

Frauenfeld, 29. November 2022

Entscheid Nr. 55

BOA/PG Nr. 2020.10-003

Stadt Kreuzlingen

Gestaltungsplan Seezelg II, Aufhebung Gestaltungsplan Seezelg

Das Departement für Bau und Umwelt entscheidet:

1. Der vom Stadtrat Kreuzlingen am 22. Dezember 2020 beschlossene Gestaltungsplan Seezelg II wird mit Hinweisvermerk zu Art. 34 der Sonderbauvorschriften genehmigt.
2. Die vom Stadtrat Kreuzlingen am 22. Dezember 2020 beschlossene Aufhebung des Gestaltungsplans Seezelg wird genehmigt.
3. Mitteilung an:
 - Stadt Kreuzlingen, Hauptstrasse 88, Postfach, 8280 Kreuzlingen, unter Beilage der Dossiers zum Gestaltungsplan Seezelg II und zur Aufhebung des Gestaltungsplans Seezelg, mit Genehmigungs- und Hinweisvermerk (chargé)
 - ERR Raumplaner AG, Teufener Strasse 19, 9001 St. Gallen
 - Amt für Archäologie
 - Amt für Umwelt (2)
 - Amt für Wirtschaft und Arbeit, Arbeitsinspektorat
 - Departement für Bau und Umwelt, Rechtsdienst
 - Departement für Inneres und Volkswirtschaft, Abteilung Energie
 - Forstamt
 - Kantonales Hochbauamt
 - Jagd- und Fischereiverwaltung
 - SBB AG
 - Sportamt
 - Kantonales Tiefbauamt (2)
 - Amt für Raumentwicklung (2), unter Beilage eines Dossiers zum Gestaltungsplan Seezelg II und zur Aufhebung des Gestaltungsplans Seezelg, mit den Vermerken analog Gemeindeexemplare sowie der übrigen Akten

Erwägungen:

1. Die zur Genehmigung eingereichte Vorlage wurde vom Amt für Raumentwicklung mit Bericht vom 26. August 2019 vorgeprüft. Die gemäss den Rückmeldungen aus der Vorprüfung überarbeitete Vorlage wurde von der Stadt Kreuzlingen ein erstes Mal im September 2020 öffentlich aufgelegt. Es sind acht Einsprachen eingegangen. Das fakultative Referendum wurde während der Auflagefrist nicht ergriffen. Aus den Unterlagen kann gefolgert werden, dass das Verfahren ordnungsgemäss durchgeführt wurde. Mit Schreiben vom 30. September 2020 ersuchte die Stadt Kreuzlingen beim Departement für Bau und Umwelt (DBU) um Genehmigung des Gestaltungsplans Seezelg II und der Aufhebung des Gestaltungsplans Seezelg (DBU-Entscheid Nr. 10 vom 22. Januar 2002). Zudem ist die Stadt Kreuzlingen der Forderung der Einsprecher nachgekommen und hat ein Lärmgutachten eingeholt.

Die Vorlage wurde in der Folge teilweise ergänzt. In den Sonderbauvorschriften wurde ein zusätzlicher Artikel zum Lärmschutz hinzugefügt und der Zweckartikel entsprechend angepasst. Ausserdem wurden die "Wald- und Gewässerabstandslinie" sowie der "Uferbereich Schwimmbad" im Gestaltungsplan so angepasst, dass der erforderliche Gewässerraum von 15 m ab der Hochwasserlinie des Bodensees gewährleistet ist. Ansonsten blieb die Vorlage unverändert.

Die Vorlage wurde ein zweites Mal im Januar 2021 öffentlich aufgelegt, worauf vier Einsprachen eingegangen sind. Das fakultative Referendum wurde während der Auflagefrist nicht ergriffen. Aus den Unterlagen kann gefolgert werden, dass das Verfahren ordnungsgemäss durchgeführt wurde. Mit Schreiben vom 3. Februar 2021 ersuchte die Stadt Kreuzlingen beim DBU ein zweites Mal um Genehmigung des Gestaltungsplans Seezelg II und der Aufhebung des Gestaltungsplans Seezelg (DBU-Entscheid Nr. 10 vom 22. Januar 2002). Im Mai 2022 hat die Stadt Kreuzlingen ausserdem eine Machbarkeitsstudie zur Einhaltung der Lärmgrenzwerte nachgereicht.

