

FORRER LENHERR BÖGLI & PARTNER

RECHTSANWÄLTE

Einschreiben

Stadtrat Kreuzlingen
Bauverwaltung
Hauptstrasse 88
8280 Kreuzlingen

Rickenbach b. Wil, 21. Januar 2021
RB/ul

Sehr geehrter Herr Stadtpräsident
Sehr geehrte Damen und Herren Stadträte

RENÉ LENHERR LIC. IUR.*
RECHTSANWALT

ROMAN BÖGLI DR. IUR.*
RECHTSANWALT

DEAN KRADOLFER DR. IUR.*
RECHTSANWALT, FACHANWALT SAV ERBRECHT
MEDIATOR SAV

DOMINIK KUMSCHICK LIC. IUR.*
RECHTSANWALT, FACHANWALT SAV ARBEITSRECHT

DAVID ACKERMANN LIC. IUR.*
RECHTSANWALT, FACHANWALT SAV FAMILIENRECHT
MEDIATOR SAV, SDM-FSM
COLLABORATIVE LAWYER CLP SCHWEIZ

FATIH ASLANTAS LIC. IUR., LL.M.*
RECHTSANWALT

CAROLINE KAPFHAMER LIC. IUR.*
RECHTSANWÄLTIN, FACHANWÄLTIN SAV ARBEITSRECHT

JENNIFER RICKENBACH M.A. HSG*
RECHTSANWÄLTIN

ROLAND SCHEIWILER
DIPL. STEUEREXPERTE

KONSULENT
HANS RUDOLF FORRER DR. IUR. ET LIC. OEC.*
RECHTSANWALT, FACHANWALT SAV ERBRECHT

*Eingetragen im Anwaltsregister und Mitglieder des
Thurgauischen und Schweizerischen Anwaltsverbandes

In Sachen

und

Einsprecher

alle v.d. RA Dr. iur. Roman Bögli, Forrer Lenherr Bögli & Partner, Toggenburgerstrasse 31,
9532 Rickenbach

betreffend

"Aufhebung Gestaltungsplan Seezelg" und "Erlass Gestaltungsplan Seezelg II"

erhebe ich namens und auftrags der Einsprecher je

E I N S P R A C H E N

mit folgendem

RECHTSBEGEHREN:

- " 1. Der bisherige Gestaltungsplan "Seezelg" (DBU-Entscheid Nr. 10 vom 22.01.2002) sei nicht aufzuheben, solange über den bereits öffentlich aufgelegten Rahmennutzungsplan (Baureglement und Zonenplan) nicht rechtsgültig entschieden ist;*
- 2. Der aufgelegte Gestaltungsplan "Seezelg II" sei nicht zu erlassen und auf diesen sei zu verzichten;*
- 3. Unter Kosten- und Entschädigungsfolge."*

I. FORMELLES

1. Der unterzeichnete Rechtsanwalt ist gehörig bevollmächtigt.

BO: - Kopie Vollmachten

act. 1

2. Die Aufhebung des Gestaltungsplanes "Seezelg" und der Erlass eines Gestaltungsplanes "Seezelg II" wurde vom 4. bis 23. September 2020 erstmals öffentlich aufgelegt. Die Einsprecher haben schon damals fristgemäss Einsprache erklärt.

BO: - Bewilligungsbehörde bekannt

Nun wurde ein Gestaltungsplan mit Änderungen "Seezelg II" erneut vom 8. bis 27. Januar 2021 aufgelegt. Da unklar ist, ob damit die bisherigen Einsprachen noch Gültigkeit haben oder nicht, was in der öffentlichen Auflage nicht geklärt wird, erfolgt hier erneut eine (teils ergänzte) Einsprache, nachdem behördenseits weitere Abklärungen (insbesondere Lärmgutachten) erfolgt sind. Es wäre grundsätzlich begrüßenswert, wenn bisherige Einsprecher über Neuauflagen, mit denen bisherige Einsprachen dahinfallen könnten, von Amtes wegen informiert würden.

