

- 3. Okt. 2003



DEPARTEMENT FÜR BAU UND UMWELT DES KANTONS THURGAU

LSI 00343616

8500 Frauenfeld

ENTSCHEID

Frauenfeld,

1. Oktober 2003
Entscheid Nr. 90
ARP Nr. 278/2002

Geht an	Auftrag
Mr. Bodmer (Beschwerer)	
BV (mit Vorakten)	2K
STA (Entscheid; Info dch. Bauverw.)	
Datum	3.10.03
Unterschrift	Ma
	Erledigung bis

Stadt Kreuzlingen
Gestaltungsplan Käsbach II

Geht an:
Eing. - 6. Okt. 2003
Sekretariat

1. Mit Schreiben vom 24. Oktober 2002 ersucht der Stadtrat Kreuzlingen um Genehmigung des vom Amt für Raumplanung mit Bericht vom 4. April 2001 geprüften Gestaltungsplans «Käsbach II». Auf Grund der Akten kann geschlossen werden, dass das Verfahren ordnungsgemäss durchgeführt wurde. Der beim Departement für Bau und Umwelt gegen den Gestaltungsplan erhobene Rekurs wurde mit Entscheid vom 28. August 2003 als durch Rückzug erledigt abgeschrieben. Die Stadt Kreuzlingen konnte ein für die Erschliessung des Gebiets notwendiges Landstück erwerben, wie den am 9. September 2003 durch die Bauverwaltung Kreuzlingen vervollständigten Akten zu entnehmen ist. Ferner wurde gemäss Mitteilung der Bauverwaltung für die öffentliche Erschliessung des Planungsgebiets am 8. September 2003 das Ausscheiden der neuen Strassenparzelle eingeleitet; mithin ist anzunehmen, dass Art. 18 der Sonderbauvorschriften (SBV), welcher die Grunddienstbarkeiten behandelt, nicht mehr Gegenstand der Genehmigung ist (Hinweisvermerk).
2. Mit Beschluss Nr. 85 vom 18. Dezember 2001 genehmigte das Departement für Bau und Umwelt die Zonenzuweisung des Gebiets «Sonnenberg Teilparzelle Nr. 605» zur gestaltungsplanpflichtigen Wohnzone W50, Freihalte-, Landwirtschafts- und zur Landschaftsschutzzone. Der zur Genehmigung eingereichte **Gestaltungsplan «Käsbach II»** umfasst im Wesentlichen dieses Gebiet. Er besteht aus einem Plan und den Sonderbauvorschriften und bezweckt den geordneten Ersatz des bestehenden Landwirtschafts- und Gewerbebetriebs durch eine auf das angrenzende Wohnquartier abgestimmte Wohnüberbauung. Zur Umsetzung des Konzepts sind vor dem Baubeginn von Neubauten alle im Ges-

taltungsplan bezeichneten Betriebsgebäude abzubrechen. Neubauten können nur in den im Plan bezeichneten Baubereichen erstellt werden.

Das Wohnhaus Assek. Nr. 190 ist mit Ausnahme der beiden Anbauten in seiner wertvollen Substanz zu erhalten (Art. 5 Abs. 1 SBV). Gleichwohl wird um das Haus ein Baubereich festgelegt, worin Ergänzungsbauten zulässig sind (Art. 5 Abs. 2 SBV). Dieser Baubereich steht im Widerspruch zum Erhaltungsziel dieser wertvollen Baute und kann deshalb nicht genehmigt werden.

Die Messweise und Begriffe sind seit 1996 vom Regierungsrat in der Verordnung zum Planungs- und Baugesetz (PBV; RB 700.1) gestützt auf § 12 des Planungs- und Baugesetzes (PBG; RB 700) abschliessend geregelt. Im Rahmen eines Gestaltungsplans kann die Gemeinde die Regelbauvorschriften im Umfang von § 19 Abs. 2 PBG ändern, nicht aber die in der PBV geregelte Messweise. Gemäss Art. 6 Abs. 3 SBV soll die Gebäude- und Firsthöhe ab dem Niveaupunkt gemessen werden. Jedoch ist nach § 8 PBV für die Bestimmung der Gebäudehöhe die maximale Höhendifferenz zwischen der Schnittlinie der Dachfläche mit der Fassadenfläche und in der Regel dem gewachsenen Terrain massgebend. Art. 6 Abs. 3 SBV widerspricht dem übergeordneten kantonalen Recht und kann deshalb nicht genehmigt werden.

