



DER REGIERUNGSRAT DES KANTONS THURGAU

Protokoll vom : - 4. Juli 2000

Nr. 638

Revision Ortsplanung PG Kreuzlingen

1. Mit Schreiben vom 14. März 1998 ersucht der Stadtrat Kreuzlingen um Genehmigung des Zonenplans, des Baureglements, des Richtplans Siedlung / Landschaft sowie des Empfindlichkeitsstufenplans. Aufgrund der vorliegenden Akten kann grundsätzlich gefolgert werden, dass die Verfahren ordnungsgemäss durchgeführt wurden. Mit Schreiben vom 20. Dezember 1999 ersucht der Stadtrat um Sistierung des Zonenplans betreffend die Parzelle Nr. 2779. In formeller Hinsicht bedarf dies eines entsprechenden Beschlusses des Gemeinderates. Nach Verabschiedung des Zonenplans durch den Gemeinderat obliegt es dem Stadtrat namentlich, den Zonenplan dem Regierungsrat unverändert zur Genehmigung einzureichen. Im obgenannten Schreiben weist der Stadtrat darauf hin, dass die Sistierung mit der davon betroffenen Eigentümerin abgesprochen sei. Unter diesen Umständen kann dem Antrag auf Sistierung stattgegeben werden. Des Weiteren hat der Gemeinderat Kreuzlingen an seiner Sitzung vom 27. Mai 1999 die Sistierung der Pferdesportzone und der Nutzungszone im Gebiet Bernrain beschlossen. Gemäss Auskunft der Bauverwaltung vom 27. Juni 2000 handelt es sich entgegen der Erwähnung im Zonenplan um die gestaltungsplanpflichtigen Bauzonen im Bereich Bernrain.

Die Behandlung der Rekurse gegen den vom Gemeinderat beschlossenen Zonenplan liegt in der Kompetenz des Departementes für Bau und Umwelt. Darüber entscheidet es in separaten Rekursentscheiden.

2. Die aus Zonenplan und Baureglement bestehende zurzeit noch rechtskräftige **Rahmennutzungsplanung der Stadt Kreuzlingen** stammt aus den

frühen 80er Jahren. Diese hat der Regierungsrat des Kantons Thurgau am 11. Oktober 1977 genehmigt. Kreuzlingen verfügt zurzeit noch über keine vollständige **Richtplanung** im Sinne von § 10 des Planungs- und Baugesetzes (PBG; RB 700). Im Jahre 1996 genehmigte der Regierungsrat den neuen **Verkehrsrichtplan**. Zudem verfügt die Stadt über Fragmente eines Siedlungsrichtplanes, weil der geltende Zonenplan zukünftige Baugebiete (sogenanntes Entwicklungsgebiet) enthält. Die Entwicklungsgebiete gehören zur im kantonalen Richtplan dargestellten Ausgangslage des kommunalen Siedlungsgebietes.

Nach einer teilweisen Änderung des Baureglementes hat der Stadtrat im Jahre 1986 beschlossen, eine Gesamtrevision der Nutzungsplanung einzuleiten. Mit Recht hat der Stadtrat schon vor langer Zeit die dringende Revisionsnotwendigkeit der Ortsplanung im Sinne von Art. 21 RPG erkannt. Die Revision hat sich dann aber über einen aussergewöhnlich langen Zeitraum von mehr als 13 Jahren hingezogen. Der Planungsbericht enthält die Erklärungen dazu.