Aufgrund der Änderungen am Gestaltungsplan "Seezelg II" haben sich neue Erkenntnisse und Einsprachegründe ergeben, welche unter Materielles ergänzend vorgebracht werden (vgl. nachstehend Ziffer 10)

3. Zur Einsprache ist legitimiert, wer durch die aufgelegten Pläne berührt ist und ein schutzwürdiges Interesse hat. In Bau- und Planungssachen wird die Einsprachelegitimation unter anderem dann bejaht, wenn eine räumlich enge Beziehung des Einsprechers zum Planungsgegenstand besteht und der Einsprecher durch die Planung bzw. aus daraus ergangenen Rechtsmittelentscheiden unmittelbar in höherem Mass als irgendjemand oder die Allgemeinheit in eigenen Interessen berührt wird.

Das ist bei allen Einsprechern erfüllt. Die Einsprecher Nikolaus und Ursula Frei sind Eigentümer einer Stockwerkeinheit Nr. S7665, GB Kreuzlingen, an der Chalchethorestrasse 14A, 8280 Kreuzlingen. Die Einsprecher Klara und Kuno Traub sind Eigentümer von Stockwerkeinheiten S7661 und S7660, GB Kreuzlingen, an der Chalchethorestrasse 14A, 8280 Kreuzlingen.

Diese Liegenschaften befinden sich in unmittelbarer Nachbarschaft zum Gebiet "Seezälg"/"Kissingerguet" (nachfolgend Seezelg). Die Einsprecher sind damit in eigenen Interessen offensichtlich bedeutend mehr als die Allgemeinheit betroffen durch die bestehende und vorgesehene Gestaltungsplanung. Sie sind zur Einsprache ohne weiteres legitimiert.

4. Die vorliegende Eingabe umfasst sowohl Einsprachen gegen die Aufhebung des gültigen Gestaltungsplans "Seezelg" als auch gegen den Erlass eines neuen Gestaltungsplans "Seezelg II".

Die vorliegende Eingabe befasst sich in einer einzigen Eingabe mit beiden Auflagen. Es erscheint dieses Vorgehen als gerechtfertigt, weil entsprechend auch die öffentliche Auflage "zusammengefasst" erfolgte.

5. Es ist allgemein bekannt, dass die **Rahmennutzungsplanung mit Baureglement und Zonenplan** am 6. - 25. September 2019 durch die Stadt Kreuzlingen öffentlich aufgelegt wurde. Es ist auch dort eine 2. Auflage vom 6. bis 25. November 2020 erfolgt

Es ist ebenfalls bekannt, dass die Einsprecher gegen beide Auflagen ebenfalls Einsprachen erklärten, welche bis heute - soweit ersichtlich - noch nicht weiter behandelt, jedenfalls nicht entschieden wurden.

Die Einsprachen gegen die aufgelegte Rahmennutzungsplanung erfolgten vor in der Sache vergleichbarem raumplanerischem Hintergrund wie die vorliegenden gegen den neu aufgelegten Gestaltungsplan Seezelg II. Das Gesagte in den Eingaben der Einsprecher vom 25. September 2019 bzw. vom 20. November 2020, welche beiliegen, gilt daher entsprechend gleichermassen und wird zum integrierenden Bestandteil der vorliegenden Einsprachen erklärt.

BO:	- Einsprache vom 25.09.2019	act. 2
	- Einsprache vom 20.11.2020	act. 3

Die Einsprecher haben bereits damals beantragt, eine Planungszone für das Gebiet "Seezelg" zu erlassen, weil es nicht angeht, dass ein "fait accompli" geschaffen wird für die strittige Rahmennutzungsplanung, indem noch vor Erlass einer neuen, rechtskräftigen Rahmennutzungsplanung ein neuer Gestaltungsplan Seezelg II auf altem Recht erlassen wird. Erst wenn die Rahmennutzungsplanung rechtskräftig revidiert ist, stellt sich die Frage, ob überhaupt und wie die Gestaltungsplanung erfolgen soll.

