



EINSCHREIBEN

Departement für
Bau und Umwelt
Verwaltungsgebäude
8510 Frauenfeld

Kreuzlingen, 27. Januar 2021

Ergänzte Einsprache gegen den Gestaltungsplan «Seezelg II»; Änderungen gemäss 2. öffentlicher Auflage vom 8. – 27. Januar 2021

Sehr geehrte Damen und Herren Stadträte
Sehr geehrte Mitglieder der Bauverwaltung

Sehr geehrte Damen und Herren des Rechtsdienstes des
Departements Bau und Umwelt Kanton Thurgau

Gestützt auf § 31 Abs. 1 Planungs- und Baugesetz (PBG) vom 21. Dezember 2011
(nachfolgend PBG) reiche ich Ihnen fristgerecht meine

Ergänzte Einsprache

betreffend den in der Zeit vom 8. bis 27. Januar 2021 aufgelegten

Gestaltungsplan «Seezelg II»; 2. öffentliche Auflage

ein und **erneuere und ergänze** die bereits mit Einsprache vom 22. September 2020 in der gleichen Sache gestellten Anträge gemäss Rechtsmitteleingabe vom 22. September 2020 wie folgt:

Bereits gestellte Anträge

1. Das Gestaltungsplanverfahren «Seezelg II» sei zu sistieren und erst nach Rechtskraft der Rahmennutzungsplanung 2019 (Zonenplan und Baureglement) der Stadt Kreuzlingen wieder aufzunehmen;
2. Es sei festzustellen, dass das geplante REKA-Ferienhotel in den Baubereichen A1-A5 und den Annexnutzungen nicht dem Zonenzweck (Erholungs- und Freizeitzone) entspricht;
3. Die maximal zulässige Gebäudelänge von 50.00m gemäss dem gültigen Baureglement sei betreffend REKA-Ferienhotel Bauten einzuhalten, eventualiter sei betreffend die zulässige Gebäudelänge nur in geringem Umfang in den Baubereichen A1-A3 abzuweichen, subeventualiter sei festzustellen, dass eine gesamthaft bessere Siedlungsgestaltung und ein öffentliches Interesse mit dem vorliegenden Gestaltungsplan «Seezelg II» - insbesondere betreffend REKA-Ferienhotel in der aufgelegten Version - nicht gegeben sei;
4. Es sei ein Lärmgutachten über den gesamten Gestaltungsplan Perimeter «Seezelg II» zu veranlassen, um damit die baulichen und gestalterischen Massnahmen zur Bekämpfung von Emissionen oder Immissionen im Sinne von § 24 Abs. 1 Ziff. 9 PBG im Gestaltungsplan umfassend zu regeln;
5. Es sei zur Klärung allfälliger umweltrechtlicher Auswirkungen nachträglich ein Umweltverträglichkeitsbericht (UVB), zumindest eine Umweltnotiz zu erstellen;
6. Die Vorschriften der kantonalen Seeuferplanung im Seeuferbereich Kreuzlingen seien verbindlich einzuhalten und der Gestaltungsplan «Seezelg II» sei, soweit dies insbesondere betreffend REKA-Ferienhotel und deren Annexnutzungen überhaupt möglich ist, entsprechend anzupassen;
7. Es sei festzustellen und gesondert auszuweisen, welche öffentlichen Mittel, Bund, Kanton für den Bau des REKA Ferienhotel durch die Seeleben AG und die REKA Genossenschaft in Aussicht gestellt haben und in welchem Umfang die Stadt Kreuzlingen ihrerseits Darlehen und gemäss Auflageprojekt Erschliessung Seezelg 2020 gestützt auf den Kostenteiler finanzielle Leistungen zu übernehmen hat, damit das REKA Ferienhotel überhaupt gebaut werden kann;
8. Es sei festzustellen, dass das geplante REKA Ferienhotel durch die Seeleben AG und die Genossenschaft REKA (Rohbaumiete) in der geplanten Form gemäss Lehre und Gerichtspraxis den Rechtsgrundsatz der «Gleichbehandlung der Gewerbetreibenden» klar verletzt und damit nicht bewilligungsfähig ist.

Ergänzende Anträge

Ad Antrag 1. vorstehend

Es sei festzustellen, dass die 2. Auflage des «GP Seezelg II» einen integralen Teilbereich des GP «Seezelg II» der ersten öffentlichen Auflage darstellt und damit ebenfalls der gesetzlich vorgesehenen Sistierung gemäss Antrag 1 vorstehend unterliegt.