3. Mit der eingereichten Rahmennutzungsplanung wird ein Teil des Auftrages des Gesetzes zum Schutz und zur Pflege der Natur und der Heimat (NHG TG, RB 450.1) erfüllt. § 27 NHG TG verpflichtet die Gemeinden, dass sie bis spätestens am 31. März 1999 die Anordnungen nach § 10 NHG TG zu treffen gehabt hätten. Gemäss den Angaben der Stadtverwaltung wird zurzeit an der weiteren Umsetzung des NHG TG intensiv gearbeitet. Die Nachfrage des Amtes für Raumplanung am 28. Juni 2000 bei der Bauverwaltung ergab, dass bis Ende 2000 namentlich die allgemeinverbindlichen Pläne zum Schutz der erhaltenswerten Natur- und Kulturobjekte vorliegen dürften.
4. Die **Entwürfe** der zur Genehmigung eingereichten Planungsinstrumente wurden vom Amt für Raumplanung mit Bericht vom 4. März 1998 **vorgeprüft**. In der Folge lud die Bauverwaltung Kreuzlingen Vertreter des Amtes für Raumplanung an die Sitzung vom 28. April 1998 der städtischen Kommission „Ortsplanung und Verkehr“ sowie der Kommission „Baureglement“

ein. An dieser Sitzung wurde das Ergebnis der Vorprüfung intensiv diskutiert. Die Vorbehalte der Vorprüfung wurden im Rahmen der Weiterbearbeitung teilweise ausgeräumt. Sofern notwendig, wird bei der Würdigung der zur Genehmigung eingereichten Planungsinstrumente in den Erwägungen darauf zurückgekommen. Die Vorbehalte betrafen im Wesentlichen die folgenden Bereiche.

- Behandlung Seeufer
- Industrie- und Gewerbezone 1 und 2
- Zone für öffentliche Bauten und Anlagen
- Ausnützungsziffern
- Mischzonen
- Planungsbericht
- Richtplan Siedlung und Landschaft

5. In Kapitel 2 des Planungsberichts sind die der Revision der Nutzungsplanung zugrunde gelegten **Leitsätze und Ziele** aufgelistet. Die generelle Beurteilung ergibt, dass diese gut aus den Anliegen der Stadt und dem kantonalen Richtplan abgeleitet sind. Zudem äussert sich das gleiche Kapitel auch zur Umsetzung dieser Vorgaben. Indessen wird eine ausführlichere Offenlegung der Abstimmung der raumwirksamen Tätigkeiten im Sinne von Art. 2 der Verordnung über die Raumplanung (SR; 700.1) vermisst. Dieses Manko erschwert die Prüfung der zur Genehmigung eingereichten Vorlagen.

6. Die Baudichtezeffern wurden im Rahmen der Vorprüfung fachlich umfassend beurteilt und kritisiert.

Der Regierungsrat übersieht nicht, dass die Genehmigungsvorlage einige wertvolle Beiträge zur haushälterischen Nutzung des Bodens - z.B. die Einführung der verdichteten Bauweise V55 in der Wohnzone W50 - enthält. Unbestritten ist auch, dass sachgerechte Baudichtezeffern wirkungsvolle Beiträge leisten. Gleichwohl setzen einige der neuen Baudichtezeffern den unbestrittenen zentralen Grundsatz der haushälterischen Bodennutzung zu intensiv um. Damit werden verschiedene für eine zweckmässige Nutzung

und geordnete Siedlung gleichermassen wichtige Grundsätze und Ziele, die übrigens der Revision der Nutzungsplanung zugrunde gelegt sind erheblich konkurrenziert und sogar vereitelt. Dabei handelt es sich z.B. um den Schutz der erhaltenswerten Strukturen des Orts- und Landschaftsbildes, die Nachverdichtung mit Verbesserung des Wohnumfeldes, die massvoll auf die Siedlungsstruktur und Umgebung abgestimmte Verdichtung sowie die erhöhten Anforderungen an die städtebaulichen und architektonischen Qualitäten. Den Vorbehalten in der Vorprüfung ist in sachlicher Hinsicht nichts beizufügen. Vielmehr überrascht es, dass die fundierten fachlichen Hinweise nicht konstruktiv umgesetzt wurden. Vielmehr wurde die Problematik mit den im Vergleich zur Vorprüfung zusätzlichen Erhöhungen der Ausnützungsziffern durch den Gemeinderat noch verschärft. Aufgrund der generellen Überprüfung einer Vorlage im Rahmen eines Genehmigungsverfahrens, der Respektierung des Willens und des Planungsermessens der Gemeinde sowie der Berücksichtigung der städtischen Siedlungsstruktur werden die teilweise unrealistisch hohen Dichteziffern in den Wohn- und den Mischzonen mit grossen Bedenken genehmigt.

