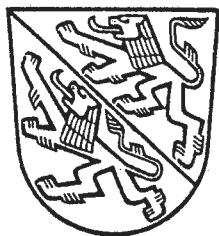


REGIERUNGSRAT DES KANTONS THURGAU



PROTOKOLL

vom 8. März 1983

Nr. 400

Gemeinde Kreuzlingen

Baulinienplan "Zihl/Leubern", Genehmigung

Beschwerde W. Hugelshofer, Kreuzlingen, Abweisung

1. Mit Schreiben vom 23. Dezember 1981 ersucht der Stadtrat Kreuzlingen um Genehmigung des Baulinienplans "Zihl/Leubern". In formeller Hinsicht ist festzuhalten, dass der Stadtrat das Planungsverfahren gemäss Baugesetz durchführte. Nach der Beschlussfassung am 17. September 1981 wurde der Plan vom 19. Oktober bis 17. November 1981 öffentlich aufgelegt. Die Publikation erfolgte im Amtsblatt Nr. 41. Das fakultative Referendum gemäss § 7 Abs. 2 des Baugesetzes wurde nicht ergriffen. Hingegen wurden während der Auflagefrist drei Einsprachen eingereicht, welche der Stadtrat in der Folge abwies. Ein Einsprecher erhob gegen den ablehnenden Entscheid Beschwerde beim Regierungsrat.
2. Die Gemeinde Kreuzlingen hat im Jahre 1939 praktisch im ganzen Gemeindegebiet Baulinien festgelegt und vom Regierungsrat genehmigen lassen (RRB Nr. 1856 vom 25. Juli 1939). Mit dem vorliegenden Baulinienplan werden nun im Gebiet "Zihl/Leubern" Änderungen vorgenommen. Die Leubernstrasse durchquert neu das Gebiet und führt von der Romanshornerstrasse zur Alten St. Gallerstrasse. Im Zonenplan ist der nördliche Teil entlang der Romanshornerstrasse dem Baugebiet zugeordnet, während der südliche Teil im Entwicklungsgebiet liegt.

Gemäss § 30 Abs. 1 BauG stellen die Gemeinden für das ganze Gemeindegebiet oder Teile davon Verkehrslinienpläne auf. Diese enthalten insbesondere die zur Freihaltung des Verkehrsraumes festgelegten Baulinien. Dadurch wird gewährleistet, dass das für künftige Erweiterungen des Strassennetzes erforderliche Land nicht durch die laufende Bautätigkeit in Anspruch genommen wird.

Die Linienführung der bestehenden Leubernstrasse ist für die Erschliessung eines Baugebietes nicht geeignet. Im bestehenden Plan wurde die Flurstrasse wohl neu der Vollständigkeit halber aufgenommen. Die neue Leubernstrasse ist auf das übergeordnete Strassennetz ausgerichtet und wird im ganzen Gebiet eine wichtige Erschliessungs- und Sammel-funktion erfüllen können. Das neue Strassenkonzept ist für die Erschliessung eines möglichen Baugebietes geeignet. Die Baulinienabstände der neuen Strasse entsprechen den einschlägigen Normen. Der Genehmigung des Baulinienplanes steht sonst aus planerischer Sicht nichts entgegen.

Selbstverständlich muss für die Ueberbauung des Entwicklungsgebietes nebst der Einzonung ein Quartier- oder Gestaltungsplan ausgearbeitet werden; diese sind mit einer Baulandumlegung zu koppeln. Im weiteren sind auch die Bauprojekte auszuarbeiten. Die entsprechenden Verfahren sind dann für die Realisierung des neuen Strassenkonzeptes entscheidend.

3. a) Walter Hugelshofer, Kreuzlingen, erhebt gegen den Baulinienplan Beschwerde mit dem sinngemässen Antrag, den Baulinienplan, soweit er für die Freihaltung des Raumes für eine zukünftige Leubernstrasse Sorge, nicht zu genehmigen. Die Strasse würde mitten durch seinen landwirtschaftlichen Betrieb führen und wertvolles Kulturland und eine Halbstammanlage in voller Ertragsfähigkeit durchkreuzen. Es gebe andere, ihn weniger benachteiligende,

aber ebenso zweckmässige Möglichkeiten, um die Verbindung zwischen der Alten St. Gallerstrasse und der Romanshorerstrasse zu schaffen.

