



Kanton Thurgau
Stadt Kreuzlingen

Projekt Nr. 081.3.001.20/21

12. Januar 2021/v3.0

Revision der Ortsplanung Kreuzlingen

Planungsbericht

zur

Rahmennutzungsplanung (Zonenplan und Baureglement)

Abkürzungen

ARE	Amt für Raumentwicklung Kanton Thurgau
BauR	Vorliegendes Baureglement
EnG	Energiegesetz; 730.0
EnV	Energieverordnung; 730.01
FIGG	Gesetz über Flur und Garten; 913.1
GO	Gemeinde-Organisationsreglement
GSchG	Gewässerschutzgesetz; 814.20
GSchV	Gewässerschutzverordnung; 814.201
IVHB	Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe
KRP	Kantonaler Richtplan
LRV	Luftreinhalteverordnung; 814.318
LSV	Lärmschutzverordnung; 814.41
TG NHG	Gesetz zum Schutz / zur Pflege der Natur und der Heimat; 450.1/450.11
PBG	Planungs- und Baugesetz Kanton Thurgau; 700
PBV	Verordnung zum Planungs- und Baugesetz; 700.1
RPG	Bundesgesetz über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz); 700
RPV	Raumplanungsverordnung; 700.1
SIA	Schweizerischer Ingenieur- und Architektenverein
SN	Schweizer Norm
SNV	Schweizerische Normen-Vereinigung
StWG	Gesetz über Strassen und Wege; 725.1/725.10
TBA	Kantonales Tiefbauamt
TVA	Technische Verordnung über Abfälle; 814.600
USG	Bundesgesetz über den Umweltschutz (Umweltschutzgesetz); 814.01
VSS	Schweizerischer Verband der Strassen- und Verkehrsfachleute
WEG	Bundesgesetz über die Wohnbau- und Eigentumsförderung
ZGB	Schweizerisches Zivilgesetzbuch; 210

Flurnamen

Die Schreibweise der Gebietsbezeichnungen richten sich in der Regel nach den Empfehlungen der kantonalen Arbeitsgruppe Orts- und Flurnamen (2010), d.h. es wird die mundartnahe Schreibweise verwendet, wie sie auch in der amtlichen Vermessung angewendet wird.

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	4
1.1	Raumplanerische Ausgangslage.....	4
1.2	Stadtentwicklungsplanung / Kommunale Richtplanung.....	4
1.2.1	Leitbildprozess 2005.....	5
1.2.2	Stadtentwicklungskonzept 2008.....	5
1.2.3	Kommunaler Richtplan 2012 / 2019.....	6
1.3	Nutzungsplanung 2000 - 2021	6
1.4	Schutzplanung	6
2	Anlass der Überarbeitung der Ortsplanung	7
3	Planungsablauf	9
4	Statistische Grundlagen	10
4.1	Einwohner- und Beschäftigtenentwicklung.....	10
4.2	Übersicht über den Stand der Erschliessung	12
5	Konzeptionelle Grundlagen	15
5.1	Stadtentwicklungsplanung (STEP) / kommunale Richtplanung 2012/2019.....	15
5.2	Erschliessungsprogramm.....	15
5.3	Hochhauskonzept	15
5.4	Strukturerhaltungsgebiete	16
5.5	Seeuferplanung.....	16
5.6	Gewässerentwicklungskonzept.....	17
5.7	Naturgefahren / Gewässerräume	17
5.8	Freiflächenkonzept.....	18
6	Übergeordnete Grundlagen	19
6.1	Sachpläne des Bundes und Bundesinventare.....	19
6.2	Kantonaler Richtplan und Raumkonzept Kanton Thurgau	19
6.2.1	Raumtypen und Zentrenstruktur	19
6.2.2	Räumlich differenzierte Entwicklung der Raumnutzer	20
6.2.3	Mindestdichten	21
6.2.4	Weitere Inhalte kantonalen Richtplan	21
6.2.5	Fruchtfolgeflächen	22
6.3	Agglomerationsprogramm Kreuzlingen-Konstanz	23
6.3.1	Zukunftsbild	23
6.3.2	Konzeptkarte Siedlung und Landschaft.....	24
7	Kommunaler Richtplan 2019	25
8	Rahmennutzungsplan 2019	26
8.1	Zonenplan	26
8.1.1	Anpassung Zonenplan an die Terminologie des Planungs- und Baugesetzes (PBG)...	27
8.1.2	Aufbau auf dem bisherigen Zonenkonzept.....	28
8.1.3	Bauzonendimensionierung	29
8.2	Zonenplanänderungen	31

8.2.1	Zonenplanänderungstabelle / Plan zur Zonenplanänderungstabelle	32
8.2.2	Zonenplanänderungen von konzeptioneller Bedeutung.....	33
8.2.3	Freihalte- und Schutzzonen	48
8.2.4	Deponiezone Ziegelhütte (Typ A: sauberer Aushub).....	55
8.2.5	Überlagernde Zonen.....	62
8.2.6	Hochhauszone, Zone für höhere Häuser	69
8.3	Baureglement.....	71
8.3.1	Anpassung Baureglement an die Terminologie des PBG.....	72
8.3.2	Allgemeine Bestimmungen	73
8.3.3	Zonenvorschriften	73
	Masstabelle.....	74
8.3.4	Bauvorschriften.....	82
8.3.5	Gestaltungsvorschriften	84
8.3.6	Übergangs- und Schlussbestimmungen.....	85
9	Kapazitätsabschätzungen	86
9.1	Überblick	86
9.2	Kapazität des rechtskräftigen Zonenplanes (2000, nachgeführt bis 2020).....	88
9.3	Kapazität des revidierten Zonenplanes	89
9.3.1	Raumnutzerkapazität auf Basis der Dichtevorgaben des kantonalen Richtplanes.....	89
9.3.2	Raumnutzerkapazität bei höherer Verdichtung in den bereits bebauten Bauzonen	90
9.4	Kapazität bei Einzonung Siedlungserweiterungsgebiete gemäss Richtplan	90
10	Verhältnis zu den Zielen und Grundsätzen des Raumplanungs-gesetzes sowie den Planungen von Bund und Kanton	91
10.1	Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG)	91
10.1.1	Ziele und Grundsätze der Raumplanung.....	91
10.1.2	Berücksichtigung Mitwirkung der Bevölkerung	92
10.2	Sachpläne und Konzepte des Bundes	92
10.3	Kantonaler Richtplan / Agglomerationsprogramm.....	92
11	Information und Mitwirkung / Öffentliche Bekanntmachung.....	93
12	Kantonale Vorprüfung.....	94
13	Auflage	106
14	Genehmigung	106
15	Beilagen	106
16	Grundlagen	107

1 Einleitung

1.1 Raumplanerische Ausgangslage

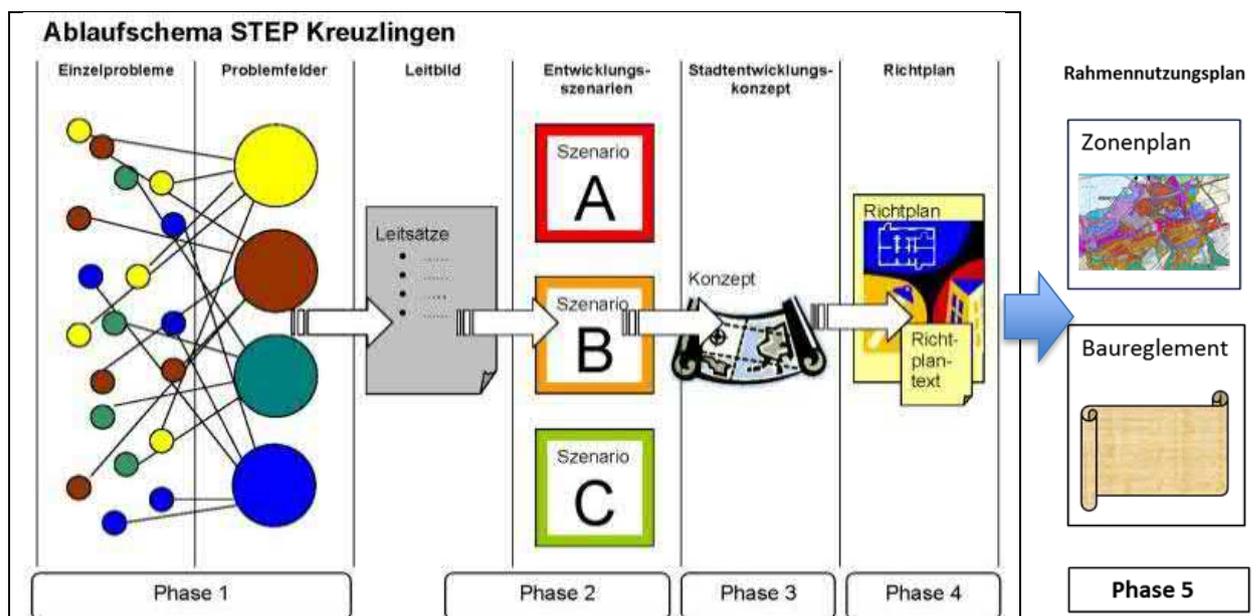
Die Stadt Kreuzlingen hat letztmals in den 90-er Jahren ihre Ortsplanungsinstrumente gesamthaft überarbeitet. Zonenplan, Baureglement und Richtplan wurden am 4. Juli 2000 vom Regierungsrat genehmigt und per 1. September 2000 vom Stadtrat in Kraft gesetzt.

Betreffend des Richtplanes brachte der Regierungsrat damals allerdings einen Genehmigungsvorbehalt an, da der Plan den gesetzlichen Mindestanforderungen nicht genügen konnte. Der Stadtrat wurde aufgefordert, die langfristigen Entwicklungsstrategien und damit die Richtplanung umfassend und vertieft anzugehen und dem Regierungsrat vorzulegen.

In der Folge leitete der Stadtrat den Prozess für eine umfassende **Stadtentwicklungsplanung (STEP)** ein.

1.2 Stadtentwicklungsplanung / Kommunale Richtplanung

2005 wurde ein phasenweises Vorgehen für die Stadtentwicklungsplanung (STEP) beschlossen:



Im Rahmen der Revision der Ortsplanung gilt es nun die aus der Stadtentwicklungs- und Richtplanung gewonnene Erkenntnisse in die grundeigentümergebundene Rahmennutzungsplanung (Zonenplan und Baureglement) umzusetzen.

1.2.1 Leitbildprozess 2005

Während der ersten STEP-Phase, der Grundlagenerarbeitung und Analyse, beschloss der Stadtrat, die **Leitbilderarbeitung** kurzfristig anzugehen und so insbesondere eine Basis für das weitere Wirken in der Stadtentwicklung zu schaffen. Unter der Federführung des Instituts für öffentliche Dienstleistungen und Tourismus der Uni St.Gallen wurden die Arbeiten 2005 in Angriff genommen.



Leitbild Kreuzlingen 2020

Der Beteiligung der Bevölkerung sowie der Information wurde viel Gewicht beigemessen. Mit diversen Arbeitsgruppen wie den Fokusgruppen und der Abschlussveranstaltung „Zukunftsforum“ konnte eine breite Abstützung bei den Einwohnerinnen und Einwohnern erreicht werden.

1.2.2 Stadtentwicklungskonzept 2008

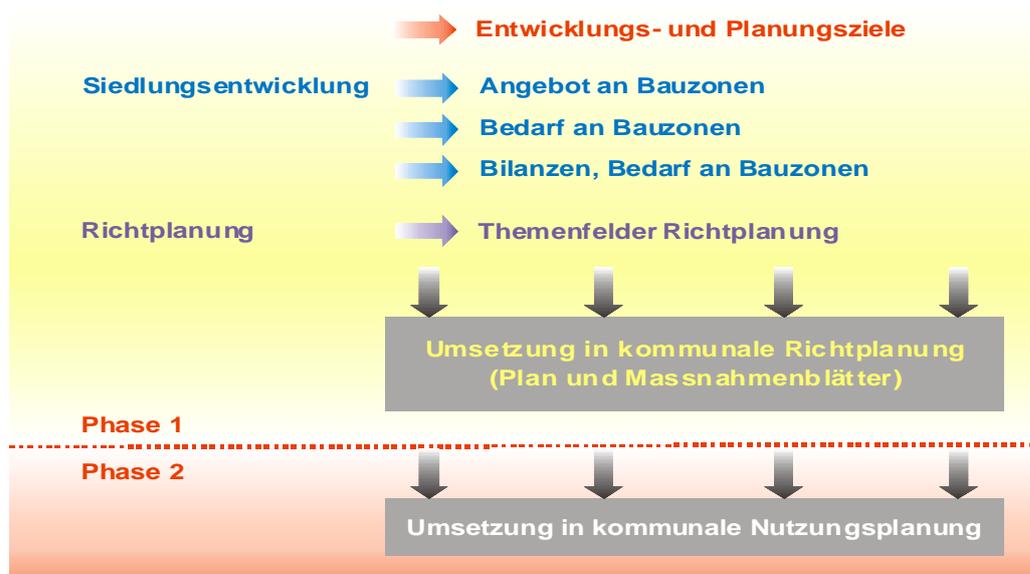
Aufbauend auf den Grundlagenanalysen und dem Leitbild 2020 wurden in der Folge verschiedene **Entwicklungsszenarien** entworfen und ein **Stadtentwicklungskonzept** erarbeitet. Dieses wurde im Rahmen eines breiten Mitwirkungsverfahrens öffentlich diskutiert. Die vom Stadtrat formulierte Stadtentwicklungsstrategie fand dabei mehrheitlich Zustimmung.



Ablauf STEP

1.2.3 Kommunalen Richtplan 2012 / 2019

Die Umsetzung des Stadtentwicklungskonzepts in den vollständig neu erstellten **Richtplan** der Stadt Kreuzlingen fand 2012 mit der Genehmigung durch das kantonale Departement Bau und Umwelt seinen vorläufigen Abschluss. Neben diversen andern Richtplanbeschlüssen wurde darin auch die Umsetzung mehrerer Nutzungsplananpassungen postuliert.



Die Nachführung der **Richtplanung 2019**, welche mit DBU-Entscheid Nr. 25 vom 30. März 2020 vom Kanton genehmigt und anschliessend vom Stadtrat auf den 1. Juni 2020 in Kraft gesetzt wurde, bildete die Grundlage für die konkrete Umsetzung in den Zonenplan und das Baureglement.

1.3 Nutzungsplanung 2000 - 2021

Zonenplan und Baureglement wurden Ende der 90-iger Jahre letztmals gesamthaft überarbeitet. Seit der Inkraftsetzung des heute rechtskräftigen Zonenplans aus dem Jahr 2000 erfolgten danach jedoch mit rund zwei Dutzend Zonenplananpassungen laufend Aktualisierungen bzw. Änderungen.

Das heute rechtskräftige Baureglement aus dem Jahr 2000 wurde in den Jahren 2005, 2011 sowie 2012 ebenfalls teilrevidiert.

1.4 Schutzplanung

Die Stadt Kreuzlingen verfügt mit verschiedenen Inventaren und den im Jahr 2012 vom DBU genehmigten Teilrichtplänen Natur- und Heimatschutz über umfassende Planungen im Schutzbereich.

Zwischenzeitlich sind der Grossteil der Kulturobjekte und ein Teil der Natur- und Landschaftsobjekte mittels Vereinbarungen und Einzelschutzverfügungen rechtlich unter Schutz gestellt. Pendenzen bestehen insbesondere noch hinsichtlich erwünschter Änderungen im Bereich des Umgebungsschutzes sowie der Natur- und Landschaftsschutzzonen, welche nun bei der laufenden Revision der Rahmennutzungsplanung umgesetzt werden..

2 Anlass der Überarbeitung der Ortsplanung

Verschiedene neue Anforderungen an die kommunale Raumplanung sind Anlass für die Überprüfung und teilweise Überarbeitung der Stadtplanung Kreuzlingen:

- **Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG)**

Mit dem revidierten, auf den 1. Mai 2014 in Kraft gesetzten Bundesgesetz über die Raumplanung haben sich die Rahmenbedingungen für die Raumplanung in der Schweiz wesentlich geändert.

Insbesondere der Grundsatz «Innenentwicklung vor Aussenentwicklung» wird die Planung auf der «grünen Wiese» in Zukunft erheblich einschränken, die Innenentwicklung im bereits überbauten Raum rückt in den Hauptfokus der Planung.

Die Revision des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes RPG erforderte eine Anpassung der übergeordneten kantonalen Planung, was sich wiederum auf die kommunale Planung auswirkt.

- **Neues Planungs- und Baugesetz (PBG)**

Das revidierte Planungs- und Baugesetz des Kantons Thurgau (PBG) ist seit 1. Januar 2013 in Kraft. Gemäss § 122 PBG haben die Gemeinden innert 5 Jahren ihre Rahmennutzungspläne an die Bestimmungen des Gesetzes und an die Interkantonale Vereinbarung zur Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) anzupassen. Diese Anpassungen wären bis Ende 2017 vorzunehmen gewesen. Gestützt auf §122 Abs.2 PBG hat das Departement für Bau und Umwelt der Stadt Kreuzlingen eine Fristerstreckung bis 31.12.2021 gewährt.

Auf die Planungen der Gemeinden hat die Gesetzesänderung einen grossen Einfluss. Einerseits sind die Grundnutzungszonen in der Planungs- und Bauverordnung neu definiert worden. Andererseits ändern mit der Verbindlichkeitserklärung der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) und der ergänzenden Festlegungen in der Verordnung des Regierungsrates zum Planungs- und Baugesetz (RB-Nr. 700.1) die Messweisen gegenüber der bisherigen Regelung stark.

Die Umstellung der Regelung der Baudichte von der bisherigen Ausnutzungsziffer zur Geschossflächen- oder Baumassenziffer stellt eine weitere Herausforderung für die Gemeinden dar.

Die neuen planungsrechtlichen Anforderungen erfordern eine grundsätzliche Neubearbeitung des Baureglements und eine Überprüfung des Zonenplanes.

- **Kantonaler Richtplan**

Das revidierte Raumplanungsgesetz des Bundes verlangt von den Kantonen, dass sie im kantonalen Richtplan festlegen, wie sich der Kanton räumlich entwickeln soll. Basis dazu ist das kantonale Raumkonzept.

Die kantonale Richtplanung wurde in verschiedenen Teilen grundlegend im Zeitraum von 2014 bis 2017 einer umfassenden Teilrevision unterzogen und überarbeitet. In der Hauptsache wurden das Siedlungsgebiet festgesetzt sowie die Bereiche Verkehr und Energie überarbeitet. Mit der Genehmigung der Teilrevision 2017 des kantonalen Richtplanes TG (Ausnahme: Kapitel 4.4 Abfall) durch den

Bundesrat vom 4. Juli 2018 verfügt der Kanton Thurgau über eine aktuelle, dem revidierten Raumplanungsgesetz entsprechende, behördenverbindliche Kantonalplanung. Inhaltliche Schwerpunkte bilden die Definition der Raumtypen, die Zentrenstruktur und die Methode zur Festlegung des Siedlungsgebiets. Im Rahmen der ordentlichen Überprüfung und Aktualisierung des kantonalen Richtplans, welche alle zwei Jahre erfolgt, wurden in der nachfolgenden Teilrevision des kantonalen Richtplans 2018/2019 diverse kleinere Anpassungen in den Bereichen Landschaft- und Naturschutz, Verkehr, Abfall, Sportanlagen sowie Agglomerationsprogramme vorgenommen. Die Genehmigung dieser Teilrevision durch den Bundesrat wird im Verlauf des Jahres 2021 erwartet.

Die grundlegenden Stossrichtungen des kantonalen Richtplanes, decken sich weitgehend mit der kommunalen Richtplanung der Stadt Kreuzlingen.

- **Agglomerationsprogramm 2. und 3. Generation**

Das siedlungsplanerische Konzept der Agglomeration zielt auf die Stärkung des Agglomerationskerns mit den Zentren Kreuzlingen und Konstanz, die Lenkung der Entwicklung in den definierten Entwicklungsraum, die Förderung der inneren Verdichtung, der Festlegung von Entwicklungsarealen und -schwerpunkten sowie den sorgsamem Umgang mit den prägenden Landschafts- und Grünelementen ab.

Die im Agglomerationsprogramm formulierten Handlungsabsichten und daraus abgeleiteten Massnahmen gehen teilweise weiter als die Richtplanfestlegungen. Sie bedürfen der konkreten Umsetzung im Rahmen der kommunalen Raumplanung.

3 Planungsablauf

Im Frühjahr 2016 wurde damit begonnen, den Richtplan der Stadt Kreuzlingen an die neuen Gegebenheiten anzupassen und den Rahmennutzungsplan gesamthaft zu überarbeiten.

2016	<ul style="list-style-type: none"> • Grundlagenerarbeitung und -beschaffung • Erarbeitung Entwurf Richt- und Rahmennutzungsplanung • Vernehmlassung verwaltungsinterne Stellen
2017	<ul style="list-style-type: none"> • Verabschiedung Entwurf Richt- und Rahmennutzungsplanung zu Händen der kantonalen Vorprüfung und der Information und Mitwirkung der Bevölkerung • Kantonale Vorprüfung • Öffentliche Bekanntmachung kommunale Richtplanung und Rahmennutzungsplanung • Vernehmlassung bei Parteien, Interessengruppen, Quartiervereinen, Nachbargemeinden und anderen Organisationen sowie öffentliche Mitwirkung der Bevölkerung
2018	<ul style="list-style-type: none"> • Überarbeitung Richt- und Rahmennutzungsplan aufgrund Vorprüfung und Vernehmlassungen • Beratung im Stadtrat • Beratung Rahmennutzungsplan durch Spezialkommission des Gemeinderates
2019	<ul style="list-style-type: none"> • Verabschiedung Rahmennutzungsplan und kommunaler Richtplan 2019 durch Stadtrat • Genehmigung kommunaler Richtplan 2019 durch das DBU • 1. öffentliche Auflage Zonenplan und Baureglement (Rahmennutzungsplan 2019) • Behandlung und Beratung der eingegangenen Einsprachen nach 1. öffentlicher Auflage durch gemeinderätliche Spezialkommission Ortsplanung.
2020	<ul style="list-style-type: none"> • Inkraftsetzung kommunaler Richtplan 2019 auf den 1. Juni 2020 durch Stadtrat • Beratung der Einsprachen durch Stadtrat gemäss Anträgen der Spezialkommission • 2. öffentliche Auflage Änderungen Zonenplan und Baureglement (Rahmennutzungsplan 2019) • Behandlung und Beratung der eingegangenen Einsprachen nach 2. öffentlicher Auflage durch gemeinderätliche Spezialkommission Ortsplanung.
2021	<ul style="list-style-type: none"> • Verabschiedung Rahmennutzungsplan 2019 zu Händen des Gemeinderates und Erlass Einspracheentscheide durch Stadtrat • <i>Beratung und Erlass Rahmennutzungsplan 2019 durch Gemeinderat</i>

4 Statistische Grundlagen

4.1 Einwohner- und Beschäftigtenentwicklung

Die planerischen Annahmen zur Einwohner- und Beschäftigtenentwicklung für die nächsten Jahre finden sich im Richtplante unter dem Kapitel S 1.4 des kommunalen Richtplans 2019.

Gemäss der Dienststelle für Statistik des Kantons Thurgau wies die Stadt Kreuzlingen Ende 2019 einen Bevölkerungsstand von 22'193 Einwohner auf. Nach einer Phase von nur leichter Einwohnerzunahme zwischen 1970 und 2000 (von 15'769 EW auf 17'118 EW, Durchschnitt rund +0.27% pro Jahr) war in den letzten Jahren eine verstärkte Zunahme mit Wachstumsraten von teils über 2% pro Jahr zu verzeichnen. Seit 2006 (17'722 EW) hat die Einwohnerzahl um rund 4'500 EW oder rund 25% zugenommen.

Einwohnerentwicklung
Datenquelle: Dienststelle für Statistik Kanton Thurgau (Kantonale Bevölkerungserhebung)

Einwohnerentwicklung im Kanton TG 2006-2018														
	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	Ø
Kanton TG	0.42%	1.12%	1.57%	1.29%	1.11%	1.44%	1.55%	1.46%	1.45%	1.72%	1.21%	1.13%	0.99%	1.27%
Amriswil	-0.07%	0.42%	1.76%	1.48%	2.02%	1.49%	1.53%	1.06%	0.50%	2.74%	1.89%	0.67%	0.58%	1.24%
Arbon	1.36%	1.16%	1.72%	0.65%	0.61%	1.00%	1.74%	1.04%	-0.30%	1.42%	0.51%	1.22%	0.71%	0.99%
Romanshorn	0.13%	1.10%	1.75%	1.60%	0.97%	3.89%	1.77%	1.77%	1.18%	1.42%	0.58%	1.46%	1.71%	1.49%
Frauenfeld	0.59%	1.13%	1.21%	1.31%	1.09%	1.73%	1.79%	1.14%	0.78%	1.33%	1.31%	0.95%	0.63%	1.15%
Weinfelden	1.53%	2.10%	1.27%	1.64%	1.89%	1.04%	1.97%	1.53%	1.29%	1.82%	0.84%	0.86%	1.28%	1.47%
Kreuzlingen	0.79%	2.32%	1.65%	2.71%	2.55%	2.02%	2.73%	1.63%	2.35%	1.57%	0.18%	1.20%	0.89%	1.74%

In den letzten Jahren ist die Bevölkerung in Kreuzlingen stetig und im Vergleich zu den übrigen grösseren Gemeinden im Kanton teils deutlich stärker gewachsen. Im Schnitt wuchs die Bevölkerung in Kreuzlingen seit 2006 um rund 1.74 % pro Jahr. Eine längerfristige Entwicklung mit jährlich über 2% Einwohnerzuwachs ist nicht erwünscht.

Gemäss der Statistik der Unternehmensstruktur (STATENT) des Bundesamtes für Statistik wies die Stadt Kreuzlingen Ende 2018 insgesamt 11'751 Beschäftigte, respektive 9382 Vollzeitäquivalente, in 1638 Arbeitsstätten. Rund zwei Drittel der Beschäftigten (8712) arbeiten im Dienstleistungsbereich (Sektor 3), 3005 Beschäftigte sind im 2. Sektor (produzierendes Gewerbe) und 34 Stellen im 1. Sektor (Land- und Forstwirtschaft). Nach einer leichten Abnahme konnte die Zahl der Beschäftigten in den letzten Jahren wieder gesteigert werden.

	2011	2013	2015	Veränderung 2011 - 2015
Kanton Thurgau	99'506	102'209	103'860	4.38%
Amriswil	4'634	4'646	4'516	-2.55%
Arbon	4'970	4'764	4'942	-0.56%
Romanshorn	4'455	4'376	4'425	-0.67%
Frauenfeld	14'832	15'344	15'848	6.85%
Weinfelden	6'610	6'967	6'957	5.25%
Kreuzlingen	9'304	9'168	9'184	-1.29%

Beschäftigtenentwicklung

Datenquelle: Bundesamt für Statistik, STATENT (Datenbestand: März 2018)

Im Vergleich zu den Einwohnern im Jahr 2015 geht das Agglomerationsprogramm der 3. Generation von 25'300 (+18%) Einwohner (2030) beziehungsweise 26'800 (+25%) Einwohner (2040) aus (+1%).

Die Stadt Kreuzlingen weist gemäss kantonalem Datenblatt «Fakten und Handlungsbedarf» (Stand 2014) innerhalb der Wohn- und Mischzonen (WMZ) 25'456 Raumnutzer (Einwohner Stand 2013 / Beschäftigte Stand 2012) auf.

Mit 88 Raumnutzern (RN) pro Hektare (Stand 2014) liegt Kreuzlingen leicht über der kantonalen Vorgabe zur Mindestdichte im urbanen Raum.

Die Annahmen zur zukünftigen Beschäftigungs- und Bevölkerungsentwicklung basieren auf Szenarien des Bundesamts für Statistik, die auf die Raumtypen und Gemeinden umgelegt wurden.

Gemäss Datenblatt «Fakten und Handlungsbedarf» des Kantons (Stand 2014) ist davon auszugehen, dass bis zum Planungshorizont des Zonenplans (2030) sich die Anzahl Raumnutzer um rund 21% auf 30'600 RN (davon rund 25'000 Einwohner), bis zum Planungshorizont des Richtplans (2040) um 29% auf 32'600 RN (davon rund 27'000 Einwohner) erhöht. Dies entspricht einem jährlichen Raumnutzerwachstum von rund 1% pro Jahr.

Aufgrund der seitens des Kantons 2018 aktualisierten Auslastungsberechnung wurde der Planungshorizont des Zonenplans auf 2033 angepasst. Dies bedeutet eine Anpassung der Anzahl Raumnutzer auf 31'200 RN (davon rund 25'600 Einwohner), wobei das Wachstumsziel für den Richtplanhorizont 2040 mit rund 32'600 Raumnutzern unverändert bleibt.

Der erwartete Zuwachs an Raumnutzer soll primär durch eine Verdichtung der überbauten Gebiete sowie der Entwicklung von unbebauten Baugebieten (Bauentwicklungsgebiete) aufgefangen werden, sei es in Wohn- wie auch in Arbeitszonen.

4.2 Übersicht über den Stand der Erschliessung

Die Übersicht über den Stand der Erschliessung wurde bis 2018 von der Stadt Kreuzlingen in Zusammenarbeit mit dem Amt für Raumentwicklung jährlich per Anfang jeden Jahres nachgeführt. Künftig werden die Daten der Übersicht über den Stand der Erschliessung über das gesamtantonale Projekt "Raum+" erhoben.

Übersicht über den Stand der Erschliessung Stand März 2018

Flächenangaben in ha
nur genehmigte Bauzonen

Flächentabelle zum Plan
"Übersicht über den Stand der
Erschliessung" Stand März
2018

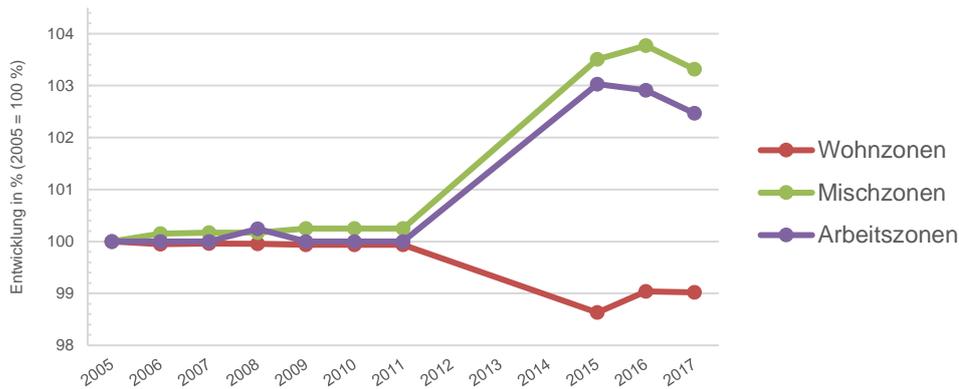
	überbaut		nicht überbaut			Total Bauzone	Überbauungs- grad [%]
	/ weitgehend überbaut	baureif	inner 5 Jahren baureif	übrige Gebiete	total		
Relevante Bauzonen	404.93	32.82	8.82	1.11	42.74	447.68	90
a. Wohn-, Misch- und Arbeitszonen	357.48	31.04	8.82	1.11	40.97	398.45	90
1 Wohnzonen	199.04	16.51	4.63	0.34	21.48	220.52	90
Wohnzone 33	13.00	2.88	2.00	0.00	4.87	17.87	73
Wohnzone 50	94.38	11.03	2.63	0.00	13.66	108.04	87
Wohnzone 70	71.09	2.41	0.00	0.34	2.75	73.84	96
Wohnzone 90	20.57	0.20	0.00	0.00	0.20	20.77	99
2 Mischzonen	94.52	3.37	4.19	0.77	8.33	102.85	92
Wohn- und Gewerbezone 50	11.75	2.18	2.46	0.77	5.41	17.17	68
Wohn- und Gewerbezone 70	18.26	0.42	0.00	0.00	0.42	18.68	98
Wohn- und Gewerbezone 90	14.17	0.16	0.55	0.00	0.71	14.88	95
Wohn- und Gewerbezone 100	13.87	0.19	0.00	0.00	0.19	14.06	99
Cityzone	24.25	0.17	0.16	0.00	0.33	24.58	99
Dorfzone	12.21	0.26	1.02	0.00	1.27	13.49	91
3 Arbeitszonen	63.92	11.15	0.00	0.00	11.15	75.08	85
Industrie- und Gewerbezone 1	26.70	8.49	0.00	0.00	8.49	35.19	76
Industrie- und Gewerbezone 2	37.22	2.67	0.00	0.00	2.67	39.89	93
b. Öffentliche und weitere Bauzonen mit umfassender Erschliessung	47.45	1.78	0.00	0.00	1.78	49.23	96
4 Öffentliche Zonen	45.04	1.71	0.00	0.00	1.71	46.75	96
Zone für öffentliche Bauten und Anlage	45.04	1.71	0.00	0.00	1.71	46.75	96
5 Spezialbauzonen	2.42	0.07	0.00	0.00	0.07	2.48	97
Campingzone	2.42	0.07	0.00	0.00	0.07	2.48	97
Weitere Nutzungszonen	72.05	0.59	0.25	5.68	6.51	78.57	92
c. Für Erschliessung nicht relevante Bauzonen	72.05	0.59	0.25	5.68	6.51	78.57	92
6 Spezialbauzone mit beschränkter ES	13.42	0.00	0.00	0.00	0.00	13.42	100
Kleingartenzone	13.42	0.00	0.00	0.00	0.00	13.42	100
7 Freihalte- und Erholungszone	58.63	0.59	0.25	5.68	6.51	65.15	90
Freihaltezone	7.61	0.00	0.00	0.00	0.00	7.61	100
Erholungs- und Freizeitzone	51.02	0.59	0.25	5.68	6.51	57.53	89

Die Reserven an unüberbautem Bauland können gemäss Auswertung im März 2018 wie folgt zusammengefasst werden:

Zonenart	unüberbaut	überbaut
Wohnzonen:	21.5 Hektaren	199.0 Hektaren
Mischzonen:	8.3 Hektaren	94.5 Hektaren
Arbeitszonen:	11.1 Hektaren	63.9 Hektaren

Seit Inkrafttreten des Zonenplanes 2000 hat sich die Bauzone um rund 4.4 ha vergrößert. Die stärkste flächenhafte Zunahme im Zeitraum von 2005 bis 2017 fand in den Mischzonen statt, wo die Zunahme rund 3.7 ha beträgt. Die Arbeitszonen wuchsen im selben Zeitraum um 2.1 ha, wohingegen sich die Wohnzone um 2.1 ha verkleinerte. Die Bauzonenerweiterung ist auf die definitive Zonenzuweisung im Gebiet Bernrain im Rahmen der Zonenplanänderung Bernrain im Jahr 2013 zurückzuführen (sistiertes Gebiet). Kleinere Flächenveränderungen haben sich zudem durch die Korrektur der Gemeindegrenze zu Tägerwilen ergeben.

Entwicklung der Bauzonen in der Stadt Kreuzlingen, 2005 - 2017

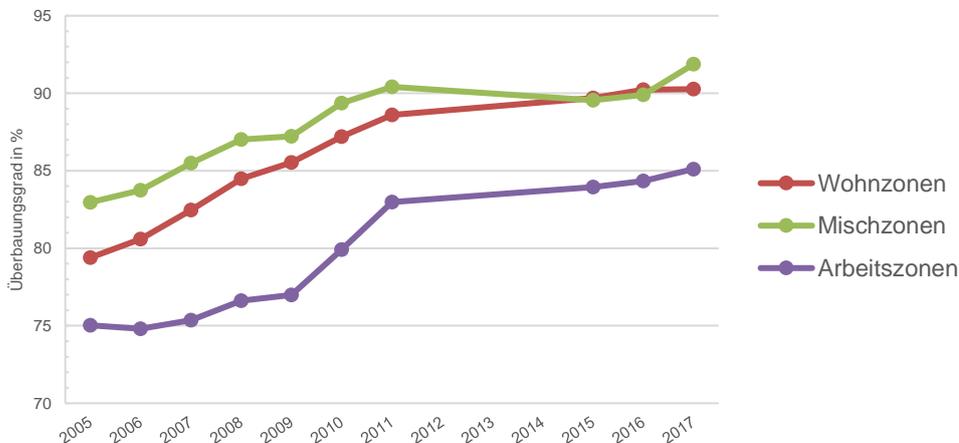


Veränderung der Bauzone, 2005 - 2017 (ERR Raumplaner)

Den geringsten Überbauungsgrad weist die Arbeitszone mit 85 % auf. Die Wohn- und Mischzone ist zu 92 % überbaut.