7. Der neue **Zonenplan** orientiert sich am rechtskräftigen. Im eingereichten Dokument „Zonenänderung“ sind die wesentlichsten Änderungen dargestellt. Nachfolgend werden einige, im Zusammenhang mit dem kantonalen Richtplan stehende Änderungen erwähnt. Zunächst fällt die inhaltlich und abgrenzungsmässig neu konzeptierte Cityzone auf (Ziffer 1.1.2 und 3.8 des Textes zum kantonalen Richtplan). Die bisherigen Kernzonen wurden zur Hauptsache in die neu geschaffene Wohn- und Gewerbezone WG 100 bzw. in die Cityzone umgezont. Bemerkenswert sind auch die vier neuen Typen von Wohn- und Gewerbezone, welche unter anderem die planerisch erwünschte Nutzungsvielfalt ermöglichen. Die bisherigen unterschiedlich abgefassten Dorfzonen „Kurzenbach“ und „Egelshofen“ wurden zu einer neu abgegrenzten gestaltungsplanpflichtigen Dorfzone vereinigt. Ferner wird der alte Ortsteil Bernegg der Dorfzone zugewiesen. Besonders markant sind die Änderungen der Nutzungszonen im Bereich des Seeufers. Im Rahmen der Vorprüfung wurden dazu mit Recht Vorbehalte deponiert.

Dies nicht zuletzt auch auf dem Hintergrund der übergeordneten Planung und Gesetzgebung. Die Kritik betraf mit Blick auf die von verschiedenen Gesetzen geforderte Freihaltung des Seeufers auch das neue Baugebiet im Seefeld. Dieses Gebiet ist im kantonalen Richtplan als „Gebiet mit zu prüfender Nutzung“ eingestuft. An der Besprechung vom 17. März 2000 orientierte der zuständige Stadtrat Vertreter des Departementes für Bau und Umwelt über die vorgesehenen oder zwischenzeitlich sogar eingeleiteten, beinahe flächendeckenden Planungsschritte im Bereich des Seeufers. Für Details wird auf das entsprechende Schreiben des Stadtrates vom 29. März 2000 samt dem Plan mit den eingetragenen Planungsbereichen hingewiesen. Der Stadtrat weist im Schreiben des Weitern darauf hin, dass sich fast der ganze Seeuferbereich im Besitze der Stadt befände und somit genügend Einflussmöglichkeiten der Stadt bestünden. Auch erhielten die kantonalen Vertreter an der obgenannten Sitzung erstmals Kenntnis der aufgrund einer Motion im Gemeinderat erarbeiteten „Gesamtkonzeption Seeufer“. Diese genehmigte der Stadtrat am 3. November 1998. Der Gemeinderat hat dies am 25. März 1999 zur Kenntnis genommen. Es darf festgestellt werden, dass namentlich dank den angekündigten Planungsschritten nun ein positiveres Umfeld für die Beurteilung vorliegt. Mit dem ausdrücklichen Hinweis, dass im Sinne der Anforderungen der übergeordneten Planung und der Gewährleistung der materiellen Planungsgrundsätze zum Schutz der Landschaft und des Seeufers bei der Genehmigung der angekündigten Richt- und Gestaltungspläne ein strenger Massstab angewendet wird, können die Nutzungszonen im Gebiet des Seeufers genehmigt werden. Ob angesichts der heiklen und sensiblen Lage, namentlich der grossen Erholungs- und Freizeitzone, die nach Art. 14 BauR möglichen Gebäudemasse (Länge 50 m / Höhe 14 m) ausgeschöpft werden können, erscheint fraglich. Grundsätzlich können erst die erwähnten, dem Zonenplan nachgelagerten Pläne Aufschluss darüber geben, ob bzw. wo und wie Bauten und Anlagen erstellt werden können. Die Grundlagen dazu sollten vorzugsweise auf der Basis von Studienaufträgen oder Wettbewerben erarbeitet werden. Schliesslich ist noch von Bedeutung, dass Art. 18 Abs. 1 BauR hohe Anforderungen an die Einfügung und Gestaltung von Bauten und Anlagen stellt.