Die Einsprecher haben - dies zur Erinnerung - in jenen Einsprachen beantragt, dass das Gebiet Seezelg redimensioniert wird. Es soll keine umfassende Erholungs- und Freizeitzone bestehen bleiben, weil ein konkreter raumplanerischer Bedarf kurz-, mittel- und langfristig nicht ausgewiesen ist. Somit soll teilweise an Stelle der Erholungs-

und Freizeitzone im Gebiet Seezelg eine Freihaltezone (Nichtbauzone) geschaffen werden. Bezeichnenderweise soll nun offenbar dies verhindert werden, in dem genau in diesem Teilbereich noch unter altem Recht ein Gestaltungsplan erlassen werden soll an Stelle der Schaffung einer Freihaltezone in der Rahmennutzungsplanung.

Vor diesem Hintergrund wird jedenfalls für die vorliegenden Verfahren beantragt, diese solange **zu sistieren**, bis über die Rahmennutzungsplanung rechtskräftig entschieden ist. Nach Auffassung der Einsprecher ist auch erst in jenem Zeitpunkt über die gesamthafte oder teilweise Aufhebung des Gestaltungsplans "Seezelg" zu entscheiden.

II. MATERIELLES

1. Das Gebiet Seezelg ist eine der grösseren, von Überbauungen noch freigehaltenen Landschaften am Bodenseeufer. Dieses Gebiet gilt es zu schützen und nicht jeder unbestimmte Bedarf, der auch in landschaftlich weniger sensiblem Gebiet realisierbar wäre, darf für eine Einzonung zu Bauland oder Verbleib als Bauzone genügen.
2. Schon nach der bisherigen Zonenplanung und dem Gestaltungsplan "Seezelg" war vorgesehen, dieses Gebiet Seezelg allenfalls mit Fussballplätzen zu überbauen und dafür sehr grossflächig Bauland vorzusehen.

Dies ist auch im neuen Gestaltungsplan Seezelg II wiederum vorgesehen, obwohl weder nach Erlass des Gestaltungsplans Seezelg vom 22. Januar 2002 als auch heute je konkret die Planung oder der Bau von Garderoben und Fussballfeldern an die Hand genommen worden wäre. Ein entsprechendes Bedürfnis ist weder mittel- noch langfristig erkennbar, was der Planungsbericht eigentlich nur bestätigt, in dem von einem "längerfristigen Projekt" gesprochen wird (vgl. Planungsbericht, S. 26). Warum soll daher ein so grosses Gebiet für Fussballplätze im Gestaltungsplan verbleiben, wenn rund 20 Jahre nach Erlass des Gestaltungsplans Seezelg noch immer von einem langfristigen Projekt gesprochen wird? - Warum wird weder die Rahmennutzungsplanung

angepasst, noch die Lehren für eine Redimensionierung der Gestaltungsplanung Seezelg gezogen? - Warum soll es raumplanerisch sinnvoll sein, Bauland entsprechend auf Vorrat zu horten?

3. Es ist raumplanerisch nicht vorgesehen, für unbestimmte Nutzungen, die schon vor rund 20 Jahren gleichermassen unbestimmt waren, in einer revidierten Raumnutzungsplanung und in einem Gestaltungsplan Seezelg II weiter zu belassen. Das zusammenhängende Gestaltungsplangebiet sieht so Nutzungen vor, für welche auf ein Planungsziel von 10 - 15 Jahren kein konkreter Bedarf erkennbar oder nachgewiesen ist.

Die Fussballplätze im Gestaltungsplanperimeter Seezelg waren schon 2002 «als Ersatzlösung einer Ersatzlösung» angedacht und daran hat sich nichts Relevantes geändert. Fussballfelder und Garderoben/Tribünen sind in keiner Art und Weise auf eine landschaftlich hochwertige Seelage angewiesen. Vielmehr wäre es raumplanerisch schon insofern so oder so sinnvoll, dieses Gebiet soweit eben möglich freizuhalten von neuen Nutzungen, die keinerlei Bezug zu See und Ufergebiet haben.

