 BauR Neben-, An- und Vorbauten (Kleinbauten sind Nebengebäude).“

Art. 99 BauR ist damit vertieft zu prüfen. Das BauR der Stadt Kreuzlingen wurde vom Regierungsrat mit Beschluss Nr. 1841 am 11. Oktober 1977 genehmigt - also vor der Inkraftsetzung des ehemaligen Baugesetzes (1. April 1979, BauG). Mit der Einführung des BauG wurden Vorschriften und Pläne der Gemeinden aufgehoben, die dem BauG oder gestützt darauf erlassenen Ausführungsbestimmungen widersprachen (§ 155 BauG). Da die Begriffe Vorbaute (BauG § 78) und Kleinbaute (§ 6 BauV vom 15. Januar 1979 bzw. § 5 BauV vom 26. Mai 1987) abschliessend geregelt sind, wurde somit Art. 99 BauR am 1. April 1979 ausser Kraft gesetzt. Mit der Einführung des PBGs am 1. April 1996 wurde der Begriff der Kleinbaute über die Übergangsbestimmung von § 22 PBV befristet belassen und ferner in § 5 PBV der Begriff der Vorbauten erneut umschrieben.

Umgesetzt auf den genehmigten Art. 13 Abs. 3 SBV und die vorliegende Änderung ist somit festzuhalten, dass neben den in § 6 PBV erwähnten Ausnahmen höchstens noch Kleinbauten im Sinne des PBGs bzw. des BauG bewilligungsfähig wären. Ein Überschreiten der Baubereiche mit Kleinbauten wäre jedoch planerisch unzweckmässig, da dadurch das Bebauungsmuster aufgelöst würde. Art. 13 Abs. 3 SBV erweist sich nach einer vertieften Beurteilung als planerisch unzweckmässig, weshalb diese Bestimmung aufgehoben und die Änderung nicht genehmigt wird.

Das Departement für Bau und Umwelt entscheidet:

1. Die vom Stadtrat Kreuzlingen am 13. Oktober 1998 beschlossene Änderung des Gestaltungsplans „Burg (Nord), Blumenweg/Burgstrasse“ betreffend Art. 13 Abs. 3 SBV wird nicht genehmigt.
2. Die im Rahmen des Entscheids Nr. 105 vom 23. Dezember 1997 durch das Departement für Bau und Umwelt erfolgte Genehmigung von Art. 13 Abs. 3 SBV wird aufgehoben.
3. Der Stadtrat Kreuzlingen wird beauftragt, den von Nichtgenehmigungen betroffenen Grundeigentümern diesen Entscheid zu eröffnen.
4. Mitteilung an:
 - Stadtrat Kreuzlingen, 8280 Kreuzlingen, unter Beilage von zwei Dossiers Änderung Gestaltungsplan „Burg (Nord), Blumenweg/Burgstrasse“; je mit Nicht-Genehmigungsvermerk; (chargé)
 - Amt für Denkmalpflege
 - Amt für Umwelt
 - Tiefbauamt
 - Amt für Raumplanung (2); unter Beilage eines Gestaltungsplans „Burg (Nord), Blumenweg/Burgstrasse“; mit Vermerken gemäss Gemeinde-exemplaren sowie der übrigen Akten

DEPARTEMENT
FÜR BAU UND UMWELT



Regierungsrat H.P. Ruprecht

Rechtsmittel:

Gegen diesen Entscheid kann innert 20 Tagen beim Verwaltungsgericht des Kantons Thurgau, 8570 Weinfelden, Beschwerde geführt werden. Diese hat einen Antrag und eine Begründung zu enthalten. Sie ist im Doppel unter Beilage des angefochtenen Entscheides einzureichen.

Expediert: 8. September 1999