Im Rahmen eines Gestaltungsplans ist, sofern das einbezogene Areal nicht erschlossen ist, die Erschliessung zu ordnen (§ 19 Abs. 1 PBG). Zur Erschliessung gehören gemäss § 35 Abs. 2 PBG die Verkehrsanlagen sowie die Werkleitungen. Gemäss den Sonderbauvorschriften bedarf es einer neuen Strasse (Art. 12 SBV) und neuen Werkleitungen (Art. 16 SBV). Unbegreiflich ist, weshalb in der Planlegende diese neuen Werkleitungen (Meteorwasser und Abwasser) als Informationsinhalt unter der Rubrik „Hinweise“ und nicht allgemein verbindlich unter der Rubrik „Festlegungen“ aufgeführt sind (Hinweisvermerk).

Den Inhalt eines Gestaltungsplanes ordnet § 19 Abs. 1 PBG abschliessend. Der Verteiler der Erschliessungskosten basiert auf § 54 PBG und nicht auf § 19 PBG und ist nicht genehmigungsbedürftiger Inhalt des Gestaltungsplanes. Ebenso ist die Zustimmung der Grundeigentümern nicht genehmigungsbedürftiger Inhalt des Gestaltungsplanes. Diese werden nicht genehmigt.

Im Rahmen des Gestaltungsplans wird innerhalb des Plangebiets noch der Gestaltungsplan Käsbach (RRB 1421 vom 5. August 1980) aufgehoben.

Angesichts des Planungsberichts und der ergänzten Unterlagen bedarf es keiner weiteren Erwägungen. Im verwaltungsinternen Vernehmlassungsverfahren wurden keine grundsätzlichen Vorbehalte gegen den Gestaltungsplan angemeldet. Aufgrund einer generellen Überprüfung erscheint die Vorlage mit Ausnahme der erwähnten Nicht-Genehmigungen im Sinne von § 33 PBG rechtmässig.

Das Departement für Bau und Umwelt entscheidet:

1. Der vom Stadtrat Kreuzlingen am 22. Januar 2002 beschlossene Gestaltungsplan «Käsbach II» wird mit Ausnahme der in Ziffer 2 dieses Dispositivs erwähnten Artikel und Planinhalte genehmigt.
2. Nicht genehmigt werden Art. 5 Abs. 2 SBV bzw. Baubereich um die wertvolle Baute Assek. Nr. 190, Art. 6 Abs. 3 SBV, der Kostenverteiler für die Erschliessungskosten für die Strasse (Art. 13 Abs. 1 SBV letzter Satz) und die Werkleitungen (Art. 16 Abs. 1 SBV letzter Satz) und die Zustimmung der Grundeigentümer.
3. Die innerhalb des Planungsgebiets vom Stadtrat Kreuzlingen am 22. Januar 2002 beschlossene Aufhebung des Gestaltungsplans «Käsbach» wird genehmigt.
4. Mitteilung an:
 - Stadtrat Kreuzlingen, 8280 Kreuzlingen unter Beilage von zwei Gestaltungsplänen «Käsbach II», je mit Genehmigungs- und Nichtgenehmigungsvermerken [betreffend Art. 5 Abs. 2 SBV bzw. Baubereich um die wertvolle Baute Assek. Nr. 190, Art. 6 Abs. 3 SBV, der Kostenverteiler für die Erschliessungskosten für die Strasse (Art. 13 Abs. 1 SBV letzter Satz) und die Werkleitungen (Art. 16 Abs. 1 SBV letzter Satz) und die Zustimmung der Grundeigentümer] sowie Hinweisvermerken (betreffend Art. 18 SBV und den Werkleitungen in der Planlegende) (chargé)
 - Amt für Umwelt
 - Forstamt

- Amt für Raumplanung, unter Beilage eines Gestaltungsplans «Käsbach II» mit Vermerken gemäss Gemeindeexemplar sowie der übrigen Akten

DEPARTEMENT
FÜR BAU UND UMWELT



Regierungsrat H.P. Rupperecht

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: 2. Oktober 2003