Da die Stadt Kreuzlingen Eigentümerin von mehreren Parzellen des vorliegenden Gestaltungsplans ist, kommt ihr Parteistellung zu. Aus diesem Grund ist das DBU für die Durchführung des Einspracheverfahrens und die Beurteilung der insgesamt 12 Einsprachen im vorliegenden Verfahren zuständig.

2. Das Gestaltungsplanareal befindet sich direkt am Ufer des Bodensees und wird im Norden durch den See, im Süden durch die Bahnlinie, im Osten durch die Gemeindegrenze zu Bottighofen und im Westen durch den Chogebach begrenzt. Der Geltungsbereich des Gestaltungsplans umfasst mehrere Parzellen mit einer Gesamtfläche von über 16 ha. Gemäss rechtsgültigem Zonenplan der Stadt Kreuzlingen ist

das Gebiet hauptsächlich der Erholungs- und Freizeitzone zugewiesen. Eine Ausnahme bildet der Campingplatz (ca. 0.5 ha) im Nordwesten, welcher der Campingzone zugewiesen ist. Im westlichen Teil des Gestaltungsplanareals befinden sich bereits heute verschiedene Erholungs- und Freizeiteinrichtungen wie beispielsweise ein Schwimmbad oder eine Tennisanlage. Der östliche Teil wird mehrheitlich landwirtschaftlich genutzt. Für das Planungsgebiet besteht keine Gestaltungsplanpflicht, aber für eine Teilfläche gilt der rechtskräftige Gestaltungsplan Seezelg (DBU-Entscheid Nr. 10 vom 22. Januar 2002). Der bestehende Gestaltungsplan Seezelg soll aufgehoben und durch den neuen Gestaltungsplan Seezelg II ersetzt werden.

3. In Kapitel 1.1.3 des Planungsberichts wird ausgeführt, weshalb sich die Verhältnisse seit dem Inkrafttreten des Gestaltungsplans Seezelg im Jahr 2002 im Sinne von § 8 Abs. 3 des Planungs- und Baugesetzes (PBG; RB 700) erheblich verändert haben. Die damals vorgesehenen Nutzungen entsprechen teilweise nicht mehr den heutigen Vorstellungen für das Gebiet. Im Baubereich C dieses Gestaltungsplans waren beispielsweise grossvolumige Sportbauten vorgesehen. Heute befinden sich an dieser Stelle Parkplätze. Ausserdem sind die Planungen einer Tennishalle sowie einer Feriensiedlung im Gange, die in den bestehenden Baubereichen nicht optimal untergebracht werden können. Eine auf die neuen Bebauungsabsichten abgestimmte Freiraumplanung passt zudem nicht mehr mit dem damaligen Umgebungskonzept zusammen. Der Bedarf für eine Anpassung des rund 20jährigen Planungsinstruments an die neuen Verhältnisse ist damit aus kantonaler Sicht ausgewiesen.
4. Der überarbeitete Gestaltungsplan besteht aus den allgemeinverbindlichen Bestandteilen Gestaltungsplankarte 1:1'000, Sonderbauvorschriften, Beilagen B1 Fassadenkonzept "Reka Feriendorf Seezelg" und B2 Gestaltungskonzept "Sport- und Freizeithalle" sowie dem erläuternden Planungsbericht mit weiteren Beilagen.
5. Gemäss Art. 3 Sonderbauvorschriften (SBV) bezweckt der Gestaltungsplan das Planungsgebiet für Sport- und Freizeitgestaltung zu nutzen. Dabei wird die empfindliche Landschaft berücksichtigt und der Uferbereich wo möglich für Flora und Fauna aufgewertet. Der Gestaltungsplan sichert grosszügige, frei zugängliche Freiräume und ökologische Aufwertungsflächen. Er schafft zudem die rechtliche Grundlage für die Realisierung der vorgesehenen Bauten, definiert erhöhte bauliche Anforderungen bezüglich Energieeffizienz und bezweckt eine gesamthaft bessere Siedlungsgestaltung. Abschliessend regelt er die Erschliessung und Parkierung und stellt die lärmrechtlichen Anforderungen sicher.

Die Ausführungen zur Einhaltung der Grundanforderungen gemäss § 23 PBG in Kapitel 5.1 des Planungsberichts sind nachvollziehbar. Das Konzept berücksichtigt verschiedene Nutzungsansprüche. Die architektonische Qualität des Feriendorfes und

der Sport- und Freizeithalle wird durch die Bestimmungen in den Sonderbauvorschriften und die Verbindlichkeit des Fassadenkonzepts "Reka Feriendorf Seezelg" und des Gestaltungskonzepts "Sport- und Freizeithalle" gesichert. Der Gestaltungsplan erfüllt somit die Grundanforderungen von § 23 PBG.