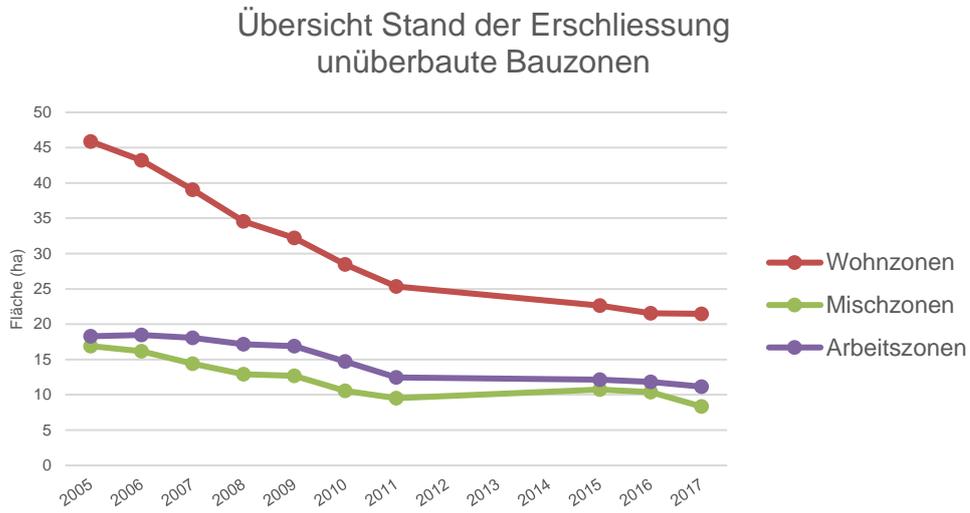
Während von 2005 bis 2017 die überbaute Fläche in den Mischzonen um 10.3 ha und in den Arbeitszonen um 8.6 ha zugenommen hat, beträgt der Zuwachs in den Wohnzonen rund 22.2 ha. Über die letzten 5 Jahre gesehen, gab es bezogen auf die überbauten Wohn-, Misch- und Arbeitszonen nur eine minimale Zunahme. Dies deutete darauf hin, dass trotz durchgehend hoher Bautätigkeit, ab 2010 eine vermehrte Überbauung auf bereits überbauten Grundstücken im Sinne der Siedlungsverdichtung stattgefunden hat.

Überbauungsgrad der Stadt Kreuzlingen, 2005 - 2017



Überbauungsgrad der Bauzonen, 2005 - 2017 (ERR Raumplaner)

Die gesamte Fläche der unbebauten Bauzonen nahm in den letzten 12 Jahren um rund 37 ha ab. Die grösste Abnahme verzeichnet die Wohnzone mit rund 24 ha. Die unbebauten Flächen in der Mischzone und der Arbeitszone nahmen um rund 7 ha ab.



Unbebaute Wohn-, Misch- und Arbeitszonen, 2005 - 2017
(ERR Raumplaner)

5 Konzeptionelle Grundlagen

5.1 Stadtentwicklungsplanung (STEP) / kommunale Richtplanung 2012/2019

Die Stadt Kreuzlingen verfügt, wie in Kapitel 1 dieses Planungsberichtes eingehend dargelegt, über eine seit über zehn Jahren laufend weiterentwickelte Stadtentwicklungsplanung, welche sich ihrerseits auf umfangreiche raumplanerische Grundlagen und verschiedene Teilkonzepte abstützt. Die daraus gewonnenen Erkenntnisse und Handlungsmassnahmen wurden in der Folge im kommunalen Richtplan 2012 festgesetzt.

Eine Überprüfung des Richtplanes 2012 anhand der neueren übergeordneten Planungen (Agglomerationsprogramm Kreuzlingen-Konstanz und dem neuen kantonalen Richtplan) hat ergeben, dass die konzeptionellen Überlegungen weitgehend kongruent sind und die laufende Ortsplanungsrevision deshalb grundsätzlich darauf aufbauen kann.

Auf eine erneute Abhandlung der konzeptionellen Überlegungen 2012 wird hier verzichtet und auf die umfassende Dokumentation der Richtplanung 2012 und 2019 verwiesen.

5.2 Erschliessungsprogramm

Das vom Raumplanungsgesetz geforderte Erschliessungsprogramm, welches den Zeitplan und den Finanzbedarf der noch ausstehenden Erschliessungen aufzuzeigen hat, ist 1999 erstellt worden. Auf die Überarbeitung des Erschliessungsprogramms nach Art. 19 RPG wird mangels unerschlossener Gebiete verzichtet.

5.3 Hochhauskonzept

Neben einer flächenhaften Verdichtung im Rahmen der Regelbauweise besteht grundsätzlich auch die Möglichkeit, in die Höhe zu bauen. Kreuzlingen verfügt bereits über eine grössere Zahl von Gebäuden mit acht bis elf Stockwerken (20 - 32 m). Mit knapp 58 Meter Höhe ist das Wohnhochhaus an der Hauptstrasse 23 das höchste Gebäude Kreuzlingens und prägt das Siedlungsbild stark.

Die Klärung der Frage, ob künftig vermehrt in die Höhe gebaut werden soll und kann, war Aufgabe der im Rahmen der Stadtentwicklungsplanung erarbeiteten Hochhausstudie vom 5. Januar 2010. Das Hochhauskonzept (erarbeitet durch Feddersen & Klostermann, Zürich, 19.10.2015) stellt eine Weiterentwicklung aber auch eine Zusammenfassung und Konkretisierung der Hochhausstudie dar. Demnach können Hochhäuser, die nur lokal ihre Dominanz in der Stadtsilhouette ausspielen und aus der Perspektive der wichtigen Aussichtslagen den Horizont nicht überragen, zu einem ortsbaulichen Gewinn führen.

Aus dem Grad der Eignung kann aber noch kein Anspruch auf eine Abweichung von der Regelbauweise abgeleitet werden. Hochhäuser und höhere Häuser sind und bleiben Ausnahmen. Ob die Voraussetzungen gegeben sind, muss am konkreten Einzelfall im Rahmen eines qualitativen Varianzverfahrens (Studienauftrag / Wettbewerb) als Grundlage für einen Gestaltungsplan geprüft werden. Das je Gebiet vorgeschlagene maximale Mass einer Gesamthöhe bedeutet nicht ein zu realisierendes, sondern ein im Rahmen des zwingend zu erarbeitenden Gestaltungsplans zu untersuchendes Potenzial.

Das Hochhauskonzept wird in der Überarbeitung des Rahmennutzungsplans berücksichtigt, indem neu in

überlagerten Zonen für höhere Häuser sowie Hochhauszonen der Bau von höheren Häusern bzw. der Hochhausbau ermöglicht wird. Dem Hochhauskonzept 2015 kommt keine rechtliche Verbindlichkeit, sondern die Funktion eines Grundlagenberichts zu.

5.4 Strukturerhaltungsgebiete

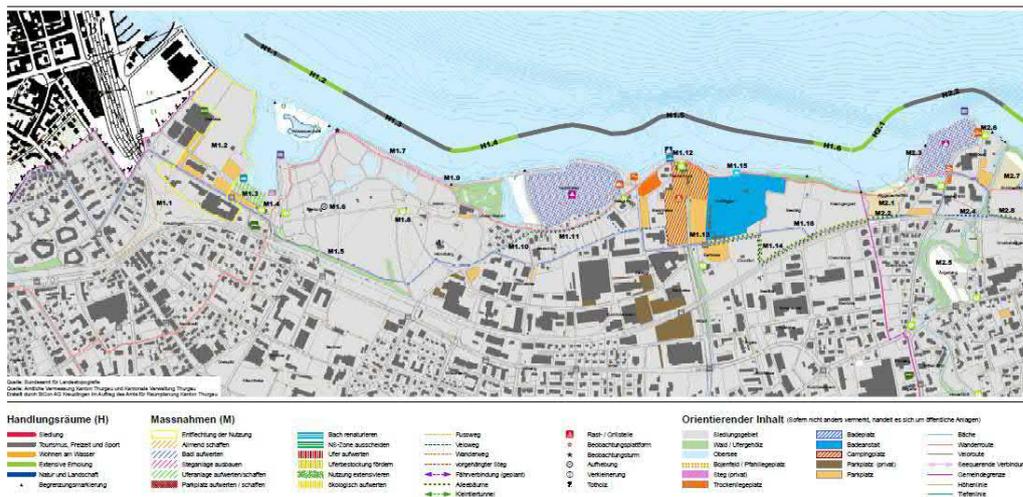
Im "alten" kommunalen Richtplan 2012 der Stadt Kreuzlingen wurden auf der Basis von Quartieranalysen sechs Strukturerhaltungsgebiete ausgeschieden. Es wurde festgelegt, dass die erhaltenswerten Elemente, die Ziele und die baulichen Entwicklungs- und Nutzungsmöglichkeiten zu eruieren und in einem Quartierentwicklungskonzept festzuhalten sind.

In der Zeitspanne vom Oktober 2013 bis Dezember 2015 wurden für die Strukturerhaltungsgebiete Weinbergstrasse / Winzerstrasse, Felsenburgweg, Stählistrasse / Rosgartenstrasse und Schulstrasse / Sänstisstrasse in Kreuzlingen vertiefte Untersuchungen zu den vom öffentlichen Raum aus wahrnehmbaren Qualitäten in Form von Strukturen und Elementen in Auftrag gegeben. In den Untersuchungsgebieten sollten die relevanten Qualitäten ermittelt und beschrieben, sowie das bauliche Verdichtungspotential unter Beachtung der strukturellen Qualitäten aufgezeigt werden.

Die durch Martin Klausner, Landschaftsarchitekt Rorschach, durchgeführte Grundlagen- und Konzepterarbeitung im Rahmen der Vertiefung der Strukturerhaltungsgebiete wird in der Überarbeitung des Rahmennutzungsplans berücksichtigt, indem neu überlagerte Strukturerhaltungszonen festgelegt werden. Diese bezwecken die Erhaltung der für das Orts-, Quartier- und Strassenbild wesentlichen Strukturelemente.

5.5 Seeuferplanung

Der Kanton Thurgau hat die "Uferplanung Bodensee Obersee" erarbeitet (Juni 2018). Die Uferplanung besteht aus Gesamtplan, Handlungsräumen und konkreten Massnahmen.



Uferplanung Obersee
Auszug Gesamtplan

Die Uferplanung Bodensee: Obersee bildet eine gemeinsame Verständigungsgrundlage zwischen den involvierten Gemeinden und dem Kanton. Es ist eine bei inskünftigen Planungen und Bauvorhaben zu berücksichtigen.

sichtigende Grundlage, die aber weder behörden- noch grundeigentümergebunden ist. Mit anderen Worten, die in den kommunalen Richt- und Zonenplänen gemachten Vorgaben behalten nach wie vor ihre Rechtskraft. Im kommunalen Richtplan 2019 ist festgehalten, dass die Stadt Kreuzlingen die Uferplanung des Kantons Thurgau zu berücksichtigen hat und wo nötig konkretisiert.

5.6 Gewässerentwicklungskonzept

Das Kreuzlinger Gewässernetz umfasst eine Länge von gut 20 km. Heute beschränken sich die ökologisch wertvolleren, natürlichen oder durch menschliche Eingriffe nur wenig beeinträchtigten Bachabschnitte fast ausschliesslich auf die Tobel- und Waldstrecken. Die Bachstrecken im Siedlungsgebiet sind weitgehend als stark beeinträchtigt bis künstlich einzustufen. Über gut 2.5 km verlaufen die Bäche eingedolt.

Das Gewässerentwicklungskonzept 2009 wird nun laufend bei anstehenden Gewässersanierungen gemäss Beschluss Nrn. L 4.1.1 und L 4.1.2 des kommunalen Richtplans 2019 umgesetzt.

5.7 Naturgefahren / Gewässerräume

Im Rahmen eines vom Kanton begleiteten Pilotprojektes erhielten Meier und Partner AG / Strittmatter Partner AG im Sommer 2015 den Auftrag für die Umsetzung der Naturgefahrenkarte und die Festsetzung der Gewässerräume in der Stadt Kreuzlingen (vgl. Grundlagenbericht 2016).

Im Januar 2016 mussten die Stadt Kreuzlingen und der Kanton das „Teilprojekt Gewässerraum“ sistieren. Grund für die Sistierung war das Fehlen eines definitiven Geodaten- und Darstellungsmodells auf Seiten des Kantons Thurgau, welches für die Erfassung der Gewässerräume notwendig ist. Dementsprechend konnten, entgegen der ursprünglichen Absicht, die Gewässerräume noch nicht festgelegt werden.

Die seitens des Kantons den Gemeinden in Aussicht gestellten erforderlichen Grundlagen wurden im Laufe des Jahres 2020 bereitgestellt. Mit Beschluss des Regierungsrates vom 18. Dezember 2018 haben die Gemeinden eine Frist bis 31.12.2026 für die Inkraftsetzung der grundeigentümergebundenen Gewässerraumlösungen.

Das Teilprojekt „Ausscheiden der Gefahrenzonen“ wurde plangemäss bearbeitet und ist im separaten Planungsbericht «Umsetzung der Naturgefahrenkarte und die Festsetzung der Gewässerräume» (Meier und Partner / Strittmatter Partner 2016) entsprechend dokumentiert.

Die darin vorgeschlagenen raumplanerischen Massnahmen sind mehrheitlich in die Überarbeitung des Rahmennutzungsplanes in Form von überlagernden Gefahrenzonen eingeflossen. In diesen gelten insbesondere höhere Anforderungen im Rahmen von Sondernutzungsplanungen und des Baubewilligungsverfahrens.

Nicht vollständig übernommen wurden die Vorschläge hinsichtlich der Unterstellung verschiedener überflutungsgefährdeter Gebiete unter die Gestaltungsplanpflicht. Eine generelle Unterstellung ganzer Gebiete wird als zu stark einschneidend beurteilt. Da es sich um meist bereits weitgehend überbaute Gebiete mit geringer bis mittlerer Gefährdung handelt, sind konkrete Massnahmen ohnehin objektbezogen festzulegen. Diesbezügliche Vorbehalte seitens des AFU im Rahmen der kantonalen Vorprüfung konnten anlässlich der Besprechung vom 2. Mai 2018 ausgeräumt werden (vgl. dazu diesbezüglichen Richtplantext L.4.2, kommunaler Richtplan 2019).

5.8 Freiflächenkonzept

Freiflächen mit unterschiedlicher Gestaltung und Nutzung prägen das Erscheinungsbild und die Aufenthaltsqualität einer Stadt. Sie nehmen als öffentliche Begegnungs- und Aufenthaltsorte, als Naherholungs-räume und Ausgleich zum dicht bebauten Siedlungsraum einen hohen Stellenwert ein.

Um eine hohe Lebens- und Aufenthaltsqualität zu gewährleisten, ist in der Stadt Kreuzlingen ein Angebot an attraktiven öffentlichen Begegnungsorten mit differenziertem Charakter bereitzustellen. Das durch die Stadt Kreuzlingen erarbeitete Freiflächenkonzept bildet die Grundlage dafür.

Das Freiflächenkonzept wurde am 20.10.2009 vom Stadtrat verabschiedet und ist bereits im heute rechtskräftigen kommunalen Richtplan 2019 berücksichtigt worden. Soweit es sich um öffentlichen Grund handelt, werden diese Flächen in der Rahmennutzungsplanung weitestgehend entweder mittels der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen oder der Erholungs- und Freizeitzone gesichert. Weitere wesentliche Freiflächen befinden sich im Grundeigentum der Stadt Kreuzlingen.

6 Übergeordnete Grundlagen

6.1 Sachpläne des Bundes und Bundesinventare

Die Sachpläne und Konzepte des Bundes sowie die Bundesinventare wurden – soweit diese sich auf die Richt- und Rahmennutzungsplanung der Stadt Kreuzlingen auswirken – berücksichtigt. Die heute vorliegenden Bundesinventare des Landschafts- und Naturschutzes wurden in der Überarbeitung des Rahmennutzungsplanes beigezogen. Der Umgang mit dem Inventar der historischen Verkehrswege der Schweiz wurde im kommunalen Richtplan 2019 in Beschluss Nr. V6.2.1 behördenverbindlich aufgenommen und präzisiert. Weitergehende grundeigentümergebundene Massnahmen sind bei der Revision der Rahmennutzungsplanung aufgrund der Lage der historischen Verkehrswege von nationaler Bedeutung nicht notwendig.

Das Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz ist im Rahmen der NHG-Richtplanung 2012 weitgehend berücksichtigt worden und durch diverse Einzelverfügungen zwischenzeitlich auch weitgehend umgesetzt. Ausgelöst durch die Initiative "Schlösserlandschaft" kam die eidgenössische Natur- und Heimatschutzkommission ENHK zum Schluss, dass die Umgebung des Schlosses Brunnegg vor weiterer beeinträchtigender Bebauung zu schützen sei. Dieser Beurteilung wird nachgekommen, indem die Umgebung des Schlosses Brunnegg einer Freihaltezone sowie der überlagernden Ortsbild- und Umgebungsschutzzone zugewiesen wird. Das Areal des Schlosses Brunnegg wird neu einer Spezialbauzone zugewiesen, die nur noch Bauten und Anlagen zulässt, wenn diese die Schutzobjekte nicht negativ beeinflussen. Zudem ist auch dieses Areal mit der Ortsbild- und Umgebungsschutzzone überlagert.

6.2 Kantonaler Richtplan und Raumkonzept Kanton Thurgau

Der Kanton Thurgau hat mit einer Teilrevision den kantonalen Richtplan an die geänderte Bundesgesetzgebung¹ angepasst. Die nachstehenden Aussagen und Beurteilungen beziehen sich auf das Raumkonzept und den teilrevidierten kantonalen Richtplan.

6.2.1 Raumtypen und Zentrenstruktur

Das Raumkonzept des Kantons Thurgau unterscheidet die drei Raumtypen:

- Urbaner Raum;
- Kompakter Siedlungsraum;
- Kulturlandschaft;

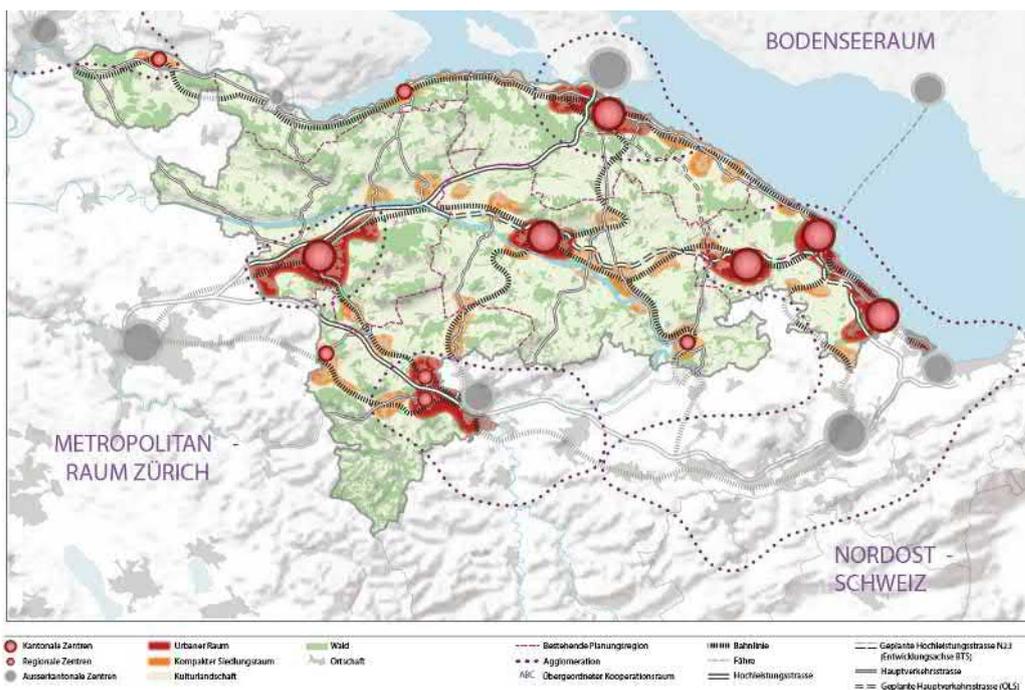
sowie die Zentrenstruktur mit:

- kantonalen Zentren;
- regionalen Zentren;
- ausserkantonalen Zentren.

¹ Änderung Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG); SR 700

Die Stadt Kreuzlingen wird dem «urbanen Raum» zugewiesen und ist ein kantonales Zentrum. Zusammen mit den umliegenden Gemeinden und dem ausserkantonalen Zentrum der Stadt Konstanz bildet es den Agglomerationsraum Kreuzlingen-Konstanz. Der urbane Raum wird wie folgt definiert:

Der urbane Raum, im Wesentlichen bestehend aus den Zentren und den eng verflochtenen Agglomerationsgemeinden, ist geprägt durch seine städtischen Funktionen und Qualitäten. Er wirkt als Motor der wirtschaftlichen Entwicklung, auch dank seiner Bildungseinrichtungen und Innovationsstandorte.



Raumkonzept Kanton TG

6.2.2 Räumlich differenzierte Entwicklung der Raumnutzer²

Der Kanton Thurgau strebt ein räumlich differenziertes, auf die urbanen Räume ausgerichtetes Wachstum der Raumnutzer an:

- Der Grossteil des Wachstums soll im Urbanen Raum aufgefangen werden (Orientierungswert 65 % des gesamten Wachstums).
- Im Kompakten Siedlungsraum wird ein moderates Wachstum angestrebt (Orientierungswert 25 % des gesamten Wachstums).
- In der Kulturlandschaft bleibt ein punktuelles Wachstum möglich, insgesamt soll die Raumnutzerzahl langfristig mindestens gehalten werden (Orientierungswert 10 % des gesamten Wachstums).

Aufgrund der prognostizierten Bevölkerungsentwicklung und entsprechend der räumlich differenzierten Entwicklung hat die Stadt Kreuzlingen bis ins Jahr 2040 rund 32'600 Raumnutzer aufzunehmen (vgl. Kap. 4.1).

² Raumnutzer: Summe der Einwohner und Beschäftigten (Vollzeitäquivalent)

6.2.3 Mindestdichten

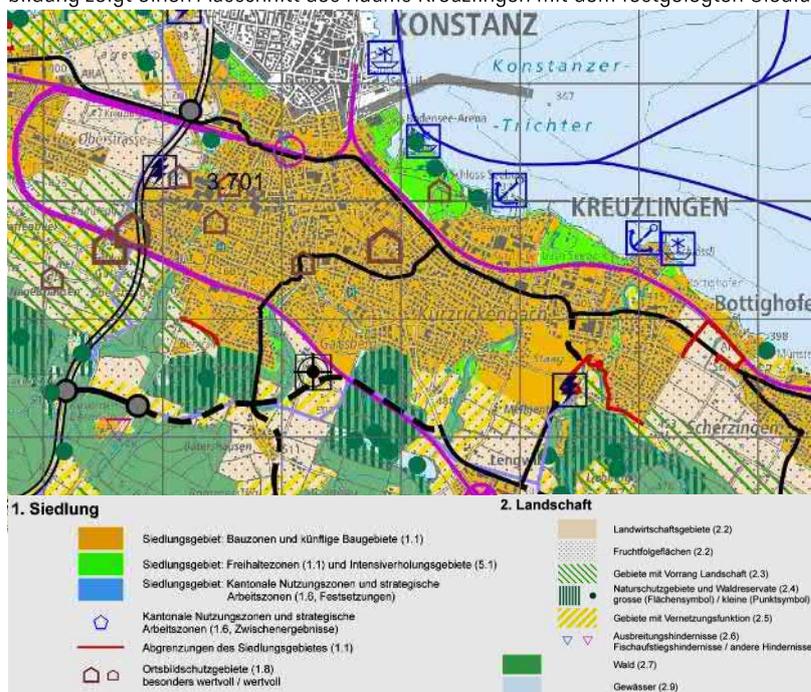
Mit dem kantonalen Richtplan werden je Raumtyp Mindestdichten (Raumnutzer) festgelegt. Für den urbanen Raum sind dies 86 Raumnutzer/ha für die Wohn-, Misch- und Zentrumszonen (WMZ) für den Zonenplanhorizont 2030 und den Richtplanhorizont 2040. Die Stadt Kreuzlingen weist Ende 2020 eine Raumnutzerdichte von knapp 92 RN pro Hektare auf und strebt daher eigene, höhere Dichtezielwerte als nach kantonaalem Richtplan vorgesehen an (vgl. Kap. 9):

	Total Bauzone [ha]	Raumnutzer gemäss GIS [RN]	Einwohnerdichte [EW / ha]	Beschäftigtdichte [Vollzeit-äquivalente / ha]	Raumnutzerdichte [RN / ha]
Kapazitätsrelevante Bauzonen	323.28	26'939	74.90	16.95	91.85
Wohnzonen	220.42	15'142			
W33 Wohnzone 33	17.87	463	32.56	4.23	36.79
W50 Wohnzone 50	108.04	4721	44.29	5.64	49.93
W70 Wohnzone 70	73.84	6'914	89.53	6.32	95.86
W90 Wohnzone 90	20.68	3'044	141.48	7.42	148.90
Mischzonen	102.86	11'797			
WG50 Wohn- und Gewerbezone 50	17.17	638	44.43	10.63	55.07
WG70 Wohn- und Gewerbezone 70	18.68	1'694	70.37	25.67	96.04
WG90 Wohn- und Gewerbezone 90	14.88	1'871	106.40	24.83	131.22
WG100 Wohn- und Gewerbezone 100	14.06	2'240	135.10	24.50	159.60
Z Cityzone	24.58	4'563	87.70	99.29	186.99
D Dorfzone	13.49	791	61.08	6.80	67.88

Einwohner- und Beschäftigtendichte des rechtskräftigen Zonenplans

6.2.4 Weitere Inhalte kantonalen Richtplan

Der kantonale Richtplan enthält zahlreiche Vorgaben zur Entwicklung des Kantons. Die nachfolgende Abbildung zeigt einen Ausschnitt des Raums Kreuzlingen mit dem festgelegten Siedlungsgebiet³.



Ausschnitt kantonalen Richtplan
Hauptkarte

³ Stand Genehmigung Bundesrat 2018

6.2.5 Fruchtfolgeflächen

Hinsichtlich der **Fruchtfolgeflächen** ist zu beachten, dass in der Hauptkarte des kant. Richtplanes vom Siedlungsgebiet überlagerte FFF nicht ersichtlich sind. Massgeblich ist der diesbezügliche Sachplan FFF, in welchem auch Teile der Siedlungserweiterungsgebiete Leubern und Geissberg mit der FFF überlagert sind.



Ausschnitt
kantonalen Richtplan

überlagert mit Teilkarte FFF

Eine allfällige Einzonung dieser Areale hat demnach neben dem Bedarfsnachweis nach Art. 15 des RPG auch die FFF-Anforderungen gemäss kantonalem Richtplan zu erfüllen:

Sollen FFF eingezont werden, so sind die Vorgaben nach Art. 30 Abs. 1 bis RPV einzuhalten. Bei der Beanspruchung von FFF ist im Rahmen einer umfassenden Interessenabwägung insbesondere zu prüfen, ob:

- a) ein überwiegendes öffentliches Interesse vorliegt,
- b) der Bedarf nicht in der Bauzone oder auf landwirtschaftlich weniger gut geeigneten Flächen erfüllt werden kann,
- c) eine Kompensation durch Auszonung oder Aufwertung anthropogen geschädigter Böden andernorts geleistet werden kann.

Planungsgrundsatz 2.2 D

6.3 Agglomerationsprogramm Kreuzlingen-Konstanz

6.3.1 Zukunftsbild

Ziel der Agglomerationsplanung ist die Abstimmung von Siedlung, Landschaft und Verkehr. Mit dem Agglomerationsprogramm Kreuzlingen-Konstanz⁴ wurde ein grenzübergreifendes Zukunftsbild in Abstimmung mit der kantonalen Richtplanung erstellt. Dieses zeigt die Zentren der Kernstädte Kreuzlingen und Konstanz, den Entwicklungsraum (urbaner Raum) Kreuzlingen, Konstanz, Tägerwilten mit Gottlieben und Bottighofen sowie die landschaftliche Vernetzung des Seerückens und Bodanrück mit dem Boden- und Untersee.



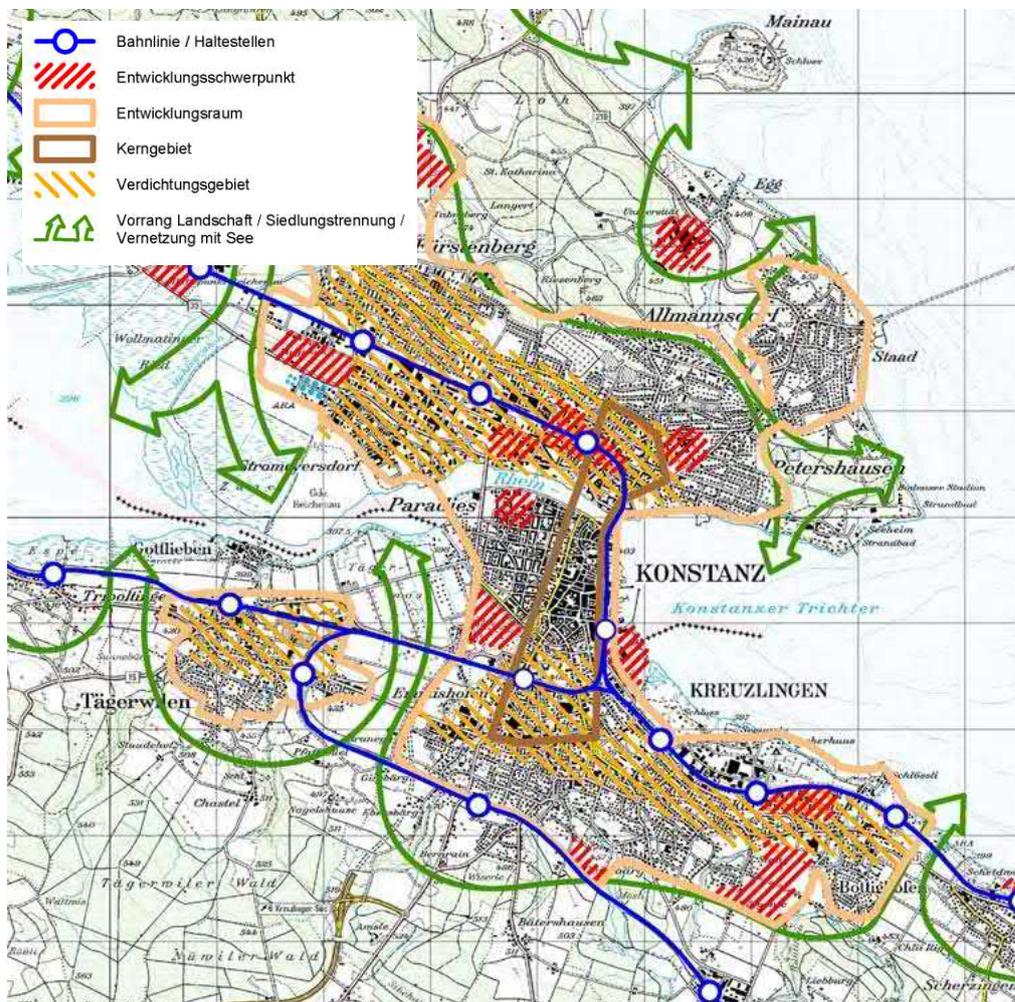
⁴ Grundlage Agglomerationsprogramm der 3. Generation, Abgabe an den Bund Ende 2016

6.3.2 Konzeptkarte Siedlung und Landschaft

Das Zukunftsbild wurde im Bereich Siedlung und Landschaft mit der Konzeptkarte Siedlung und Landschaft konkretisiert, indem das Kerngebiet, der Entwicklungsraum, das Verdichtungsgebiet, die Entwicklungsareale sowie die landschaftliche Vernetzung zum See grenzübergreifend definiert wurden.

Das wesentliche Ziel ist die Stärkung des urbanen Kerns auf beiden Seiten der Grenze und im Miteinander der Städte Kreuzlingen und Konstanz: Es soll in beiden Städten das Zentrum mit hoher Konzentration an städtischem Wohnen, Arbeiten und publikumsintensiven Einrichtungen verstärkt werden.

Der sich aus den prognostizierten Bevölkerungs- und Beschäftigtenzahlen ergebende Bedarf an Wohn- und Arbeitszonen soll sich primär durch die gezielte Förderung der Innenentwicklung im Entwicklungsraum und in den zentralen Orten vollziehen. Die Erschließung ist auf den ÖV und den LV ausgerichtet.



Konzeptkarte
Siedlung und Landschaft
(AP3 2016)

Die Konzeptkarte Siedlung und Landschaft enthält folgende Inhalte:

- **Kerngebiet:** Das Kerngebiet umfasst im Süden den Innenstadtbereich von Kreuzlingen bis zum Bärenplatz sowie im Norden die historische Altstadt von Konstanz mit Sternen- und Zähringerplatz auf der rechten Seite des Seerheins.
- **Verdichtungsgebiet:** Die Gebiete Wollmatingen, Fürstenberg, Petershausen und das in der Ebene liegende Siedlungsgebiet von Kreuzlingen und Bottighofen haben ein grösseres Verdichtungspotential.
- **Entwicklungsraum:** Der Entwicklungsraum erstreckt sich von Wollmatingen - Petershausen bis nach Allmannsdorf/Staad auf der rechten Seite des Seerheins sowie über das Gebiet Paradies, Altstadt Konstanz, Tägerwilen und das zusammenhängende Siedlungsgebiet von Kreuzlingen / Bottighofen.
- **Entwicklungsareale:** Die Entwicklungsareale sind heute bereits bestehende Schwerpunkte, deren Nutzung erhalten und gestärkt werden soll.
- **Entwicklungsschwerpunkte:** Die Entwicklungsschwerpunkte sind Gebiete, deren Nutzungen auf Grund ihrer Auswirkungen durch aktive planerische Massnahmen gesteuert und gefördert werden müssen.
- **Siedlungsbegrenzung:** Die Siedlungsbegrenzungen legen die künftigen Siedlungsgrenzen fest, über die nicht hinaus gebaut werden darf (zum Teil in Ergänzung zum kantonalen Richtplan Thurgau).
- **Grünzäsur:** Die Grünzäsuren trennen die historisch gewachsenen Siedlungsgebiete und vernetzen das Hinterland mit dem See.

7 Kommunalen Richtplan 2019

Die Ortsplanungsrevision baut direkt auf den bereits vorhandenen Planungsinstrumenten auf. Die Grundzüge der räumlichen Entwicklung werden beibehalten. Beim Richtplan 2019 handelt es sich demnach um eine **Nachführung** des Richtplanes 2012.

In einem ersten Arbeitsschritt wurde 2016 die Aktualität des Richtplanes 2012 analysiert und dabei ein Anpassungsbedarf in diversen Kapiteln festgestellt.

Die Erläuterungen zur Richtplanung sind im **separaten Planungsbericht zum kommunalen Richtplan 2019** aufgeführt!

Der überarbeitete kommunale Richtplan 2019 ist im März 2020 vom Departement für Bau und Umwelt genehmigt und vom Stadtrat per 1. Juni 2020 in Kraft gesetzt worden. Im Richtplan werden die Themen Siedlung, Landschaft, Verkehr, Infrastruktur und Energie umfassend abgehandelt. Insbesondere in den Ausführungen zu den Themen Siedlung und Landschaft werden die raumplanerischen Grundlagen und Ziele für die Überarbeitung der Rahmennutzungsplanung hergeleitet.

8 Rahmennutzungsplan 2019

Richtplan, Rahmennutzungsplan sowie allfällige Sondernutzungspläne mit den zugehörigen Vorschriften bilden zusammen die Kommunalplanung (§ 8 Abs. 3 des Planungs- und Baugesetzes [PBG; RB 700]). Der Rahmennutzungsplan besteht aus dem Zonenplan und dem Baureglement. Er ist die planerische Grundordnung der Politischen Gemeinde, ist periodisch zu überprüfen und bei erheblich veränderten Verhältnissen nötigenfalls anzupassen (Art. 21 Abs. 2 des Bundesgesetzes über die Raumplanung [RPG; SR 700] und § 8 Abs. 3 PBG).

Neben den kommunalen Zielsetzungen hat der Rahmennutzungsplan gemäss § 5 Abs. 3 PBG das übergeordnete Recht und die übergeordneten Pläne zu berücksichtigen. In diesem Zusammenhang sind insbesondere die Ziele und Planungsgrundsätze im Sinne von Art. 1 und 3 RPG, die Umweltschutzgesetzgebung und das Bundesgesetz über den Wald sowie der kantonale Richtplan zu erwähnen. Ferner sind Aufgaben des Gewässer-, Natur- und Landschaftsschutzes, der Denkmalpflege, des Schutzes vor Naturgefahren sowie Prinzipien der Nachhaltigkeit zu erfüllen.

Der Erlass und die Änderung des Rahmennutzungsplans sind eine sowohl politisch, sachlich als auch rechtlich komplexe Aufgabe, geht es doch oftmals um hohe materielle Werte und um Eingriffe in die Verfügbarkeit über das Grundeigentum. So sind im konkreten Fall einerseits die massgebenden Ziele und Grundsätze optimal zu berücksichtigen, andererseits sind aber auch die öffentlichen und privaten Interessen gegeneinander abzuwägen (Art. 1 und 3 der Raumplanungsverordnung [RPV; SR 700.1]). Zonenplan und Baureglement sind für jedermann, d.h. für Behörden und Private verbindlich.