Zur **Grösse** der einzelnen Bauzonen und des Siedlungsgebietes ist nichts einzuwenden. Dies gilt im Grundsatz auch für die verwendeten **Nutzungszonen**. Auch scheinen die Nutzungszonen insgesamt sachgerecht abgegrenzt.

Mit dem neuen Zonenplan wird auch das Baugebiet vom Nichtbaugebiet konsequent getrennt. Gleichzeitig wird auch das Nichtbaugebiet bearbeitet. Die Fachstelle Natur- und Landschaftsschutz vermisst auf dem Hintergrund des BLN-Inventars indes eine etwas konsequentere Umsetzung des Landschaftsschutzes im Bereich des A7-Tunnels. Die Gemeinde Kreuzlingen wird eingeladen, sich dieser Thematik bei nächster Gelegenheit anzunehmen.

Die Abgrenzung Wald-Bauzone erfolgte flächendeckend über das ganze Gemeindegebiet. Die Abgrenzungslinien sind entsprechend dem derzeitigen Verfahrensstand unter Verweis auf die zugehörigen Detailpläne im Zonenplan eingetragen. Der dynamische Waldbegriff für das Baugebiet der Stadt Kreuzlingen gemäss vorliegender Ortsplanung ist somit mit der Genehmigung durch den Regierungsrat aufgehoben.

Schliesslich fällt auf, dass die eingereichten Unterlagen widersprüchliche Angaben zu den Flächen des Bau- und Siedlungsgebietes aufweisen.

8. Die bestehenden Nutzungszonen für industrielle- und gewerbliche Nutzungen wurden grundsätzlich neu ausgerichtet. Es wurden zwei Typen von **Industrie- und Gewerbebezonen** geschaffen. In beiden werden richtigerweise die Baudichten mit Baumassenziffern geregelt. In den nördlich der Bahnlinie ausgeschiedenen Industrie- und Gewerbebezonen 2 gilt eine maximal zulässige Gebäudehöhe mit stattlichen 18 m. Diese darf gemäss Art. 13 Abs. 5 des BauR unter den dort beschriebenen Anforderungen sogar noch überschritten werden. Wieso dies gerade an jenen empfindlichen Lagen ermöglicht wird, ist schwer nachzuvollziehen. Für die übrigen Industrie- und Gewerbebezonen 1 und 2 gelten für Bauten weder Höhen- noch Längenbeschränkungen.

Die Industrie- und Gewerbebezonen 1 liegen schwergewichtig im Osten der Stadt und zu einem kleineren Teil im Gebiet Döbeli, unmittelbar bei der Zu-

