



Frauenfeld,

26. Juni 2002

ENTSCHEID

25. Juni 2002
Entscheid Nr. 66

- CE ✓
- LL ✓
- MI ✓

Stadt Kreuzlingen
Gestaltungsplan „Besmer-Hoof“

Geht an	Auftrag
BP*	
SPG. Leselerge -	22. m
Paul Vorklein	direkten Erledigung (p.2)
Datum	26.06.02
Unterschrift	He
	Erledigung bis

Geht an:
Eing. 27. Juni 2002
Sekretariat:

1. Mit Schreiben vom 2. Mai 2002 ersucht der Stadtrat Kreuzlingen um Genehmigung des im Titel erwähnten Gestaltungsplans. Aufgrund der eingereichten Unterlagen kann gefolgert werden, dass das Planungsverfahren ordnungsgemäss durchgeführt wurde. Beim Departement für Bau und Umwelt liegen keine Rekurse vor.
2. Der vom Amt für Raumplanung mit Bericht vom 22. Juni 2001 vorgeprüfte **Gestaltungsplan „Besmer-Hoof“** (nachfolgend GP) umfasst die Parzellen Nrn. 413 und 415 im Gebiet Besmer. Der GP besteht aus einem Plan, Sonderbauvorschriften (SBV) und einem Planungsbericht. Laut Art. 3 SBV sollen mit dem GP die folgenden Vorteile erreicht werden: das bestehende Bauernhaus soll in Form und Charakter bestehen bleiben; der Besmertobelweg und das bestockte Bachtobel sollen in das Eigentum der Stadt überführt werden; eine einheitliche Baustruktur mit haushälterischer Nutzung des Baugeländes, die dem Ortsbild bzw. der Umgebung gerecht wird. Das Bebauungskonzept des GP sieht eine Einfamilienhaus- resp. Reiheneinfamilienhausüberbauung sowie die erwähnte Erhaltung des Bauernhauses vor. Zur Umsetzung dieses Konzepts sind im GP entsprechende Baubereiche bezeichnet. Aus topografischen Gründen wird die Gebäude- und die Firsthöhe erhöht. Der Planungsbericht enthält namentlich die zum Verständnis dieser Abweichungen von der Regelbauweise notwendigen Angaben. Der im Vorprüfungsbericht mitgeteilte Vorbehalt zur Erschliessung ist im GP nicht berücksichtigt. Das im GP enthaltene

Vorgehen widerspricht für die fragliche Situation den Erschliessungsgrundsätzen des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG; RB 700), wonach die Erschliessung mittels eines Gestaltungsplans zu erfolgen hat (§ 37 PBG). Am 18. Juni 2002 haben Vertreter der Bauverwaltung Kreuzlingen und des Amtes für Raumplanung diese Problematik besprochen. Die Vertreter der Bauverwaltung sind sich der Problematik des Vorgehens bewusst. Mit Schreiben vom 18. Juni 2002 teilte die Bauverwaltung dem Amt für Raumplanung mit, dass die im GP eingetragene Privatstrasse in den Besitz der Stadt übergehen werde. Dafür sei eine Besprechung mit der Erstellerin der Strasse abgemacht, an welcher eine entsprechende Vereinbarung getroffen werde. Unter diesen Umständen kann das Vorgehen ausnahmsweise akzeptiert werden. Schliesslich ist noch anzumerken, dass es sich bei den in der Planlegende mit „private Erschliessung“ bezeichneten grünen Pfeile um private Hauszufahrten handelt. Diese gehören nicht zu den öffentlichen Erschliessungselementen, wie der gewählte Begriff irrtümlicherweise vermuten lassen kann. Im Rahmen der verwaltungsinternen Vernehmlassung hat das Amt für Umwelt vorgebracht, dass das Gebiet im reduzierten Mischsystem und nicht im Trennsystem gemäss Art. 7 SBV 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 RRV zum EG GSchG).

Das Departement für Bau und Umwelt entscheidet:

1. Der vom Stadtrat Kreuzlingen am 29. Januar 2002 beschlossene Gestaltungsplan „Besmer-Hoof“ wird im Sinne der Erwägungen genehmigt.

2. Mitteilung an:

- Stadtrat Kreuzlingen, 8280 Kreuzlingen, unter Beilage von zwei Gestaltungsplänen „Besmer-Hoof“; je mit Genehmigungsvermerk und einem Hinweisvermerk betreffend Art. 7 SBV, chargé
- Departement für Bau und Umwelt
- Amt für Umwelt
- Forstamt
- Amt für Raumplanung, unter Beilage eines Gestaltungsplanes „Besmer-Hoof“ mit Vermerken gemäss Gemeindeexemplar sowie der übrigen 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: 25. Juni 2002