6. In Anwendung von § 24 Abs. 2 PBG kann im Rahmen von Gestaltungsplänen von der Regelbauweise abgewichen werden, wenn dadurch eine gesamthaft bessere Siedlungsgestaltung erzielt wird und diese im öffentlichen Interesse liegt. In Kapitel 4 des Planungsberichts sind die Abweichungen von der Regelbauweise aufgelistet. Von der maximalen Gebäudelänge der Erholungs- und Freizeitzone von 50 m wird in diversen Baubereichen abgewichen. Am stärksten ist die Abweichung im Bereich der Feriensiedlung (Baubereiche A1 und A2: 84.4 Gebäudelänge), im Bereich der Tennishalle (B1: 90 m) und der Tribüne (C1: 92.2 m). Die maximale Fassadenhöhe der Erholungs- und Freizeitzone von 14 m wird mancherorts unterschritten. Überschritten wird sie lediglich um 2 m in den Baubereichen B1 und C1. Abweichungen in Bezug auf die Grenzabstände bestehen nur gegenüber den Parzellen Nrn. 5084 / 6395 der SBB AG. Die erforderlichen Abstände für den Streckenausbau auf Doppelspur bleiben aber gewährleistet.

Die Abweichungen von der Regelbauweise führen nicht dazu, dass die zonen gemässe Nutzungsart gemäss § 23 Abs. 1 PBG verletzt wird. In der Stadt Kreuzlingen ist die sinnvolle nächsthöhere (Referenz-) Zone die IG 1 (Industriezone) mit einer Gebäudelänge von 110 m. Auch die maximalen Gebäudelängen im Gestaltungsplan liegen deutlich darunter. Diverse andere Zonen in Kreuzlingen weisen zwar eine Gebäudelänge von 55 Metern auf, dieses Mass aber bereits als nächsthöhere Zone im Sinne der Rechtsprechung zu qualifizieren, ist nicht sachgerecht und würde die Möglichkeiten eines Gestaltungsplans in der Sport- und Freizeitzone sehr stark und unverhältnismässig einschränken, dies auch vor dem Hintergrund des speziellen Charakters der Sport- und Freizeitzone und der darin vorgesehenen Nutzungen.

7. Die gemäss § 24 Abs. 2 PBG erforderliche gesamthaft bessere Siedlungsgestaltung wird im Planungsbericht in Kapitel 5.2 und der Nachweis des öffentlichen Interesses in Kapitel 5.3 begründet. Die Darlegungen zu den Abweichungen von der Regelbauweise vermögen auch mit Blick auf die vorzunehmende Interessenabwägung zu überzeugen. Aus kantonaler Sicht hat das Workshopverfahren zur Feriensiedlung unter fachlich sehr gut ausgewiesenen Architekturbüros letztendlich zu einem architektonisch vorzüglichen Resultat geführt. Niedrige, zueinander versetzte Zeilenbauten aus Holz reagieren sensibel auf den Landschaftsraum und die Topografie. Insgesamt führt das übersichtliche Bebauungskonzept zu einer kohärenten architektonisch sehr guten Anlage mit qualitätvollen Aussenräumen. Das niedrige und langgezogene Satteldachvolumen der Tennishalle nimmt die Grossmassstäblichkeit der südlich und westlich gelegenen Gewerbebauten auf und fügt sich als schlichter, aber

architektonisch ansprechender Holzbau vorzüglich in das Gesamtkonzept der Sport- und Freizeitanlagen ein. Nicht zuletzt überzeugt das übergeordnete Erschliessungs- und Freiraumkonzept.

Wie im Planungsbericht richtigerweise erwähnt wird, tragen zudem auch die Begleitung der Erarbeitung der Teilprojekte durch die Stadtbildkommission und die gegenüber der Regelbauweise deutlich erhöhten Gestaltungsanforderungen (verbindliches Fassaden- und Gestaltungskonzept) zur gesamthaft besseren Siedlungsgestaltung bei. § 24 Abs. 2 PBG ist damit erfüllt.