fahrt zur Autobahn. Die Industrie- und Gewerbezone 2 befinden sich im Westen der Stadt und nördlich der SBB-Linie. Allein der Blick auf den Zonenplan bestätigt, dass sich diese Zonen hinsichtlich Stadtbild und / oder Landschaft fraglos an heiklen Lagen befinden. Ursprünglich lagen sie ausserhalb des bebauten Gebietes. Besondere Probleme beinhalten auch die innerstädtisch liegenden Industrie- und Gewerbezone, weil sie an Nutzungszonen grenzen, in denen das Wohnen ausschliesslich oder im Verband mit einer Mischnutzung zulässig ist. Auch sind Bauvolumen möglich, die die räumlichen Stadtstrukturen sprengen können. Die dürftige Reglungsdichte ist im Planungsbericht einerseits mit der Wahrung eines grossen Gestaltungsspielraums und andererseits mit der für die Industrie und das Gewerbe wichtigen flexiblen Gestaltungsmöglichkeiten ihrer Produktionsstätten begründet (Seite 13 Planungsbericht). Darum sei mit Ausnahme der nördlich der Bahn liegenden Industrie- und Gewerbezone 2 auf Beschränkungen der Baudimensionen verzichtet worden. Der Stadtrat weist auf die limitierenden Möglichkeiten des Gestaltungsplans hin, falls sich eine unerwünschte Entwicklung abzeichne. Der Feststellung, dass in Arbeitszonen nur wirklich notwendige Regelungen getroffen werden sollen, ist beizupflichten. Dieser Grundsatz lässt sich aus Art. 1 lit. b RPG und § 12 Abs. 2 PBG ableiten. Doch gilt es auch, die übrigen materiellen Planungsgrundsätze zu beachten. Aufgrund der Lage der Industrie- und Gewerbezone handelt es sich etwa um die folgenden Ziele und Planungsgrundsätze des RPG: Art. 3 lit. b (erster Teil), Art. 3 Abs. 2 lit. b, Art. 3 Abs. 3 lit. b. Tatsächlich lässt § 12 Abs. 2 PBG nur den Erlass von Regelungen zu, die die entsprechende Nutzungszone verlangt. Abs. 2 der vorgenannten Bestimmung umreisst mit der erwähnten zweckmässigen, haushälterischen sowie geordneten Besiedlung die zu beachtenden Eckpunkte für den Erlass der Regelungen. Dabei sind auch die massgebenden Ziele und Planungsgrundsätze des RPG in die Abwägung einzubeziehen.

Zur Lage und Grösse der Industrie- und Gewerbezone 1 und 2 sind angesichts der bestehenden Bebauung und Nutzung keine grundsätzlichen Vorbehalte anzumelden, obwohl die nördlich der Bahnlinie ausgeschiedenen Industrie- und Gewerbezone in landschaftlicher Hinsicht nicht unbedenk-

lich sind. Die im Grundsatz positive Beurteilung ist auch darauf zurückzuführen, dass Kreuzlingen gemäss kantonalem Richtplan ein Wirtschaftsschwerpunkt ist. Mit der stattlichen Grösse der Industrie- und Gewerbebezonen können diese Anforderungen des kantonalen Richtplanes gut erfüllt werden. *Einer näheren Betrachtung bedarf die Dichte der Regelung der Regelbauweise.* § 12 PBG verlangt eine minimale Grundordnung (vgl. TVR 1996 Nr. 19, BGE vom 11.2.1993 in S. M. gegen Oberstufengemeinde Kreuzlingen). Dabei erhalten die oben erwähnten Eckwerte aufgrund der beschriebenen Lagen der Industrie- und Gewerbebezonen einen besonderen Stellenwert. Dieser Anspruch wird angesichts der besonderen Lagen mit der alleinigen Regelung der Baudichte und des Grenzabstandes für die Industrie- und Gewerbezone 1 und 2 nicht erfüllt. Art. 12 BauR ist im Sinne von § 33 PBG gesetzeswidrig. Im Zusammenhang mit dem geltend gemachten Korrektiv des Gestaltungsplans ist anzumerken, dass es aus Gründen der Erwartungssicherheit für Bauherren stossend ist, wenn im Einzelfall die Notbremse gezogen wird. Dies kann kostspielige und in aller Regel zeitverzögernde Umprojektierungen zur Folge haben. In Industrie- und Gewerbebezonen sollte ein Gestaltungsplan vielmehr nur selektiv und in Ausnahmefällen eingesetzt werden. Das bringt der Industrie erhebliche Vorteile. Mit der Grundordnung sollten genügend klare und verhältnismässige, sich auf das zwingend Notwendige beschränkende bauliche Spielregeln geschaffen werden. Mit der blossen Regelung der Baumassenziffer und des Grenzabstands wird aber diese Anforderung gerade nicht erfüllt. Die Stadt ist aufzufordern im Sinne von § 12 Abs. 2 PBG eine rechtsgenügli- che Ordnung zu schaffen.

9. Das **Baureglement** (BauR) wurde im Vergleich zum Geltenden erheblich gekürzt und enthält nur noch 48 Bestimmungen. Das neue BauR beschränkt sich damit auf das Notwendige. Auf die Wiedergabe von Bestimmungen der übergeordneten Planungs- und Baugesetzgebung, die den beschriebenen Sachverhalt abschliessend ordnet, wurde sinnvollerweise verzichtet. Dieses Minibaureglement ist übersichtlich und überzeugt auch in rechtssystematischer Hinsicht.