- b) Gemäss § 47/48 des Gemeindeorganisationsgesetzes kann jeder, der durch den Entscheid einer Gemeindebehörde mit selbständiger Entscheidungsbefugnis betroffen wird, binnen einer Frist von 14 Tagen dagegen Beschwerde beim Regierungsrat erheben. Da die Rechtsmittelfrist gewahrt worden ist und der Beschwerdeführer durch den angefochtenen Entscheid betroffen wird, ist auf die Beschwerde einzutreten.
- c) Nach dem Zonenplan der Stadt Kreuzlingen liegt der landwirtschaftliche Betrieb des Beschwerdeführers im Entwicklungsgebiet. Diese Zone umfasst nach Art. 12 des Gemeindebaureglementes "Land, das zur Besiedlung in den Richtplänen berücksichtigt ist. Die Zuweisung zu einer bestimmten Zone erfolgt erst bei Bedarf. Bis zur Einzonung ist nur die bisherige Nutzung zulässig." Nach dem Baugesetz muss dieses Gebiet als "übriges Gebiet" im Sinne seines § 29 gelten. Allerdings ist nach der Richtplanung der Stadt Kreuzlingen - wie im übrigen natürlich auch nach ihrer baulichen Entwicklung - früher oder später mit der Einzonung dieses Gebietes zu rechnen. Damit verbunden ist immer die Planung und Realisierung der für die Erschliessung des betreffenden Gebietes notwendigen Werkleitungen, Kanalisationen und vorab der Strassen. Die Lage der wichtigsten Verkehrsadern wird daher in der Regel in einem Verkehrs- oder Baulinienplan vorsorglich festgehalten. Dies geschieht einerseits zur Freihaltung des nötigen Landes, andererseits auch darum, weil so bereits ein grobes Erschliessungskonzept vorgegeben wird, woran sich die Etappierung der Einzonung und die Feinerschliessung orientieren können.

Es ist unbestreitbar, dass der Betrieb des Beschwerdeführers durch den Bau der Leubernstrasse - aber auch erst dann - einen nicht zu unterschätzenden Bewirtschaftungsnachteil erfahren wird. Allerdings ist dies ein Nachteil, der im Rahmen der Strassenplanung für ein zukünftiges Baugebiet praktisch bedeutungslos sein muss, da es ja nicht mehr darum gehen kann, wie z.B. bei einer landwirtschaftlichen Güterzusammenlegung eine möglichst rationelle Bewirtschaftung zu ermöglichen, sondern darum, das Baugebiet möglichst zweckmässig zu erschliessen. Unter diesem Blickwinkel erscheinen die vom Beschwerdeführer vorgeschlagenen Alternativen als ungenügend und zu teuer. Die Beschwerde erweist sich als unbegründet, und sie ist daher abzuweisen. Kosten sind gestützt auf § 151 BauG nicht zu erheben.

Der Regierungsrat beschliesst:

1. Der Baulinienplan "Zihl/Leubern" der Stadt Kreuzlingen wird genehmigt.
2. Die Beschwerde von Walter Hugelshofer, Kreuzlingen, wird abgewiesen.
3. Mitteilung an:
 - Stadtrat Kreuzlingen, 8280 Kreuzlingen, unter Beilage von zwei Baulinienplänen mit Genehmigungsvermerk
 - Herrn Walter Hugelshofer, Alte St. Gallerstrasse 5, 8280 Kreuzlingen (chargé mit Rückschein)
 - Baudepartement (2) unter Beilage der Beschwerdeakten
 - Tiefbauamt
 - Amt für Raumplanung unter Beilage eines Baulinienplans mit Genehmigungsvermerk sowie der übrigen Akten

Für richtige Ausfertigung
DER STAATSSCHREIBER
i. V. Der Adjunkt



M. Huber