8.1 Zonenplan

Zentrale Aufgabe des Zonenplans ist nach § 17 Abs. 1 PBG die Aufteilung des Gemeindegebietes in das Bau- und das Nichtbaugebiet. Dabei unterteilt der Zonenplan das Gemeindegebiet in Bauzonen, Landwirtschaftszonen, Schutzzonen und weitere Zonen (Art. 14 Abs. 2 und Art. 18 Abs. 1 RPG, § 17 Abs. 1 PBG). Der Zonenplan hat das Gemeindegebiet flächendeckend zu umfassen. Davon ausgenommen sind lediglich Flächen für Vorhaben, die nicht der kantonalen und kommunalen Planungshoheit unterliegen, wie Eisenbahnareale, Areale für militärische Einrichtungen oder Flugplätze. Die in der PBV definierten Nutzungszonen können die Gemeinden, soweit sinnvoll, weiter differenzieren und in verschiedene Zonen der gleichen Nutzungsart unterteilen. Bei der Ausscheidung und inhaltlichen Ausgestaltung der Nutzungszonen sind namentlich die Planungsziele und die materiellen Planungsgrundsätze (Art. 1 und 3 RPG) zu beachten.

Bauzonen dürfen nach Art. 15 RPG nur Land umfassen, welches sich für die Überbauung eignet, weitgehend überbaut ist oder voraussichtlich innert 15 Jahren benötigt und erschlossen wird.

Die neuen Anforderungen erfordern eine **Gesamtüberarbeitung** des Zonenplanes.

8.1.1 Anpassung Zonenplan an die Terminologie des Planungs- und Baugesetzes (PBG)

Die Bezeichnungen der heutigen Nutzungszonen sind an das neue PBG und die PBV anzupassen. Die Zuordnung hat zudem den Vorgaben des kantonalen Datenmodells Ortsplanung beziehungsweise des ÖREB-Katasters⁵ zu entsprechen. Aufgrund des mit dem PBG verordneten Verzichts auf die Ausnützungsziffer sind die diesbezüglichen bisherigen Zonenbezeichnungen (W33, WG50, etc.) neu zu benennen.

Die Unterscheidung der meisten Grundnutzungszonen erfolgt neu nach der Geschossflächenziffer der jeweiligen Zone. Die Einteilung der Zonenarten beziehungsweise der Aufbau der Legende im Zonenplan basiert auf der Einteilung gemäss PBG.

Heutige Bezeichnung		Neue Bezeichnung		Katalog-Nr.
Bauzonen				1
W33	Wohnzone 33	W50	Wohnzone	1102
W50	Wohnzone 50	W80	Wohnzone	1103
W70	Wohnzone 70	W105	Wohnzone	1104
W90	Wohnzone 90	W135	Wohnzone	1105
D	Dorfzone	D	Dorfzone	1407
WG50	Wohn- und Gewerbezone 50	WA80	Wohn- und Arbeitszone	1302
WG70	Wohn- und Gewerbezone 70	WA105	Wohn- und Arbeitszone	1303
WG90	Wohn- und Gewerbezone 90	WA135	Wohn- und Arbeitszone	1304
WG100	Wohn- und Gewerbezone 100	WA145	Wohn- und Arbeitszone	1305
CZ	Cityzone	Z	Zentrumszone	1404
IG1	Industrie- und Gewerbezone 1	AG	Arbeitszone Gewerbe	1202
IG2	Industrie- und Gewerbezone 2	AI	Arbeitszone Industrie	1201
ZoeBA	Zone für öffentliche B. und A.	oeBA	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	1501
EF	Erholungs- und Freihaltezone	EF	Erholungs- und Freihaltezone	1701
C	Campingzone	C	Campingzone	1702
KG	Kleingartenzone	KG	Kleingartenzone	1704
Fz	Freihaltezone	FH	Freihaltezone	1601
		VfSi	Verkehrsfläche Strasse innerhalb Bauzone	1801
		VfBi	Verkehrsfläche Bahn innerhalb Bauzone	1802
		SpB	Spezialbauzone Brunnegg	1901

⁵ Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen

Landwirtschaftszonen				2
L	Landwirtschaftszone	L	Landwirtschaftszone	2101
Schutzzonen				3
		Ls	Landschaftsschutzzone	3101
Ns	Naturschutzzone	Ns	Naturschutzzone	3102
Weitere Zonen				4
		Dep A	Deponiezone Typ A	4902
Überlagernde Zonen				5
Arch	archäologische Schutzzone	Arch	Zone für archäologische Funde	5901
Umg	Umgebungsschutzzone	Umg	Ortsbild- und Umgebungsschutzzone	5102
GP	Gestaltungsplanpflicht	GP	Zonen mit Gestaltungsplanpflicht	6201
		Se	Strukturerhaltungszone	5911
		Gef	Gefahrenzone	5301
		LV	Gebiete mit Lärmvorbelastung	5902
		HH	Hochhauszone	5911
		höH	Zone für höhere Häuser	5911
AWB	Abgrenzung Wald - Bauzone	AWB		
Ls	Landschaftsschutzzone			
Weiterer allgemeinverbindlicher Inhalt				4
		VfN	Verkehrsfläche Nationalstrasse	4203
		VfSa	Verkehrsfläche Strasse ausserhalb Bauzone	4204
		VfBa	Verkehrsfläche Bahn ausserhalb Bauzone	4201
		AWB	Abgrenzung Wald – Bauzone	
Unverbindlicher Inhalt				
Wa	Wald	Wa	Wald	
Gew	Gewässer	Gew	Gewässer	

8.1.2 Aufbau auf dem bisherigen Zonenkonzept

Der Zonenplan der Stadt Kreuzlingen wurde im Jahre 2000 letztmals gesamthaft neu aufgelegt, zwischenzeitlich aber mittels diverser Zonenplanänderungen laufend aktualisiert.

In den Bereichen der Grundnutzungen (Wohnen, Arbeiten, Mischnutzung, etc.) wird grundsätzlich weiterhin

auf dem bestehenden Nutzungskonzept aufgebaut. Die meisten der bisherigen Bauzonen bleiben hinsichtlich der Grundnutzungsart unverändert, erhalten aber, wie unter 8.1.1 aufgeführt, eine neue Zonenbezeichnung und aufgrund der Einführung der IVHB neue Zonenbestimmungen (vgl. Ausführungen zum Baureglement in Kapitel 8.3).

Aufgrund der Zielsetzungen der kommunalen Richtplanung werden nun verschiedene Zonenplananpassungen bei der Überarbeitung der Rahmennutzungsplanung umgesetzt.

8.1.3 Bauzonendimensionierung

Der **rechtskräftige Zonenplan** weist bei einer Gesamtbauzonenfläche (exkl. Verkehrsflächen) von rund 608 Hektaren mit Bebauungsstand 2018 noch unbebaute Bauzonenreserven von rund 44.9 Hektaren auf, wovon rund 30 Hektaren in den kapazitätsrelevanten Wohn- und Mischzonen.

	überbaut / weitgehend überbaut	nicht überbaut	Total Bauzone	Einwohner gemäss GIS [EW]	Beschäftigte gemäss GIS [Vollzeitäquivalent]	Raumnutzer gemäss GIS [RN]	Baulandreserven rechtskräftiger Zonenplan
	[ha]	[ha]	[ha]				
Kapazitätsrelevante Bauzonen	293.30	29.98	323.28	21'969	4'970	26'939	
Wohnzonen	199.72	20.70	220.42	13'948	1'194	15'142	
W33 Wohnzone 33	12.59	5.28	17.87	410	53	463	
W50 Wohnzone 50	94.56	13.48	108.04	4'188	533	4'721	
W70 Wohnzone 70	72.13	1.71	73.84	6'458	456	6'914	
W90 Wohnzone 90	20.44	0.24	20.68	2'892	152	3'044	
Mischzonen	93.58	9.28	102.86	8'021	3'776	11'797	
WG50 Wohn- und Gewerbezone 50	11.59	5.58	17.17	515	123	638	
WG70 Wohn- und Gewerbezone 70	17.64	1.04	18.68	1'241	453	1'694	
WG90 Wohn- und Gewerbezone 90	14.26	0.63	14.88	1'517	354	1'871	
WG100 Wohn- und Gewerbezone 100	14.03	0.03	14.06	1'896	344	2'240	
Z Cityzone	24.40	0.18	24.58	2'140	2423	4'563	
D Dorfzone	11.66	1.83	13.49	712	79	791	
Weitere Zonen innerhalb Bauzone	188.40	14.92	284.91	365	4'321	4'686	
ZoeBa Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	44.42	2.89	47.31	212	906	1'118	
IG1 Industrie- und Gewerbezone 1	28.05	7.14	35.19	81	1029	1'110	
IG2 Industrie- und Gewerbezone 2	36.71	3.12	39.83	43	2300	2'343	
VfBi Bahnareal	-	-	14.55	2	10	12	
StrB Strassenverkehrsfläche	-	-	67.04	0	0	0	
C Campingzone	2.47	0.00	2.47	1	15	16	
EF Erholungs- und Freizeitzone	56.94	1.77	58.71	20	59	79	
KG Kleingartenzone	12.19	0.00	12.19	2	0	2	
Fz Freihaltezone	7.61	0.00	7.61	4	1	5	
Summe Bauzone	481.70	44.90	608.19	22'334	9'291	31'625	

Gemäss Berechnungsweise nach kantonalen Richtplan finden in den unüberbauten Flächen des rechtskräftigen Zonenplanes noch rund 2'600 Raumnutzer (Einwohner + Beschäftigte) Platz (vgl. dazu Kapazitätsberechnungen im Kapitel 9 und die Berechnungstabellen in der Beilage zum Planungsbericht).

Weitere 500 bis 800 Raumnutzer sind bereits heute bei minimaler Verdichtung der überbauten Bauzonen um 2-3 % unterzubringen.

Im Rahmen dieser Zonenplanrevision wird, ausser einzelnen geringfügigen Anpassungen (insb. im Grenzbereich zu Tägerwilien) und dem Einbezug des bislang keiner Bauzone zugewiesenen Areals des Autobahnzolls, bewusst noch **keine Erweiterung der Bauzonen** vorgesehen, obwohl gemäss kantonalem Richtplan noch eine Erweiterung möglich wäre. Dies erfolgt unter Beachtung des übergeordneten Grundsatzes des neuen Raumplanungsgesetzes, mit dem Boden möglichst haushälterisch umzugehen und unter der Prämisse "Innenverdichtung vor Aussenentwicklung".

Im Sinne der vom Bundesgesetz postulierten Förderung der Innenentwicklung gilt es, wo sinnvoll und möglich, den baurechtlichen Spielraum für eine bauliche Verdichtung innerhalb des bereits weitgehend überbauten Gebietes zu schaffen, diesen zu nutzen und erst dann eine Baugebietserweiterung in Betracht zu ziehen, wenn die inneren Reserven weitgehend ausgeschöpft sind.

Wie aus den Daten des kantonalen Projektes «Raum+» hervorgeht, verfügt die Stadt Kreuzlingen für die nächsten Jahre noch über mehr als 40 Hektaren unüberbautes Bauland und zudem über ein erhebliches Verdichtungspotential innerhalb des weitgehend überbauten Gebietes. Sollten die vorhandenen Baulandreserven im Laufe der Zeit weitestgehend ausgeschöpft sein, stehen gemäss kantonalen Richtplan noch rund 38 Hektaren an potenziellen Siedlungsentwicklungsflächen zur Verfügung.

Mit dem **neuen Zonenplan** verändert sich die Bauzonenfläche nur minim von 608.2 auf 608.9 Hektaren (weitestgehend auf den Einbezug des Autobahnzolls in die Bauzone und auf Veränderungen bei der Zuweisung von Verkehrsflächen zurückzuführen).

	überbaut / weitgehend überbaut		Total Bauzone	Zonenflächen neu
	[ha]	nicht überbaut [ha]		
Kapazitätsrelevante Bauzonen	291.84	30.04	321.88	
Wohnzonen	175.33	19.54	194.87	
W50 <i>ehem. Wohnzone 33</i>	0.78	0.00	0.78	
W80 <i>ehem. Wohnzone 50</i>	99.04	18.68	117.72	
W105 <i>ehem. Wohnzone 70</i>	58.36	0.67	59.04	
W135 <i>ehem. Wohnzone 90</i>	17.16	0.19	17.35	
Mischzonen	116.51	10.50	127.01	
WA80 <i>ehem. Wohn- und Gewerbezone 50</i>	7.78	4.80	12.58	
WA105 <i>ehem. Wohn- und Gewerbezone 70</i>	38.56	3.60	42.16	
WA135 <i>ehem. Wohn- und Gewerbezone 90</i>	17.11	0.67	17.78	
WA145 <i>ehem. Wohn- und Gewerbezone 100</i>	14.08	0.03	14.10	
Z <i>ehem. Cityzone</i>	26.55	0.32	26.86	
D <i>ehem. Dorfzone</i>	11.38	1.08	12.45	
SpB -	1.06	0.00	1.06	
Weitere Zonen innerhalb Bauzone	191.28	14.92	287.08	
OeBA	47.31	1.47	48.78	
AG <i>ehem. Industrie- und Gewerbezone 1</i>	27.94	5.70	33.64	
AI <i>ehem. Industrie- und Gewerbezone 2</i>	36.10	3.01	39.11	
VfBi			14.48	
VfSi			66.39	
C	2.47	0.00	2.47	
EF	56.73	1.77	58.50	
KG	12.20	0.00	12.20	
FH	8.53	2.97	11.51	
Summe Bauzone	483.12	44.97	608.96	

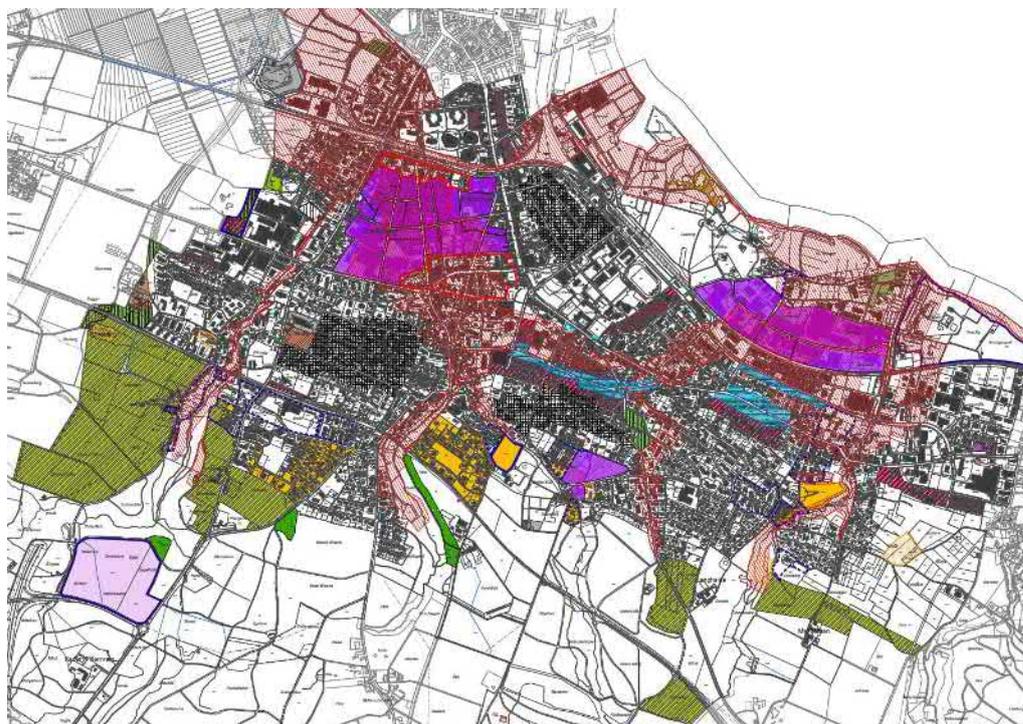
Seitens der Stadt wird in den bereits weitgehend bebauten Bauzonen eine gegenüber den Vorgaben des Kantons höhere **Verdichtung von 4 %** (innert 15 Jahren) **bzw. 5 %** (innert 25 Jahren) angestrebt, womit sich die Kapazität des Zonenplanes ohne Erweiterung des Baugebietes um weitere rund 500 Raumnutzer erhöht und damit als für die kommenden Jahre als ausreichend beurteilt wird.

-> vgl. dazu die detaillierteren Ausführungen im Kapitel 9 zur Kapazitätsberechnung.

8.2 Zonenplanänderungen

Auch wenn weitgehend auf dem bisherigen Zonenplan aufgebaut wird, sind aufgrund neuer gesetzlicher Anforderungen, Anpassungsbedürfnissen aus der Behörde, verschiedener Anträge von Grundeigentümern sowie von der gemeinderätlichen Spezialkommission Ortsplanung, diverse materielle Änderungen und Ergänzungen an der Zonenzuordnung vorgesehen.

Eine Übersicht über die massgeblichen Änderungen und Ergänzungen des Zonenplanes gibt der Plan "Zonenplan - nur Änderungen" (vgl. Beilage B1).



Plan "Revision Zonenplan - nur Änderungen"

(Ausschnitt Stand 12. 01. 2021)

Bei einem grossen Teil der Zonenplananpassungen handelt es sich um Aktualisierungen und kleinere Arrondierungen (Anpassungen an Parzellierung gemäss aktueller Amtliche Vermessung), welche das Ortsplanungskonzept nicht massgeblich beeinflussen.

Nicht dargestellt im Änderungsplan ist die bereits im Rahmen der ÖREB-Datenaufbereitung erfolgte Basiszuweisung der im Zonenplan 2000 ursprünglich "weiss" dargestellten Strassen- und Bahnflächen zu den Verkehrsflächen innerhalb (Vfi), respektive ausserhalb Bauzone (Vfa). Neu werden die Verkehrsflächen zudem unterschieden in Verkehrsflächen Nationalstrasse, Strasse und Bahn.

Des Weiteren wurde eine Bereinigung des Zonenplanes hinsichtlich der Kleingewässerflächen vorgenommen. Eine diesbezügliche Abklärung erfolgte am 8. Juni 2018 mit Vertretern des AfU, ARE, BV und Geometer mit dem Ergebnis, dass verschiedene Kleingewässer (meist Gartenteiche) keine Gewässer im Sinne des Gesetzes sind und dementsprechend der Bauzone zugewiesen werden.

8.2.1 Zonenplanänderungstabelle / Plan zur Zonenplanänderungstabelle

Eine Übersicht über die diversen Zonenplanänderungen im Bereich der Grundnutzungszone samt Kurzbe-gründung gibt die "Zonenänderungstabelle" gemäss Vorlage des Kantons samt zugehörigem "Plan zur Ta-belle der Zonenplanänderungen" (vgl. Beilage B2/B3).

Im "Plan zur Zonenplanänderungstabelle" sind nur die Änderungen der Bauzonen aufgeführt, welche auch für die Kapazitäten und allfällige Beanspruchungen von Kontingenten gemäss kant. Richtplan massgebend sind.

Im Bereich der Grundnutzungs-zonen werden mit dem neuen Zonenplan rund 150 grössere und kleinere Zo-nenanpassungen vorgenommen. Nicht enthalten sind die weiteren Anpassungen im Bereich der überla-gernden Zonen (insbesondere Gefahrenzonen und die Zonen für Höhere Häuser und Hochhäuser).



Plan zur Tabelle Zonen-planänderungen
(Ausschnitt Stand 12.01.2021)

In der zugehörigen Tabelle sind die Änderungen einzeln aufgeführt und kurz begründet.

Änderung Nr.	Fläche (m ²)	Massnahme	Zonenplan-änderung (Abkürzungen gemäss Baureglement)		Kurzbeschreibung für die Zonenplanänderung	Auswirkungen auf die einzelnen Bauzonenkategorien und auf die Bauzonen insgesamt (1 bis 2 pos. oder neg. Einträge in m ² erforderlich, bei Umzonungen innerhalb einer Zonenkategorie Eintrag "0")					
			Zone alt	Zone neu		WMZ	Arbeits-zonen	Offentl. Zonen	Spezial-bauzonen	Verkehrszonen innerhalb Bauzonen	Summe Bauzonen-flächen
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
1	3'453	Umzonung	W33	W80	Aufzoning von W33 in neue W80 zur Schaffung der Voraussetzungen für innere Verdichtung	0					0
2	445	Einzonung	StrA	VfS	Zuordnung zu Strassenfläche innerhalb BZ aufgrund Erschliessungsfunktion					445	445
3	15'812	Umzonung	W33	W80	Aufzoning von W33 in neue W80 zur Schaffung der Voraussetzungen für innere Verdichtung	0					0
4	30	Umzonung	W50	VfS	Anpassung an effektiven Strassenverlauf	-30				30	0
5	14'335	Umzonung	W33	W80	Aufzoning von W33 in neue W80 zur Schaffung der Voraussetzungen für innere Verdichtung	0					0
6	13'680	Umzonung	W33	W80	Aufzoning von W33 in neue W80 zur Schaffung der Voraussetzungen für innere Verdichtung	0					0
7	12'830	Umzonung	W33	W80	Aufzoning von W33 in neue W80 zur Schaffung der Voraussetzungen für innere Verdichtung	0					0
8	6'708	Auszonung	StrB	VfS	Strasse ausserhalb Baugelände					-6'708	-6'708

Ausschnitt Tabelle Zonen-planänderungen
(Ausschnitt Stand 12.01.2021)

Flächenmässige Auswirkungen der Zonenplanänderungen gemäss der seitens des Kantons vorgegebenen tabellarischen Zusammenstellung (Zonenplanänderungstabelle):

Auswirkungen auf die einzelnen Bauzonenkategorien und auf die Bauzonen insgesamt					
(1 bis 2 pos. oder neg. Einträge in m ² erforderlich, bei Umzonungen innerhalb einer Zonenkategorie Eintrag "0")					
WMZ	Arbeitszonen	Öffentl. Zonen	Spezialbauzonen	Verkehrszonen innerhalb Bauzonen	Summe Bauzonenflächen
-21'239	-18'542	14'538	38'457	-7'059	6'155

Auszug Zonenplanänderungstabelle

(Ausschnitt Stand 12.01.2021)

Bei einer Gesamtbauzonenfläche von rund 608 Hektaren vergrössert sich das kapazitäts- und kontingentsrelevante Baugebiet lediglich um 0.6155 Hektaren (0.1%).

Weitere 1682 m² Bauzone kommen hinzu aufgrund der mit dem Amt für Raumentwicklung abgesprochenen Zuweisung verschiedener Kleinstwasserflächen (Gartenteiche) zur jeweiligen Grundnutzungszone

533	733	168	261	-13	1'682
-----	-----	-----	-----	-----	-------

Die grösste flächenmässige Einzonung erfolgt durch die Zuweisung des Autobahnzolls zur Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (2.5 ha), aus der im Jahre 2004 vorgenommenen Grenzkorrektur zu Tägerwilen (0.4 ha) und die Zuweisung einzelner Strassenabschnitte zur "Verkehrsfläche innerhalb Bauzone". Demgegenüber reduziert sich die Bauzonenfläche infolge der Zuweisung bisher als Freihaltezone bzw. als Erholungs- und Freizeitzone bezeichneter Flächen zu Nichtbauzonen und der Zuordnung von Strassen zur "Verkehrsfläche ausserhalb Bauzone".

Die Reduktion der Wohn- und Mischzonen erfolgt mehrheitlich infolge von Umzonungen in die kommunale Spezialbauzone (Brunnegg) und in die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (Klink Seeschau). Die Verkleinerung der Arbeitszonen ist mehrheitlich auf die Umzonung im Gebiet Hochstrass (Umsetzung des ISOS) in die Freihalte- respektive Mischzone zurückzuführen. Knapp vier Hektaren werden neu der Freihaltezone (Römerburg, Hochstrass und Brunnegg) beziehungsweise der Spezialbauzone Brunnegg zugewiesen.

8.2.2 Zonenplanänderungen von konzeptioneller Bedeutung

Die wesentlichen Änderungen von konzeptioneller Bedeutung werden nachfolgend aufgezeigt. Diese sind in folgende Themen gegliedert:

- Neuzuweisung bisher keiner Grundnutzungszone zugewiesener Flächen
- Nutzungsharmonisierungen
- Nutzungsintensivierung und -flexibilisierungen
- Ausnützungserhöhungen
- Anpassung Zonengrenzen

- f) Flächen für öffentliche Bedürfnisse
- g) Spezialbauzone Brunnegg

Die Nummern der Änderungen beziehen sich auf die Nummerierung gemäss Zonenplanänderungstabelle. Ebenfalls aus der Plantabelle ersichtlich sind die Flächen der jeweiligen Zonenplanänderungen in m².

a) Neuweisung bisher keiner Grundnutzungszone zugewiesener Flächen

- **Verkehrsflächen**

Bereits im Rahmen der ÖREB-Datenaufbereitung erfolgte eine Basiszuweisung der im Zonenplan 2000 ursprünglich "weiss" dargestellten Strassen- und Bahnflächen zu den Verkehrsflächen innerhalb (Vfi), respektive ausserhalb Bauzone (Vfa). Neu werden die Verkehrsflächen zudem unterschieden in Verkehrsflächen Nationalstrasse, Strasse und Bahn (im Plan Zonenplanänderungen vgl. Beilage B1/B3 nicht dargestellt).

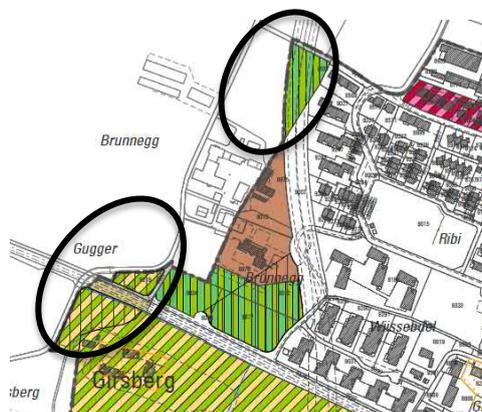
- **Grenzkorrekturen zu Tägerwilien im Jahr 2004**

Der rechtskräftige Zonenplan aus dem Jahre 2000 basiert noch auf der damaligen Abgrenzung des Gemeindegebietes zur Gemeinde Tägerwilien. Aufgrund der Korrektur der Gemeindegrenzen zu Tägerwilien in Folge des Autobahnbaus werden die im Zonenplan Kreuzlingen bislang keiner Zone zugewiesenen Flächen nachgetragen.

Die Parzelle Nr. 9037, welche im Eigentum des Bundes liegt (ASTRA, Nationalstrasse), wird der Freihaltezone zugewiesen. Die Parzelle Nr. 9219 und eine Teilfläche der Parzellen Nr. 8514 werden unter Berücksichtigung der angrenzenden Zonierung der Landschaftsschutzzone zugewiesen.



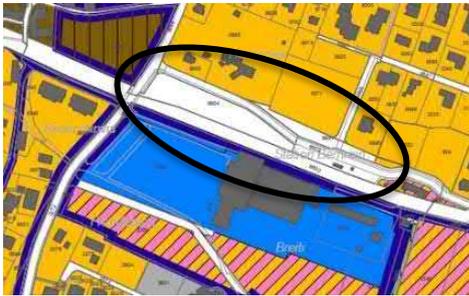
Bisher: keiner Zone zugewiesen



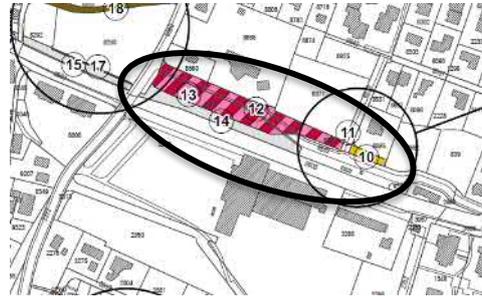
Neu: Freihalte-/ Landschaftsschutzzone

- **Bahnhof Bernrain (Nr. 10 - 14 gemäss Zonenplanänderungstabelle)**

Nördlich des Bahnhofs Bernrain wird das infolge der Strassenverlegung für die Bahnnutzung und Strassenerschliessung nicht benötigte Areal neu der WA105 zugewiesen (Nr. 11-14). Ebenfalls aus diesem Grund wird Nr. 10 der angrenzenden Zonierung angepasst und der W80 zugewiesen.



Bisher: keiner Zone zugewiesen / Bahnaerial



Neu: Wohn- und Arbeitszone

- **Autobahnzoll (34)**

Das Gebiet des Autobahnzollamts (34) ist bisher keiner Nutzungszone zugewiesen. Aufgrund der bestehenden, aber auch geplanter öffentlichen Nutzungen (Bauten für Zollbehörden und Bundesamt für Migration) wird das Areal der Bauzone zugewiesen (vgl. Ausführungen 8.2.2. f) zu Zone für öffentliche Bauten und Anlagen).

b) Nutzungsharmonisierungen

Nutzungsharmonisierungen sind Anpassungen der Zonenart an die heutige Nutzung respektive in Abstimmung auf die Umgebung:

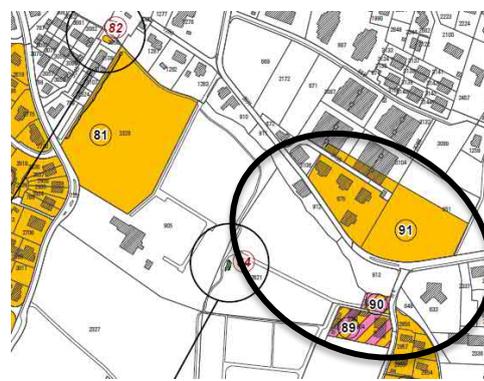
- **Wolfacker (89, 90, 91)**

Im Gebiet Wolfacker (91) wird die Mischzone, welche das Areal des abgebrochenen landwirtschaftlichen Betriebszentrums umfasste, der umgebenden Wohnzone zugewiesen. Aus raumplanerischer Sicht ist eine Forcierung von Mischnutzungen und Gewerbe im vorliegenden, von reinen Wohnnutzungen umgebenen Gebiet, nicht sinnvoll. Zudem wurde zwischenzeitlich rund die Hälfte der entsprechenden Zone bereits mit Gebäuden mit reinen Wohnnutzungen überbaut.

Mit der Umzonung der Parzelle Nr. 904 (89) von der Kleingartenzone in die WA80 sowie der Teilfläche der Parzellen Nr. 913 (90) von der Freihaltezone in die WA80 wird die Zonenzuweisung der langfristig bestehenden Nutzung des Reithofes angepasst.



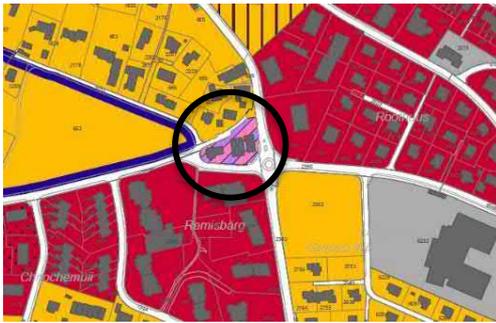
Bisher: Wohn- und Arbeitszone / Kleingartenzone



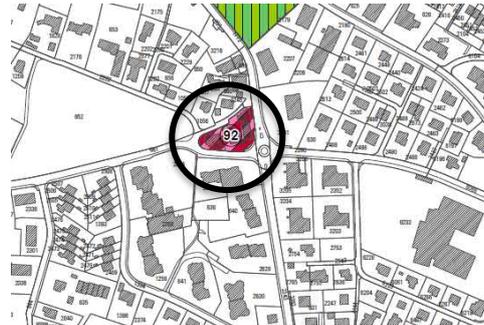
Neu: Wohnzone resp. Wohn- und Arbeitszone

- Remisberg (92)

Im Gebiet Remisberg wird die Zonierung hinsichtlich der Ausnutzungsmöglichkeiten an die umliegende Wohnzone W105 angepasst. Dies hat eine Abzonung von der Wohn- und Arbeitszone WA135 in die WA105 zur Folge. Das Areal ist überbaut, die bestehenden Bauten geniessen Bestandesgarantie.



Bisher: Wohn- und Arbeitszone WA135



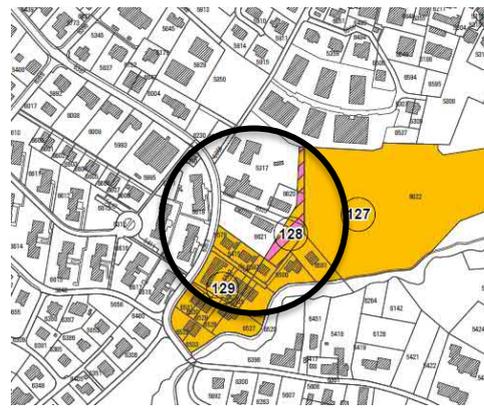
Neu: Wohn- und Arbeitszone WA105

- Besmer (128, 129)

Die Zonierung wird auf die tatsächliche Nutzung und neue Parzellierung angepasst.



Bisher: Wohn- resp. Wohn- und Arbeitszone



Neu: Wohn- resp. Wohn- und Arbeitszone

c) Nutzungsintensivierung und -flexibilisierungen

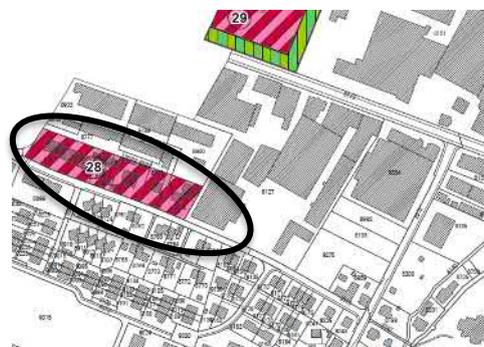
Mit der Zuweisung verschiedener Grundstücke zu einer Mischzone (Wohnen und Arbeiten) soll künftig flexibler auf die Nutzungsbedürfnisse der Grundeigentümer reagiert werden können. Dies ist insbesondere an bereits mit Immissionen belasteten Orten von Bedeutung, kann damit doch beispielsweise das Erdgeschoss gewerblich und die Obergeschosse mit Wohnungen genutzt werden.

- Ribistrasse (28)

Zur Nutzungsflexibilisierung, als auch zur Schaffung einer Übergangszone zwischen den Wohngebieten und dem Industriegebiet, wird entlang der Ribistrasse eine Bautiefe in die Mischzone umgezont. Zum Erhalt eines genügenden Arbeitszonenangebots wird, entgegen der 1. öffentlichen Planaufgabe im Jahr 2019, auf eine Umzoning des östlich angrenzenden Baulandstreifens an der Ribistrasse verzichtet (gemäss 2. öffentlicher Planaufgabe im Jahr 2020).



Bisher: Wohnzone W70



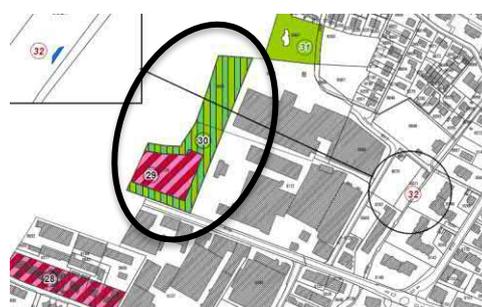
Neu: Wohn- und Arbeitszone WA105

- Hochstrass (29, 30)

Westlich der Arbeitszone Industrie befindet sich das Ensemble des Landgutes Hochstrass, einem im 17. Jh. erbauten Herrschaftshaus, welches in den 1930er-Jahren zu einer Industriellenvilla ausgebaut wurde. Die Villa und Umgebung sind im Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) aufgenommen. Demnach handelt es sich um ein Ortsbild von nationaler Bedeutung (Schlosslandschaft Untersee). Die Villa und der zugehörige grosse Park mit dichtem Baumbestand waren bislang der Industrie- und Gewerbezone 1 zugewiesen. Unter der Berücksichtigung des ISOS wird neu die bebaubare Fläche auf einen Drittel der ursprünglichen Industriezonenfläche reduziert und der Wohn- und Arbeitszone WA105 zugewiesen.



Bisher: Arbeitszone



Neu: Wohn- und Arbeitszone / Freihaltezone

- Finkern- / National- / Allee- / Gutenbergstrasse (Nrn 44 - 57)

Im Kreuzlinger Zentrum werden verschiedene Ziele verfolgt. Die heute disperse Zonenzuordnung wird im Hinblick auf die angestrebte Zentrumsentwicklung vereinheitlicht. Dies soll zur Klärung des Siedlungsbildes beitragen. Zudem soll eine verstärkte Urbanisierung stattfinden. Dies entspricht dem im kantonalen Richtplan postulierten Grundsatz nach baulicher Verdichtung in bahnhofsnahe Gebieten.

Die Voraussetzungen zur Zentrumsentwicklung soll einerseits mit einer Nutzungsflexibilisierung verbessert werden, indem bislang reine Wohnzonen teilweise in Mischzonen umgezont werden (Teilflächen 44, 45, 46, 48, 51, 54, 56, 57). Andererseits ist mittelfristig eine höhere bauliche Dichte anzustreben. Zu diesem Zweck wird die Wohnzone W80 (bisher W50) in die höhere Zone W105 (bisher W70) um- bzw. aufgezont (Teilgebiete 49, 50, 53, 55).