Der in den Art. 8 und 12 des BauR verwendete Begriff „niedereren Zone“ sollte definiert werden. Bei der Prüfung von Aussenantennen nach Art. 10 Abs. 6 BauR bedarf es im Einzelfall zwingend einer Interessenabwägung zwischen dem öffentlichen Interesse des Ortsbildschutzes mit denjenigen des Gesuchstellers. Der in Art. 17 erwähnte „Übersichtsplan“ sollte durch „Gestaltungsplan“ ersetzt werden. Es wird daran erinnert, dass das PBG die möglichen Planungsinstrumente abschliessend regelt. Bei Art. 39 Abs. 2 ist die obgenannte Interessenabwägung gleichermassen zu beachten. Wenn keine Gemeinschaftsantennen bestehen, führt die Bestimmung, dass jedes Haus nur eine Anlage haben darf, faktisch zu einem Verbot von Parabolspiegeln bei Mehrfamilienhäusern. Die fragliche Bestimmung kann deshalb nicht genehmigt werden. Art. 42 Abs. 6 widerspricht § 73 PBG. Dort heisst es: "wer die vorgeschriebenen Abstellplätze nicht erstellt...". Untersagt die Gemeinde in Anwendung von § 72 Abs. 2 oder 3 PBG in gewissen Gebieten nun die Erstellung von Abstellplätzen, sind diese nicht mehr vorgeschrieben. Damit entfällt auch die Pflicht zur Ersatzabgabe. Art. 42 Abs. 6 (Ersatzabgabe) kann nicht genehmigt werden.

10. In Erfüllung von Art. 44 Abs. 1 LSV (SR; 814.41) in Verbindung mit § 24 Abs. 1 RRV USG (RB; 814.03) wurde den Nutzungszonen im Baureglement die massgebenden **Empfindlichkeitsstufen** zugeordnet. Der Plan „Abweichungen der Empfindlichkeitsstufen gemäss Art. 43 LSV“ enthält die Gebiete mit **Höhereinstufungen** gemäss Art. 43 Abs 2 LSV. Höhereinstufungen sollen nur ausnahmsweise und in begründeten Fällen vorgenommen werden. Andernfalls wird der vom Umweltschutz gewollte Schutz der Lärmbetroffenen vereitelt. Im Planungsbericht sind die Höhereinstufungen nachvollziehbar begründet. Das Zuordnungsverfahren erfolgte ordnungsgemäss (§ 4 Abs. 1 RRV USG).
11. **Richtplanung:** Der Richtplan Landschaft / Siedlung behandelt nur wenige Elemente. Zu erwähnen sind die in der Richtplankarte eingetragenen Freiraum- und die Grünraumverbindungen sowie die zukünftigen Baugebiete. Es werden aussagekräftige Koordinationshinweise vermisst. Der Richt-