Ad Antrag 4. vorstehend

Es sei festzustellen, dass das von der Stadt Kreuzlingen eingeholte Gutachten der Firma Sinus AG für die gesetzlich verlangte Lärmbeurteilung im Rahmen des gesamten GP Perimeters «Seezelg II» mit den vorhandenen und geplanten Nutzungen die Bestimmungen gemäss Umweltschutzgesetz Art. 11 ff, der Lärmschutzverordnung (LSV) und der Verordnung des Regierungsrates zur Umweltschutzgesetzgebung (RB 814.03) weitgehend nicht erfüllt.

Neuer Antrag 9.

Es sei festzustellen, dass es sich beim Gestaltungsplan «Seezelg II» um ein über die reguläre Nutzungsplanung hinausgehendes Planungsinstrument gemäss §§ 23 und 24 PBG handelt, welches aus Planunterlagen, Sonderbauvorschriften und Planungsbericht besteht. Es ist demzufolge nicht zulässig, im Rahmen eines hängigen Einspracheverfahrens, vorliegend zufolge der Parteistellung der Stadt Kreuzlingen beim Departement Bau und Umwelt pendent, einzelne Elemente des im Rechtsstreit stehenden umfassenden GP «Seezelg II» durch die erlassende Behörde in einer 2. Auflage neu aufzulegen, wie dies beispielsweise mit dem von der Einsprecherin gerügten Lärmschutz in Antrag 4 vorstehend erfolgt. Ein Gestaltungsplan wird als ganzheitliche planungsrechtliche Einheit - analog wie der Rahmennutzungsplan als Ganzes - genehmigt oder abgelehnt bzw. muss als Ganzes aufgrund von Feststellungen in rechtlichen Verfahren neu bearbeitet werden. In § 31 Abs. 4 PBG wird klar festgehalten, dass bei Gutheissung von Einsprachen, die erhebliche Änderungen des aufgelegten Planes bewirken, das Auflageverfahren zu wiederholen ist. Darunter kann nur ein gesamtheitliches Auflageverfahren mit allen Elementen des Gestaltungsplans verstanden werden. Dem DBU wird demzufolge beantragt, die 2. Auflage des GP «Seezelg II» als rechtswidrig aufzuheben oder als nichtig zu erklären.

Begründung:

1. Die vorliegende Einsprache erfolgt innert der von der öffentlichen Auflage vorgegebenen Frist. Die Einspracheberechtigung wurde bereits in der Eingabe vom 22. September 2020 erläutert.
2. Ebenso wurde in der Einsprache vom 22. September 2020 begründet, weshalb das Planungsverfahren GP «Seezelg II» bis zum Eintritt der Rechtskraft des Rahmennutzungsplans der Stadt Kreuzlingen **sistiert werden muss**.
3. Mit Bezug auf den **neuen Antrag 9**. Ist festzustellen, dass man rechtlich allen Ernstes fragen muss, wie die Stadt Kreuzlingen dazu kommt, bei hängigen Einsprachen gegen den Gestaltungsplan, welche zuständigkeitshalber beim DBU zum Entscheid liegen und welche an das Verwaltungsgericht oder gar an das Bundesgericht weitergezogen

werden können, ein oder zwei Elemente dieses fraglichen Gestaltungsplans, welche einspracheweise gerügt wurden, in einer zweiten Auflage neu ergänzend und korrigierend aufzulegen, ohne die Entscheide des Einspracheverfahrens abzuwarten. Sollte dieses Vorgehen der Stadt Kreuzlingen Schule machen, könnte man in hängigen Rechtsverfahren betreffend einen GP durch die erlassende Behörde laufend Teilnachbesserungen anbringen und dies in öffentlichen Auflagen, ohne den GP als gesamtheitliches Planungsinstrument und seiner inneren Kohärenz neu und umfassend zu beurteilen.

