



Frauenfeld,

ENTSCHEID

12. Juni 2002, Bi
Entscheid Nr. 61

Eing. 14. Juni 2002

Sekretariat.

Stadt Kreuzlingen

Gestaltungsplan Sägenösch, Genehmigung

Gehört an	Auftrag
BV (mit Vorabklärung)	
SPG. 2002. 06. 02	20
Datum	20. 06. 02
Unterschrift	Erledigung bis

1. Mit Schreiben vom 11. April 2002 ersucht der Stadtrat Kreuzlingen um Genehmigung des Gestaltungsplanes Sägenösch. Die in § 9 des Planungs- und Baugesetzes (PBG, RB 700) vorgesehene Möglichkeit einer Vorprüfung wurde nicht wahrgenommen. Aufgrund der Akten kann geschlossen werden, dass das Verfahren ordnungsgemäss durchgeführt wurde. Beim Departement für Bau und Umwelt sind gegen die Planung keine Rekurse hängig.
2. Der **Gestaltungsplan Sägenösch** (nachfolgend GP) umfasst die ehemalige Parzelle Nr. 2215, die zwischenzeitlich parzelliert wurde. Das Planungsgebiet ist der gestaltungsplanpflichtigen Wohnzone W 33 zugewiesen. Die Parzelle wird östlich und nördlich durch den Krebsbach und westlich durch die Sägenöschstrasse begrenzt und liegt am Rand der Bauzone der Stadt Kreuzlingen. Der GP bezweckt gemäss Kapitel B der Sonderbauvorschriften (SBV) eine sinnvolle, der Topographie angepasste Bauvolumenverteilung, eine Einpassung in die spezielle Topographie und Lage des Grundstücks am Übergang des Siedlungsraumes zur Landwirtschaftszone, eine lockere Bebauung sowie die Schonung der naturnahen Landschaft. Neben diesen baulichen Aspekten sollen gemäss Ziffer 2 des vorgenannten Kapitels ökologische Konzepte begünstigt werden. Das bedeutet, dass es einerseits gilt, die charakteristische Situation zu sichern und womöglich zu verbessern, andererseits die Bachbestockung zu pflegen. Ferner wird eine Renaturierung des Bachlaufs angestrebt.

Neben den erwähnten SBV umfasst der GP als weitere grundeigentümergebundene Dokumente vier Pläne (1. Baulinien / Bestand; 2. Baulinien / Par-

zellierung; 3. Erschliessung; 4. Grünraum). Ein Planungsbericht ergänzt diese Unterlagen.

Das Areal ist angesichts der Gestaltungsplanpflicht fraglos im Rahmen eines Gestaltungsplanes baureif (§ 60 Ziffer 3 PBG) zu machen. Land ist gemäss § 35 ff PBG in Verbindung mit Art. 19 RPG erschlossen, wenn die für die betreffenden Nutzungszonen hinreichende Zufahrten sowie Werkleitungen und zugehörige zentrale Anlagen bestehen. Dabei sind die Anforderungen an die Erschliessung je nach den beanspruchten Nutzungszonen und den massgeblichen Verhältnissen verschieden. Zu beachten ist, dass zur Zufahrt nicht nur die arealinternen Strassen und Werkleitungen gehören, sondern namentlich auch die weiterführende öffentliche Strasse, soweit der Besucher sie zwingend als Zufahrt benützen muss (BGE 116 Ib 159). Für die verkehrsmässige Erschliessung des Gebietes wird die Sägenöschstrasse ausgebaut (vgl. Plan Nr. 3 Erschliessung und Art. 7 f SBV). Diese ist eine im oben genannten Sinne weiterführende öffentliche Strasse. Indessen ist im Plan diese Strasse nicht von der Signatur „Geltungsbereich Gestaltungsplan“ erfasst, was als offensichtlicher Darstellungsfehler zu betrachten ist.