plantext wiedergibt im Übrigen fast ausschliesslich nur die Ausgangslage. Bei der Ausgangslage handelt es sich nicht um Richtplaninhalte, die raumwirksame Tätigkeiten koordinieren, sondern um blosser Informationshinweise. Viele der der Revision zu Grunde gelegten Leitsätze und Ziele (Kapitel 2.2 und 2.3 Planungsbericht) bedürfen auch einer Umsetzung in der Richtplanung, da gerade die Richtplanung das geeignete Planungsinstrument ist, um diese zusätzlich im Sinne eines Koordinations- und Führungsinstrumentes zu behandeln. Im Vorprüfungsbericht wurde diese Thematik einlässlich erörtert. Dem Stadtrat ist dieses Defizit nicht entgangen. Verschiedentlich wird im Planungsbericht auf den Erlass von weiteren (z.B. Energie) oder sich in Bearbeitung befindenden Richtpläne (z.B. Natur- und Kulturobjekte) hingewiesen. Der Regierungsrat bedauert, dass der für die Richtplanung allein zuständige Stadtrat die Chance zum Erlass eines umfassenden Planungsinstrumentes verpasste. Die eingereichten Unterlagen und die von der Stadtverwaltung erhaltenen Auskünfte lassen indes die berechtigte Hoffnung aufkommen, dass die Richtplanung im vorgenannten Sinne weiterentwickelt wird. Es wird daran erinnert, dass eine Ortsplanung auch eine Richtplanung im Sinne von § 10 PBG umfassen muss. Im Rahmen der weiteren Richtplanung ist das Erschliessungsprogramm (Art. 19 RPG) in die Richtplanung zu integrieren (vgl. § 10 Abs. 1 PBG). Beim eingereichten „Programm“ handelt es sich lediglich um eine unverbindliche Planungsgrundlage, weil es nicht ein formelles Verfahren durchlaufen hat. Aus den obigen Erwägungen ergibt sich zusammenfassend, dass die Stadt noch nicht über eine gesetzeskonforme Richtplanung (§ 7 Abs. 1 PBG in i.V. mit § 10 PBG) verfügt.

**Auf Antrag des Departementes für Bau und Umwelt
beschliesst der Regierungsrat:**

1. Die folgenden vom Gemeinderat Kreuzlingen am 6. April 1999 beschlossenen Vorlagen werden im Sinne der Erwägungen genehmigt:
 - Zonenplan
 - Baureglement mit Ausnahme der Art. 39 Abs. 2 und Art 42 Abs. 6 (Ersatzabgabe)
 - *Plan Abweichungen der Empfindlichkeitsstufen gegenüber dem Art. 43 LSV*
2. Den beantragten Sistierungen im Zonenplan wird entsprochen.
3. *Die Genehmigung des Zonenplans und des Baureglements stehen unter dem Vorbehalt, dass Rechtsmittelentscheide keine Korrekturen zur Folge haben.*
4. Die Stadt Kreuzlingen wird im Sinne der Erwägungen aufgefordert, für die Industrie- und Gewerbezone 1 und 2 rechtsgenügende Bauvorschriften zu erlassen und diese dem Regierungsrat zur Genehmigung einzureichen.
5. Der Richtplan Landschaft / Siedlung wird im Sinne der Erwägungen genehmigt.
6. Der Stadtrat Kreuzlingen wird aufgefordert, umgehend eine im Sinne der Erwägungen entsprechende Richtplanung zu erlassen und diese dem Regierungsrat zur Genehmigung einzureichen.
7. Mitteilung an:
 - Stadtrat Kreuzlingen, 8280 Kreuzlingen, unter Beilage von 3 Zonenplänen, 3 Richtplankarten Landschaft / Siedlung samt 11 Richtplantexte, 3 Empfindlichkeitsstufenpläne, 8 Baureglemente; je mit Genehmigungs- und Nichtgenehmigungsvermerken (im BauR) sowie 3 Erschliessungsprogramme, 2 Erschliessungsübersichten, 1 Fruchtfolgeflächenplan sowie übrige Akten

- Departement für Bau und Umwelt
- Departement für Inneres und Volkswirtschaft
- Staatskanzlei des Kantons Thurgau, Rechtsdienst
- Grundbuchamt Kreuzlingen
- Landwirtschaftsamt
- Amt für Wirtschaft und Arbeit
- Amt für Archäologie
- Amt für Denkmalpflege
- Tiefbauamt
- Kantonsforstamt
- Amt für Umwelt
- **Amt** für Raumplanung (3), unter Beilage von 2 Zonenplänen, 2 Richtplankarten Landschaft / Siedlung samt 2 Richtplantexten, 2 Empfindlichkeitsstufenpläne, 2 Baureglemente; je mit Genehmigungs- und Nichtgenehmigungsvermerken (im BauR) sowie 1 Erschliessungsprogramm, 2 Erschliessungsübersichten, 1 Fruchtfolgeflächeplan sowie übrige Akten

Für richtige Ausfertigung

Der Staatsschreiber

Jürgen Leach