4. Der Bau-Stadtrat versteigt sich in der Thurgauer Zeitung vom 9. Januar 2021 mit Bezugnahme auf die 2. Auflage des GP zur Aussage, **dass während der 2. öffentlichen Auflage des GP «Seezelg II» der neue Gestaltungsplan vom Kanton geprüft werde. Hoffentlich unter Hochtouren, so der zuständige Stadtrat.** Ein neuer Gestaltungsplan kann jedoch nur als Ganzes neu erlassen und aufgelegt werden.
5. Es ist sicherlich angebracht, dass das DBU dem planerischen «Wildwest» in der Stadt Kreuzlingen mit einem solchen Vorgehen Einhalt gebietet und zwar umgehend. Falls die Stadt Kreuzlingen durch Rechtsmittel oder andere Gründe gezwungen wird, den GP in wesentlichen Punkten anzupassen, ist es unumgänglich, den gesamten GP neu erneut aufzulegen. Zu den wesentlichen Punkten gemäss § 31 Abs. 4 PBG gehört sicherlich die sehr wichtige Frage des Lärmschutzes, welcher sämtliche Bauten, Anlagen und Einrichtungen im GP Perimeter betrifft. Erst mit Abschluss des Rechtsmittelverfahrens kann dann auch festgestellt und darüber entschieden werden, ob wesentliche Punkte des GP geändert werden müssen oder nicht.
6. Zum « **Ad 4. Antrag vorstehend** » betreffend Lärmschutz kann man sich in dieser Einsprache sehr kurz halten, da die 2. Auflage des GP, während hängiger Rechtsverfahren, wie dargelegt, nicht rechtens ist und damit auch keine rechtsgültige Ergänzung oder Änderung des GP oder wie die Stadt Kreuzlingen dies meint, ein neuer GP auf diesem Wege zustande kommen kann.
7. Die nachfolgenden kurzen Hinweise zeigen auf, dass das Sinus Gutachten die lärm-schutzrechtlich verlangten Vorgaben für den GP «Seezelg II» nicht zu erfüllen vermag. In der Quintessenz sagt das Gutachten nicht mehr und nicht weniger aus, als dass für die einzelnen Bauten, Anlagen und Einrichtungen im GP Perimeter allenfalls ein Lärmgutachten bei der Baubewilligung erstellt werden müsse. Damit wird den Anforderungen des Lärmschutzes für einen GP wie «Seezelg II» in keiner Art und Weise Genüge getan. Literatur und Rechtsprechung geben eindeutig vor, dass die Frage des Lärmschutzes als wesentliches Element in die Bearbeitung und Beurteilung des GP einfliessen müssen. Das Sinus Gutachten listet einfach Lärmschutzwerte auf, die allenfalls bei der Umsetzung der Bauvorhaben zu erfüllen wären. Eine solche Feststellung in einem GP, in welchem lärm-schutzmässig sehr heikle Bauten, Anlagen und Einrichtungen sich befinden, welche einer fundierten Beurteilung bedürften, deckt den Anspruch auf Lärmschutz in einem GP nicht ab. Der zuständige Stadtrat bestätigt dies in seinem Beitrag in der Thurgauer Zeitung vom 9. Januar 2021, dass bei Bauten im Planungsperimeter bei der Baubewilligung dann ein Lärmgutachten erstellt

werden müsse. Der GP mit einer hohen Planungsdichte und lärmässig heiklen Anlagen (Schwimmbad, Aussenplätze Tennis, Fussballfelder mit Tribünen, REKA Dorf mit Freizeiteinrichtungen und Wassernutzung) hat dies so weit wie möglich bereits funktional zusammenhängend im Rahmen des GP zu klären. Dieser Anforderung entspricht das Gutachten Sinus nicht.

8. Es kann auf die Bundesgerichtsentscheide BGE 1C_291 / 2018 und insbesondere auf BGE 142 II 20 verweisen werden, wonach Lärm aufgrund des räumlichen und funktionalen Zusammenhangs von Bauten, Anlagen und Einrichtungen, wie dies zweifelsohne im GP Perimeter und seinen Nutzungen vorliegt, gesamtheitlich beurteilt werden muss. Aus diesem Grunde muss solches bereits in der Erarbeitung des GP erfolgen, geklärt und in den GP substantiell Eingang finden.
9. Es kann auch nicht übersehen werden, dass mit den Bundesgerichtsentscheiden 1C_139/2015 und 1C_140/2015 vom 16. März 2016 eine wesentliche Verschärfung des Lärmschutzes gegenüber Wohnbauten erfolgte, was für den GP «Seezelg II» und die lärmschutzmässige Betrachtung von erheblicher Bedeutung ist.
10. Es kann auch auf den Entscheid BGE 1C_278/210, Ziffer 4, verwiesen werden, worin zum Ausdruck kommt, dass das Bundesgericht klare Anforderungen an ein Lärmgutachten stellt. Das Lärmgutachten der Sinus AG vermag solchen Anforderungen offensichtlich nicht zu genügen.
11. Ebenso ist der Hinweis im Gutachten Sinus fragwürdig, wenn behauptet wird, für öffentliche Anlagen, bei welchen das öffentliche Interesse andere öffentliche Interessen überwiegen, könnten bei den massgeblichen Lärmschutzwerten Ausnahmen bewilligt werden. Solches kann im vorliegenden GP «Seezelg II» insbesondere für das REKA Dorf, eine privatrechtliche, gewinnorientierte Hotel- und Freizeitanlage, welche als nicht zonenkonform zu beurteilen ist, nicht zur Anwendung kommen.

Abschliessend ersuche ich Sie höflich, die gestellten Anträge zu berücksichtigen und aus obgenannten Gründen um antragsgemässe Entscheidung.

Freundliche Grüsse

■■■■■■■■■■

Beilagen:

Thurgauer Zeitung vom 9. Januar 2021, S. 35