Vor diesem Hintergrund überrascht es auch nicht, dass sich im Planungsbericht nichts Konkretes zur Erstellung dieser Fussballfelder, welche für die Stadt Kreuzlingen - grob geschätzt - mit Kosten allein für die Erstellung von CHF 6 bis 10 Mio. verbunden wäre, findet. Vielmehr wird von unbestimmten, möglichen "Zwischennutzungen" in Teilgebieten gesprochen, etc., was so oder so kein Grund sein darf, dafür Bauland auszuscheiden. Es ist zudem kein konkreter öffentlicher Wille erkennbar, tatsächlich CHF 6 - 10 Mio. für neue Fussballfelder zu investieren. Ist der Baulandbedarf aber nicht da für die nächsten 10 - 15 Jahre, so ist die Zonen- und Gestaltungsplanung hier erheblich zu redimensionieren.

Zusammengefasst besteht daher für die Baugebiete, die im Gestaltungsplan Seezelg II als Baubereiche B 1 und B 2 bezeichnet sind, heute kein ausgewiesener, schützenswerter Bedarf.

4. Raumplanerisch muss es das Ziel sein, im Seezelg ein möglichst zusammenhängendes Gebiet einer Freihaltezone (Nichtbauzone) zuzuweisen. Die Baubereiche B 1 und B 2

gemäss Gestaltungsplan Seezelg II können, wenn man dies wirklich als ausgewiesenen Bedarf erachtet, als "Hotel-/Beherbergungsanlage" (REKA-Siedlung) genutzt werden. Der Baubereich A1-A5 wird damit als Baugebiet überflüssig, womit ein landschaftlich wertvolles Gebiet entweder ausgezont oder gesamthaft als Grünbereich ökologisch noch aufgewertet werden könnte. So entsteht bzw. verbleibt eine landschaftliche Verbindung/direkt zusammenhängendes Gebiet mit Freihaltung zu Bottighofen und eine Zersiedelung wird vermieden. Es ist dies ein öffentliches Interesse, das im Vordergrund stehen müsste.

5. Daher ist es wenig verständlich, dass nicht zuerst die vorgesehene, strittige Rahmenutzungsplanung abgewartet wird, sondern mit einem Gestaltungsplan Seezelg II - noch auf alter Zonenordnung basierend - nun Tatsachen geschaffen werden sollen, die dann nicht mehr rückgängig gemacht werden könnten. Es wäre heute der Zeitpunkt, diesen landschaftlich/ökologisch wertvollen Bereich zwar in wesentlichen Teilen einer Erholungs- und Freizeitzone zuzuweisen, aber eben nur im denjenigen Umfang, als dies auch tatsächlich benötigt wird.

Der vorgesehene Gestaltungsplan Seezelg II ist schon aus diesen Gründen nicht zu erlassen, sondern darauf ist zu verzichten. Es bedarf keiner langen Ausführungen, dass - wenn sich die Erkenntnis durchsetzt, dass für Fussballplätze noch kein Gebiet vorgesehen werden muss, im Rahmen einer etappierten Nutzungs- und Anordnung der Erholungs- und Freizeitzone dies entsprechend der Einsprache zur Rahmenutzungsplanung die Gebiete nicht "zersiedelt" werden dürfen.

6. Im Sinne einer haushälterischen Bodennutzung, was zudem für die Öffentlichkeit auch erhebliche finanzielle Vorteile hätte, würde so sich auch das aufgelegte Strassenprojekt entsprechend reduzieren. Die Erschliessung muss nur noch bis zum Baubereich B, wenn hier einmal gebaut werden sollte (beispielsweise eine REKA-Siedlung, wozu auch ein Landabtausch/Verkauf mit Gebieten im Baubereich A1-5 denkbar wäre) geführt werden. Die Stadt Kreuzlingen müsste jedenfalls nicht heute Perimeterkosten übernehmen für eine weiterführende Erschliessung bis in die Baubereiche A1 - A5 gemäss aufgelegtem Gestaltungsplan Seezelg II.