Bisher: diverse Wohnzonen



Neu: vermehrt Wohn- und Arbeitszone

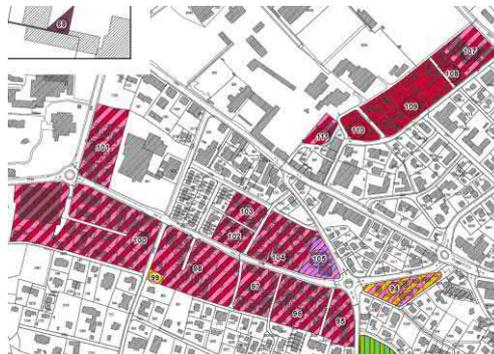
- Egelshofen (94 - 98, 100 - 105, 107 und 111)

Im Sinne einer erhöhten Nutzungsflexibilität werden verschiedene zentral gelegene und gut erschlossene Flächen einer Mischzone (statt wie bisher einer reinen Wohnzone) zugewiesen (94 - 98, 100 - 105 und 111). Die bisherige Lärmvorbelastung entfällt damit.

An der Seetalstrasse (107) ist eine Aufzoning von der altrechtlichen WG50 in die neue WA 105 vorgesehen.



Bisher: Wohnzonen bzw. Wohn- und Arbeitszone



Neu: Wohn- und Arbeitszone

- Kurzrickenbach (112 - 122)

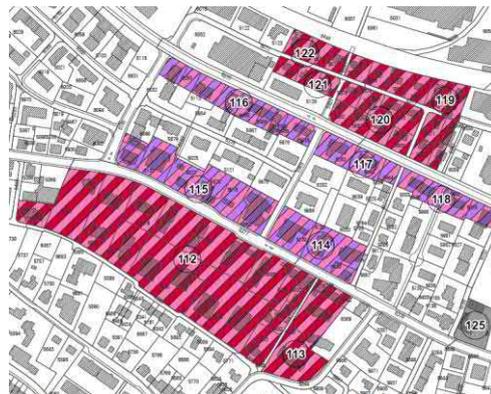
Im Sinne einer erhöhten Nutzungsflexibilität werden verschiedene gut erschlossene Flächen einer Mischzone (statt wie bisher einer reinen Wohnzone) zugewiesen (112-118).

Die bisherige Lärmvorbelastung entfällt damit.

Für das Areal zwischen der Bahnlinie und der Seetalstrasse (119-122) ist eine Aufzoning von der bisherigen WG 50 in die neue WA 105 beabsichtigt



Bisher: Wohnzone mit Lärmvorbelastung / bzw. Wohn- und Arbeitszone



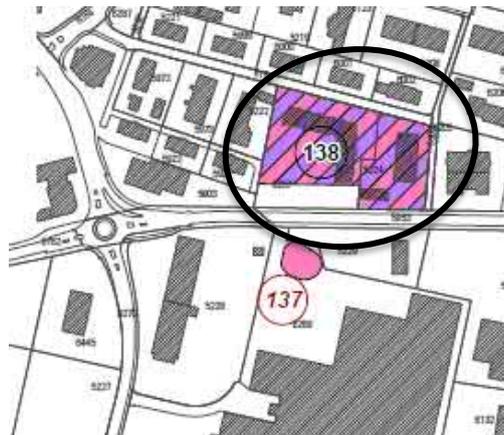
Neu: Wohn- und Arbeitszonen

- Ziil (138)

Umzoning des stark von Immissionen belasteten Areals (138) zwischen der Romanshorerstrasse und der Zihlstrasse zur Nutzungsflexibilisierung. Damit kann sichergestellt werden, dass in stark immissionsbelasteten Bereichen entlang den Kantonsstrassen die Möglichkeit besteht, alternativ zum Wohnen auch weniger immissionsempfindliche Arbeitsnutzungen anzuordnen.



Bisher: Wohnzone



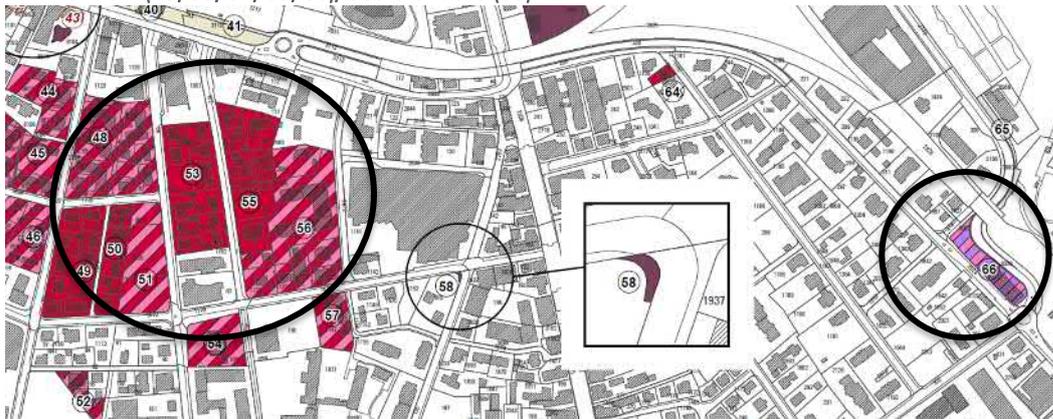
Neu: Wohn- und Arbeitszonen

d) **Ausnützungserhöhungen**

Das übergeordnete raumplanerische Ziel, gute Voraussetzungen für die angestrebte innere Verdichtung zu schaffen wird prioritär an den gut erschlossenen Lagen im Talboden verfolgt. Entsprechend sind in verschiedenen Gebieten neben einer Nutzungsflexibilisierung auch Aufzonen beabsichtigt.

Aufzonen sind insbesondere in folgenden Gebieten vorgesehen:

- Zentrum (49, 50, 51, 53, 55); Seetalstrasse (66):



Verschiedene Ausnützungserhöhungen

- Egelsee (101 - 104, 107 - 111)



Verschiedene Ausnützungserhöhungen

- Kurzrickenbach / Ziil (119 - 122, 135 - 136)



Verschiedene Ausnutzungserhöhungen

Aufzungen im Sinne einer Öffnung der Baubestimmungen zur Ermöglichung einer inneren Verdichtung und haushälterischeren Nutzung des Bodens wird für den Grossteil der heutigen Einfamilienhauszonen (mit Ausnahme derjenigen am See) die Aufzungen von der Wohnzone W50 (bisher W33-Zone) in die nächst höhere Zone W80 (bisher W50-Zone) vorgesehen. Aufgrund des verhältnismässig jungen Baubestandes in den meisten Einfamilienhausgebieten wird diese Massnahmen allerdings erst mittel- bis längerfristig massgeblich zur inneren Verdichtung beitragen.

- Bernrain (1) / Brunnen (3, 5 - 7) / Alp (72 - 80)



Aufzungen von W50 (alte Bezeichnung W33) in W80

- Sägenösch (88) / Besmer (127, 128)



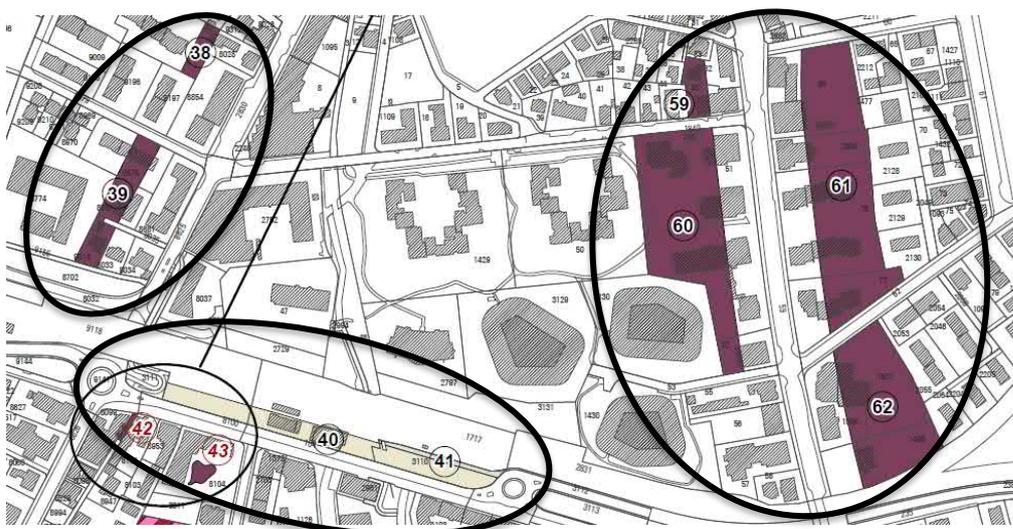
Aufzoning von W50 (alte Bezeichnung W33) in W80 bzw. WA80

e) Anpassung Zonengrenzen

Im Sinne der Aktualisierung des Zonenplanes werden verschiedene Detailabgrenzungen auf die Parzellierung gemäss aktueller amtlicher Vermessung vorgenommen. Dabei handelt es sich mehrheitlich um "Kanzleimutationen", welche im Änderungsplan nicht einzeln aufgeführt sind. In folgenden Gebieten sind darüberhinausgehende Zonenbereinigungen unter Berücksichtigung der Parzellengrenzen und zur Stärkung des Zentrums vorgesehen:

- Hauptstrasse / Konstanzerstrasse (38 - 43, 59 - 62)

Die bisherige Cityzone wird neu als Zentrumszone bezeichnet. Sowohl im Bereich der nördlichen Hauptstrasse als auch der Konstanzerstrasse stimmen die Zonenabgrenzungen nicht (wie sonst üblich) mit den Parzellengrenzen überein.



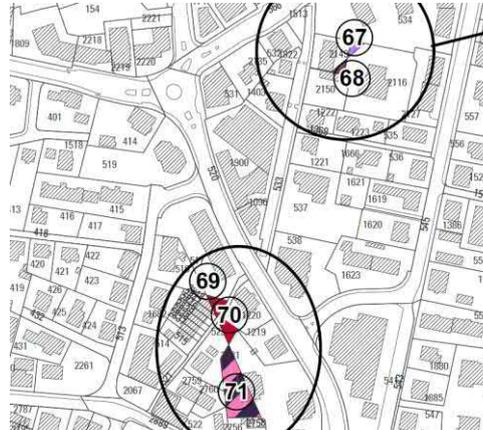
Der Bahnhof (40/41) wird gemäss der effektiven Nutzung gesamthaft der Verkehrsfläche VB1 zugewiesen.

- Tellstrasse / Bachstrasse / Rosgartenstrasse (67 - 71)

Bisher von Zonengrenzen durchschnittene Grundstücke, gehören neu der gleichen Bauzone an.



Bisher: Zonengrenze durchschneidet Grundstück



Neu: auf Parzellierung abgestimmte Zonen

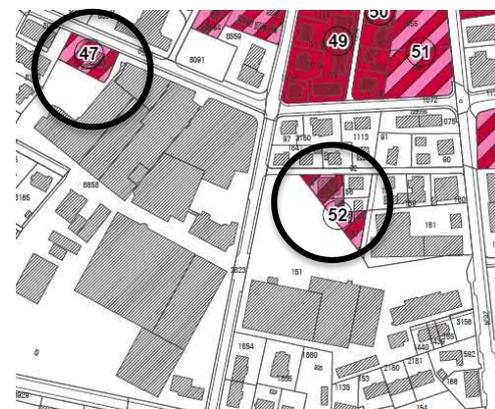
- Finkere (47, 52)

Bisher von Zonengrenzen durchschnittene Grundstücke, gehören neu der gleichen Bauzone an.

Die Zonenplanänderung (52) dient primär der Nutzungsflexibilisierung, jedoch auch der Anpassung der Zonierung an die Parzellengrenzen.



Bisher: Zonengrenze durchschneidet Grundstück



Neu: auf Parzellierung abgestimmte Zonen

f) Flächen für öffentliche Bedürfnisse

Aufgrund der bestehenden und/oder beabsichtigten öffentlichen Nutzung werden verschiedene Flächen der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (oeBA) zugewiesen:

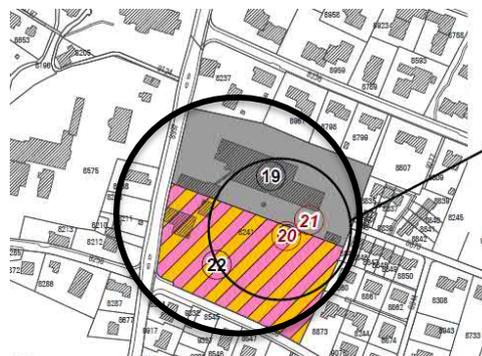
- Seeschau (19- 22)

Ein Teil des Areals der Klinik Seeschau (19) wird aufgrund deren Bedeutung als wichtige Institutionen im öffentlichen Interesse gesichert. Demgegenüber wird der südliche Arealteil (20, 22) im Sinne der Nutzungsflexibilisierung der Mischzone WA 80 zugewiesen.

Sowohl die Nutzungsintensität als auch die Gebäudedimensionen (Bestandsbauten und allfällige Erweiterungen) sprengen den Rahmen der bisherigen Wohnzone; die bestehende Nutzung (Zonenzweck, Lärm; Fahrten) widerspricht der Wohnzone.



Bisher: Wohnzone



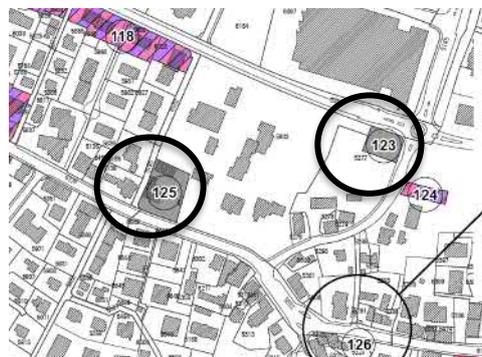
Neu: Klinik in Zone für öff. Bauten und Anlagen, Südteil in Mischzone WA

- Schule / Kirche Kurzrickenbach (123, 125)

Die beiden im Grundeigentum der Öffentlichkeit stehenden Grundstücke (Schule / Kirche) werden ihrer Nutzung entsprechend der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen zugeteilt.



Bisher: Dorf- / Wohn- und Arbeitszone



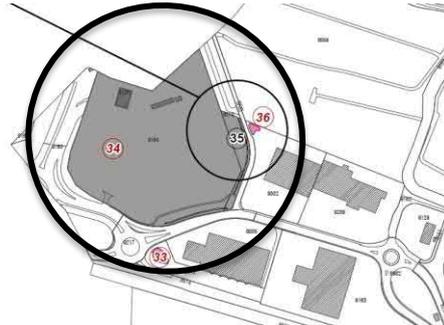
Neu: Zone für öff. Bauten und Anlagen

- Areal Autobahnzoll (34, 35)

Das Gebiet des Autobahnzollamts (34) ist bisher keiner Nutzungszone zugewiesen. Aufgrund der bestehenden öffentlichen Nutzungen (Bauten für Zollbehörden und Bundesamt für Migration) wird das Areal, soweit es sich nicht um Strassenflächen handelt, der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen zugewiesen. Die Teilfläche (35) wird ebenfalls aus diesem Grund von IG1 zu oeBA umgezont.



Bisher: keiner Zone zugewiesen



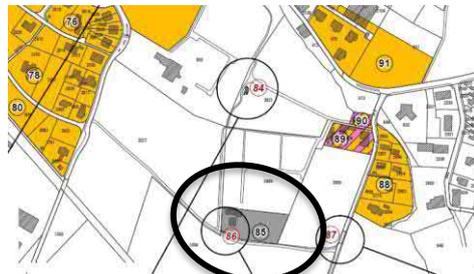
Neu: Zone für öff. Bauten und Anlagen

- Gaissberg (85) / Alp (81)

Zu Gunsten der Vogelschutzstation wird ein Teil der Kleingartenzone (85) der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen zugeordnet.



Bisher: Kleingartenzone

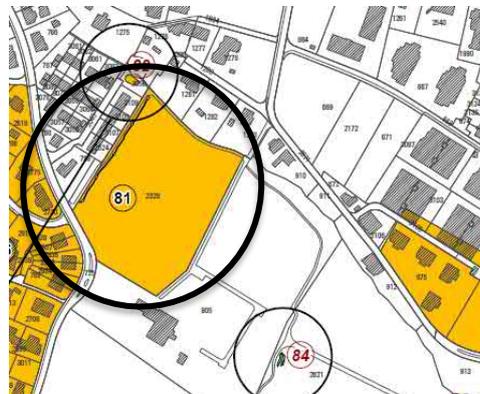


Neu: Zone für öff. Bauten und Anlagen

Demgegenüber soll im Gebiet Gaissberg der westlich des Friedhofs gelegene, nicht für öffentliche Zwecke benötigte Boden neu zu Wohnzwecken freigegeben werden (81).



Bisher: Zone für öff. Bauten + Anlagen



Neu: Wohnzone

g) Spezialbauzone Brunnegg

Das Gebiet Brunnegg bildet Teil des ISOS-Gebietes «Schlosslandschaft Untersee». Die beiden zugehörigen Schlösser Brunnegg und Girsberg prägen die Umgebung wesentlich und liegen rund 180 Meter voneinander entfernt. Aufgrund verschiedener Umstände sind die Flächen zwischen dem Schloss Brunnegg und der Bahn bisher unbebaut geblieben, obwohl sie seit Jahrzehnten Teil der rechtskräftigen Bauzone sind.

Bereits der Nutzungsplan von 1958 setzte entlang der Bahnlinie eine definitive Bauzone für zwei- bis dreigeschossige Wohnbauten fest, welche mit einer Gestaltungsplanpflicht überlagert war. Eine Überlagerung mit Umgebungsschutz gab es damals noch nicht.

In den 1970er Jahren wurden die Schlossareale Brunnegg und Girsberg erstmals ins Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz ISOS aufgenommen und in der Nutzungsplanung mit einem Objektschutz (Herrschaftsbau) und Umgebungsschutz zonen überlagert. Im ISOS wurde festgehalten, dass «vor allem im Bereich von Kreuzlingen darauf geachtet werden soll, dass die meist exponierten Landsitze nicht durch Neubauquartiere bedrängt oder gar überrollt werden».

1989 wurde eine Totalrevision der Nutzungsplanung (Baureglement und Nutzungsplan) an die Hand genommen. Diese gestaltete sich jedoch derart schwierig, dass die gesamte Revision im Jahre 1993 sistiert wurde. Auch eine nachfolgende Teilrevision, welche die Neuregelung der Industrie- und Gewerbe zonen umfasste, scheiterte im Januar 1994 an einem dagegen ergriffenen Referendum.

Trotz erfolgloser Totalrevision der Nutzungsplanung sollte das Gebiet Ribi-Brunnegg der Bebauung zugeführt werden. Für die Herbeiführung der Baureife war ein Gestaltungsplan erforderlich, für deren Erlass gemäss damaligem kantonalem Bau- und Planungsgesetz die Exekutive (in Kreuzlingen der Stadtrat) zuständig war. 1992 wurde der entsprechende Gestaltungsplan-Entwurf öffentlich aufgelegt. Im Rahmen dieses Verfahrens erhob die Grundeigentümerschaft des Schlosses Girsberg Einsprache mit dem Antrag, die geplanten Bauten zwischen den Schlössern Girsberg und Brunnegg seien zu hoch und müssten reduziert werden. Diesem Antrag wurde stattgegeben und der Entwurf überarbeitet. Im westlichen Bereich wurde das grosse Bau Feld um den zwischen den Schlössern liegenden Teil reduziert und so von Bauten freigehalten. Dabei wurden 3000 m² Bruttogeschossfläche in die östlichen Bau Felder jenseits der Schlossstrasse transferiert, was dort zur heute sichtbaren dichten Bebauung führte. Mit Beschluss des Regierungsrates vom 22. Mai 1995 wurde dieser Gestaltungsplan als Grundlage für die künftige Bebauung rechtskräftig.

Als 1996 das revidierte kantonale Planungs- und Baugesetz in Kraft trat, mussten auch die kommunalen Planungsgrundlagen (Richtplan, Nutzungsplan, Baureglement) angepasst werden. Im Entwurf des Nutzungsplans wurde das ganze Gebiet, das im rechtskräftigen Plan noch mit einer Gestaltungsplanpflicht belegt war, aus dieser entlassen und neu der Zone W 70 (Wohnzone mit Ausnützungsziffer 0,7) zugewiesen. Zudem wurde die Umgebungsschutzzone zwischen den Schlössern Brunnegg und Girsberg gemäss dem rechtskräftigen Gestaltungsplan aus dem Jahre 1995 in den Nutzungsplan überführt. Einzig die Schlossparzelle (Parz. Nr. 976) wurde einer Zone WG 70 zugewiesen.

Mit der Genehmigung durch den Regierungsrat am 4. Juli 2000 wies Kreuzlingen erstmals eine RPG-konforme Nutzungsplanung auf. Wesentlich für das Gebiet Ribi-Brunnegg war dabei, dass nunmehr alle eingezonten Flächen, auch die bisher als Reservezone ausgeschiedenen, zu definitiven Bau zonen wurden. Damit wurde die noch heute bestehende Situation rechtskräftig.

Der Gestaltungsplan aus dem Jahre 1995 wurde verschiedentlich angepasst, letztmals im Februar 2007. Im Wesentlichen umfasste diese Teiländerung eine Neuordnung der Bauvolumen und eine Aufhebung der Verpflichtung zum Bau von Satteldächern anstelle von Flachdächern. Nach Genehmigung der Teiländerung im Jahre 2007, wurde das Gebiet erschlossen und hierfür neu die Schlossstrasse gebaut. 2009 wurde erneut eine Teiländerung des Gestaltungsplans beschlossen. Dabei sollten vorab die maximale Bruttogeschossfläche sowie der unscharfe Baubereich des ursprünglichen Gestaltungsplans reduziert und klarer strukturiert werden. Dagegen ergriffen einzelne Beschwerdeberechtigte Rekurs beim kantonalen Departement für Bau und Umwelt (DBU). Das Genehmigungsverfahren wurde daraufhin aufgrund der nachfolgend beschriebenen Entwicklungen mehrfach sistiert.

Gleichzeitig reichte ein Komitee die Volksinitiative «Gegen die Zerstörung der Schlosslandschaft zwischen Brunnegg und Girsberg» ein. Die Grundstücke zwischen den beiden Schlössern sollten mit der Initiative von jeglicher Bebauung freigehalten werden. Trotz Ablehnung der Initiative durch den Gemeinderat wurde sie in der Volksabstimmung deutlich angenommen. In der Folge versuchte der Stadtrat, die Anliegen der Initiative umzusetzen. Die Bevölkerung lehnte jedoch in zwei nachfolgenden Abstimmungen sowohl den Erwerb des betroffenen Areals wie auch dessen Rückzonung mit jeweils deutlicher Mehrheit ab. Mit Beschluss vom 21. August 2012 musste der Stadtrat deshalb feststellen, dass die Initiative nicht vollständig umgesetzt werden kann.

Danach wurde im Einverständnis mit den betroffenen Grundeigentümern ein Kompromissvorschlag ausgearbeitet. Dieser wurde der Eidgenössischen Kommission für Denkmalpflege EKD und der Eidgenössischen Natur- und Heimatschutzkommission ENHK zur Begutachtung vorgelegt. Deren Gutachten schloss 2015 jede weitere Bebauung zwischen den beiden Schlössern Girsberg und Brunnegg aus und beantragte, die fraglichen Bauparzellen einer Nichtbauzone zuzuweisen oder mit planungs- oder denkmalschutzrechtlichen Massnahmen dauerhaft vor einer Bebauung zu schützen.

Bereits zuvor wurden die beiden Schlösser je einzeln unter Schutz gestellt (gestützt auf § 10 NHG-TG: «Anordnungen über erhaltenswerte Einzelobjekte durch Entscheid»). Nachdem eine Unterschutzstellung bereits 2001 für die Häusergruppe um das Schloss Girsberg erfolgte, wurde 2009 auch das Schloss Brunnegg unter Schutz gestellt.

Um der geänderten Sachlage gerecht zu werden und die notwendigen Massnahmen einzuleiten, erliess der Stadtrat im September 2015 über das fragliche Gebiet eine Planungszone gemäss § 32 ff. des Planungs- und Baugesetzes des Kantons Thurgau.⁶

Im Juni 2017 erfolgte schliesslich der Entscheid des Departements für Bau und Umwelt des Kantons Thurgau (DBU) über den Rekurs zur Gestaltungsplan-Änderung aus dem Jahr 2009. Das Departement schloss sich der Argumentation des Gutachtens der ENHK und EKD an, stützte dessen Anträge und verweigerte der Gestaltungsplan-Änderung die Genehmigung.

In der Folge führte die Stadt Kreuzlingen mit den Grundeigentümern eingehende Verhandlungen, u.a. über einen allfälligen Abtausch der Bauflächen. Aus verschiedenen Gründen kam eine gütliche Abtauschlösung

⁶ Die Planungszone wurde bereits bis zum Abschluss der aktuell laufenden Nutzungsplanrevision verlängert.

nicht zu Stande, weshalb nun im Rahmen der Ortsplanungsrevision das fragliche Gebiet einer sachgerechten Nutzungszone zuzuweisen ist. In Anlehnung an die planungsrechtliche Behandlung anderer Schlösser am Untersee (z.B. Tägerwilen, Ermatingen) ist für den bebauten nördlichen Teil die Ausscheidung einer Spezialbauzone vorgesehen. Darin sind gemäss Art. 13 des neuen Baureglements nur Bauten und Anlagen zulässig, welche die Schutzobjekte nicht negativ beeinflussen.

Der unbebaute südlich Arealteil wird der Freihaltezone (FH) bzw. Landschaftsschutzzone (Ls) zugewiesen.

- Schloss Brunnegg (24 - 26)



Bisher: Wohn- / Wohn und Gewerbezone



Neu: Spezialbauzone im Nordteil, Freihaltezone im Süden

Das Schloss Girsberg ist und bleibt in der Nichtbauzone. Beide Areale werden mit der Ortsbild- und Umgebungsschutzzone überlagert.

8.2.3 Freihalte- und Schutzzonen

Die Freihaltezonen gemäss § 10 PBV bezwecken insbesondere die Gliederung der Bauzonen und die Schaffung der nötigen Grünflächen mitsamt Anlagen zur Erholung. Zonenrechtlich gehören die Freihaltezonen zwar zu den Bauzonen, haben aber durchaus auch Schutzcharakter. In dieser Zone dürfen nur Bauten und Anlagen errichtet werden, welche auch dem genannten Zweck dienen oder standortgebunden sind. Der Rahmennutzungsplan Kreuzlingen unterscheidet Freihaltezonen sowie Erholungs- und Freizeitzone. Die Schutzzonen werden in Landschaftsschutz- und Naturschutzzonen unterschieden.

Nachfolgend werden die wesentlichen Änderungen im Bereich der Freihalte- und Schutzzonen aufgezeigt:

- Erweiterung Erholungs- und Freizeitzone
- Erweiterung Freihaltezone / Naturschutzzone
- Erweiterung / Reduktion Landschaftsschutzzone

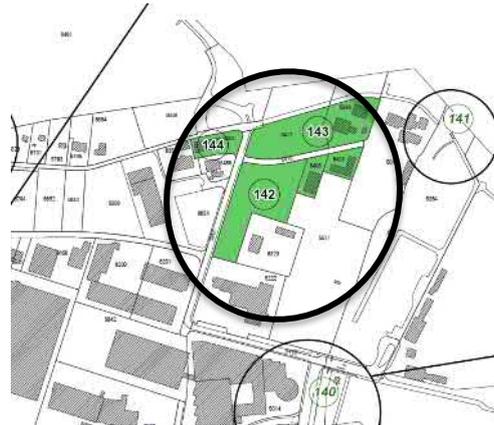
a) Erweiterung Erholungs- und Freizeitzone / Kleingartenzone

- Fischerhaus (142 - 144)

In Abstimmung mit der vom Stadtrat beschlossenen Neukonzeption im Bereiche Fischerhaus wird der Zonenplan entsprechend der effektiven Nutzung des Areals angepasst. Deswegen erfolgt die Zuordnung zur Erholungs- und Freizeitzone.



Bisher: Zone für öff. Bauten + Anlagen



Neu: Erholungs- und Freizeitzone

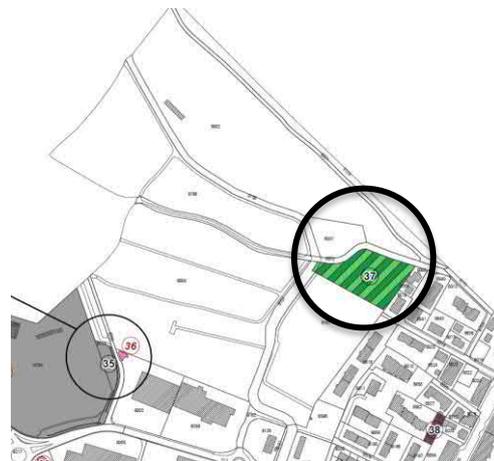
- Töbeli (37)

Im Hinblick auf eine Neuordnung der Sportplätze wurde die Erweiterung der Erholungs- und Freizeitzone im Töbeli anstelle des bislang nicht für Kleingärten genutzten Teils der Kleingartenzone bereits vorgenommen (Teilfläche Parz. Nr. 9168, genehmigt vom DBU 1. Juli 2020)).

Demgegenüber wird im südöstlichen Arealteil (37) die Kleingartenzone zu Lasten der Erholungs- und Freizeitzone erweitert.



Bisher: Erholungs- und Freizeitzone



Neu: Kleingartenzone

b) Erweiterung Freihaltezone

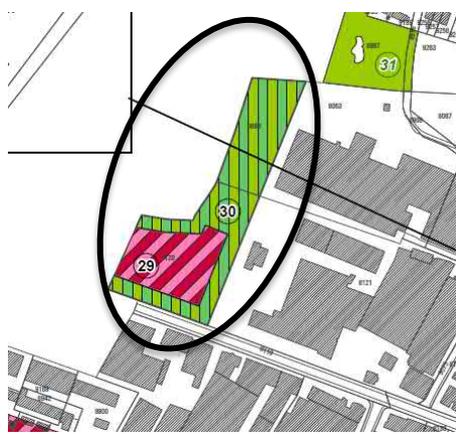
In Ergänzung zu den bereits im geltenden Zonenplan bezeichneten Flächen der Freihaltezone werden zur Sicherstellung des Umgebungsschutzes verschiedene zusätzliche Flächen neu der Freihaltezone zugewiesen.

- Hochstrass (30)

Im vorherigen Kapitel wurde unter dem Aspekt der Nutzungsflexibilisierung die Situation des Ensembles des Landgutes Hochstrass erläutert. Aufgrund der hohen Bedeutung der Parklandschaft wird die bisherige Arbeitszone zu einem grossen Teil in die Freihaltezone umgezont (30).



Bisher: Arbeitszone



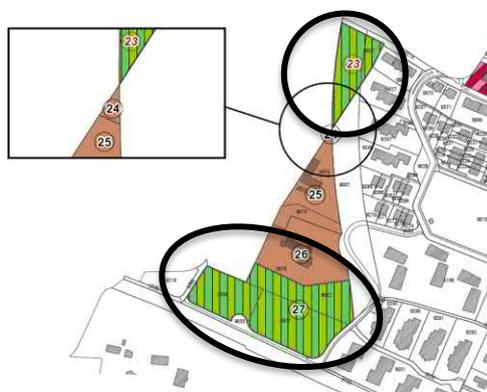
Neu: teilweise Freihaltezone

- Schloss Brunnegg (23, 27)

Wie bereits (unter 8.2.2 a) erwähnt, werden die bisher aufgrund der Korrektur der Gemeindegrenze zu Tägerwilren (2004) nicht zugewiesenen Flächen nachgetragen. Dabei wird im Gebiet Brunnegg (23) die angrenzende Zonierung (Freihaltezone) weitergeführt. Das südlich des Schlosses Brunnegg gelegene Areal wird im Sinne der geforderten Umsetzung des Inventars der Schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) der Freihaltezone zugewiesen (vgl. auch Ausführung im Kapitel 8.2.2 g) Spezialbauzone Brunnegg).



Bisher: keine Zonenzuordnung (23) / Wohnzone (27)



Neu: Freihaltezone

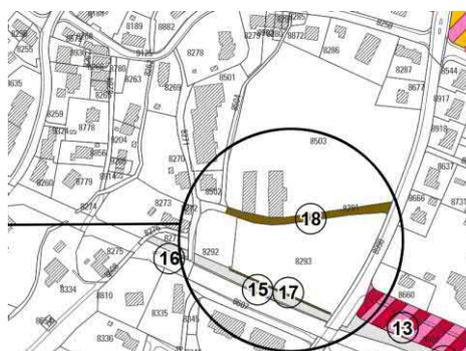
- Bärnegg (15 - 18) / Römerburg (98)

Im Zonenplan 2000 sind Umgebungsschutzzonen als Überlagerungen zu den Grundnutzungszone festgesetzt worden. In diesen Gebieten war zu prüfen, wie weit Ergänzungsbauten abgestimmt auf die Schutzziele angeordnet werden können. Dies betraf vor allem die Umgebungsschutzzonen Römerburg sowie um das Schloss Bärnegg. Das Schloss Bärnegg und dessen Umgebung liegen in der Dorfzone. Der Garten wie auch das umgebende Wiesland sind gemäss ISOS eine Schloslandschaft von nationaler Bedeutung und als solche zu erhalten. Die Römerburg war der Wohnzone zugewiesen. Der kommunale Richtplan 2012 sah für das Schloss Bärnegg und die Römerburg die Zuweisung zur Freihaltezone vor.

Schloss Bärnegg : Gemäss erster Auflage der Zonenplanänderung 2019 war vorgesehen, einen Teil des Areal Bärnegg von der Dorfzone (D) neu der Freihaltezone (FH) zuzuweisen. Zwischenzeitlich konnte in Absprache zwischen der Merhart'schen Stiftung und der Stadt ein Gestaltungsplan erarbeitet werden, welcher sicherstellt, dass die Sicht auf das Schloss erhalten bleibt und diesem Bereich zukünftig keine Bauten erstellt werden können. Gemäss 2. Auflage der Änderungen der Rahmennutzungsplanung verbleibt somit das Areal in der Dorfzone (D). Abgestimmt auf den neuen Gestaltungsplan und Erschliessungssituation sind dennoch kleine Anpassungen der Zonierung in diesem Gebiet notwendig. Die Teilflächen 17 und 18 werden als Strassenflächen entlassen und neu der Dorfzone zugewiesen. Die Teilflächen 15 und 16 werden als Bahnareal entlassen und neu der Verkehrsfläche Strasse innerhalb der Bauzone zugewiesen. Die Umgebungsschutzzone als auch die Gestaltungsplanpflicht im Gebiet Bärnegg gemäss 1. Auflage der Rahmennutzungsplanung 2019 bleiben bestehen.



Areal Bärnegg verbleibt in Dorfzone

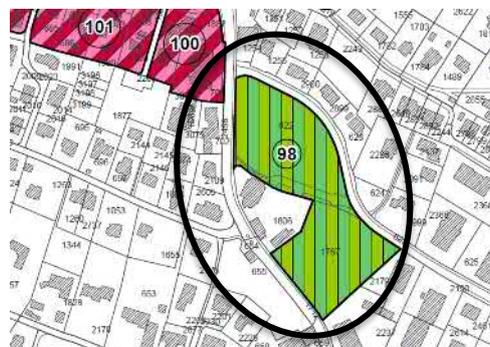


Neuordnung Strassenflächen und Dorfzone

Römerburg (98): Das umgebende Areal wird neu der Freihaltezone zugeschrieben.



bislang ganzes Areal in der Wohnbauzone



Umgebung neu in Freihaltezone

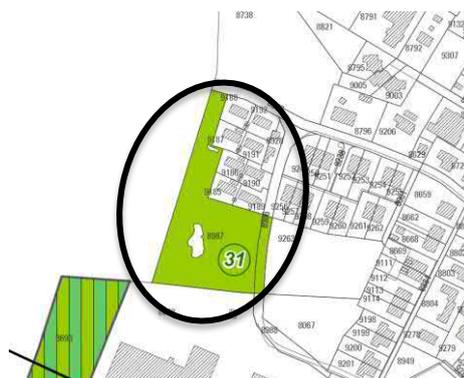
c) Naturschutzzone

Der kommunale Richtplan 2012 sah angesichts der Bedeutung für Flora und Fauna eine Gebietsergänzung der Naturschutzzone westlich des Leemweihers (31) vor. Zudem sollte die bestehende Naturschutzfläche im Seeburgpark (149), die als Amphibienlaichgebiet von nationaler Bedeutung ausgeschieden ist, neu unter Schutz gestellt werden. Um dies grundeigentümergebunden umzusetzen, werden die entsprechenden Flächen neu der Naturschutzzone zugewiesen.