8. Im Weiteren hat die generelle Prüfung ergeben, dass die Sonderbauvorschriften (SBV) der übergeordneten Gesetzgebung entsprechen. Zu einzelnen Sonderbauvorschriften sind folgende Bemerkungen anzubringen:

Art. 31 Abs. 1

In Art. 31 Abs. 1 ist angegeben, dass sämtliche beheizten Gebäude in Minergiebauweise zu erstellen und zu zertifizieren sind oder die Gebäude alternativ die erhöhten Zielwerte der SIA Norm 380/1 (August 2009) einzuhalten haben.

Mit dem Inkrafttreten des neuen Energiegesetzes am 1.7.2020 haben sich die Anforderungen an beheizte Gebäude erhöht und befinden sich nun auf dem Niveau des Baustandards Minergie. Die angegebene SIA Norm 380/1 von 2009 wurde ersetzt durch die Ausgabe von 2016.

Für den weiteren Prozess regen wir an, weitergehende Anforderungen zu definieren. Das von Bund, Kanton und Stadt Kreuzlingen unterstützte Leuchtturm-Projekt Reka-Feriendorf sollte analog zu kantonalen Neubauten den Standard Minergie-A oder Minergie-P oder ein vergleichbarer Standard sowie den ECO-Standard erfüllen. Wir bitten dies nach Möglichkeit zu berücksichtigen.

Art. 34

Mit Art. 34 ist die Stadt Kreuzlingen der Empfehlung aus dem Lärm-Gutachten vom 16. Dezember 2020 nachgekommen, die SBV mit Bestimmungen zum Lärmschutz zu ergänzen. Es wird darauf hingewiesen, dass für das Teilgebiet A betreffend Lärmschutz der Planungswert einzuhalten ist und der entsprechende Nachweis im Baugesuchverfahren zu erbringen ist. Art. 34 wird mit einem entsprechenden Hinweisvermerk versehen.

Die nachgelieferte Machbarkeitsanalyse (Machbarkeitsstudie zur Einhaltung der Lärmgrenzwerte am Beispiel der Reka-Ferientsiedlung, 14. Mai 2021) hat gezeigt, dass der Planungswert nur für einzelne Räume überschritten wird. Dies kann mit einfachen Massnahmen behoben werden, die dann im Rahmen des Bauprojekts definiert und geprüft werden. Da das Bauprojekt im aktuellen Stadium noch nicht feststeht, ist es nicht möglich, auf Stufe Gestaltungsplan die konkreten Massnahmen festzulegen.

9. Im Hinblick auf die Zone archäologischer Funde weisen wir darauf hin, dass das Amt für Archäologie frühzeitig in die weitere Planung einbezogen werden muss. Das Amt für Archäologie plant mit Inkrafttreten des Gestaltungsplanes das Gebiet umfassend zu prospektieren und allenfalls in der Folge notwendige archäologische Untersuchungen vor Erteilung der Baubewilligung durchzuführen.

Der Gestaltungsplan basiert auf der aktuell noch rechtskräftigen Rahmennutzungsplanung. Diese wurde mittlerweile überarbeitet und beim DBU zur Genehmigung eingereicht. Die Genehmigung ist noch ausstehend. Dieser Umstand steht einer Genehmigung des vorliegenden Gestaltungsplans nicht entgegen, da mit dieser die neue Rahmennutzungsplanung nicht präjudiziert wird. Der Gestaltungsplan erfüllt auch die Anforderungen, die sich aus der überarbeiteten Rahmennutzungsplanung ergeben. Die anlässlich der Vorprüfung vorgebrachten Hinweise und Anregungen wurden hinreichend berücksichtigt oder bei abweichender Auffassung nachvollziehbar begründet. Die Vorlage erfüllt die Anforderungen von § 5 Abs. 3 des Planungs- und Baugesetzes (PBG; RB 700) und wird genehmigt.

Departement für Bau und Umwelt
Der Departementschef



Dominik Diezi



Rechtsmittel:

Gegen diesen Entscheid kann innert 30 Tagen beim Verwaltungsgericht des Kantons Thurgau, 8570 Weinfelden, Beschwerde erhoben werden. Die Beschwerdeschrift muss einen Antrag und eine Begründung enthalten sowie die Beweismittel aufführen. Sie ist unterzeichnet in je einem Exemplar für die Beschwerdeinstanz und die Beteiligten einzureichen. Der angefochtene Entscheid ist beizulegen.

Expediert: **29. Nov. 2022**