Die Redimensionierung hätte nicht nur raumplanerische, ökologische und landschaftliche Vorteile, sondern für die Öffentlichkeit auch erhebliche finanzielle. Warum soll die Öffentlichkeit für Teile einer Erschliessung bezahlen, die letztlich auf unbestimmte Zukunft nur einer Privatnutzung dient und die öffentliche Nutzung dies nicht benötigt?

7. Die Planungsbehörde würde sich mit dem vorgeschlagenen Vorgehen nichts vergeben. Sollte in unbestimmter Zukunft ein konkreter, nachgewiesener Bedarf nach zusätzlicher Erholungs- und Freizeitzone bestehen, so wäre dann eine Wiedereinzonung zu prüfen. Es entspricht auch dieses Vorgehen den raumplanerischen Grundsätzen, dass eben kein Bauland auf Vorrat gehortet werden soll.
8. Der Gestaltungsplan "Seezelg II" ist daher schon aus diesen Gründen so nicht zu erlassen.

Es ist zudem nicht erkennbar, weshalb der heute bestehende Gestaltungsplan "Seezelg" aufgehoben werden soll bzw. was für Gründe, selbst wenn die Zonenordnung nicht redimensioniert würde, dafür sprechen. Sybillinisch wird von geänderten Bedürfnissen gesprochen, ohne dass erkennbar wäre, was der Gestaltungsplan Seezelg II konkret für Vorteile bringen würde aus raumplanerischer Sicht, die im geltenden Gestaltungsplan nicht bedacht wurden.

- Geändert hat sich im Wesentlichen, dass der schon damals unbestimmte Bedarf an Fussballfeldern sich nicht bestätigte und auch sehr langfristig nicht da ist. Für diejenigen Bereiche, die unter geltendem Recht/Gestaltungsplan bebaut wurden, drängt sich ebenfalls keine Änderung auf.
- Mit dem aufgelegten Gestaltungsplan Seezelg II würde aber gegenüber dem bisherigen Gestaltungsplan, der immerhin grosszügige Grünzonen und Baubeschränkungen (Höhe 10 m, Gebäudelänge 50 m) vorsah im strittigen Bereich A1-5 (gemäss aufgelegtem Gestaltungsplan Seezelg II), die Bebauungsmöglichkeit dort massivst erweitert. Ein Vergleich der Baubereiche allein zeigt, dass sich die zulässigen Baubereiche erheblichst ausweiten sollen zu Lasten der Grünbereiche.

Was daran landschaftlich oder architektonisch vorzüglich sein soll, ist nicht erkennbar. Es stellt sich tatsächlich die Frage, ob hier nicht im Wesentlichen die Interessen von Privaten, die hier eine sehr grosse Hotel-/Beherbergungsanlage planen, nachgelebt werden soll und nicht die Interessen der Öffentlichkeit. Es stellt sich die Frage, ob die Erholungs- und Freizeitzone solch private Hotelnutzungen bezweckt, die letztlich nur einem begrenzten Personenkreis dienen. Es ist jedenfalls nicht erkennbar, weshalb dafür noch grössere Baubereiche ausgeschieden werden sollen. Es darf zudem nicht übersehen werden, dass touristisch - was grundsätzlich ja im öffentlichen Interesse sein könnte - eine Nutzung sich auf wenige Monate beschränken wird, weil mit Feriengästen dieser sehr grossen Anlage, ausgerichtet bei einer REKA-Siedlung auf "Familienferien", hauptsächlich im Sommer und Schulferien zu rechnen ist. Ist es im öffentlichen Interesse, dafür die Landschaft für eine Feriennutzung noch weitergehend als bisher überbauen zu lassen?