- Leemweiher (31)

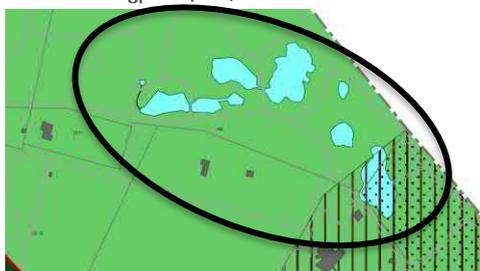


Bisher: Freihaltezone



Neu: Naturschutzzone

- Seeburgpark (149)



Bisher: Erholungs- und Freizeitzone



Neu: Naturschutzzone

- Ziegeleiweiher

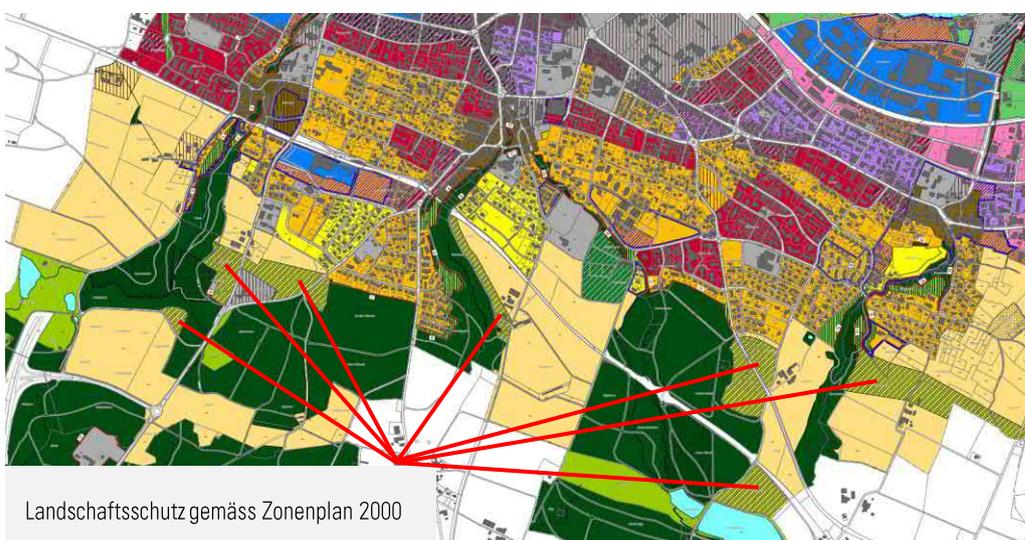
Auf die im Rahmen der Vorprüfung seitens des Kantons vorgeschlagene Ausscheidung eines Waldreservats respektive Naturschutzzoneinstreifens wird verzichtet. Gemäss Besprechung vom 20. März 2018 zwischen dem Umweltschutzbeauftragten der Stadt Kreuzlingen und Vertretern des Kantons (ARE, Abteilung Natur + Landschaft sowie Kreisforstingenieur) kann auf eine Ausscheidung als Waldreservat verzichtet werden, da diese in der Regel erst ab einer Fläche von 20 ha ausgeschieden werden.

Die Sitzungsteilnehmer haben sich geeinigt, dass statt einer Zuweisung des Landstreifens östlich des Weihers zur Naturschutzzone, dieser Landstreifen durch grundbuchrechtliche Verträge zwischen der Stadt und den betroffenen Grundeigentümern geregelt werden soll. Falls dieses Vorgehen nicht zielführend ist, kann der Stadtrat über NHG-Schutzverfügungen und ein nachgelagertes Pflegekonzept den Schutz und die Nutzung der Uferzone regeln.

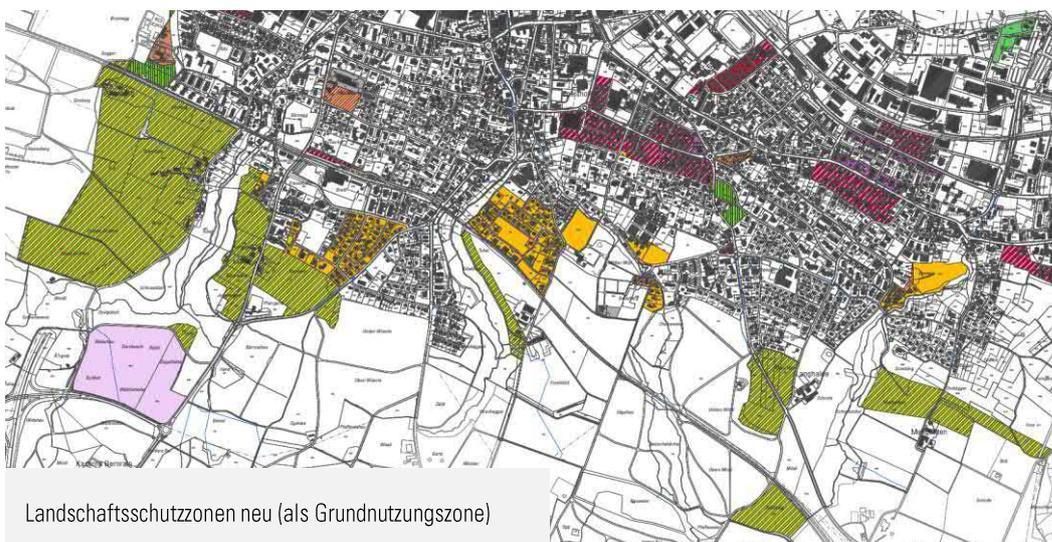
d) Landschaftsschutzzone

Der kantonale Richtplan legt «Vorranggebiete Landschaft» fest, welche es in der Rahmennutzungsplanung umzusetzen gilt. Südwestlich von Kreuzlingen liegt eine Landschaft von nationaler Bedeutung (Seerücken), die sich bis an die Gemeindegrenze erstreckt. Landschaftsschutzgebiete dienen insbesondere der Erhaltung der topografischen Eigenart und der Strukturierung mit unterschiedlichen Landschaftselementen. Solche Gebiete sind meist grossflächig angelegt, damit sie alle wesentlichen Elemente einschliessen.

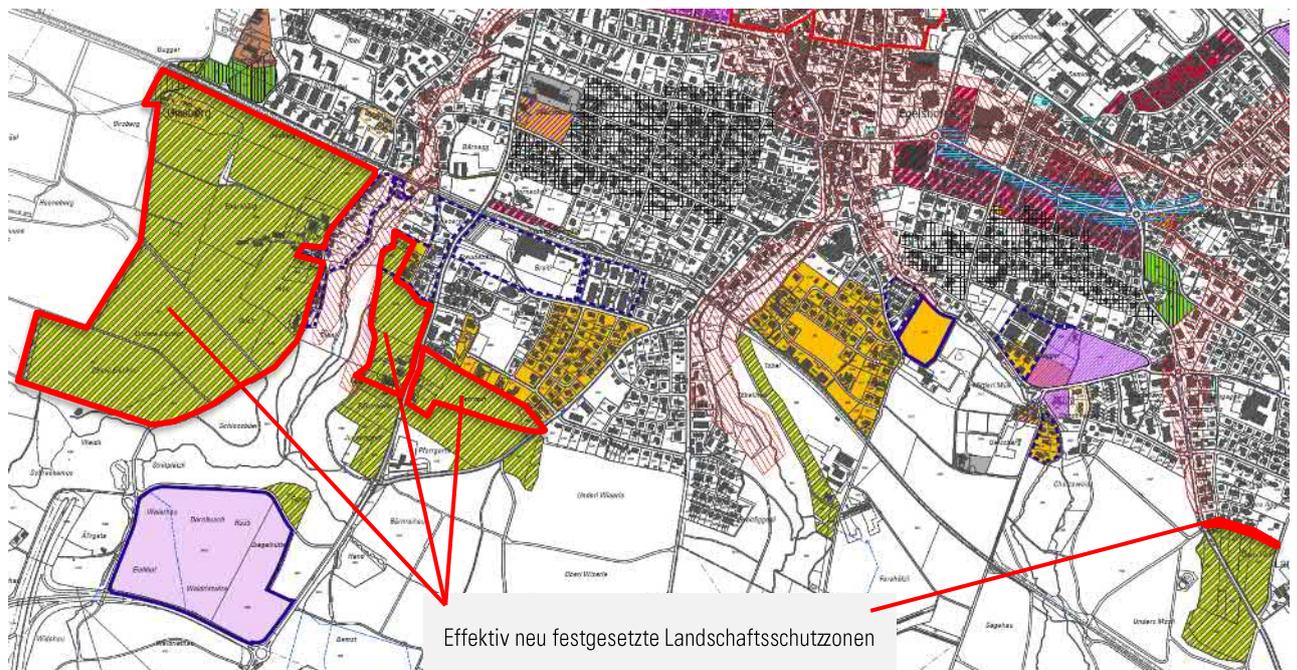
Im Zonenplan 2000 waren bislang nur einzelne kleinflächige «Landschaftsschutzzonen» als Überlagerung zur Landwirtschaftszone ausgeschieden. Diese werden in den neuen Zonenplan übernommen und mit den Landschaftsschutzgebieten gemäss kantonalem Richtplan ergänzt.



Im Sinne der Umsetzung der Schlösserinitiative wird im westlichen Gemeindegebiet die Landschaftsschutzzone grossflächig erweitert, wobei die Abgrenzung aus der kantonalen Richtplanung übernommen wird (ausgenommen parzellenscharfe Abgrenzung gemäss aktuellen AV-Daten).



Neu sind die Landschaftsschutzzonen gemäss kantonalem PBG nicht mehr Zonenüberlagerungen, sondern als eigenständige Grundnutzungen zu bezeichnen. Dementsprechend sind alle, auch die bisher als Überlagerung eingetragenen Landschaftsschutzzonen von einer Zonenänderung betroffen, effektiv erweitert wird der Landschaftsschutz hingegen nur in folgenden Gebieten:



8.2.4 Deponiezone Ziegelhütte (Typ A: sauberer Aushub)

a) Standortwahl und -beurteilung

Im Hinblick auf die seitens der Erde Thurgau AG beantragten Ausscheidung einer Deponiezone im Gebiet Ziegelhütte wurden durch das Ingenieurbüro Meier+Partner, Weinfelden umfassende Vorabklärungen und Standortevaluationen durchgeführt.

Im Folgenden werden die wichtigsten Erkenntnisse aus dem Grundlagenbericht auszugsweise aufgeführt:

Potenzielle Deponiestandorte

Für eine erste grobe, nicht flächendeckende Evaluation der Deponiestandorte wurden folgende Hauptkriterien verwendet und beurteilt:

- B1: Grundwasserschutz
- B3: Richtplangebiete
- C1: Fliessgewässer
- C2: Schutzobjekte auf kommunaler und kantonaler Ebene sowie auf Bundesstufe
- C3: Wildtierökologie (Lebensräume, Vernetzungskorridore)
- C5: Belastete Standorte gemäss KBS C7: Strassen-/Bahnprojekte
- C8: Infrastrukturanlagen
- D1: Direkte Erreichbarkeit von Hauptverkehrsachsen
- D2: Keine Deponiezufahrt durch Wohngebiete und Lage zum Siedlungsgebiet
- D3: Möglichst wenig betroffene Grundeigentümer

Basierend auf den öffentlich zugänglichen Grundlagen wurden folgende potenziellen Deponiestandorte ausgewählt und grob beurteilt:

- Standort 1: Autobahnausfahrt Süd
- Standort 2: Lengwil Süd
- Standort 3: Lengwil Nord
- Standort 4: Lengwil Nord II
- Standort 5: Oftershausen West
- Standort 6: Oftershausen Ost

Grobbeurteilung der Standorte

In der nachfolgenden Tabelle werden die definierten Hauptkriterien für alle 6 Standorte zusammengefasst und mittels eines Ampelschemas grafisch dargestellt.

Standort / Kriterium	B1	B3	C1	C2	C3	C5	C7	C8	D1	D2	D3	Bilanz
1 Autobahnausfahrt Süd	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	Positiv
2 Lengwil Süd	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	Positiv
3 Lengwil Nord	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	Schwierig
4 Lengwil Nord II	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	Schwierig
5 Oftershausen West	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	Prüfenswert
6 Oftershausen Ost	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	Prüfenswert

Tabelle Standortbeurteilung

aus Bericht
Meier+Partner AG,
Weinfelden
(Januar 2019)

Zusammenfassung Grobbeurteilung

Gemäss der ersten Grobbeurteilung sind die beiden Standorte 1 Autobahnausfahrt Süd und 2 Lengwil Süd zu favorisieren. Bei den Standorten 5 und 6 in Oftershausen sind weitere Abklärungen nötig, um deren Potential genauer bestimmen zu können. Sämtliche potentiellen Deponiestandorte erreichen die in Kapitel 2 festgelegte Mindestgrösse von ca. 100'000 m².

Zusammenfassende Grobbeurteilung

aus Bericht
Meier+Partner AG,
Weinfelden
(Januar 2019)

Im Herbst 2017 hat der Stadtrat der Stadt Kreuzlingen den überarbeiteten kommunalen Richtplan bekanntgemacht und zur kantonalen Vorprüfung freigegeben. Gemäss dem damaligen Wissensstand waren keine Absichten oder Vorhaben seitens Grundeigentümer oder Betreiber bekannt, eine Deponie in Kreuzlingen zu erstellen. Im Richtplan wurde jedoch darauf hingewiesen, dass sich das Stadtgebiet im Perimeter von möglichen Deponiestandorten für unverschmutztes Aushubmaterial befindet.

Im Zuge der Bekanntmachung des kommunalen Richtplans haben die Erde Thurgau AG⁷ und die Grundeigentümer der Parzellen Nrn. 8376 sowie 8443 im Gebiet Ziegelhütte den Antrag gestellt, dass diese beiden Parzellen von der Landwirtschaftszone in eine Deponiezone für sauberen Aushub mit Gestaltungsplanpflicht und UVB-Pflicht umzuzonen seien (für die Dauer von ca. 8 Jahre). Begründet wird dieser Antrag dadurch, dass im Kanton Thurgau jährlich 800 000 m³ Aushubmaterial anfällt, welches fachgerecht in Deponien des Typs A, in Gruben oder als Terrainveränderungen abgelagert werden müssen. Für das Deponieren von sauberem Aushub spielen Kiesgruben, die nach der Kiesentnahme im selben Umfang mit Aushubmaterial verfüllt werden können, eine wichtige Rolle. Aktuell werde weniger Kies abgebaut, sodass an diesen Orten weniger Deponieraum für Aushub zur Verfügung stehe. Zudem sei in den letzten zehn Jahren das nutzbare Deponievolumen in Kiesgruben auf weniger als ein Fünftel zurückgegangen.

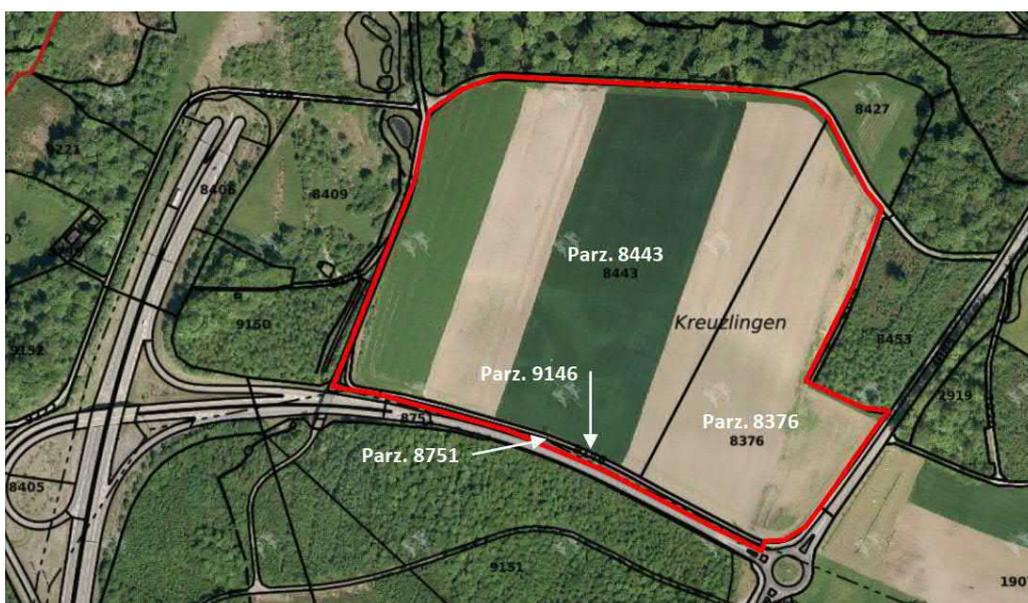
⁷ Die Erde Thurgau AG ist eine gemeinsame Deponie-Firma von 15 Thurgauer Tiefbau- & Transportunternehmungen.

Seitens des Departements für Bau und Umwelt sind im Rahmen der kantonalen Vorprüfung des kommunalen Richtplanentwurfs 2017 zum vorgesehenen Standort für eine Deponiezone für sauberen Aushub im Gebiet Ziegelhütte keine Bemerkungen oder Vorbehalte eingegangen. Zwei eingegangene Stellungnahmen zum Zonenplanentwurf, welcher im Herbst 2017 der öffentlichen Vernehmlassung und Mitwirkung freigegeben wurde, beantragten dass das Gebiet Ziegelhütte im Rahmen der anstehenden Ortsplanungsrevision der Industriezone zuzuordnen sei.

b) Zonenplanänderung Ziegelhütte

Aufgrund der Topografie und dem direkten Anschluss ans übergeordnete Strassennetz mit der Autobahn Ein- und Ausfahrt der A7, Kreuzlingen Süd eignet sich das Gebiet Ziegelhütte für die Errichtung einer Deponie.

Die Parzellen Nrn. 8376 und 8443 (sind heute als Landwirtschaftszone ausgeschieden), sowie die Parzelle Nr. 9146 und eine Teilfläche der Parzelle Nr. 8751 (sind heute als Strassenfläche ausgeschieden), sollen neu in eine Deponiezone Typ A mit Gestaltungsplanpflicht umgezont werden.



Im heute rechtskräftigen Baureglement der Stadt Kreuzlingen ist keine Vorschrift betreffend die Deponiezone vorhanden. Entsprechend ist im neuen Baureglement eine diesbezügliche Zonenvorschrift vorgesehen (Art. 28 BauR).



Bisher: Landwirtschaftszone / Verkehrsfläche



Neu Deponiezone

Umzonung Ziegelhütte

c) Deponien gemäss Kantonaem Richtplan

Für die Planung einer Deponie für unverschmutztes Aushubmaterial sind folgende Inhalte aus dem rechtskräftigen kantonalen Richtplan (Stand 2009) massgebend:

Deponiestandorte

In den vorgesehenen Deponiestandorten sind nur Stoffe abzulagern, für die keine weitere Verwertungsmöglichkeit besteht.

Planungsgrundsatz 4.4 D

Deponiestandorte für unverschmutztes Aushubmaterial

Unverschmutzter Aushub ist in erster Linie auf der Baustelle wieder zu verwenden. In zweiter Linie sind Abbaugelände mit Aushub zu rekultivieren. Kleinere Mengen nachweislich unverschmutzten Aushubs dürfen für lokale Terrainveränderungen verwendet werden. Reichen diese Kapazitäten nicht aus, sind überregionale und gut zugängliche Ablagerungsgebiete auszuscheiden.

Planungsgrundsatz 4.4 G

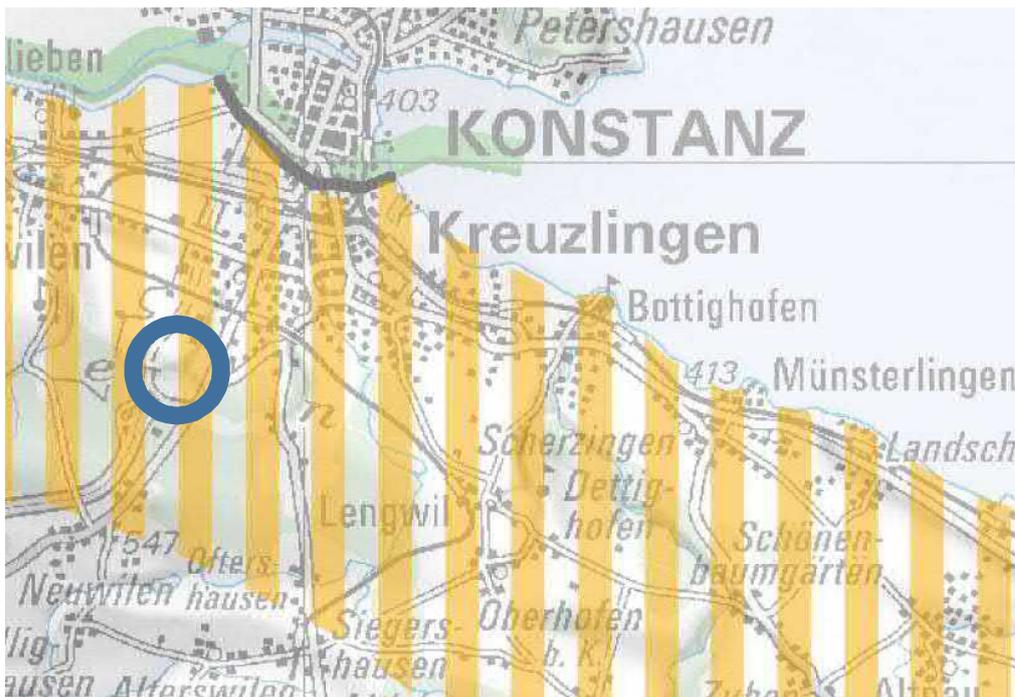
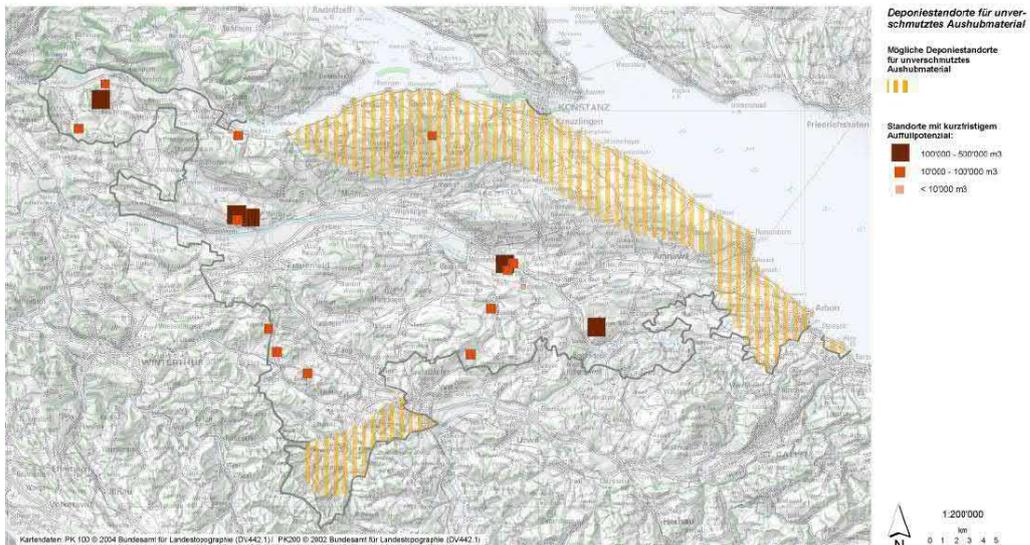
Deponiestandorte für unverschmutztes Aushubmaterial sollen nur dort geschaffen werden, wo sie bestehende Ablagerungsräume nicht konkurrenzieren. Sie sind regional zu planen und zu betreiben und sollen grundsätzlich eine Mindestgrösse von 100'000 m³ aufweisen. Es ist anzustreben, dass die Nutzung für alle Materialanlieferer zu gleichen Konditionen erfolgen kann.

Planungsgrundsatz 4.4 H

Deponiestandorte für unverschmutztes Aushubmaterial sind nur in den auf der Übersichtskarte «Deponiestandorte für unverschmutztes Aushubmaterial» dargestellten Gebieten möglich.

Festsetzung 4.4 A

Karte 4.4 Deponie-standorte für unverschmutztes Aushubmaterial



Vergrosserung Ausschnitt Karte 4.4 Deponiestandorte für unverschmutztes Aushubmaterial (gelbe Schraffur) mit Verortung des Gebietes Ziegelhütte

Die oben dargestellte Karte 4.4 Deponiestandorte zeigt auf, dass das Gebiet Ziegelhütte sich im Bereich der möglichen Deponiestandorte für unverschmutztes Aushubmaterial befindet.

d) Deponie im Gebiet mit Vernetzungsfunktion

Gemäss dem rechtkräftigen kantonalen Richtplan (Stand Juni 2017) befindet sich im südlichen Bereich des Gebietes Ziegelhütte ein Gebiet mit Vernetzungsfunktion. Folgende Richtplaninhalte sind behördenverbindlich:

2.5 Gebiete mit Vernetzungsfunktion

Gebiete mit Vernetzungsfunktion unterstützen die Wanderung von Tieren und die Ausbreitung von Pflanzen. Sie tragen zur Arterhaltung sowie zur Steigerung der Vielfalt bei. Das Vernetzungssystem ist zu erhalten und wo nötig durch geeignete Massnahmen zu verbessern.

Planungsgrundsatz 2.5 A

Das Neuanlegen von Hecken, das Öffnen eingedolter Bäche, sowie weitere die Vernetzungsfunktion dieser Gebiete fördernde Massnahmen sind prioritär zu unterstützen.

Planungsgrundsatz 2.5 B

Bauliche Eingriffe dürfen die Vernetzungsfunktion nicht erheblich beeinträchtigen. Landwirtschaftszonen mit besonderen Nutzungen (Art. 16a Abs. 3 RPG) sind nur in Ausnahmefällen zugelassen.

Festsetzung 2.5 A

In den Gebieten mit Vernetzungsfunktion erfüllen die Biodiversitätsförderflächen die Anforderungen der Direktzahlungsverordnung des Bundes (DZV; SR 910.13) betreffend Vernetzung. Der Kanton erlässt die notwendigen Massnahmen zur Sicherstellung seiner Beiträge.

Festsetzung 2.5 B

e) Deponie in der Fruchtfolgeflechte (FFF)

Der Sachplan Fruchtfolgeflechte des Bundes (SP FFF) dient dazu, die ausreichende Versorgungsbasis des Landes, den Schutz des Bodens sowie den Erhalt von geeignetem Kulturland und Grünflächen zwischen den Siedlungen zu sichern. Der SP FFF wurde im Jahr 1992 vom Bundesrat in Kraft gesetzt und legt für die gesamte Schweiz einen Mindestumfang der FFF von 438'560 ha fest. Diese Gesamtfläche wurde abhängig von der Kantonsfläche und der Bodenqualität der Landwirtschaftsfläche auf die Kantone aufgeteilt. Die Kantone haben dafür zu sorgen, dass der Mindestumfang der FFF jederzeit garantiert ist.

Gemäss SP FFF hat der Kanton Thurgau einen Mindestumfang von 30'000 ha FFF zu gewährleisten. Der Kanton Thurgau weist aktuell (Stand 11. September 2018) FFF von 30'627 ha auf. Das heisst, dass die aktuelle Reserve von FFF 627 ha beträgt.



Die von der Deponiezone betroffenen Parzellen Nrn. 8376 und 8443 sind teilweise als Fruchtfolgeflechte (Vereinfachter FFF Geodatensatz) ausgewiesen. Die Gesamtfläche dieser beiden Parzellen beträgt insgesamt 124'913 m² Landfläche.

Fruchtfolgeflechte
(rosa)
Quelle: Vereinfachter
FFF-Geodatensatz vom
Kanton Thurgau

Die Inanspruchnahme der Fruchtfolgeflächen im Gebiet Ziegelhütte für eine Deponie für sauberen Aushub und Ausbruchmaterial ist aus folgenden Gründen als zweck- und verhältnismässig zu taxieren:

- Der Kanton Thurgau weist aktuell eine FFF-Reserve von 627 ha auf. Für die geplante Deponie werden rund 12 Hektaren beansprucht.
- Die Umzonung von Landwirtschaftszone zu einer Deponiezone im Gebiet Ziegelhütte ist als temporäre Umzonung zu verstehen. Aus heutiger Sicht wird mit einer Verfüllungszeit von 6-8 Jahren gerechnet.
- Mit der Verfüllung der Deponie mit sauberem Aushub und Ausbruchmaterial sowie der anschliessenden Rekultivierung des Bodens kann dieses Gebiet später wieder der Landwirtschaft bzw. der Gewährleistung der FFF dienen.
- Unbebaute Grundstücke in der heute rechtskräftigen Bauzone eignen sich nicht als Alternativstandorte aufgrund der zu geringen Parzellengrösse oder weil sie sich mitten in Wohngebieten bzw. an steilen Hanglagen befinden.
- Auf dem Gemeindegebiet der Stadt Kreuzlingen und in der näheren Umgebung gibt es keine valable FFF-sparende Alternative für eine Deponiezone.

f) **Interessenabwägung Deponiezone**

Mit der Zuweisung des Gebietes Ziegelhütte von der Landwirtschaftszone und Verkehrsfläche in eine Deponiezone für sauberen Aushub und Ausbruchmaterial mit Gestaltungsplanpflicht, und dem Erlass des damit verbundenen neuen Art. 28 Deponiezone BauR, handelt es sich um eine Umzonung, welche nach Abschluss der Endgestaltung der Deponiezone einer sachgerechten Zone zuzuweisen ist.

Da Deponien in der Regel nach Vorgaben eines Gestaltungsplans etappiert aufzufüllen und fachgerecht zu rekultivieren sind kommt aus heutiger Sicht nach der Verfüllung wieder eine Zuweisung in die Landwirtschaftszone in Frage. Dank der Rekultivierung des Bodens und der Tatsache das nur sauberer Aushub und Ausbruchmaterial abgelagert wird, kann sichergestellt werden, dass der Boden dannzumal erneut als FFF zur Verfügung stehen würde.

Aufgrund der Geländetopografie eignet sich dieses Gebiet für die Verfüllung. Zudem befinden sich in der Nähe der Deponiezone keine lärmsensible Nutzungen. Ergänzend sind in der näheren Umgebung der Stadt Kreuzlingen keine weiteren Deponiestandorte auszumachen, welche eine FFF-sparende Alternative darstellen würden. Das Gebiet Ziegelhütte ist bereits heute bestens an das übergeordnete Strassennetz angebunden und ist klar den anderen untersuchten Alternativstandorte für eine Deponie vorzuziehen. Da das umzunozonende Gebiet Ziegelhütte der Gestaltungsplanpflicht unterstellt wird, kann im Zuge des zu erarbeitenden Gestaltungsplans auch die Vernetzungsfunktion dieses Gebietes gebührend berücksichtigt werden.

8.2.5 Überlagernde Zonen

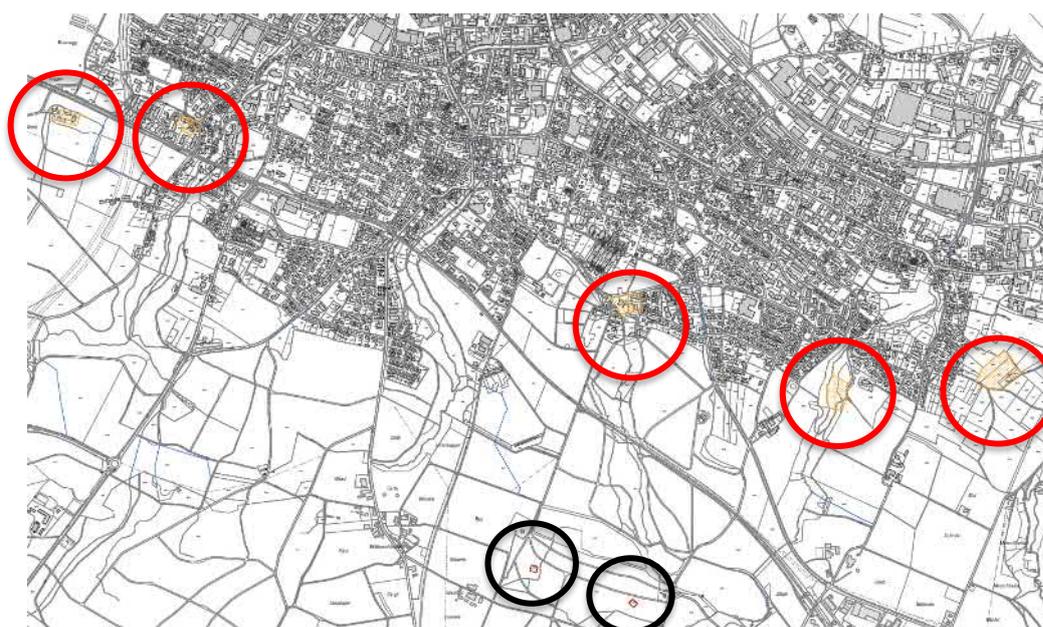
Bei den Überlagernden Zonen handelt es sich nicht um eigenständige Nutzungszonen. Sie überlagern Nutzungszonen des Bau- und des Nichtbaugebietes. Sie erweisen sich insbesondere dort als sinnvoll, wo einem besonderen Schutz- oder Nutzungsbedürfnis Rechnung getragen werden soll. Gemäss §19 des kantonalen PBG können die Gemeinden die Vorgaben des Regierungsrates in ihren Rahmennutzungsplänen konkretisieren und weitere Nutzungszonen sowie überlagernde Zonen festlegen. Der überarbeitete Zonenplan der Stadt Kreuzlingen sieht folgende überlagernde Zonen vor:

- Zone für archäologische Funde (Anpassungen gemäss Stellungnahme des Amtes für Archäologie im Rahmen des Vorprüfungsberichtes vom 6.12.2017)
- Ortsbild- und Umgebungsschutzzone
- Strukturerhaltungszone
- Zonen mit Gestaltungsplanpflicht (neue / aufzuhebende)
- Gefahrenzone
- Gebiete mit Lärmvorbelastung
- Hochhauszone / Zone für höhere Häuser

Aufgrund der grossflächigen Überlagerungen mit den Gefahrenzonen ist der Grossteil des Stadtgebietes von einer Zonenüberlagerung betroffen. Einer besonderen Erwähnung bedürfen insbesondere folgende neuen Zonen:

a) Zone für archäologische Funde

Anpassungen erfolgen gemäss Stellungnahme des Amtes für Archäologie im Rahmen des Vorprüfungsberichtes vom 6.12.2017



b) Ortsbild- und Umgebungsschutzzone

In Ergänzung zu den diversen bereits bestehenden Ortsbild- und Umgebungsschutzzonen werden zur Umsetzung des Inventars der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) im Umgebungsbereich wertvoller Bauten folgende zusätzlichen Schutzzone ausgeschieden:

- **Gut Hochstrass:**

Umsetzung der im ISOS formulierten Anforderungen an den Erhalt der Villa samt Umgebung.

- **Irsee:**

Umsetzung der im ISOS formulierten Anforderungen an den Erhalt der Villa samt Umgebung.

- **Loh:**

Erweiterung der bestehenden Umgebungsschutzzone auf die südlich angrenzenden Bauten.

- **Girsberg und Brunnegg:**

Zwischen den Schlössern wird die bestehende Ortsbild- und Umgebungsschutzzone erweitert, beziehungsweise auf die Korrektur der Gemeindegrenze abgestimmt.

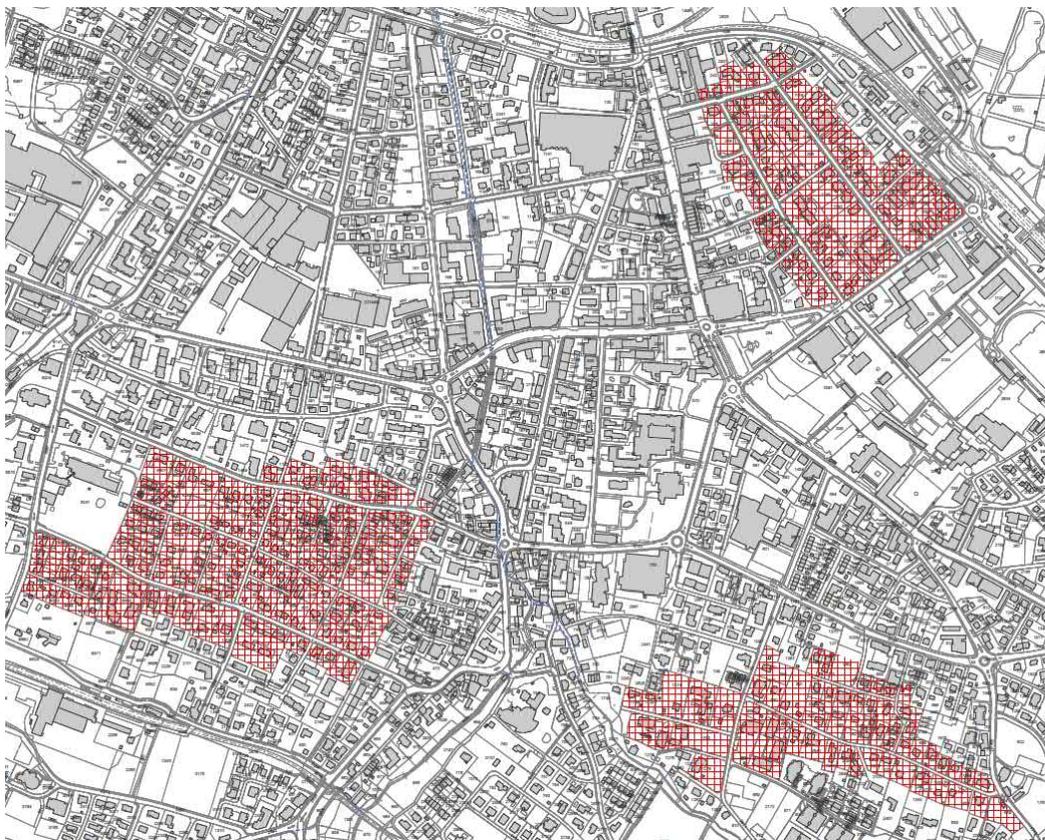


Zonenplan Überlagerung
neue, erweiterte Schutzzone

c) Strukturertaltungszone

Trotz des übergeordneten Ziels der Innenentwicklung sind nicht alle Gebiete für eine substantielle Innenverdichtung geeignet. Kreuzlingen verfügt über mehrere Quartiere, in welchen zwar ein erhebliches Verdichtungspotential bestünde, in denen aber die bestehenden Quartierstrukturen erhalten bleiben sollen und somit höchstens eine massvolle Verdichtung angezeigt ist. Diese werden mit der neu eingeführten Strukturertaltungszone überlagert.

