



ENTSCHEID

22. Sep. 1999

R 993

8500 Frauenfeld

Frauenfeld,

21. September 1999, Bi
Entscheid Nr. 276

Geht an	Auftrag
BV	ZK m. Vorzug
(mit Vorz.)	
M. Lande... ZK	
Datum	Erledigung
22.9.99	Unterschrift

Geht an:	H13
Eing.	23. Sep. 1999
Sekretariat:	

Stadt Kreuzlingen

Richtplanänderung „Kurzrickenbach, Teil Süd“

Gestaltungsplan „Kurzrickenbach, Gebiet Nr. 9“

1. Mit Schreiben vom 16. Juni 1999 ersucht der Stadtrat Kreuzlingen um Genehmigung der im Titel erwähnten Vorlagen. Aufgrund der Akten kann geschlossen werden, dass die Verfahren ordnungsgemäss durchgeführt wurden. Beim Departement für Bau und Umwelt liegen keine Rekurse gegen die Planungen vor.
2. Der Ortsteil Kurzrickenbach ist der gestaltungsplanpflichtigen Dorfzone zugewiesen (Art. 89 BauR). Mit Beschluss Nr. 245 vom 7. März 1995 genehmigte der Regierungsrat den **Richtplan „Kurzrickenbach“**, der eine Gesamtschau vornimmt und für den Ortsteil die künftige Entwicklung mit den Schwerpunkten Erhaltung des Dorfcharakters, Schutz der wertvollen Bauten, Aussenraumgestaltung und Verkehrsberuhigung vorgibt. Der Richtplan dient als Grundlage zum Erlass von punktuellen Gestaltungsplänen resp. zur Beurteilung von Bauvorhaben. Im erwähnten Beschluss wurde festgehalten, dass der Schutz und die Wiederaufwertung des alten Ortskerns zweifellos Unterstützung verdiene. Im Rahmen der vorliegenden Änderung des Richtplans werden lediglich die Geltungsbereiche der Gestaltungsplangebiete Nrn. 8, 9, 10 und 12 geringfügig verändert.
3. Der **Gestaltungsplan „Kurzrickenbach, Gebiet Nr. 9“** (nachfolgend GP) basiert auf den Vorgaben des erwähnten Richtplans und umfasst die Parzellen Nrn. 304, 310, 1188 und 1211. Die allgemeinverbindlichen Bestandteile des GPs bilden die Sonderbauvorschriften (SBV) sowie die Pläne „Bestand und Geltungsbereich“ (Plan Nr. 1a), „Bebauung“ (Plan Nr. 2a), „Erschliessung oberirdisch“ (Plan Nr. 3a) und „unterirdische Parkierung“ (Plan Nr. 4a). Abgerundet werden diese Bestandteile durch einen im Sinne von Art. 26 RPV wenig aussagekräftigen Planungsbericht. Hinsichtlich Inhalt eines Planungsberichts ist auf die Checkliste Nr. 3 des Kapitels 5.4.3 der Erläuterungen des Departements für Bau und Umwelt zum Planungs- und Baugesetz hinzuweisen. Der Stadtrat hat von der in § 9 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) gebotenen Möglichkeit zur Vorprüfung nicht Gebrauch gemacht.

Der GP bezweckt gemäss Art. 4.1 SBV insbesondere die Schaffung einer Bebauung für Wohnen und ruhiges Gewerbe, welche sich harmonisch ins Dorfbild von Kurzrickenbach einfügt sowie die Regelung einer verkehrstechnischen Übergangslösung für die Erschliessung der Tiefgarage auf den Parzellen Nrn. 1188 und 1211, solange diese nicht über die Parzelle Nr. 355 (Gestaltungsplan Nr. 8) erfolgen kann.

Gemäss § 19 Abs. 1 PBG regelt ein Gestaltungsplan soweit erforderlich insbesondere die Lage, Grösse und Gestaltung von Bauten (vgl. auch Art. 5 SBV). 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 ausgeschrieben werden. Zur sachgerechten Lösung von planerischen Aufgaben ist es oftmals unumgänglich, die Rechtswirkung von Baulinien speziell zu definieren.

Im GP sind für die zu erstellenden Gebäude Mantelbaulinien bezeichnet. Der dazugehörige Art. 7 Abs. 1 SBV lautet: *„Die Lage und maximale Grösse der Neubauten wird im Plan 2a „Bebauung“ definiert.“* 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 An- und Nebenbauten. Die Mantelbaulinien können nur mit den in § 6 PBV erwähnten Ausnahmen (Aussenisolationen, Vorbauten und Dachgesimse) überschritten werden.

Dieses Grundprinzip durchbricht Art. 7 Abs. 2 SBV. Dieser lautet: *„Zusätzliche Klein-, An-, Vor- und Nebenbauten 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.