9. Der Gestaltungsplan "Seezelg II" weicht auch sonst in erheblichster Weise vom noch gültigen Baureglement und Gestaltungsplan ab.
 - a) In den Baubereichen A1 und A2 sind Baukörper zulässig von 2 x 84.9 m und 1 x 69 m, obwohl nur 50 m regelkonform wären gemäss heutigem Baureglement und Gestaltungsplan. Die Baubereiche werden zudem mit geringfügigsten Abständen "unterbrochen". Die minimalen Abstände der ursprünglichen Gebäude würde zudem gar nicht optisch wahrgenommen, weil alles verdeckt wird durch den südlichen, rückwärtigen Baubereich. So ergeben sich faktisch Baukörper mit einer Länge von rund 170 m bei einer Fassadenhöhe im A1 und A2 von 12 m und im Baubereich A3, die nördlichen Baubereiche A4 überragend, von 14 m.

Es bedarf keiner langen Ausführungen, dass dies massivste Baukörper sind, welche überhohe viergeschossige Bauten erlauben. Gegenüber dem bestehenden Gestaltungsplan Seezelg, der eine Gebäudehöhe von 10 m vorsieht, ist dies eine massive Verschlechterung des Landschaftsbildes und der Einordnung, welche sich durch nichts begründen lässt. Faktisch wird im Baubereich A ein 170 m langer Riegel geschaffen, welcher optisch massiv überhöht wirkt. Das ist landschaftlich stossend und nicht städtebaulich vorteilhaft. Das gilt umso mehr, wenn dieser Baubereich A1-5 ein

"Solitär" in "grüner Landschaft" bleibt und sich nicht an die bestehende Bebauung anschliesst, also im Baubereich B1/2 realisiert wird.

- b) Wenn im Planungsbericht daher gesagt wird, es würden gut dimensionierte und platzierte Volumen vorgesehen, so ist dies unverständlich. Baukörper in der Erscheinung von über 170 m auf einer Höhe von 10 - 14 m werden offensichtlich nicht als gut, sondern als überdimensioniert wahrgenommen in einer intakten Landschaft. Die Staffelung der Gebäudehöhen bringt ebenfalls nichts, weil letztlich dies doch als ein einziger massivster "Gebäudekomplex" wahrgenommen wird.

Wie im Planungsbericht ausgeführt werden kann, die Gebäude würden nicht als "Wand" erscheinen, ist nicht nachvollziehbar. Es gilt daran zu erinnern, dass der südliche Baubereich diese Lücke "schliesst" mit einer Fassadenhöhe von 14 m. Es erscheint zudem als wenig sinnvoll, ein Gestaltungs-/Fassadenkonzept bereits jetzt in dieser Art festzulegen. Die massivsten Baukörper in - letztlich - verwittertem Holz ist mehr als zu hinterfragen.

- c) Weiter ist nicht verständlich, weshalb gemäss Gestaltungsplan Seezelg II nicht eine umfassende unterirdische Parkierung verlangt wird. Werden in einer Erholungs- und Freizeitzone Hotelanlagen gebaut, so darf erwartet werden, dass die entsprechende Parkierung umfassend unterirdisch gelöst wird, wie dies auch in anderen Bauzonen bei Gestaltungsplänen verlangt wird. Es kann jedenfalls so nicht von einer besseren Siedlungsgestaltung gesprochen werden.
10. a) Aus dem nun vorliegenden Lärmgutachten vom 16. Dezember 2020 ergibt sich im Bereich der Baufelder A1 bis A5, dass unter anderem im Baubereich A2 der Beurteilungspegel L_r tags bei ca. 57 dB(A) und nachts bei ca. 50 dB(A) liege. Vergleichbare Werte dürften sich auch beim Baubereich A3 ergeben, auch wenn dies nicht weiter geprüft wurde. Grundlage für die Berechnungen bilden das Lärmbelastungskataster für Eisenbahnanlagen (Emissionsplan 2015, Bundesamt für Verkehr). Es handelt sich dabei um berechnete Werte. Für die Belastungsgrenzwerte (Planungswerte) gilt im vorgesehenen Gestaltungsplan Seezelg II in den Baubereichen A1 bis A5 nach LSV die Empfindlichkeitsstufe II, was einem Beurteilungspegel L_r von 55 dB(A) tagsüber bzw. von 45 L_r dB(A) nachts entspricht.