Hier gelten ergänzend zu den Regelbauvorschriften der jeweiligen Grundnutzungszone besondere Bau- und Umgebungsbestimmungen (Art. 23 BauR).

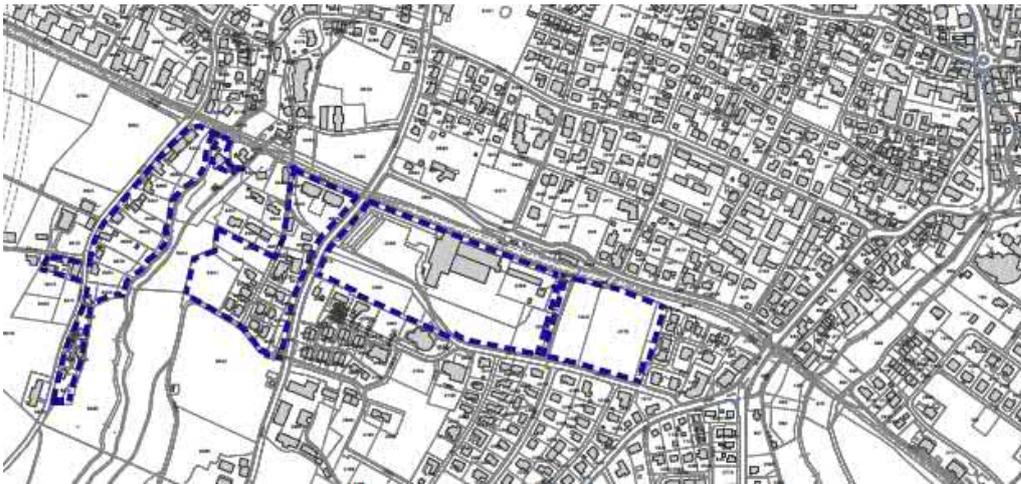


Zonenplan Überlagerung
Strukturertaltungszone

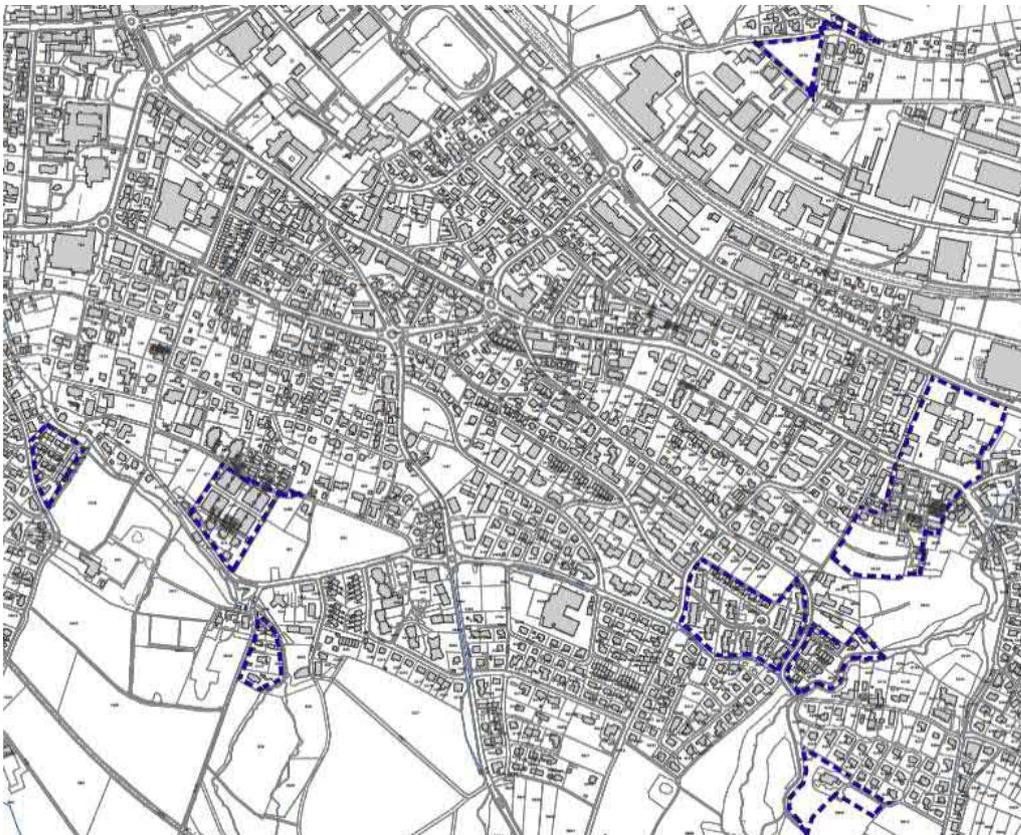
d) Zonen mit Gestaltungsplanpflicht

Im bestehenden Zonenplan sind diverse Gebiete mit einer Gestaltungsplanpflicht belegt. Für die meisten dieser Gebiete ist zwischenzeitlich ein entsprechender Sondernutzungsplan vorhanden. Jene Areale mit einem rechtskräftigen Gestaltungsplan können dementsprechend aus der Gestaltungsplanpflicht entlassen werden. Für die übrigen bleibt die Pflicht bestehen.

Aufgehobene Gestaltungsplanpflichten:



Aus Gestaltungsplanpflicht entlassene Gebiete im westlichen Gemeindeteil



Aus Gestaltungsplanpflicht entlassene Gebiete im östlichen Gemeindeteil

Neu werden folgende vier Gebiete einer Gestaltungsplanpflicht unterstellt:

- **Hochstrass**

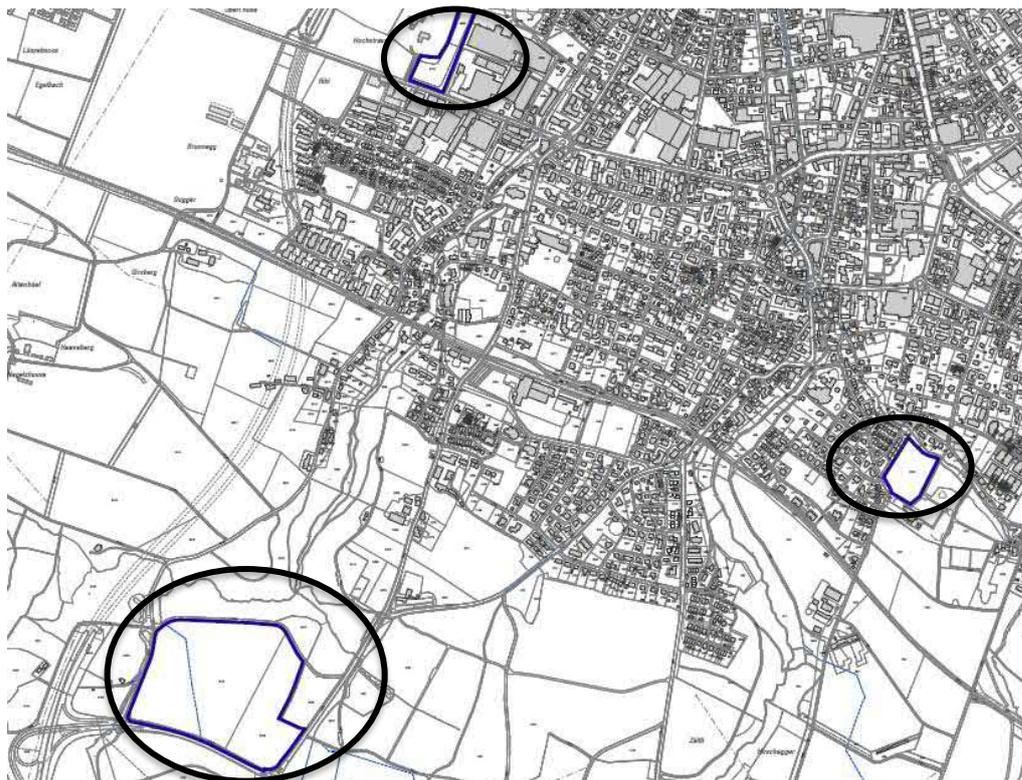
Nördlich der Unterseestrasse werden die beiden von der Arbeitszone neu der Wohn- und Arbeitszone WA105 sowie der Freihaltezone zugewiesenen Parzellen Nr. 8120 und 8693 der Gestaltungsplanpflicht unterstellt, da dort auch Fragen zur Gestaltung des Umgebungsschutzes für das auf Tägerwiler Gemeindegebiet liegende ISOS-Objekt «Gut Hochstrass» geklärt werden müssen.

- **Alp**

Aufgrund der Grösse des neu der Wohnzone zugeschiedenen Gebietes, der noch festzulegenden Erschliessung und der Gestaltungsanforderungen drängt sich ein Gestaltungsplan auf.

- **Deponie Ziegelhütte**

Voraussetzung für die Erstellung und den Betrieb der im Gebiet Ziegelhütte seitens der Erde Thurgau AG beantragten Deponie für sauberen Aushub ist die vorgängige Erarbeitung eines Gestaltungsplans (Art. 28 BauR) und eines Umweltverträglichkeitsberichtes notwendig.

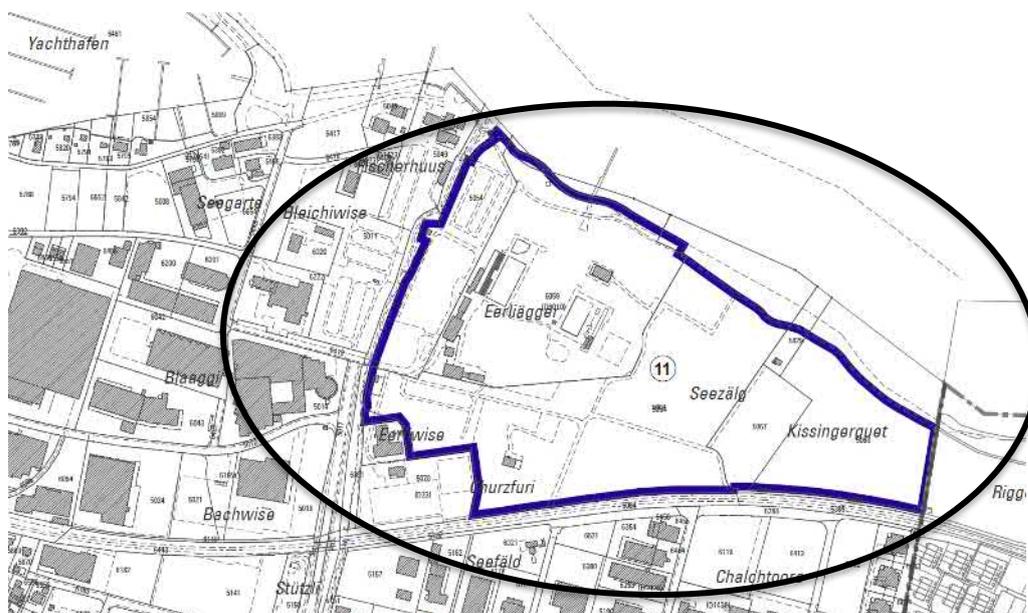


Neu der Gestaltungsplanpflicht unterstellte Gebiete

Neue Gestaltungsplanpflicht: Ziegelhütte (Deponiezone), Hochstrass, Alp

- **Seezälg**

Im Rahmen der eingegangenen Einsprachen bei der 1. Planaufgabe 2019 sind mehrfach Bedenken geäussert worden, dass den öffentlichen Interessen in diesem Gebiet zu wenig Rechnung getragen werde, respektive die Gefahr bestehe, dass der bestehende Gestaltungsplan ersatzlos aufgehoben werden könnte. Mit der Unterstellung des Areals unter die Gestaltungsplanpflicht im Rahmen der 2. Planaufgabe 2020 wird bindend festgesetzt, dass zwingend ein Gestaltungsplan erforderlich ist. Beim Erlass des Gestaltungsplans können die öffentlichen Interessen gebührend berücksichtigt werden.



Neu der Gestaltungsplanpflicht unterstellte Gebiete

Neue Gestaltungsplanpflicht: Seezälg

e) **Gefahrenzonen**

Das Bundesamt für Umwelt (BAFU) hat im Jahr 2018 die Gefährdungskarte Oberflächenabfluss erarbeitet und öffentlich zugänglich gemacht. Die Karte ist nicht behördenverbindlich gemäss § 2 WBSNG, jedoch muss sie von Gemeinden berücksichtigt werden, da teilweise Menschenleben gefährdet sind. Die Gefährdungskarte ist konzipiert auf ein 100-jähriges Ereignis. Sie wird nicht nachgeführt.

Gemäss kantonalem Richtplan sollen Naturgefahren in erster Linie durch raumplanerische Massnahmen, Unterhaltmassnahmen an Gewässern, Renaturierung von Bachläufen sowie angepasste Bewirtschaftung minimiert oder vermieden werden. Zur Risikoverminderung erforderliche bauliche Eingriffe an Gewässern oder im Gelände haben schonend für Natur und Landschaft zu erfolgen. Gesetzliche Grundlage bildet auf kantonaler Ebene das Gesetz über den Wasserbau und den Schutz vor gravitativen Naturgefahren (WBSNG 2018, RB 721.1).

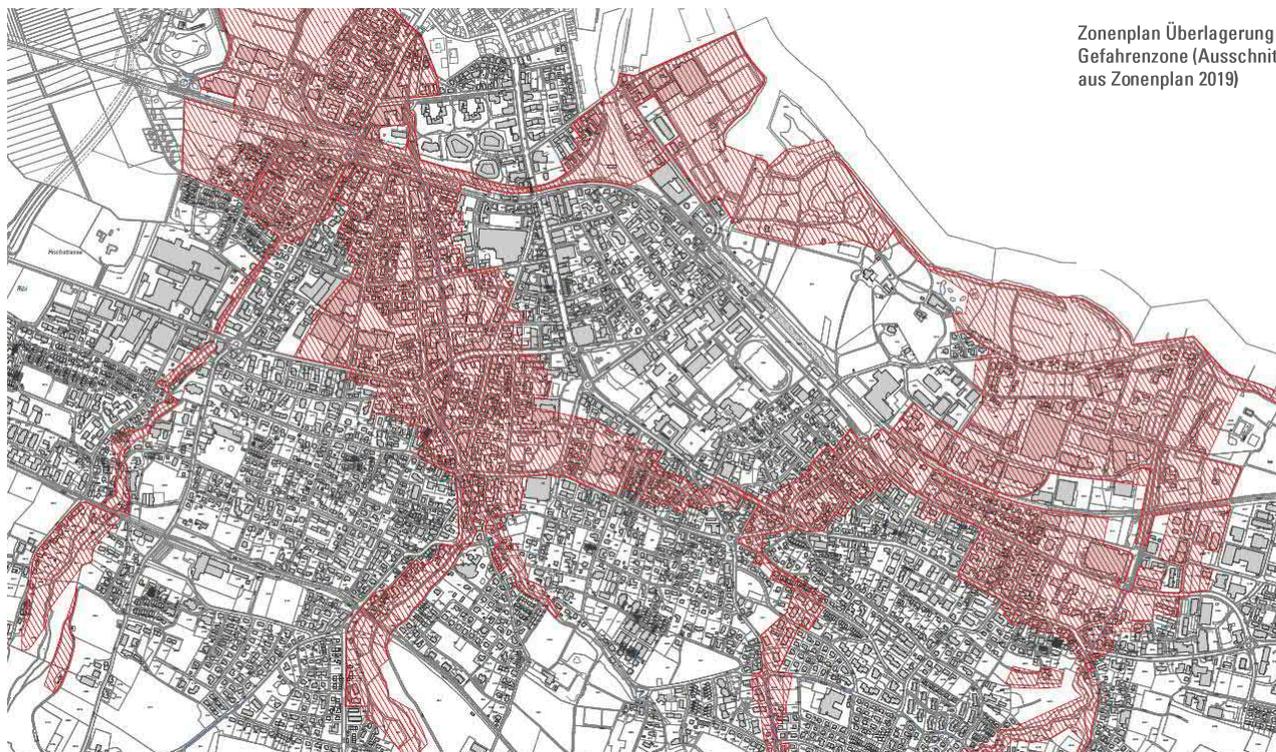
Die Gemeinden sind gemäss Planungs- und Baugesetz des Kantons Thurgau verpflichtet, die gravitativen Naturgefahren in der Nutzungsplanung durch das Ausscheiden einer Gefahrenzone umzusetzen. Weiter müssen sie gemäss der Verordnung des Regierungsrates zum Gesetz über den Wasserbau und den Schutz vor gravitativen Naturgefahren (WBSNV 2018, RB 721.11) Massnahmen zur Schadensvorsorge planen und ausführen. Sonderri-

siken wie Personenrisiken, Risiken von Folgeschäden und Sachrisiken sind durch eine separate Interventionsplanung der Erst-Einsatzkräfte angemessen zu reduzieren.

In der Stadt Kreuzlingen sind gemäss Gefahrenkarte ca. 25% des Baugebietes von Überflutungen durch Bach- oder Seehochwasser betroffen. Der theoretische Schaden an Gebäuden beträgt gemäss einer Berechnung der Gebäudeversicherung des Kantons Thurgau jährlich ca. CHF 450'000. Kreuzlingen hat in den vergangenen Jahren gemäss ihrem Gewässer-Entwicklungskonzept (2010) bereits verschiedene Hochwasserschutzprojekte an den Bächen getroffen.

Die Stadt Kreuzlingen hat 2015 die Arbeitsgemeinschaft Meier + Partner, Weinfelden / Strittmatter Partner, St.Gallen den Auftrag für die Aufarbeitung der Grundlagen für die Umsetzung der Naturgefahren erteilt. Mit Datum vom 19.5.2016 liegt diesbezüglich ein umfassender Untersuchungsbericht mit Massnahmenplan vor (vgl. Grundlagenbericht).

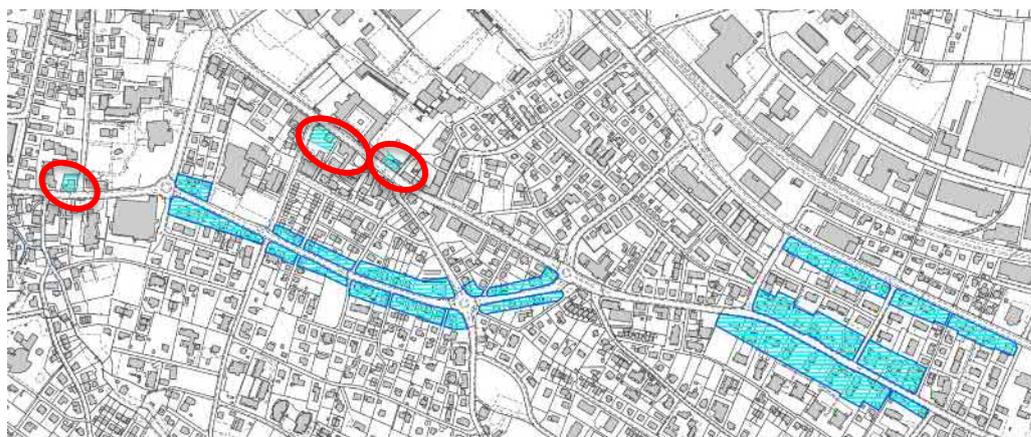
Mit der Ausscheidung der Gefahrenzonen im Zonenplan hat die Stadt Kreuzlingen den Auftrag zur Berücksichtigung der Naturgefahren im Rahmen der Rahmennutzungsplanung umgesetzt. Die Ausscheidung der Gefahrenzone wurde entsprechend dem Leitfaden des Kantons Thurgau vorgenommen. Dabei wurde bewusst auf eine parzellenscharfe Abgrenzung verzichtet, sind doch diverse Grundstücke nur am Rande von einer Naturgefahr betroffen. Der gesamtheitliche Einbezug der Grundstücke in die Gefahrenzone würde einen nicht gerechtfertigten Eingriff in die Rechte der Grundeigentümer bedeuten.



Zonenplan Überlagerung
Gefahrenzone (Ausschnitt
aus Zonenplan 2019)

f) Gebiete mit Lärmvorbelastung

Mit der Umzonung der Gebiete entlang der Egelsee- und Romanshorerstrasse von der Wohnzone in die Mischzone (vgl. Kap. 8.2.2 Nutzungsflexibilisierung) ändert sich die massgebende Lärmempfindlichkeitsstufe und damit die zu eingehenden Belastungsgrenzwerte gemäss Lärmschutzverordnung. Damit kann die überlagernde Lärmvorbelastung in den entsprechenden Parzellen aufgehoben werden. Demgegenüber werden (basierend auf den Lärmsanierungsprojekten (LSP) Stadt Kreuzlingen November 2014 (Kantonsstrassen) und September 2015 (Stadtstrassen)) verschiedene Einzelparzellen neu als lärmvorbelastet bezeichnet.



Zonenplan Überlagerung
Änderungen im Bereiche
Lärmvorbelastung

Rot: neue Gebiete mit Lärmvorbelastung

Blau: aufgehobene Lärmvorbelastung (ersetzt durch Umzonung in Wohn- und Arbeitszonen)

8.2.6 Hochhauszone, Zone für höhere Häuser

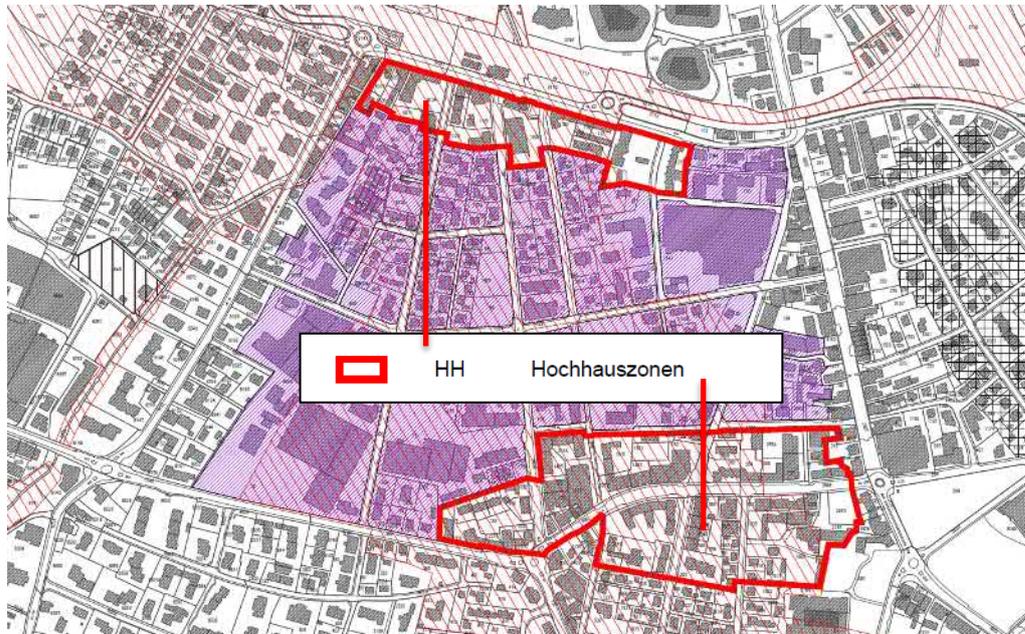
Basierend auf dem Hochhauskonzept der Stadt Kreuzlingen werden im Zonenplan mittels überlagernden Hochhauszonen / Zonen für höhere Häuser jene Gebiete bezeichnet in welchen der Bau von höheren Häusern und / oder Hochhäusern denkbar ist. Aufgrund der vielen Einwendungen im Rahmen der Vernehmlassung 2017 wird auf die ursprünglich vorgesehene dreistufige Abgrenzung der zulässigen Höhen verzichtet. Neu werden höhere Häuser / Hochhäuser auf drei enge begrenzte Bereiche im Zentrum, Wolfacker und dem Industriegebiet Sonnenwiesen beschränkt und nach der maximal zulässigen Höhe unterschieden.

Ausdrücklich ist darauf hinzuweisen, dass in diesen Zonen kein genereller Anspruch auf den Bau von Hochhäusern oder höheren Häusern besteht, vielmehr kann in diesen Gebieten deren Bau im Rahmen des erforderlichen Gestaltungsplans geprüft und bei Nachweis der Erfüllung der besonders hohen Anforderungen auch bewilligt werden.

Für rechtmässig erstellte höhere Häuser und Hochhäuser, welche ausserhalb der Zone für höhere Häuser bzw. Hochhauszone erstellt wurden, gilt unter Einhaltung der Bestimmungen von § 94 PBG die Besitzstandsgarantie.

- Hochhäuser bis maximal 40 Meter Gesamthöhe

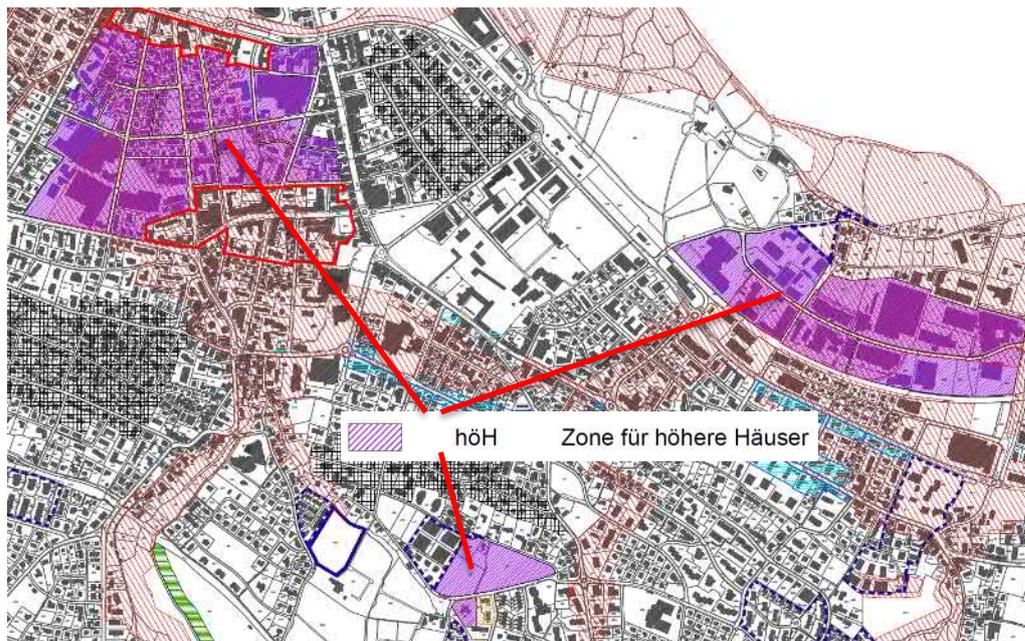
Hochhäuser mit einer maximalen Gesamthöhe von 40 Metern sollen künftig ausschliesslich südlich der Bahnhofstrasse und im Bereich der Löwenstrasse zugelassen werden können.



Zonenplan Überlagerung
Zonen für Hochhäuser
bis max. 40 m

- Höhere Häuser bis maximal 30 Meter Gesamthöhe

In der Zone für Höhere Häuser gilt, abweichend vom Hochhauskonzept (28 m), eine maximale Gesamthöhe von 30 Meter, weil 2017 die gesamtschweizerisch angewendeten Brandschutzbestimmungen entsprechend angepasst wurden. Dies hat jedoch keine konzeptionellen Auswirkungen.



Zonenplan Überlagerung Zo-
nen für höhere Häuser bis
max. 30 m

8.3 Baureglement

Die Gemeinden haben gemäss § 122 PBG ihre Rahmennutzungspläne an die Bestimmungen des Planungs- und Baugesetzes und an die Interkantonale Vereinbarung zur Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) anzupassen.

Mit dem revidierten Planungs- und Baugesetz (PBG), der Verordnung des Regierungsrates zum PBG und zur IVHB hat der Kanton bereits wesentliche Inhalte des Planungs- und Bauwesens (Zonen- und Begriffsdefinition) vorgegeben und abschliessend geregelt. Von diesen kann nicht abgewichen werden.

In der Umsetzung des alten zum neuen Recht stellen sich folgende Herausforderungen:

- die Gewährleistung und Überführung des Bestandes in einen rechtmässigen Zustand;
- die Wahl und die Umsetzung der Nutzungsziffern (Geschossflächenziffer, Baumassenziffer);
- eine zweckmässige und verständliche Regelung der zulässigen Höhen und Volumen von Bauten, dies unter Beachtung einer guten Gestaltung;
- die Förderung einer qualitativen Innenentwicklung;
- die Formulierung von notwendigen flankierenden Massnahmen zur Erreichung zweckmässiger raumplanerischer Lösungen (z. B. Gewährleistung einer adäquaten Grösse an Nebennutzflächen);
- eine zweckmässige Vereinheitlichung und Vereinfachung der übrigen Bauvorschriften.

Allgemeine Vorbemerkungen

Das neue Baureglement basiert weitgehend auf dem bislang rechtskräftigen Baureglement und wurde unter Berücksichtigung der geltenden neuen Gesetzgebung und Rechtsprechung erarbeitet. Insbesondere wurden die neuen Baubegriffe gemäss der Interkantonalen Vereinbarung zur Harmonisierung der Baubegriffe IVHB aufgenommen und der Zonenkatalog sowohl der PBV als auch der Struktur des Datenmodells gemäss ÖREB-Kataster angepasst.

Seitens des Stadtparlaments wurde 2018 eine breit zusammengesetzte Spezialkommission eingesetzt, welche die Rahmennutzungsplanung (Baureglement und Zonenplan) in einem rund einjährigen Prozess einer detaillierten Beratung unterzog.

Die Definitionen in den bisherigen Art. 27 bis 36 («Abstände und Höhen» / «Ausnützung») sind weitestgehend ersetzt durch die übergeordneten Bestimmungen des kantonalen Ordnungsrechts bzw. der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB). Die Masse in der Masstabelle mussten dementsprechend an die neu gesamtkantonale geltenden Messweisen angepasst werden.

Streichung von bisher geltenden Artikeln des Baureglements 2000:

- Der bisherige Art. 24 «Pläne und Inventare zum Objektschutz» wird aufgehoben und teilweise in Art. 3 integriert. Für den Erlass eines Richtplans ist ohnehin der Stadtrat als Gemeindebehörde im Sinne des PBG zuständig
- Die Beitragsregelungen erfolgen heute im übergeordneten Recht oder sind im «Beitrags- und Gebührenreglement für das Bauwesen» festgelegt. Die bisherigen Art. 25 «Erschliessungsbeiträge» und Art. 26 «Beiträge an Gestaltungspläne» werden deshalb ersatzlos gestrichen.

- Der bisherige Art. 39 (BauR2000) «Aussenantenne» wird aufgrund der übergeordneten Rechtsprechung gestrichen, respektive teilweise in Art.8 Abs. 5 (Dorfzone) integriert.
- Der bisherige Art. 44 «Gebühren für baupolizeiliche Auflagen» wird gestrichen, weil diese Abgaben im separaten «Beitrags- und Gebührenreglement für das Bauwesen» geregelt sind.
- Ebenfalls hinfällig sind die bisherigen Art. 46 «Aufhebung bisherigen Rechts» und Art. 47 «Änderungen bisherigen Rechtes».

8.3.1 Anpassung Baureglement an die Terminologie des PBG

Die Struktur des neuen Baureglements im Vergleich zum heute rechtskräftigen Baureglement präsentiert sich wie folgt:

Rechtskräftiges Baureglement		Neues Baureglement		Struktur / Aufbau des Baureglements
I.	Allgemeine Bestimmungen A. Zweck B. Sachliche Zuständigkeit	1	Allgemeine Bestimmungen	
II.	Planung A. Einteilung des Gemeindegebietes B. Baugebiet C. Nichtbaugebiet D. Überlagernde Zonen E. Natur- und Heimatschutz	2	Zonenvorschriften 2.1 Allgemeines 2.2 Bauzonen 2.3 Landwirtschaftszonen 2.4 Schutzzonen 2.5 Überlagernde Zonen 2.6 Weitere Zonen	
III.	Erschliessung	3	Bauvorschriften 3.1 Massvorschriften Masstabelle Regelbauweise 3.2 Ausstattung 3.3 Weitere Bauvorschriften	
IV.	Bauvorschriften A. Abstände und Höhen B. Ausnützung C. Äussere Gestaltung	4	Gestaltungsvorschriften 4.1 Allgemeine Gestaltungsvorschriften 4.2 Umgebungsgestaltung	
V.	Gebühren			
VI.	Übergangs- und Schlussbestimmungen	6	Übergangs- und Schlussbestimmungen	

Die wesentlichen inhaltlichen Änderungen sind nachstehend aufgelistet und erläutert.

8.3.2 Allgemeine Bestimmungen

Mit den allgemeinen Bestimmungen werden Zweck und Geltungsbereich, eine kurze Auflistung der wesentlichen Bestandteile der Kommunalplanung sowie die Zuständigkeiten geregelt.

Art. 3 Zuständigkeiten:

In diesem Artikel werden die bisherigen Artikel 2 bis 5 des rechtskräftigen Baureglements aus dem Jahre 2000 zusammengefasst, Neben den Zuständigkeiten und Kompetenzen des Stadtrates und der Baukommission wird auch die Unterschutzstellung der erhaltenswerten Objekte gemäss Natur- und Heimatschutzgesetzgebung geregelt. In der Stadt Kreuzlingen erfolgt dies nicht mit einem Schutzplan / Schutzreglement, sondern wie bisher mit Einzelverfügungen. Dafür zuständig ist der Stadtrat.

Gemäss 2. Planaufgabe der Änderungen der Rahmennutzungsplanung 2019 im Herbst 2020 wird auf eine Erwähnung der Stadtbildkommission verzichtet. Die Gemeindeordnung gibt dem Stadtrat das Recht, Kommissionen – also auch die Stadtbildkommission – einzusetzen, ohne dass er aber dazu verpflichtet wäre. Mit der Erwähnung im gemeinderätlich zu genehmigenden Baureglement müsste die Stadtbildkommission jedoch zwingend eingesetzt werden, was der Regelung in der Gemeindeordnung widersprechen würde.

8.3.3 Zonenvorschriften

Die Zonenvorschriften umfassen die generellen Vorschriften zu den einzelnen Bauzonen und die darin geltenden Masse (vgl. Masstabelle in Art. 5), die Bestimmungen der Landwirtschaftszone, der Schutzzonen, der weiteren Zonen sowie der überlagernden Zonen.

Art. 4 Zoneneinteilung mit Empfindlichkeitsstufen

In Abstimmung mit dem Raumplanungsgesetz⁸, den Vorgaben des PBG und der PBV sowie dem Zonenplan sind die Nutzungszonen den Bauzonen, der Landwirtschaftszone sowie den Schutzzonen bzw. weiteren Zonen zugewiesen. Ebenfalls aufgeführt sind die überlagernden Zonen.

Neu eingeführt werden folgende Zonen (vgl. dazu die Ausführungen im Kapitel 8.1):

- Verkehrsflächen Strasse / Bahn (innerhalb und ausserhalb der Bauzone).
- Spezialbauzone Brunnegg: Diese ersetzt die bisherigen Grundnutzungszonen als Folge der "Schlösserinitiative" und der Beurteilung der eidgenössischen Natur- und Heimatschutzkommission (ENHK).
- Landschaftsschutzzone: gemäss PBG neu Grundnutzungszone (bisher überlagernde Zone).
- Deponiezone Typ A
- Strukturhaltungszone
- Gefahrenzone
- Zone für höhere Häuser
- Hochhauszone

⁸ Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG); SR 700

Die Terminologie der Zonenbezeichnung wurde dem PBG und der PBV angepasst. Die Differenzierung der Wohnzonen und der Wohn- und Arbeitszonen erfolgt gemäss der Geschossflächenziffer (z.B. W80 ⇒ Wohnzone mit Geschossflächenziffer 0.80). Die Bezeichnungen des heutigen und des neuen Zonenkatalogs sind in Kapitel 8 dargestellt.

Die Zuweisung der Empfindlichkeitsstufe stützt sich auf Art. 43 Lärmschutzverordnung⁹ und wurde weitgehend aus dem rechtskräftigen Baureglement 2000 übernommen. Neue Zuweisungen erhalten die Kleingartenzone (ES II), die Freihaltezone (ES II), die Spezialbauzone Brunnegg (ES III) und die Deponiezone (ES III). Geändert wird die Zuweisung der Erholungs- und Freizeitzone (von ES II zu ES III).