Die Regelbauweise behandelt in Art. 99 BauR der Stadt Kreuzlingen Neben-, An- und Vorbauten. Dieser Artikel 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 Ein-

führung des PBGs am 1. April 1996 wurde der Begriff der Kleinbaute über die Übergangsbestimmung von § 22 PBV befristet beibehalten und ferner in § 5 PBV der Begriff der Vorbauten erneut umschrieben.

Umgesetzt auf den vorliegenden Art. 7 Abs. 2 SBV 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. 7 Abs. 2 SBV erweist sich nach einer vertieften Beurteilung als planerisch unzweckmässig, weshalb diese Bestimmung nicht genehmigt wird.

Der GP weicht von der Regelbauweise insbesondere hinsichtlich Ausnutzungsziffer und Grenzabstände ab. Abweichungen sind nach § 19 Abs. 2 PBG zulässig, sofern dadurch insgesamt ein architektonisch und ortsbaulich besseres Ergebnis erzielt wird. Die Erfüllung dieser Anforderungen sind im Planungsbericht zu begründen. Hinsichtlich der Ausnutzung und der ungefähren Lage und Stellung der Bauten hält sich der GP an den Richtplan „KurZRickenbach“. Ob die Bestimmungen der SBV ausreichen, um das geforderte architektonisch bessere Ergebnis zu erzielen, kann dem dürftigen Planungsbericht nicht entnommen werden. Aufgrund der erwähnten Berücksichtigung der Vorgaben des Richtplans „KurZRickenbach“ und dem Zweck des GPs - z.B. harmonische Einfügung der Neubauten ins Dorfbild KurZRickenbach - erscheint es indes möglich, dass die obengenannten Anforderungen erfüllt werden. Der Stadtrat Kreuzlingen wird jedoch eingeladen, künftig die Gestaltungspläne mit aussagekräftigen Planungsberichten zu dokumentieren. Dazu gehört namentlich der Nachweis gemäss § 19 Abs. 2 PBG (vgl. dazu auch „Erläuterungen zum Planungs- und Baugesetz“, Kapitel 5.3).

Der in § 19 Abs. 2 PBG festgehaltene Grundsatz, wonach ausserhalb des Gestaltungsplangebietes gelegene Grundstücke nicht anders als nach den für die Zone des Gestaltungsplanareals geltenden Vorschriften der Regelbauweise betroffen werden dürfen, wird mit dem vorliegenden GP verletzt, weil die möglichen Neubauten gegenüber der Regelbauweise reduzierte Grenzabstände aufweisen. Dieser Mangel ist im Rahmen des Baugesuchs mittels Näherbaurechten gemäss § 65 PBG zu beheben.

In den SBV sind in den Artikeln 8.3 (Ausfahrt) und 8.6 (Kehricht- und Containerstandort) Bestimmungen enthalten, die ausserhalb des GP-Areals liegen. Diese werden vorliegend lediglich zur Kenntnis genommen, müssen aber im entsprechenden GP, welcher das angrenzende Areal einbezieht, grundeigentümerverbindlich geregelt werden.

Gemäss Art. 14.1 SBV wird die Reservewohnzone W2 in die definitive Wohnzone W2 umgewandelt. Seit dem Erlass des vorliegenden GPs wurde das neue PBG in Kraft gesetzt. Danach sind Umwandlungen nicht mehr genehmigungsbedürftig. Das Verfahren richtet sich nach § 36 PBG.

Das Departement für Bau und Umwelt entscheidet:

1. Die vom Stadtrat Kreuzlingen am 13. April 1999 beschlossene Änderung des Richtplans „Kurzzickenbach, Teil Süd“ wird genehmigt.
2. Der vom Stadtrat Kreuzlingen am 21. März 1995 und am 13. April 1999 beschlossene Gestaltungsplan „Kurzzickenbach, Gebiet Nr. 9“ wird im Sinne der Erwägungen und mit Ausnahme des Art. 7 Abs. 2 SBV genehmigt.
3. Neubauten, die gegenüber der Regelbauweise einen reduzierten Grenzabstand aufweisen, benötigen ein Näherbaurecht gemäss § 65 PBG.
4. Mitteilung an:
 - Stadtrat Kreuzlingen, 8280 Kreuzlingen, unter Beilage von zwei Gestaltungsplänen „Kurzzickenbach, Gebiet Nr. 9“; je mit Genehmigungsvermerk und Nicht-Genehmigungsvermerk betr. Art. 7 Abs. 2 SBV sowie Hinweisvermerken in den SBV zu Art. 8.3, 8.6 und 14.1; (chargé)
 - Amt für Denkmalpflege
 - Amt für Umwelt
 - Tiefbauamt
 - Amt für Raumplanung (2); unter Beilage eines Gestaltungsplans „Kurzzickenbach, Gebiet Nr. 9“; mit Vermerken gemäss Gemeindeexemplaren 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: 21. September 1999