Somit wären im vorgesehenen Gestaltungsplangebiet in den Baubereichen A1-A5, jedenfalls aber in den Baubereichen A 2 und A 3, die Planungswerte nach LSV für eine Bebauung zum vorneherein nicht eingehalten, und zwar weder am Tag noch in der Nacht. Die Immissionsgrenzwerte wären knapp zwar eingehalten, sofern und soweit die Berechnungen gemäss Lärmgutachten zutreffen, was hier im Einzelnen zu überprüfen wäre und bestritten ist.

b) Das Lärmgutachten bzw. die Überschreitung der Planungswerte werden in der Gestaltungsplanung nicht berücksichtigt. Das geht fehl, sondern es sind die Planungswerte nach LSV schon in der Gestaltungsplanung massgeblich und führen dazu, dass hier Baubereiche nur geschaffen werden dürfen, wenn die Planungswerte eingehalten sind.

Art. 30 LSV verlangt eine vorausschauende Berücksichtigung der Lärmbelastung bei der Erschliessung von Bauzonen mit dem Ziel, die Zonen von übermässigem Aussenlärm zu schützen. Bauzonen für Gebäude mit lärmempfindlichen Räumen, die bei Inkrafttreten des Gesetzes noch nicht erschlossen waren, dürfen nur soweit (weiter) erschlossen werden, als die Planungswerte eingehalten sind oder durch eine Änderung der Nutzungsart oder durch planerische, gestalterische oder bauliche Massnahmen die Planungswerte eingehalten werden können.

Im Lärmgutachten bzw. der aufgelegten Gestaltungsplanung wird auf diese Problematik nicht weiter eingegangen, sondern darauf verwiesen, dass die Vollzugsbehörde erst im Baubewilligungsverfahren entscheiden könne, ob Planungs- oder Immissionsgrenzwerte zur Anwendung kommen sollen. Dies verletzt die bundesrechtliche LSV. Ob ein Gestaltungsplan mit Baubereichen mit vorgesehenen, lärmempfindlichen Räumen zulässig ist oder nicht, entscheidet sich nach der Frage, ob hier in den vorgesehenen Baubereichen A1 bis A5 die Planungs- oder Immissionsgrenzwerte einzuhalten sind. Finden die Planungswerte Anwendung, so verletzt der Gestaltungsplan "Seezelg II" die LSV, wenn Baubereiche vorgesehen werden, bei denen wie hier die Planungswerte verletzt werden.

c) Art. 30 LSV gilt für Bauzonen, die noch nicht erschlossen sind. Eine Bauzone gilt dann als erschlossen, wenn strassenmässig für die vorgesehene Nutzung eine Fein- /

Detailerschliessung besteht, so dass nur noch die Hausanschlüsse nötig sind. Notwendig, um von einer bestehenden Erschliessung zu sprechen, wäre auch, dass die nötigen Energie-, Wasser- und Abwasserleitungen bestehen. Die Bauzone muss mit anderen Worten baureif sein.

BO: - Anforderungen an Bauzonen und Baubewilligungen in lärmbelasteten Gebieten, Cercle Bruit, insbesondere Anhang 3 **act. 4**

Die vorgesehenen Baubereiche A1 bis A5 sind offensichtlich nicht erschlossen. Die Erschliessung ist vielmehr gemäss einem technischen Bericht der Andreas-Näf AG angedacht, fehlt aber bis heute. Für die Erschliessung des Gestaltungsplangebietes "Seezelg II" ist nebst dem Erlass des Gestaltungsplanes als Teil der Erschliessung dann auch die strassenmässige Erschliessung wie auch die Kanalisation, Werkleitungen, etc., notwendig.