Art. 5 Masstabelle, Mindestnutzung

In der Masstabelle sind für die Bauzonen die Nutzungsziffern, Grenzabstände, Gebäudelängen und die Höhenmasse, zusammengestellt.¹⁰

Masstabelle

Zone	Kürzel	Nutzungsziffern (NZ)				Grenzabstand		Gebäude länge	Fassadenhöhe (FH) ^{1) 2)}		
		Basisausnutzung		Mindest- nutzung	GZ	klein	gross		Flachdach	Schrägdach	
		GFZ	BMZ							trauf- seitig	giebel- seitig
		max.	max.	min.	min.	min.	min.	max.	max.	max.	max.
						[m]	[m]	[m]	[m]	[m]	[m]
Wohnzone	W50	0.50	--	--	0.30	4.00	6.00	20.00	8.00	5.00	8.00
Wohnzone	W80	0.80	--	--	0.30	4.00	6.00	40.00	10.00	7.00	10.00
Wohnzone	W105	1.05	--	--	0.30	5.00	7.00	50.00	13.00	10.00	13.00
Wohnzone	W135	1.35	--	--	0.30	6.00	8.00	55.00	16.00	13.00	16.00
Dorfzone	D	--	--	--	--	5.00	5.00	50.00	14.00	10.50	14.00
Wohn- und Arbeitszone	WA80	0.80	--	--	0.20	4.00	6.00	40.00	11.00	8.00	11.00
Wohn- und Arbeitszone	WA105	1.05	--	--	0.20	5.00	7.00	50.00	14.00	10.50	14.00
Wohn- und Arbeitszone	WA135	1.35	--	--	0.20	6.00	8.00	55.00	17.00	14.00	17.00
Wohn- und Arbeitszone	WA145	1.45	--	--	0.20	8.00	10.00	55.00	20.00	17.00	20.00
Zentrumszone	Z	2.20	--	--	--	6.00	6.00	--	18.00	17.00	20.00
Arbeitszone Gewerbe	AG	--	6.60	4.00	0.10	4.00	4.00	150.00	14.00	11.00	14.00
Arbeitszone Industrie	AI	--	8.80	6.00	0.10	6.00	6.00	220.00	18.00	15.00	18.00
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	oeBA	--	--	--	--	8.00	8.00	180.00	17.00	14.00	17.00
Erholungs- und Freizeitzone	EF	--	--	--	--	8.00	8.00	150.00	17.00	14.00	17.00

Auszug Art. 5 Masstabelle

¹⁾ a. Für Flachdachbauten gilt die Fassadenhöhe (FH) für Flachdächer. Die obersten 2.00 m der festgelegten Fassadenhöhe sind nur im Bereich eines Attikageschosses gemäss § 29 PBV in Verbindung mit Ziff. 6.4 IVHB bebaubar.

b. Für Schrägdachbauten gelten die traufseitige und die giebelseitige Fassadenhöhe. Die Differenz zwischen den projektierten trauf- und giebelseitigen Fassadenhöhen darf die Differenz der maximalen trauf- und giebelseitigen Fassadenhöhen gemäss Masstabelle nicht überschreiten.

c. Bei Pultdachbauten gilt die Fassadenhöhe (FH) an der Traufseite. Die Höhendifferenz zwischen First und Traufe darf max. 3.50 m betragen.

²⁾ Siehe Bauen an Hanglagen: Art. 31 BauR.

⁹⁾ Lärmschutzverordnung (LSV); SR 814.41

¹⁰⁾ Aufgrund der kantonalen Vorprüfung, der öffentlichen Vernehmlassung und der Diskussion in der Spezialkommission wird auf die differenzierte Regelung der Bauweise (offen, halboffen, geschlossen) weitestgehend verzichtet. Davon ausgenommen ist in der Zentrumzone die 1. Bautiefe entlang der Bahnhof-, Haupt-, Konstanzer- sowie der Löwenstrasse. Die Nutzungszuschläge werden neu im separaten Artikel 6 geregelt.

Die Bestimmungen zur Nutzungsziffer und zu den Höhenmassen wurden unter Berücksichtigung von Umrechnungsfaktoren, neuen Definitionen gemäss IVHB und der bisherigen Masse vorgenommen. Dabei wurde tendenziell so gerundet, dass möglichst keine zusätzlichen Einschränkungen gegenüber den bisherigen Regelungen entstehen.

a) Dichteregelung / Mindestmass

Mit der Einführung der IVHB wurde die bekannte Ausnützungsziffer (AZ) durch die Geschossflächenziffer (GFZ) ersetzt. Im neuen Baureglement wird in den WMZ-Zonen¹¹ die Nutzungsdichte über die GFZ und in den Arbeitszonen wie bisher mit der Baumassenziffer (BMZ) festgelegt.

Im Rahmen der Überlegungen, welches Dichtemass als Ersatz für die Ausnützungsziffer geeignet ist, wurde zwischen der GFZ und der BMZ abgewogen. Da die GFZ nahe bei der heutigen AZ liegt und insbesondere in Hanglagen einfacher anwendbar ist als die Baumassenziffer, soll diese in den meisten Bauzonen zur Anwendung gelangen. In den Arbeitszonen hat sich hingegen die bisher geltende BMZ bewährt.

Die Berechnung der Geschossfläche bezieht sich auf die SIA-Norm 416. Dabei ist zu beachten, dass bei der GFZ neben den Hauptnutzflächen (HNF) auch die Nebennutzflächen (NNF, z.B. Keller- und Abstellräumen, Fahrzeugeinstellräume, Waschküchen usw.), die Verkehrsflächen (VF, z.B. Korridore, Eingangshallen, Treppen, Aufzugsschächte usw.) sowie die Funktionsflächen (FF, z.B. Räume für Haustechnikanlagen, Motorräume von Aufzügen- und Förderanlagen, Ver- und Entsorgungsschächte, Tankräume usw.) mit eingerechnet werden. Somit sind die Geschossflächenziffern nicht direkt vergleichbar mit den bisherigen Ausnützungsziffern.

Im Anhang der PBV wurde gestützt auf § 57 PBV eine Umrechnungstabelle der Ausnützungsziffern zu den Geschossflächenziffern aufgenommen. Für die GFZ im neuen Baureglement wird mit Ausnahme der W50 und der Zentrumszone die Umrechnungstabelle angewendet und die AZ in die entsprechende GFZ überführt.

Zone	rechtskräftiges Baureglement			neues Baureglement		
	Kürzel	AZ	BMZ	Kürzel	GFZ	BMZ
Wohnzone	W33	0.33	--	W50	0.50	--
Wohnzone	W50	0.50	--	W80	0.80	--
Wohnzone	W70	0.70	--	W105	1.05	--
Wohnzone	W90	0.90	--	W135	1.35	--
Dorfzone	D	0.70	--	D	--	--
Wohn- und Arbeitszone	WG50	0.50	--	WA80	0.80	--
Wohn- und Arbeitszone	WG70	0.70	--	WA105	1.05	--
Wohn- und Arbeitszone	WG90	0.90	--	WA135	1.35	--
Wohn- und Arbeitszone	WG100	1.00	--	WA145	1.45	--
Zentrumszone	Cityzone	1.45	--	Z	2.20	--
Arbeitszone Gewerbe	IG 1	--	6.0	AG	--	6.6
Arbeitszone Industrie	IG 2	--	8.0	AI	--	8.8

Nutzungsdichte

Vergleich rechtskräftiges Baureglement / neues Baureglement

¹¹ Wohn-, Misch- und Zentrumszonen

In der **Dorfzone** wird auf die Festlegung einer Nutzungsziffer verzichtet, da sich eine Bebauung primär an der Einfügung in das vorhandene Ortsbild zu orientieren hat. In der Regel sind über diese Zonen auch bereits Gestaltungspläne mit präzisierenden Sonderbauvorschriften erlassen. Um in Einzelfällen auf die Anforderungen einer speziellen Situation reagieren zu können, wird in Art. 8 Abs. 4 Baureglement eine Ausnahmeregelung gestützt auf § 92 Abs. 1 Ziff. 4 PBG eingeführt. In der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen und in der Erholungs- und Freizeitzone werden wie bisher keine Nutzungsziffern festgelegt.

Per 1. Juli 2020 hat der Regierungsrat den Energiebonus von 10% bei Einhaltung des Minergiestandards aufgehoben. Neu kann der Energiebonus nur noch geltend gemacht werden, wenn die deutlich strengeren Anforderungen (Minergie-P-Standard) erfüllt werden. Insbesondere bei bestehenden Gewerbebetrieben ist dies schwer erreichbar. Die Baumassenziffer in den **Arbeitszonen Gewerbe und Industrie** wird deshalb um 10% erhöht. Damit bei einer Bebauung nach Regelbauweise das Nutzungspotential hinreichend realisiert wird, wird in den Arbeitszonen eine **Mindestdichte** (BMZ) eingeführt. Eine Unterschreitung der Mindestnutzung ist jedoch gemäss Art. 11 Abs. 4 zu bewilligen, sofern der Nachweis erbracht wird, dass der Neubau eine spätere Erweiterung bis zur Mindestnutzung nicht verunmöglicht. Die in der Masstabelle festgehaltenen Mindestnutzungen gelten für Grundstücke ohne bestehende Gebäude mit Hauptnutzfläche sowie Grundstücke, auf denen die bestehenden Gebäude mit Hauptnutzflächen abgebrochen werden.

b) Abstandsregelung

Damit einerseits der Innentwicklung im Sinne des Raumplanungsgesetzes gebührend Rechnung getragen werden kann und andererseits bei kleinen Grundstücken oder beengten Situationen flexiblere Bebauungsmöglichkeiten gewährleistet werden können, wird der bisher allseitig gleiche Grenzabstand in den Wohn- sowie Wohn- und Arbeitszonen durch einen differenzierten grossen und einen kleinen Grenzabstand ersetzt. Dabei orientiert sich der grosse Grenzabstand weitgehend am Mass des früheren allseitigen Grenzabstands und ist auf der Hauptwohnseite, der kleine Grenzabstand auf den übrigen Seiten einzuhalten. Der Mehrlängenzuschlag wird aufgrund der Pflicht zur häuslicherischen Bodennutzung aufgehoben.

Zone	rechtskr. Baureglement		neues Baureglement		
	Kürzel	Grenzabstand [m]	Kürzel	kleiner Grenzabstand [m]	grosser Grenzabstand [m]
Wohnzone	W33	5.50	W50	4.00	6.00
Wohnzone	W50	5.50	W80	4.00	6.00
Wohnzone	W70	7.00	W105	5.00	7.00
Wohnzone	W90	8.50	W135	6.00	8.00
Dorfzone	D	7.00	D	5.00	5.00
Wohn- und Arbeitszone	WG50	5.50	WA80	4.00	6.00
Wohn- und Arbeitszone	WG70	7.00	WA105	5.00	7.00
Wohn- und Arbeitszone	WG90	8.50	WA135	6.00	8.00
Wohn- und Arbeitszone	WG100	9.00	WA145	8.00	10.00
Zentrumszone	Cityzone	1/2 Geb. höhe	Z	6.00	6.00
Arbeitszone Gewerbe	IG 1	1/3 Geb. höhe	AG	4.00	4.00
Arbeitszone Industrie	IG 2	1/3 Geb. höhe	AI	6.00	6.00
Zone öffentl. B und A	ZoeBA	1/2 Geb. höhe	oeBA	8.00	8.00
Erholungs- und Freizeitzone	EF	1/2 Geb. höhe	EF	8.00	8.00

Regelung Grenzabstand

Vergleich rechtskräftiges Baureglement / neues Baureglement

c) Mehrlängenzuschlag

Der Mehrlängenzuschlag gemäss rechtskräftigem Baureglement, wonach ab einer gewissen Mehrlänge der Grenzabstand vergrössert werden muss, wird aufgrund der Pflicht zur haushälterischen Bodennutzung aufgehoben. Dieser wird teilweise kompensiert durch die Einführung eines grossen und kleinen Grenzabstandes in den Wohn- sowie Wohn- und Arbeitszonen.

d) Gebäudelänge

Gemäss Vorgabe des Kantons (vgl. Schreiben vom 4.10.2017, 2.11.2017 und Vorprüfungsbericht vom 6.12.2017) muss für jede Bauzone neben den Höhen und Abständen auch eine maximale Gebäudelänge oder das Nutzungsmass (Geschossflächen- oder Baumassenziffer) festgelegt werden.

Die Gebäudelängen gemäss rechtskräftigem Baureglement haben sich mehrheitlich bewährt und werden (mit Ausnahme der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen, der Erholungs- und Freizeitzone sowie den Arbeitszonen) ins neue Baureglement übernommen.

Bei der ehemaligen W33, neu **Wohnzone W50**, wird die maximale Gebäudelänge von 30.00 m auf 20.00 m reduziert, da diese Zone im neuen Zonenplan nur noch im Gebiet "Unteri Bleichi" ausgeschieden ist und dort keine zusätzliche Verdichtung gewünscht wird.

Zone	rechtskräftiges Baureglement		neues Baureglement	
	Kürzel	Gebäudelänge [m]	Kürzel	Gebäudelänge [m]
Wohnzone	W33	30.00	W50	20.00
Wohnzone	W50	40.00	W80	40.00
Wohnzone	W70	50.00	W105	50.00
Wohnzone	W90	55.00	W135	55.00
Dorfzone	D	50.00	D	50.00
Wohn- und Arbeitszone	WG50	40.00	WA80	40.00
Wohn- und Arbeitszone	WG70	50.00	WA105	50.00
Wohn- und Arbeitszone	WG90	55.00	WA135	55.00
Wohn- und Arbeitszone	WG100	55.00	WA145	55.00
Zentrumszone	City- zone	--	Z	--
Arbeitszone Gewerbe	IG 1	110.00	AG	150.00
Arbeitszone Industrie	IG 2	150.00	AI	220.00
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	ZoeBA	50.00	oeBA	180.00
Erholungs- und Freizeitzone	EF	50.00	EF	150.00

Regelung Gebäudelänge

Vergleich rechtskräftiges Baureglement / neues Baureglement

Entsprechend der Forderung des Kantons wird auch in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen und der Erholungs- und Freizeitzone eine maximale Gebäudelänge festgelegt. Diese ist verhältnismässig hoch anzusetzen, da viele bestehende Bauvolumen (Schulhäuser, Altersheime, Kirchen, Pflegeheime, Freizeit- oder Sporteinrichtungen etc.) die bisherigen rigiden Längenbeschränkungen überschritten und regelmässig nur mit Ausnahmegenehmigungen genehmigt werden konnten. Dies soll in Zukunft vermieden werden.

Aufgrund der Einführung der IVHB und der Verordnung zum PBG hat die Messweise der Gebäudelänge

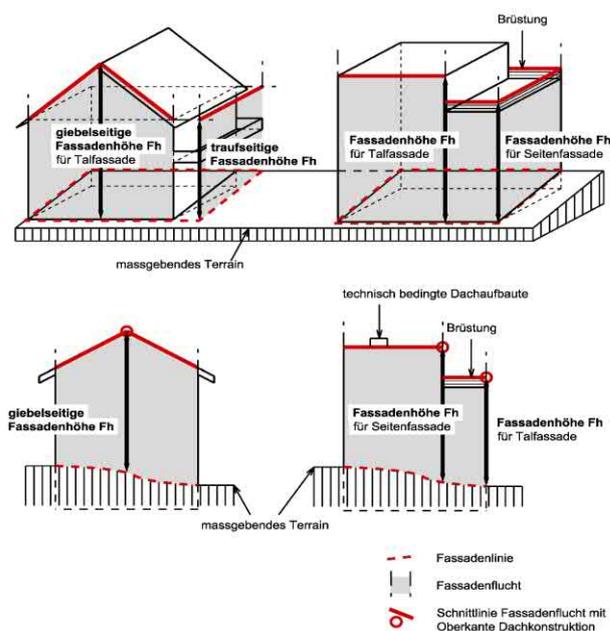
geändert, indem künftig bei mit untergeordneten Zwischenbauten verbundenen Bauten die Gebäudelänge über alles zu messen ist. Aus demselben Grund wird auch die Gebäudelängen in den **Arbeitszonen** erhöht.

Demgegenüber wird in der **Zentrumszone** (bisher Cityzone) bewusst auf eine maximale Gebäudelänge verzichtet, weil

- mit der bereits bisher in der Cityzone geltenden Regelung ohne Längenbeschränkung gute Erfahrungen gemacht werden konnte. Die Beschränkung auf die Bestimmung des Nutzungsmasses (GFZ), Fassadenhöhe (FH) und Grenzabstand (GA) reichen erfahrungsgemäss aus,
- der Spielraum für die prioritäre Innenentwicklung in den zentralen Gebieten nicht unnötig geschmälert werden soll,
- aufgrund der sehr unterschiedlichen Bebauungsformen (teils offene, teils geschlossenen Bauweise, teils sehr grossvolumige Bauten (z.B. Karussell) andererseits aus Ortsbildschutzgründen bewusst beschränkt zu haltende Baukörper), kein zweckmässiges, allgemeinverbindliches Längenmass festgesetzt werden kann.

e) Höhenregelung

Mit der Einführung der IVHB wurde die bestehende Messweise mit der Gebäude- und Firsthöhe durch die Fassaden- und Gesamthöhe ersetzt. Die Problematik bei den Höhenregelungen gemäss IVHB ist, dass es viele verschiedene Definitionen (berg-, tal-, trauf- und giebelseitige Fassadenhöhen, Gesamthöhe) und Kombinationen (differenziert nach Dachform: Schrägdach, Flachdach) gibt und man bei der Messweise von Fassaden- und Gesamthöhe nicht vom gleichen Messpunkt ausgeht: Die Fassadenhöhe ist der grösste Höhenunterschied zwischen der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion und der dazugehörigen Fassadenlinie (vgl. nachstehende Abbildung). Die Gesamthöhe jedoch ist der grösste Höhenunterschied zwischen dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion und dem tiefsten, lotrecht darunter liegenden Punkt auf dem massgebenden Terrain.



Messweise der Fassadenhöhe nach IVHB

Damit nicht zwei verschiedene Messweisen gelten, kommt (mit Ausnahme der Zone für höhere Häuser und der Hochhauszone¹²) im neuen Baureglement für die Höhenregelung nur die Fassadenhöhe zur Anwendung. Dabei werden je Nutzungszone verschiedene Fassadenhöhen für Flachdach- und Schrägdachbauten eingeführt:

- Für Flachdachbauten gilt die "Fassadenhöhe (FH) Flachdach". Die obersten 2.00 m der festgelegten Fassadenhöhe sind nur im Bereich eines Attikageschosses gemäss § 29 PBV in Verbindung mit Ziff. 6.4 IVHB anwendbar.
- Für Schrägdachbauten gelten die traufseitige und die giebelseitige Fassadenhöhe. Die Differenz zwischen den projektierten trauf- und giebelseitigen Fassadenhöhen darf die Differenz der maximalen trauf- und giebelseitigen Fassadenhöhen gemäss Masstabelle nicht überschreiten.
- Bei Pultdachbauten gilt die Fassadenhöhe (FH) an der Traufseite. Die Höhendifferenz zwischen First und Traufe darf maximal 3.50 m betragen.

Bemerkungen zur Höhenregelung:

- Mit der Anwendung der Fassadenhöhe befinden sich die Referenzpunkte zur Bestimmung der Fassadenhöhen immer auf der projizierten Fassadenlinie.
- Die Höhenregelung für Schrägdächer kommt sinngemäss auch für andere Dachformen (z.B. Tonnendach) zur Anwendung.
- Die traufseitige Fassadenhöhe gilt nur für Schrägdachbauten, da gemäss IVHB bei Flachdachbauten keine traufseitige Fassadenhöhe definiert ist.
- Bei Flachdachbauten gilt die Fassadenhöhe (FH). Um bei den Flachdachbauten sicherzustellen, dass durch die vorgegebene Fassadenhöhe kein unerwünschtes zusätzliches Vollgeschoss erstellt werden kann, gilt zusätzlich die Regelung, dass die obersten 2.00 m der festgelegten Fassadenhöhe nur beim Bau eines Attikageschosses gemäss § 29 PBV in Verbindung mit Ziff. 6.4 IVHB bebaubar sind.
- Die Höhe bei Pultdachbauten wird mit der Fassadenhöhe bei der tieferen Traufe festgelegt. Zusätzlich darf die Differenz zwischen Traufe und First nicht mehr als 3.50 m betragen und das Pultdach muss gemäss den Festlegungen von § 28 PBV ausgeführt werden, um die Dachform sicherzustellen.
- Damit geneigtes Gelände (ab 12 % Neigung zwischen Tal- und Bergfassade) sinnvoll bebaut werden kann, darf die talseitige Fassadenhöhe um maximal 1.60 m überschritten werden, wenn sie auf der Bergseite um mindestens das gleiche Mass unterschritten wird (vgl. Art. 31 Bauen an Hanglagen).
- In der Masstabelle orientieren sich die neu festgelegten Fassadenhöhen weitgehend an den bisherigen Massen gemäss alter Regelung.

Art. 6 Kommunale Zuschläge

Zur Förderung der Innenentwicklung und zur Schaffung von Anreizen für mehr Qualität werden in dem neu eingefügten Art. 6 die Voraussetzungen geschaffen, verschiedene Nutzungszuschläge zur Geschossflächenziffer (GFZ) respektive Baumassenziffer (BMZ) zu gewähren, wenn Bauvorhaben erhöhten Anforderungen genügen. Mit der 2. Planaufgabe des Baureglements im Herbst 2020 wurde präzisiert, dass die kommunale Zuschläge in allen Zonen mit einer Nutzungsziffer (GFZ, BMZ oder GZ) zur Anwendung gelangen können.

¹² Gemäss übergeordnetem Recht (§ 38 PBV) kommt für höhere Häuser und Hochhäuser die Gesamthöhe zur Anwendung.

Nutzungszuschläge zu der in der Masstabelle jeweils festgesetzten maximalen Basisausnutzung sollen insbesondere dann beansprucht werden können, wenn folgende Kriterien erfüllt werden (Art. 6 Abs 1):

- 10% Zuschlag, sofern für das Projekt eine sehr hohe städtebauliche, architektonische und gestalterische Qualität nachgewiesen ist.
- 5 % Zuschlag, sofern 100% der Pflichtparkfelder (inkl. Besucher) unter Terrain angeordnet werden.
- 10% Zuschlag, sofern die Fassadenflächen von Gebäuden (ohne Klein- und Anbauten) grossmehrheitlich dauerhaft intensiv begrünt werden. Mit dem Baugesuch muss ein Konzept vorgelegt werden, welches die Erhaltung der Begrünung auf Dauer belegt (ausreichend Substrat, Bewässerungssystem etc.).

Für Art 6 Abs. 2 gilt:

- In Wohn- und Arbeitszonen (WA) gewährt die Gemeindebehörde einen Zuschlag von 10 % auf die Basisnutzung, wenn gemischte bauliche Nutzungen mit mindestens 20% Gewerbe-/ Dienstleistungs- oder Wohnanteil realisiert werden.
Die Mindestanteile beziehen sich auf die realisierten Hauptnutzflächen unter Berücksichtigung der jeweils gültigen SIA-Norm 416 für Gewerbe/Dienstleistung oder Wohnen. Diese sind dauernd zu erhalten und diese Pflicht wird als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung im Grundbuch angemerkt.

Dabei muss jedoch verhindert werden, dass durch eine Kumulation der Zuschläge eine spekulativ übersteigerte Nutzung eines Grundstücks erfolgt. In Art. 6 Abs. 3 wird demgemäss die Kumulierbarkeit der Nutzungszuschläge auf maximal 15% bzw. 20% beschränkt.

Art. 10 Zentrumszone

Die bisherige Cityzone wird in die "Zentrumszone" gemäss der Terminologie der PBV überführt. Der Mindestwohnanteil von 10 % wurde entsprechend dem rechtskräftigen Baureglement übernommen.

Zur Belegung der Strassenräume und zur Schaffung der baulichen Voraussetzungen für publikumsorientierte Nutzungen im strassenzugewandten Erdgeschoss haben diese entlang der Bahnhof-, Haupt-, Konstanzer- sowie der Löwenstrasse in der 1. Bautiefe eine minimale lichte Raumhöhe von mindestens 3.50 m aufzuweisen und es gilt die geschlossene Bauweise. Zur Bahnhof-, Haupt-, Konstanzer- sowie Löwenstrasse zugewandte Wohnnutzungen sind in Erdgeschossen nicht zulässig. Im übrigen Gebiet in der Zentrumszone gilt die offene Bauweise. Wenn sich die Nachbarn ein gegenseitiges Grenzbaurecht einräumen, ist der Zusammenbau gestattet; vorbehalten bleibt die Bewilligung der zuständigen Gemeindebehörde gemäss § 77 PBG. Reihenhausbauten sind zulässig. Gegenüber geschützten Kulturobjekten gemäss dem Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Natur und der Heimat (TG NHG) ist in Abweichung zu Abs. 4 und Abs. 5 ein minimaler Gebäudeabstand von 1/3 der Gesamthöhe des Schutzobjektes einzuhalten.

Art. 11 Arbeitszonen Gewerbe und Industrie

Die bisherigen Industrie- und Gewerbezone 1+2 werden entsprechend der neuen Zonenbezeichnungen des Kantons zu Arbeitszonen. Die Differenzierung erfolgt aufgrund ihrer Nutzung, Dimensionierung der Bauten (Gebäudelänge und Fassadenhöhe) und des Störmasses:

- Arbeitszone Gewerbe ⇒ mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe.
- Arbeitszone Industrie ⇒ störende Industrie-, Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sowie Bauten und Anlagen, die in den übrigen Zonen untersagt sind.

Gemäss Absatz 3 sind in den Arbeitszonen pro Grundstück maximal zwei Wohnungen zulässig. Damit soll je eine Wohnung z.B. für den Betriebsinhaber und den Hauswart ermöglicht werden. Die zulässige Wohnnutzung muss mit dem zugehörigen Betrieb eine bauliche Einheit bilden. Es darf somit kein freistehendes Wohnhaus erstellt werden. Die Baumassenziffer wird um 10% erhöht, weil per 1. Juli 2020 der Regierungsrat den Energiebonus von 10% bei Einhaltung des Minergiestandards aufgehoben hat. Bei Neubauten muss künftig in den Arbeitszonen Gewerbe und Industrie eine Mindestnutzung gemäss Masstabelle erreicht werden. Eine Unterschreitung der Mindestnutzung ist jedoch zu bewilligen, sofern der Nachweis erbracht wird, dass der Neubau eine spätere Erweiterung bis zur Mindestnutzung nicht verunmöglicht. Die in der Masstabelle festgehaltenen Mindestnutzungen gelten für Grundstücke ohne bestehende Gebäude mit Hauptnutzfläche sowie Grundstücke, auf denen die bestehenden Gebäude mit Hauptnutzflächen abgebrochen werden.

Art. 13 Spezialbauzone Brunnegg

Die Spezialbauzone dient dem Schutz und dem Erhalt der Schutzobjekte Schloss und Gutshof Brunnegg. Es dürfen nur Bauten und Anlagen erstellt werden, welche die Schutzobjekte nicht negativ beeinflussen (vgl. dazu Ausführungen im Kapitel (8.2.1 g)).

Art. 18 Landschaftsschutzzone

Die im rechtskräftigen Zonenplan der Landwirtschaftszone überlagerte Landschaftsschutzzone wird im neuen Zonenplan gemäss § 13 PBV als Grundnutzung festgelegt. Landschaftsschutzzonen umfassen Gebiete, die der dauernden Erhaltung der wertvollen Landschaftsräume in ihrer Schönheit, Vielfalt und Eigenart dienen. Die landwirtschaftliche Bewirtschaftung ist nicht eingeschränkt. Die Zulässigkeit von Bauten und Anlagen richtet sich nach §13 Abs. 2 PBV.

Art. 23 Strukturerehaltungszone

Die Strukturerehaltungszone bezweckt "die Erhaltung der für das Orts-, Quartier- und Strassenbild wesentlichen Strukturelemente. Bauten, Anlagen sowie die Freiräume haben sich besonders sorgfältig in ihre Umgebung einzugliedern, so dass eine gute Gesamtwirkung entsteht". Die folgenden wesentlichen Elemente dürfen nur verändert oder entfernt werden, wenn damit eine besonders sorgfältige Eingliederung der Bauten und Anlagen in das Orts-, Quartier- und Strassenbild gewährleistet bleibt:

- quartiertypische Strassenausbildung;
- hoher Anteil an Grünflächen entlang der öffentlichen Strassen zwischen Strassenrand und zugewandter Gebäudefassade. Auf unbebauten Grundstücken oder Grundstücksteilen ist der Erhalt der Grünflächen im Bereich von 5 m ab Strassenrand auf den jeweiligen Parzellen zu prüfen;
- Sockelmauern, Zäune, Gartentore und geschnittene Hecken entlang von öffentlichen Strassen oder Wegen;
- klar ausgebildete Böschungen entlang von öffentlichen Strassen oder Wegen;
- markante Einzelbäume oder Baumgruppen mit einer Wuchshöhe von mehr als 10 m.

In den Strukturerehaltungszonen gelten grundsätzlich die Masse der Regelbauweise der ihr zu Grunde liegenden Nutzungszone, jedoch mit zusätzlichen Anforderungen wie beispielsweise der Einhaltung einer Grünflächenziffer von mindestens 0,5.

Art. 25 Gefahrenzone

Dieser Artikel entspricht den Vorgaben für die Gefahrenzonen gemäss PBG und PBV. Die Gefahrenzonen sind im Zonenplan als überlagernde Zonen festgelegt. Mit dem neuen Abs. 3 wird geregelt, dass Bauten, welche aufgrund von Objektschutzmassnahmen höher ins Terrain zu stellen sind, eine entsprechende höhere Fassadenhöhe aufweisen dürfen.

Art. 26 Gebiete mit Lärmvorbelastung

In den mit Lärm vorbelasteten Gebieten wurde im Rahmen der Zuweisung der Empfindlichkeitsstufe (ES) die nächst höhere Empfindlichkeitsstufe festgelegt. Dabei handelt es sich primär um die erste Bautiefe von Wohnzonen entlang von stark befahrenen Strassen (ES III statt ES II).

Art. 27 Zone für höhere Häuser und Hochhäuser

Basierend auf dem Hochhauskonzept der Stadt Kreuzlingen werden im Zonenplan mittels überlagernden Hochhauszonen / Zonen für höhere Häuser jene Gebiete bezeichnet in welchen der Bau von höheren Häusern und / oder Hochhäusern denkbar ist (vgl. dazu Ausführungen in Kapitel 8.2.6).

In Art. 27 BauR sind die Anforderungen an die beiden Zonen detailliert umschrieben. So sind die architektonischen und städtebaulichen Grundlagen für die Festlegungen im zwingend erforderlichen Gestaltungsplan im Rahmen eines qualifizierten Varianzverfahrens (Studienauftrag / Wettbewerb) zu erarbeiten. Im Rahmen des für den Bau von höheren Häusern oder Hochhäusern erforderlichen Gestaltungsplans ist insbesondere auch deren Verträglichkeit im Nahumfeld als auch in ihrer Fernwirkung nachzuweisen.

Auf eine Bezugnahme auf das der Planung zu Grunde liegende Hochhauskonzept wird bewusst verzichtet, wird doch mit der Ausscheidung der diesbezüglichen Zonen grundeigentümergebunden festgelegt, wo höhere Häuser, resp. Hochhäuser bewilligbar sind (sofern die diesbezüglichen Anforderungen gemäss Art. 27 erfüllt werden). Das Hochhauskonzept bildete demnach eine richtungsweisende Grundlage, welche nun im neuen Baureglementsartikel und im Zonenplan Eingang gefunden hat.

Art. 28 Deponiezone Typ A

In den neu eingeführten Bestimmungen zur Deponiezone werden die zwingend einzuhaltenden Rahmenbedingungen für die vorgesehene Auffüllung im Gebiet Ziegelhütte festgelegt. Von Bedeutung sind insbesondere, die Beschränkung auf unverschmutztes Aushub- und Ausbruchmaterial Deponie (Typ A), das Erfordernis einer befristeten Bewilligung von Bauten und Anlagen sowie die Wiederherstellung des Bodens in einer Fruchtfolgefächflächenqualität nach Abschluss der Auffüllarbeiten.

8.3.4 Bauvorschriften

Dieses Kapitel des Baureglements enthält ergänzende Massvorschriften (zu den in der kantonalen Planungs- und Bauverordnung PBV enthaltenen Bestimmungen) sowie Regelungen hinsichtlich der Ausstattung (insbesondere Abstellflächen für Fahrzeuge sowie Spiel- oder Freizeitflächen) und weitere Bauvorschriften bezüglich Reklameanlagen.

Art. 29 Grenzabstand

Neu werden in den Wohnzonen sowie Wohn- und Arbeitszonen ein grosser und ein kleiner Grenzabstand eingeführt. Der grosse Grenzabstand ist auf der Hauptwohnseite, der kleine Grenzabstand auf den übrigen Seiten einzuhalten (vgl. Erläuterungen zu Art. 5 "Masstabelle").

Art. 30 An- und Kleinbauten, Unterniveaubauten

Diese Bestimmung präzisiert die diesbezüglichen Vorschriften der kantonal geltenden PBV bzw. IVHB.

Art. 31 Bauen an Hanglagen

Anpassung des bisherigen Art. 33 aufgrund der neuen Messweise nach der IVHB.

Art. 32 Unterirdische Bauten, Anlagen, Terrainveränderungen

Diese Bestimmungen definieren die Grenzabstände für unterirdische Bauten, Anlagen, sowie Terrainveränderungen gegenüber den Nachbargrundstücken.

Art. 33 Grenzabstände Bepflanzungen

In der Praxis zeigt sich, dass die Anwendung des Gesetzes über Flur und Garten (FIGG) bei Pflanzungen und begrünten Einfriedungen zu Problemen führen kann. § 96 PBG sieht deshalb ausdrücklich vor, dass u.a. im Baureglement vom Gesetz über Flur und Garten abgewichen werden kann.

Im Art. 33 ist der Umgang mit den Grenzabständen von Bepflanzungen umfassend geregelt. Mit den Abweichungen vom Flurgesetz sollen die Durchgrünung der Stadt sowie die Siedlungsökologie gefördert werden, denn vor dem Hintergrund steigender Temperaturen in den Städten kommt insbesondere einem nachhaltigen Baumbestand grosse Bedeutung für die sommerliche Kühlung des Stadtklimas zu.

Art. 34 Nebennutzflächen

Bei der Geschossfläche nach IVHB müssen die Nebennutzflächen wie Abstell-, Estrich- und Kellerräume auch angerechnet werden, was bisher bei der Berechnung der zulässigen Bruttogeschossflächen nicht der Fall war. Damit im Mehrfamilienhausbau in jeder Wohnung auch die notwendigen Nebennutzflächen (ohne Fahrzeugabstellräume) erstellt werden, sind bei Mehrfamilienhäusern mindestens 10 % der realisierten Hauptnutzflächen gemäss der jeweils gültigen SIA-Noem 416 als Nebennutzflächen zu realisieren.

Art.35 Parkierung für Fahrzeuge

Für die Festlegung der Anzahl Parkfelder für Fahrzeuge, die Anordnung und Geometrie der Parkieranlagen sowie die Grundstückszufahrten gelten die jeweils gültigen VSS-Normen (640 281 und 640 291a).

Es liegt im öffentlichen Interesse, dass die Anzahl der Pflichtparkfelder abgestimmt auf die konkreten örtlichen Verhältnisse, die ÖV-Erschliessungsqualität oder die besondere Wohnform (Alterswohnungen, Studentenwohnungen, usw..) reduziert werden kann (Parkplatzreduktion gemäss SN-Norm 640 281).

Bei Wohnnutzungen soll neu zusätzlich die Anzahl von Pflichtparkfeldern für Bewohner (ohne Besucherabstellplätze) in Abhängigkeit der ÖV-Güteklassen (Berechnungsmethodik gemäss Bundesamt für Raumentwicklung ARE), wie folgt reduziert werden können:

- in der ÖV-Gütekategorie A: um bis zu 50 %
- in der ÖV-Gütekategorie B: um bis zu 40 %
- in der ÖV-Gütekategorie C: um bis zu 20 %

Im Sinne der haushälterischen Bodennutzung wird in Abs. 3 festgelegt, dass für Neubauten und wesentliche Erweiterungen die Parkieranlagen ab 10 Parkplätzen in Tiefgaragen oder vollständig ins Gebäude integriert anzuordnen sind. Ausgenommen sind Besucher- und Kundenparkplätze. Demgegenüber sind für neue Einkaufszentren und Einzelhandelsgeschäfte ab 500 m² publikumsaktiver Fläche gemäss Abs. 4 die alle erforderlichen Autoabstellplätze in Tiefgaragen oder ins Gebäude integriert zu erstellen.

Im Weiteren sind die Gründe für eine Befreiung der Pflicht zur Erstellung von Parkieranlagen aufgeführt sowie die Ersatzabgaben geregelt.