Der GP enthält fünf mittels Mantelbaulinien definierte Baubereiche. Diese erstrecken sich in gleichmässiger Abfolge über das Planungsgebiet und sollen den in Ziffer 1a von Kapitel B enthaltenen Zweck der sinnvollen, der Topographie angepassten Bauvolumenverteilung erfüllen. Mit Ausnahme der Baubereiche B1 und E wird gemäss Planungsbericht in den einzelnen Baubereichen von der Regelbauweise abgewichen. Nach § 19 Abs. 2 PBG kann von der Regelbauweise oder den Vorschriften über den Wald- oder Gewässerabstand abgewichen werden, wenn dadurch gesamthaft ein besseres architektonisches und ortsbauliches Ergebnis erzielt wird und dieses im öffentlichen Interesse liegt. Das bessere architektonische und ortsbauliche Interesse ist im Planungsbericht für die einzelnen Baubereiche festgehalten, wenn auch nur schwer erkennbar. Der Stadtrat Kreuzlingen wird ersucht, bei künftigen Gestal-

tungsplänen, welche erhöhte Anforderungen zu erfüllen haben, den Nachweis des besseren architektonischen und ortsbaulichen Ergebnisses ausführlicher zu begründen (vgl. Erläuterungen zum PBG, Kapitel 5).

Hinsichtlich Gewässerschutz ist zu erwähnen, dass aufgrund der vorliegenden Verhältnisse das Gebiet im reduzierten Mischsystem zu entwässern ist. Bei der Entwässerung im reduzierten Mischsystem werden Schmutzwasser und Regenwasser von Autoabstellplätzen und Garageneinfahrten im Schmutzwasserkanal abgeleitet. Das nicht verschmutzte Abwasser ist separat in den Vorfluter zu leiten. Das Ingenieurprojekt über die kanalisationstechnische Erschliessung ist dem Amt für Umwelt separat zur Genehmigung einzureichen (§ 11 RRVV zum EG GSchG).

Zu Kapitel D, Ziff. 3 SBV ist der Richtigkeit halber anzumerken, dass es sich bei jener Auflage nicht um eine Waldabstandslinie, sondern um die Abgrenzung Wald-Bauzonen handelte (Hinweisvermerk).

Die offenbar bereits vorgenommene Parzellierung hält sich unverständlicherweise nicht an das bestehende faktische Waldteilungsverbot. Der Gestaltungsplan hätte diesen Sachverhalt aufnehmen und angemessen berücksichtigen müssen. Das Forstamt hat dies bereits am 28. September 2001 in einem Schreiben an das Grundbuchamt Kreuzlingen mitgeteilt. Die Bauverwaltung Kreuzlingen wurde mit einer Kopie dieses Schreibens bedient.

Zu den in Kapitel E der SBV erwähnten Planungskosten des GP ist zu bemerken, dass diese gemäss § 19 PBG nicht zum allgemeinverbindlichen Inhalt eines GP gehören können. § 19 PBG regelt den möglichen Inhalt eines GP abschliessend. In jenem Katalog fehlen die Planungskosten. Diese können im Rahmen einer gesonderten Verfügung je nach Interessenlage überwälzt werden (§ 24 PBG). Auch die im Kapitel E aufgeführten Geometerkosten und die

Perimeterkosten sind im Blicke von § 19 PBG nicht Bestandteil eines GP. Kapitel E kann daher nicht genehmigt werden.

Das Departement für Bau und Umwelt entscheidet:

1. Der vom Stadtrat Kreuzlingen am 12. Februar 2002 beschlossene Gestaltungsplan Sägenösch wird im Sinne der Erwägungen genehmigt.
2. Nicht genehmigt wird Kapitel E der Sonderbauvorschriften.
3. Mitteilung an:
 - Stadtrat Kreuzlingen, 8280 Kreuzlingen, unter Beilage von zwei Dossiers Gestaltungsplan Sägenösch, mit Genehmigungsvermerken auf den Plänen und Sonderbauvorschriften und Hinweisvermerken betreffend Abgrenzung Wald-Bauzone (Kapitel D Ziffer 3 SBV) und Nichtgenehmigungsvermerk betreffend Kapitel E; chargé
 - Amt für Umwelt
 - Forstamt
 - Amt für Raumplanung unter Beilage eines Dossiers Gestaltungsplan Sägenösch mit Vermerken gemäss Gemeindeexemplar sowie der Akten

DEPARTEMENT
FÜR BAU UND UMWELT
DES KANTONS THURGAU
Der Departementschef



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: 12. Juni 2002