Somit gilt, dass gemäss Art. 30 LSV in den Baubereichen A1 - A5 des aufgelegten Gestaltungsplanes "Seezelg II" die Planungswerte eingehalten werden müssen.

d) Ein Gestaltungsplan darf wie jede andere planerische Massnahme nicht erlassen werden, wenn feststeht, dass die Planungswerte in den vorgesehenen Baubereichen, insbesondere den Baubereichen A1 bis A5 nicht eingehalten werden können. Weder wird im Rahmen des Gestaltungsplanes aufgezeigt, welche Werte einzuhalten sind (Planungs-/Immissionsgrenzwerte) noch wird dargelegt, dass die Planungswerte eingehalten würden. Im Gegenteil wird eine Überschreitung der Planungswerte, gutachterlich bestätigt.

Der Erlass eines Gestaltungsplanes Seezelg II mit unerschlossenen Baubereichen macht keinen Sinn, wenn die Planungswerte nicht eingehalten sind und damit Art. 30 LSV verletzt würde. Der Erlass eines Gestaltungsplanes, der Baubereiche vorsieht, bei denen die Planungsgrenzwerte verletzt wären, würde zu einer Umgehung führen. Im Rahmen des eigentlichen Baubewilligungsverfahrens nach Art. 22 USG und Art. 31 LSV kann nur die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte gefordert werden, weshalb die Einhaltung der Planungswerte in den Bauvorschriften oder mit einem geeigneten Planungsverfahren (z.B. Gestaltungsplan) gesichert werden muss. Planerische Massnahmen wie vorliegend, welche nun aber die Einhaltung der Planungswerte

nicht vorschreiben und auch nicht aufzeigen, wie diese Planungswerte eingehalten werden können, sind unzulässig.

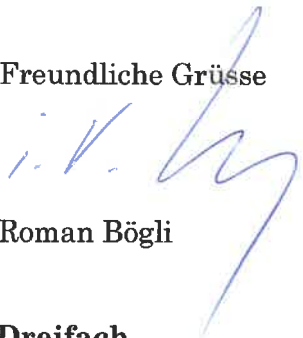
BO: - Anforderungen an Bauzonen und Baubewilligungen in lärmbelasteten Gebieten, Cercle Bruit, insbesondere Ziffer 2.3 **act. 4**

d) Zusammengefasst verstösst der aufgelegte Gestaltungsplan "Seezelg II" in den Baubereichen A1 - A5 daher gegen USG und LSV.

Abschliessend beantragen wir Ihnen daher, den Gestaltungsplan "Seezelg II" nicht zu erlassen und darauf zu verzichten. Einstweilen erscheint es auch notwendig, das Verfahren so lange zu sistieren, bis über die Rahmennutzungsplanung rechtskräftig entschieden ist.

Im Rahmen der Rahmennutzungsplanung (Baureglement und Zonenplan) ist gleichermaßen zu berücksichtigen, dass im Baubereich A1 bis A5 gemäss vorgeschlagenem Gestaltungsplan II die Planungswerte nicht eingehalten werden können. Es führt auch dies dazu, dass auch dort im Zusammenhang mit der vorgesehenen Zonierung die Planungswerte nicht eingehalten sind. Das führt dazu, dass in diesem Bereich keine Bauzonen mit lärmempfindlichen Räumen geplant werden dürfen.

Freundliche Grüsse



Roman Bögli

Dreifach

Beilagen:

act. 1: Vollmachten

act. 2: Einsprache vom 25.09.2019

act. 3: Einsprache vom 20.11.2020

act. 4: Anforderungen an Bauzonen und Baubewilligungen in lärmbelasteten Gebieten, Cercle Bruit