Art. 36 Parkierung für leichte Zweiräder

Zur Förderung des Langsamverkehrs werden vor allem bei Mehrfamilienhäusern sowie bei Dienstleistungs-, Gewerbe- und Industriebetrieben mit mehr als 10 Arbeitsplätzen genügend und sicher zugängliche, überdachte Parkieranlagen für leichte Zweiräder verlangt. Der Bedarf sowie die Anordnung sind unter Berücksichtigung der jeweils gültigen VSS-Normen 640 066 und 640 065 zu bestimmen.

Art. 37 Spiel- oder Freizeitflächen

Mit dem Titel "Spiel- oder Freizeitflächen" wird zum Ausdruck gebracht, dass eine vielseitige, altersdurchmischte und altersgerechte Aussenraumgestaltung für Kleinkinder, Jugendliche, Erwachsene und ältere Personen angestrebt wird. Die Spiel- oder Freizeitflächen dürfen dabei nicht nur "Restflächen" der Überbauung darstellen. Wichtig ist, dass diese klar bezeichnet und dauerhaft erhalten werden und nicht durch private Aussenraumnutzungen vereinnahmt werden. Gestützt auf § 18 Abs. 1 Ziff. 14 PBG wurde eine Mindestfläche von 10 % der Hauptnutzfläche gemäss SIA-Norm 416 festgelegt.

Art. 38 Reklameanlagen

Präzisierung der rechtskräftigen Bestimmungen zu den Reklameanlagen.

8.3.5 Gestaltungsvorschriften

Art. 39 Gesamtwirkung

Mit der Aufnahme von generellen Gestaltungsvorschriften für Bauten und Anlagen und den Anforderungen an eine gute Gesamtwirkung wird eine positive Leistung verlangt. Damit geht die gute Gesamtwirkung über ein reines Verunstaltungsverbot hinaus. Insbesondere bei Bauten im Bestand, am Siedlungsrand und an Hanglagen ist eine gute Gesamtwirkung und Einfügung besonders wichtig. Bei Bedarf kann die Baukommission eine fachliche Beurteilung durch die Stadtbildkommission einholen.

Art. 40 Verglasungen und Vogelschutz

Diese Bestimmung dient dem Schutz der Vögel vor dem Tod durch den ungebremsten Flug in für sie nicht erkennbare Hindernisse. Die diesbezüglichen Merkblätter der Schweizerischen Vogelwarte Sempach

(<https://www.vogelwarte.ch/>) und der Leitfaden "Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht geben" wertvolle Hinweise, wie die Gefahren für die Vögel minimiert werden können.

Art. 41 Dachgestaltung

Die bisherigen Festlegungen für die Dachgestaltung werden weiter konkretisiert. So sind nicht begehbare Flachdächer und Dächer bis 15° Neigung mit mehr als 30 m² Fläche extensiv zu begrünen, soweit sie nicht zur Energieproduktion genutzt werden. Die 15° sind so festgelegt, dass kein konstruktiver Mehraufwand notwendig ist. Hinsichtlich der "erhöhten Anforderungen für den ökologischen Ausgleich" wird insbesondere auf die SIA Norm 312 "Begrünung von Dächern" Ziffer 2.7.2 verwiesen.

Art. 42 Terraingestaltung

Die Anforderungen an die Terraingestaltung wurden präzisiert und ergänzt. Insbesondere sollen sich Stützbauwerke besser einordnen und Abgrabungen zurückhaltend angewendet werden.

Art. 43 Bepflanzung

Die Gesamtwirkung des Freiraumes ist ebenso bedeutend wie die Gestaltung der Bauten an sich und bedarf einer sorgfältigen Projektierung und Pflege. Insbesondere die Zwischenräume können durch entsprechende Ausgestaltung, Bepflanzung und Begrünung ökologische Funktionen übernehmen und massgebend zur Wohn- und Lebensqualität beitragen. Daher muss bei Neubauten und wesentlichen Erweiterungen eine minimale Begrünung erfolgen.

Pro 500 m² anrechenbarer Grundstücksfläche ist mindestens ein einheimischer Hochstammbaum zu pflanzen. Die Stammhöhe bei Neupflanzung hat mindestens 1.50 m zu betragen. Werden diese Bäume über einer unterirdischen Baute oder einer Unterniveaubaute angeordnet, muss die Erdüberdeckung mindestens 1.50 m betragen, bezogen auf den Kronentraufbereich von mindestens 10 m² des jeweiligen Baumes. Als "Traufbereich" eines Baumes bezeichnet man das Ausmass seiner Krone (im ausgewachsenen Zustand) projiziert auf die horizontale Fläche rund um den Stamm.

Art. 44 Künstliche Beleuchtung

Lichtimmissionen stellen heute immer mehr eine lästige Beeinträchtigung für die Umgebung und die Umwelt dar. Es ist daher angezeigt, eine mögliche Beeinträchtigung durch Massnahmen an der Quelle vorsorglich zu begrenzen. Die SIA-Norm 491 bildet dafür eine gute und anerkannte Grundlage, um unnötige Lichtemissionen zu vermeiden.

8.3.6 Übergangs- und Schlussbestimmungen

Regelung des Inkrafttretens und des Umgangs mit hängigen Baugesuchen bei Inkrafttreten des neuen Baureglements und des zugehörigen Zonenplans.

9 Kapazitätsabschätzungen

9.1 Überblick

Wie im Kapitel 4.1 Einwohnerentwicklung angeführt, wuchs die Bevölkerung in Kreuzlingen seit 2006 im Schnitt um rund 2% pro Jahr. Eine längerfristige Entwicklung mit über 2 % Einwohnerzuwachs wird von der Stadt Kreuzlingen nicht angestrebt. Im Vergleich zur Anzahl Einwohner im Jahr 2015 geht das Agglomerationsprogramm der 3. Generation von 25'300 (+18 %) Einwohner (2030) beziehungsweise von 26'800 (+25%) Einwohner (2040) innerhalb der Wohn- und Mischzonen (WMZ) aus.

Gemäss den Szenarien des Bundesamtes für Statistik erhöht sich die Anzahl der Raumnutzer (RN) innerhalb der Wohn- und Mischzonen bis zum Jahr 2030 um rund 21 % auf rund 30'600 RN (davon rund 25'000 Einwohner) und bis zum Jahr 2040 um 29 % auf rund 32'600 RN (davon rund 27'000 Einwohner). Dies entspricht einem jährlichen Raumnutzerwachstum von rund 1 % pro Jahr. Im Rahmen der Gemeindegespräche 2016 hat Kreuzlingen sich bereit erklärt, davon rund 250 RN an einzelne Regionsgemeinden abzugeben.

Entsprechend den Vorgaben des kantonalen Richtplanes sind für die Kapazitätsabschätzungen dementsprechend den im Richtplanbeschluss S1.4.1 festgesetzten Zielgrössen relevant:

- im Jahr 2033: 31'200 Raumnutzer (kant. Vorgabe interpoliert auf das Jahr 2033)
- im Jahr 2040: 32'600 Raumnutzer. (kant. Vorgabe bleibt unverändert)

Im Hinblick auf den prognostizierten Einwohnerzuwachs muss in den Wohn- und Mischzonen gegenüber heute (mit rund 27'000 RN) zusätzlicher Raum für weitere rund 4'000 Einwohner bis 2033 beziehungsweise über 5'000 Einwohner bis 2040 geschaffen werden.

Bei den Beschäftigten wird der Erhalt der heutigen Arbeitsplätze beziehungsweise eine leichte Erhöhung durch Verdichtung in den Arbeitszonen angestrebt. Zum Aufzeigen der vorhandenen Kapazitäten wurde eine Kapazitätsabschätzung des rechtsgültigen Zonenplans mit der Zonenplanrevision gegenübergestellt.

Der kantonale Richtplan sieht für kantonale Zentren eine Mindestdichte von 86 Raumnutzern pro Hektare (RN/ha) vor, welche Kreuzlingen mit rund 88 RN/ha aber bereits 2014 deutlich überschritten hat (vgl. Kap. 6.2.3). Gemäss Vorprüfungsbericht des Kantons ist für die Kapazitätsberechnung dieser effektive Dichtewert in den überbauten WMZ-Zonen massgebend¹³.

Im Folgenden wird ein Überblick über die aktuell vorhandene Kapazität anhand der Dichte gemäss Vorgaben Kanton (88 RN/ha) und anhand einer Zieldichte nach den Vorstellungen der Stadt Kreuzlingen dargestellt. Weiter wird veranschaulicht, wieviel Raumnutzer bei einer Verdichtung bis 2033 beziehungsweise bis 2040 zusätzlich in den aktuell überbauten Bauzonen untergebracht werden könnten.

¹³ gemäss Festsetzung 1.2 B im kantonalen Richtplan

Für die Kapazitätsberechnung auf Basis der Dichte gemäss kant. Richtplan wurde eine Verdichtung der überbauten WMZ um 2 % bis 2030 beziehungsweise um 3 % bis 2040 gemäss Mindest-Vorgaben des kantonalen Richtplans verwendet.

Festsetzung 1.2 C

Im Rahmen der Kapazitätsberechnung gemäss Festsetzung 1.2 B verdichten alle Gemeinden ihre überbauten WMZ bis 2030 um zusätzlich 2 Prozent beziehungsweise bis 2040 um zusätzlich 3 Prozent, gemessen an der Raumnutzerzahl von 2012/2013.

Festsetzung gemäss kantonalem Richtplan

Demgegenüber wird bei der Kapazitätsberechnung auf Basis der Zieldichte eine höhere Verdichtung der überbauten WMZ von 4 % bis 2030 und 5 % bis 2040 angenommen. Die Stadt Kreuzlingen ist gestützt auf die Erfahrungswerte der letzten Jahre der Überzeugung, dass eine stärkere Verdichtung in den bereits bebauten Gebieten durchaus möglich ist. Voraussetzung dafür ist, dass nicht grossflächig eingezont wird und damit der Druck zum Verdichten wegfällt.

Basis für die Kapazitätsberechnungen bilden:

- der **rechtskräftige Zonenplan** mit Nachführungsstand 2020
- der **revidierte Zonenplan** mit Stand Januar 2021
- der **überarbeitete Richtplan** mit rund 38 Hektaren kapazitätsrelevanten Richtplangebieten (potenziellen Wohnbaugebieten).

Die vollständigen Tabellen sind dem Planungsbericht beigelegt (Beilage B4).

9.2 Kapazität des rechtskräftigen Zonenplanes (2000, nachgeführt bis 2020)

Von den im rechtskräftigen Zonenplan ausgeschiedenen 323 Hektaren Wohn- und Mischzonen (WMZ) waren 2018 noch rund 30 ha unbebaut. In den rechtskräftigen Wohn- und Mischzonen wohnen knapp 22'000 Einwohner (Ende 2020) und arbeiten rund 5'000 Beschäftigte (Vollzeitäquivalente, Stand 2018).

	überbaut / weitgehend überbaut		Total Bauzone	Einwohner gemäss GIS	Beschäftigte gemäss GIS	Raumnutzer gemäss GIS
	[ha]	[ha]				
Kapazitätsrelevante Bauzonen	293.30	29.98	323.28	21'969	4'970	26'939
Wohnzonen	199.72	20.70	220.42	13'948	1'194	15'142
W33 Wohnzone 33	12.59	5.28	17.87	410	53	463
W50 Wohnzone 50	94.56	13.48	108.04	4'188	533	4'721
W70 Wohnzone 70	72.13	1.71	73.84	6'458	456	6'914
W90 Wohnzone 90	20.44	0.24	20.68	2'892	152	3'044
Mischzonen	93.58	9.28	102.86	8'021	3'776	11'797
WG50 Wohn- und Gewerbezone 50	11.59	5.58	17.17	515	123	638
WG70 Wohn- und Gewerbezone 70	17.64	1.04	18.68	1'241	453	1'694
WG90 Wohn- und Gewerbezone 90	14.26	0.63	14.88	1'517	354	1'871
WG100 Wohn- und Gewerbezone 100	14.03	0.03	14.06	1'896	344	2'240
Z Cityzone	24.40	0.18	24.58	2'140	2423	4'563
D Dorfzone	11.66	1.83	13.49	712	79	791

Ist-Bestand an Flächen und Raumnutzern des rechtskräftigen Zonenplans

Die Flächen beziehen sich auf den Bebauungsstand 2018, die Einwohner auf den Stand 2020, die Beschäftigten auf den Stand 2018.

Auf Basis der Dichtevorgaben des kantonalen Richtplanes weist der noch rechtskräftige Zonenplan folgende Raumnutzerkapazität auf:

	aktuell vorhandene Raumnutzer gemäss GIS-Analyse [RN]	Raumnutzerkapazität unbebaute BZ [RN]	Summe Kapazität Bauzone total [RN]	Verdichtung überbaute WMZ		Summe Kapazität WMZ	
				um 2 % bis 2033 [zusätzliche RN]	um 3 % bis 2040 [zusätzliche RN]	im Jahr 2033 [RN]	im Jahr 2040 [RN]
Kapazitätsrelevante Bauzone	26'939	2'638	29'577	+ 539	+ 808	30'116	30'386
Wohnzonen	15'142	1'822	16'964	+ 303	+ 454	17'267	17'418
Mischzonen	11'797	817	12'614	+ 236	+ 354	12'850	12'968

Raumnutzerkapazität des rechtskräftigen Zonenplans

Mit der Annahme einer Überbauung der unbebauten Wohn- und Mischzonen mit den gemäss Vorprüfung anzuwendenden 88 RN/ha sowie einer zusätzlichen Verdichtung der überbauten Wohn- und Mischzonen um 2 bis 3 % können bis zum Jahr 2033 rund 30'100 Raumnutzer (Einwohner und Arbeitsplätze) beziehungsweise bis zum Jahr 2040 rund 30'400 RN in der Wohn- und Mischzone untergebracht werden. Die Zonenplankapazität liegt demnach rund 1'200 RN unter der Zielvorgabe.

9.3 Kapazität des revidierten Zonenplanes

9.3.1 Raumnutzerkapazität auf Basis der Dichtevorgaben des kantonalen Richtplanes

Aufgrund des vorläufigen Verzichts auf Neueinzonungen von grösseren Gebieten bleibt die Gesamtbauzone gegenüber dem rechtskräftigen Zonenplan praktisch unverändert. Die kapazitätsrelevante Bauzone (WMZ) reduziert sich leicht aufgrund der Umzonung des Gebietes Brunnegg in die Spezialbauzone und der Gebiete Römerburg und Hochstrass zu Freihaltezonen (gemäss kantonalen Zonenkatalog keine WMZ).

Berechnungsweise kantonalen Richtplan (Verdichtung mit 2 % / 3 % bis 2033 / 2040)			überbaut / weitgehend überbaut	nicht überbaut	Total Bauzone
			[ha]	[ha]	[ha]
Kapazitätsrelevante Bauzonen			291.54	30.74	322.27
Wohnzonen			175.33	19.54	194.87
W50	Wohnzone 33	Wohnzone 50	0.78	0.00	0.78
W80	Wohnzone 50	Wohnzone 80	99.04	18.68	117.72
W105	Wohnzone 70	Wohnzone 105	58.36	0.67	59.04
W135	Wohnzone 90	Wohnzone 135	17.16	0.19	17.35
Mischzonen			116.20	11.19	127.40
WA80	Wohn- und Gewerbezone 50	Wohn- und Arbeitszone 80	7.78	4.80	12.58
WA105	Wohn- und Gewerbezone 70	Wohn- und Arbeitszone 105	37.98	3.49	41.47
WA135	Wohn- und Gewerbezone 90	Wohn- und Arbeitszone 135	17.31	0.67	17.98
WA145	Wohn- und Gewerbezone 100	Wohn- und Arbeitszone 145	14.08	0.03	14.10
Z	Cityzone	Zentrumszone	26.55	0.32	26.87
D	Dorfzone	Dorfzone	11.45	1.88	13.33
SpB	-	Spezialbauzone Brunnegg	1.06	0.00	1.06
Weitere Zonen innerhalb Bauzone			191.59	14.23	286.70
OeBA	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	47.31	1.47	48.78
AG	Industrie- und Gewerbezone 1	Arbeitszone Gewerbe	27.94	5.70	33.64
AI	Industrie- und Gewerbezone 2	Arbeitszone Industrie	36.48	3.12	39.60
VfBi	Bahnareal	Bahnareal			14.48
VfSi	Strassenverkehrsfläche	Strassenverkehrsfläche			66.39
C	Campingzone	Campingzone	2.47	0.00	2.47
EF	Erholungs- und Freizeitzone	Erholungs- und Freizeitzone	56.73	1.77	58.50
KG	Kleingartenzone	Kleingartenzone	12.20	0.00	12.20
FH	Freihaltezone	Freihaltezone	8.46	2.17	10.63
Summe Bauzone			483.13	44.96	608.97

Zonenflächen des neuen Zonenplans

Dementsprechend ändern sich bei gleichen, auf den Vorgaben des kantonalen Richtplanes basierenden Dichteannahmen auch die Kapazitäten kaum:

Zonenplankapazität	Kapazität gemäss kant. RP		Verdichtung überbaute WMZ		Summe Kapazität	
	Raumnutzerkapazität unbebaute WMZ	Raumnutzerkapazität Total	Verdichtung um 2 % bis 2033	Verdichtung um 3 % bis 2040	Raumnutzerkapazität 2033	Raumnutzerkapazität 2040
Berechnungsweise kantonalen Richtplan (Verdichtung mit 2 % / 3 % bis 2033 / 2040)	[RN]	[RN]	[zusätzliche RN]	[zusätzliche RN]	[RN]	[RN]
Kapazitätsrelevante Bauzonen	2'705	29'550	+ 537	+ 805	30'087	30'355
	1'720	14'424	+ 254	+ 381	14'678	14'805
W50 Wohnzone 50	0	30	+ 1	+ 1	30	30
W80 Wohnzone 80	1644	6'274	+ 93	+ 139	6'366	6'413
W105 Wohnzone 105	59	5'575	+ 110	+ 165	5'686	5'741
W135 Wohnzone 135	17	2'545	+ 51	+ 76	2'596	2'621
	+ 985	+ 15'126	+ 283	+ 424	15'408	15'550
WA80 Wohn- und Arbeitszone 80	423	770	+ 7	+ 10	777	780
WA105 Wohn- und Arbeitszone 105	307	3'912	+ 72	+ 108	3'985	4'021
WA135 Wohn- und Arbeitszone 135	59	2'414	+ 47	+ 71	2'461	2'484
WA145 Wohn- und Arbeitszone 145	2	2'242	+ 45	+ 67	2'287	2'309
Z Zentrumszone	28	4'824	+ 96	+ 144	4'919	4'967
D Dorfzone	165	952	+ 16	+ 24	967	975
SpB Spezialbauzone Brunnegg	0	13	+ 0	+ 0	13	13
Weitere Zonen innerhalb Bauzone					4'834	4'834
OeBA Zone für öffentliche Bauten und Anlagen					1'266	1'266
AG Arbeitszone Gewerbe					1'110	1'110
AI Arbeitszone Industrie					2'335	2'335
VfBi Bahnareal					23	23
VfSi Strassenverkehrsfläche					0	0
C Campingzone					16	16
EF Erholungs- und Freizeitzone					79	79
KG Kleingartenzone					0	0
FH Freihaltezone					5	5
Summe Bauzone					34'921	35'189

Kapazitäten des neuen Zonenplans mit kantonalen Dichtevorgaben

Nach der Revision des Zonenplanes bestehen bei vorgenannten Annahmen in den derzeit noch unüberbauten Wohn- und Mischbauzonen Reserven für rund 2'700 zusätzliche Einwohner und Beschäftigte.

Weitere rund 500 RN (+2 % bis 2033) respektive 800 Raumnutzer (bei + 3 % bis 2040) kommen bei einer Verdichtung des bereits bebauten Gebietes hinzu.

9.3.2 Raumnutzerkapazität bei höherer Verdichtung in den bereits bebauten Bauzonen

Mit dem im neuen Zonenplan vorgenommenen Zonenänderungen, insbesondere den diversen Aufzonungen, werden hingegen darüber hinausgehende Kapazitäten geschaffen, welche in der Kapazitätsabschätzung zu berücksichtigen sind.

Die nachfolgende Kapazitätsabschätzung basiert wiederum auf unveränderten Annahmen bei den heute noch unbebauten Baugrundstücken (88 RN/ ha), jedoch einer gegenüber den Annahmen des Kantons um zwei Prozent höheren Verdichtung in den überbauten Wohn- und Mischzonen:

Zonenplankapazität (Verdichtung mit 4 % / 5 % bis 2033 / 2040)	Kapazität gemäss kant. RP		Verdichtung überbaute WMZ		Summe Kapazität	
	Raumnutzerkapazität unbebaute WMZ	Raumnutzerkapazität WMZ Total	Verdichtung um 4 % bis 2033	Verdichtung um 5 % bis 2040	Raumnutzerkapazität 2033	Raumnutzerkapazität 2040
	[RN]	[RN]	[zusätzliche RN]	[zusätzliche RN]	[RN]	[RN]
Kapazitätsrelevante Bauzonen	2'705	29'550	+ 1'074	+ 1'342	30'624	30'892
Wohnzonen	1'720	14'424	+ 508	+ 635	14'932	15'059
Mischzonen	985	15'126	+ 566	+ 707	15'691	15'833
Weitere Zonen innerhalb Bauzone					4'834	4'834
Summe Bauzone					35'457	35'726

Raumnutzerkapazität des neuen Zonenplans bei höherer Verdichtung in bebauten Gebieten

Dadurch erhöht sich die Kapazität des Zonenplanes um rund 500 zusätzliche Raumnutzer.

Weitere, hier noch nicht berücksichtigte Kapazitäten können geschaffen werden, wenn in den bislang noch unbebauten Wohn- und Mischzonen höhere Dichten, als die vom Kanton vorgegebenen 88 RN/ha, erreicht werden. Dies ist, wie die neueren Überbauungen zeigen, durchaus umsetzbar (z.B. Überbauung Bellevue rund 130 RN/ha, Wolfacker Mitte rund 118 RN/ha).

Wenn die angestrebte innere Verdichtung wider Erwarten nicht in dem angestrebten Mass umgesetzt werden kann, fehlen mit dem revidierten Zonenplan zur Erreichung der Zielvorgabe die Zonenkapazitäten für rund 1'000 bis 1'500 Raumnutzer. Bei der gemäss kant. Richtplan angenommenen mittleren Dichte von 88 RN/ha entspricht dies einer zu gegebener Zeit zusätzlich einzuzonenden Fläche von 11 bis 17 Hektaren.

9.4 Kapazität bei Einzonung Siedlungserweiterungsgebiete gemäss Richtplan

Im Richtplan 2019 sind rund 38 ha Siedlungserweiterungsgebiet bezeichnet. Diese können -bei ausgewiesenem Bedarf und der Erfüllung der Anforderungen an die Beanspruchung von Fruchtfolgefleichen- der Bauzone zugewiesen werden. Bei einer Teileinzonung (zum Beispiel des Gebietes Leubere Nord) von rund 16 Hektaren sind die kantonalen Zielwerte für das Jahr 2033, respektive bei vollständiger Einzonung der Richtplangebiete¹⁴, diejenigen für das Jahr 2040 gut erreichbar.

¹⁴ Annahme: 1/5 des Siedlungserweiterungsgebietes Wohnen wird als Wohnzone W105 und der Rest als Wohnzone W80 eingezont.

10 Verhältnis zu den Zielen und Grundsätzen des Raumplanungsgesetzes sowie den Planungen von Bund und Kanton

vgl. Ausführungen in Kapitel 6 dieses Berichtes

10.1 Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG)

10.1.1 Ziele und Grundsätze der Raumplanung

- Haushälterische Bodennutzung

Die Gemeinden sorgen dafür, dass der Boden haushälterisch genutzt wird. Die Siedlungsentwicklung ist nach innen zu lenken und es sind kompakte Siedlungen zu schaffen.

Die Verdichtung des heutigen Siedlungsgebietes ist ein Schwerpunkt der vorliegenden Ortsplanungsrevision. Neben Aufzonungen im Rahmen der Zonenplanüberarbeitung schafft das Baureglement die nötigen Voraussetzungen zur Innenverdichtung.

Es ist das erklärte Ziel der Stadt Kreuzlingen, die Verdichtung nach Innen voranzutreiben, weshalb auf grossflächige Einzonungen respektive Baugebietserweiterungen (vorerst) verzichtet wird. Die Stadt Kreuzlingen geht denn auch von höheren Zielwerten betreffend die innere Verdichtung aus, als die Mindestzielwerte nach kantonalem Richtplan (siehe beigelegte Kapazitätsberechnungen).

- Natürliche Lebensgrundlagen

Natürliche Lebensgrundlagen sind zu schützen, die Landschaft ist zu schonen. So sollen genügende Flächen geeigneten Kulturlandes sowie naturnahe Landschaften und Erholungsräume erhalten bleiben und Flussufer freigehalten werden. Der öffentliche Zugang zu den Gewässern soll erleichtert werden.

Um die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen, wird auf grossflächige Einzonungen verzichtet. Gegenüber dem heute rechtskräftigen Zonenplan wurden vermehrt Flächen der Freihalte-, Naturschutz- und Landschaftsschutzzone zugewiesen. Die grossflächigen Grünräume entlang des Sees werden vollumfänglich in der Erholungs- und Freizeitzone belassen, um unter anderem der Bevölkerung den Zugang zum See zu ermöglichen.

- Angemessene Wohnqualität

Die Siedlungsentwicklung ist nach Innen zu lenken, jedoch unter Berücksichtigung einer angemessenen Wohnqualität. Bei der Siedlungsentwicklung achten die Gemeinden auf die Bedürfnisse der Bevölkerung. Wohngebiete sollen vor schädlichen oder lästigen Einwirkungen möglichst verschont bleiben und haben viele Grünflächen zu enthalten.

Die Stadt Kreuzlingen verfügt bereits über viele attraktive Grünflächen, die auch weiterhin erhalten bleiben sollen. Eine Siedlungsentwicklung nach Innen soll weiterhin stattfinden, aus stadtstrukturellen Gründen soll diese jedoch in den Strukturerhaltungs- und Dorfkernzonen massvoll erfolgen. In den übrigen Zonen besteht hingegen ein grösseres Verdichtungspotential, das auch baulich realisiert werden soll.

Eine Gesamtverkehrsstrategie sowie eine klare Stadt- und Quartierstruktur bewahren die Wohngebiete vor schädlichen oder lästigen Einwirkungen.

- Wirtschaft

Für die Wirtschaft sind räumliche Voraussetzungen zu schaffen und zu erhalten.

Während im gesamten Kanton Thurgau die Anzahl der Beschäftigten zunahm, kam es zu einer Abnahme der

Beschäftigten in der Stadt Kreuzlingen. Aufgrund eines Mangels an potenziellen, raumplanerisch sinnvollen Alternativgebieten für Industrie und Gewerbe innerhalb der Gemeindegrenzen, steht der Erhalt beziehungsweise die Erhöhung der heutigen Arbeitsplatzzahl im Vordergrund. Neben den Wohnzonen sollen daher auch die Arbeitszonen hinsichtlich der Beschäftigtenzahl verdichtet werden.

- **Öffentlicher Verkehr**

Wohn- und Arbeitsgebiete sind mit dem öffentlichen Verkehr angemessen zu erschliessen.

Die Stadt Kreuzlingen setzt sich für die Verbesserungen des Bahn- und Busangebotes ein. Massnahmen dazu sind primär im Agglomerationsprogramm Kreuzlingen – Konstanz abgehandelt. Sie betreffen grösstenteils den Busverkehr (Ausbau Busterminal Bärenplatz, Busbevorzugung an Kreiseln und separate Busspuren).

- **Langsamverkehr**

Rad- und Fusswege sollen erhalten, verbessert und neu geschaffen werden.

Der Stadtrat genehmigte am 30.3.2015 das überarbeitete Langsamverkehrsprogramm. Darin wurden verschiedene Massnahmen formuliert, welche einerseits ins Agglomerationsprogramm Kreuzlingen - Konstanz Einzug fanden, andererseits im Gemeinderichtplan berücksichtigt wurden.

10.1.2 Berücksichtigung Mitwirkung der Bevölkerung

Gemäss Art. 4 Abs. 2 RPG sorgt der Gemeinderat dafür, dass die Bevölkerung bei Planungen in geeigneter Weise mitwirken kann. Die Kreuzlinger Öffentlichkeit wurde von Anfang an in den Planungsprozess einbezogen. Die konkreten Mitwirkungsmöglichkeiten sind in Kapitel 11 erläutert.

10.2 Sachpläne und Konzepte des Bundes

Die Sachpläne und Konzepte des Bundes wurden – soweit diese sich auf die Ortsplanung der Gemeinde auswirken – berücksichtigt. Die heute vorliegenden Bundesinventare, insbesondere des Kultur-, Landschafts- und Naturschutzes, wurden beigezogen (vgl. dazu Ausführungen im Kapiteln 6).

Die Konsultation der Sachpläne des Bundes hat ergeben, dass sich deren Relevanz für die Stadt Kreuzlingen im Wesentlichen auf den Sachplan Fruchtfolgeflächen beschränkt. Dessen Anliegen, die in Art. 30 der Raumplanungsverordnung (RPV) und im kantonalen Richtplan konkretisiert werden, sind in die Erarbeitung des kommunalen Richtplans Kreuzlingen eingeflossen. Die mit dem kantonalen Richtplan festgesetzten Fruchtfolgeflächen werden nur temporär bezüglich der Nutzung des Gebietes Ziegelhütte als Deponie (Typ A) beeinträchtigt. Nach Abschluss der Deponie ist zwingend eine Rückführung des Bodens mit FFF-Qualität gefordert. Sollte die ebenfalls mit dem kantonalen Richtplan festgesetzten Bauentwicklungsgebiete Leubern und /oder Gaissberg im Laufe der Zeit beansprucht werden wollen, wären davon Fruchtfolgeflächen betroffen. Einzonungen mit Auswirkungen auf die FFF sind zwar nicht ausgeschlossen, hingegen sind erhöhte Anforderungen zu erfüllen.

10.3 Kantonaler Richtplan / Agglomerationsprogramm

Die übergeordneten raumplanerischen Rahmenbedingungen aus dem neuen kantonalen Richtplan und dem aktuellen Stand des Agglomerationsprogramm (3. Generation) ist in die Richtplanung eingeflossen und berücksichtigt (vgl. dazu Ausführungen im Kapiteln 6).

11 Information und Mitwirkung / Öffentliche Bekanntmachung

Mit Publikation im Amtsblatt und den lokalen Medien 18. Juli 2017 eröffneten der Stadtrat die "Vernehmlassung und öffentliche Mitwirkung zum Entwurf der Revision Rahmennutzungsplan Kreuzlingen" sowie die "Öffentliche Bekanntmachung des überarbeiteten und aktualisierten kommunalen Richtplans Kreuzlingen, inklusive Energierichtplan". Jedermann war eingeladen, sich zu informieren und sich zu den Entwürfen zu äussern.

Die Vernehmlassungsfrist dauerte vom 1. August bis 29. Oktober 2017.

Neben ergänzenden Informationen in den Medien fand am 2. Oktober 2017 eine öffentliche, gut besuchte Informationsveranstaltung statt.

Mit den Nachbargemeinden und der Stadt Konstanz wurden bilaterale Gespräche geführt.

Im Rahmen der gleichzeitig durchgeführten öffentlichen Bekanntmachung des überarbeiteten Richtplanes und der Vernehmlassung der Rahmennutzungsplanung gingen in der Folge rund 140 Eingaben mit rund 300 Einzelanträgen aus der Bevölkerung, Parteien und Institutionen ein. Davon betrafen 225 Einzelanträge den Zonenplan und das Baureglement. Die Eingaben zur Rahmennutzungsplanung wurden von der parlamentarischen Spezialkommission einzeln beraten.

Weitere rund 75 Einzelanträge betreffen den Richtplan (vgl. dazu Ausführungen im separaten Planungsbericht Richtplanung Kapitel 11).

Alle Anträge wurden dem Stadtrat zur Behandlung vorgelegt. Die schriftliche Beantwortung der Eingaben der Bevölkerung zu den Entwürfen der Richtplannachführung, des Zonenplans und des Baureglements erfolgt im September 2019 vor der öffentlichen Auflage der Rahmennutzungsplanung.

Ein grosser Teil der Eingaben wendeten sich gegen die im Entwurf der Ortsplanungsrevision vorgesehene grossflächige Bezeichnung von Gebieten, welche sich für höhere Häuser oder Hochhäuser eigneten. Mit der nun vorgesehenen Reduktion der Eignungsgebiete auf das Stadtzentrum und die Gebiete Wolfacker und Sonnenwiesen konnte vielen Bedenken Rechnung getragen werden. Diverse Einzelinteressen konnten dem Gegenüber nicht berücksichtigt werden.

Eine weitere öffentliche Veranstaltung zur Ortsplanungsrevision fand am 21. August 2019 vor der Planaufgabe der Rahmennutzungsplanung (6. September bis 25. September 2019) statt.

Im Rahmen der Behandlung der Einsprachen (1. Auflage) beschloss der Stadtrat verschiedene Änderungen, welche eine zweite öffentliche Auflage erforderlich machte. Die beabsichtigten Änderungen wurden am 24. August 2020 anlässlich eines öffentlichen Informationsanlasses wiederum der Bevölkerung vorgestellt.

12 Kantonale Vorprüfung

Mit Beschluss vom 7. März 2017 hat der Stadtrat den Entwurf der revidierten Ortsplanung verabschiedet und zur kantonalen Vorprüfung freigegeben.

Am 4. April 2017 wurde die Ortsplanungsrevision (Richtplanung und Rahmennutzungsplanung) dem Amt für Raumentwicklung zur Vorprüfung eingereicht. Nach einer ersten Grobprüfung mussten noch einzelne ergänzende Unterlagen nachgereicht werden.

Am 31. Oktober 2017 fand eine Aussprache zwischen Vertretern des Departements und der Stadt Kreuzlingen statt, an welcher insbesondere die Bewilligbarkeit von Bauvorhaben mit grossen Gebäudelängen, respektive die Frage einer vorzeitigen Teilrevision des Baureglements erörtert wurde (in der Folge verzichtete die Stadt auf eine vorgezogene Reglementsänderung).

Mit Vorprüfungsbericht vom 6. Dezember 2017 nahmen die kantonalen Amtsstellen umfassend Stellung zu den Ortsplanungsentwürfen. Da verschiedene Fragen noch offen blieben gab das Amt für Raumentwicklung mit dem Schreiben vom 22. März 2018 insbesondere zu den Themen Höhere Häuser / Hochhäuser, Gefahrenzonen und dem Umgang mit dem Gebiet Ribi-Brunnegg eine ergänzende Vorprüfung ab.

Mit Schreiben vom 16. April 2018 erfolgte eine 2. Vorprüfung seitens des Rechtsdienstes des DBU zu offenen Fragen zum Baureglementsentwurf.

Im Rahmen der Detailberatung der Rahmennutzungsplanung durch die vom Parlament der Stadt Kreuzlingen eingesetzten Spezialkommission ergaben sich verschiedene Fragen, welche seitens des ARE und des Rechtsdienstes einzeln beantwortet wurden. Die Endfassung des Baureglements nach der parlamentarischen Beratung wurde am 8. Mai 2019 dem Rechtsdienst des Departements für Bau und Umwelt nochmals zu einer eingeschränkten Vorprüfung unterbreitet. Mit Bericht vom 12. Juni 2019 gab das zuständige Amt für Raumentwicklung in Form eines 3. Vorprüfungsberichtes seine Stellungnahme dazu ab.

Nachfolgend werden nur die Stellungnahmen und Beurteilungen der kantonalen Amtsstellen zur Rahmennutzungsplanung gemäss den erwähnten drei Vorprüfungen zusammenfassend abgehandelt. Auf den Umgang mit den Vorprüfungsergebnissen zur Nachführung der Richtplanung wird auf den separaten Bericht verwiesen.

Die Nummerierung bezieht sich dementsprechend auf die entsprechenden Kapitelnummern im Bericht des Amtes für Raumentwicklung vom 6. Dezember 2017. Die im Vorprüfungsbericht erwähnten Gebietsnummern beziehen sich auf den damals zur Vorprüfung eingereichten Stand des Planes zur Zonenänderungstabelle.

Nr.	Thema	Zusammengefasste Stellungnahme durch ARE (bezieht sich auf Stand Vernehmlassung / Vorprüfung 2017)	Behandlung im Rahmen der Bereinigung der Ortsplanungsinstrumente
VPa 2.1 / A VPa 4.3 / B	BauR, ZP, PB	Begründungen zu den einzelnen Zonenplanänderungen sind im Planungsbericht teilweise zu ergänzen. --> Interessensabwägung (Siedlungserweiterung - geschützte Ortsbilder) nicht klar, um Zweckmässigkeit zu überprüfen	Stellungnahme wird berücksichtigt: Die relevanten Zonenplanänderungen werden im Planungsbericht einzeln begründet. Im Rahmen der Nutzungsplanung sind keine Siedlungserweiterungen vorgesehen, eine diesbezügliche Interessenabwägung erübrigt sich deshalb. Planungsbericht entsprechend ergänzt.
VPa 2.1 / B VPa 4.2 / A	BauR, ZP, PB	Der PB ist mit der Auseinandersetzung zu den Fruchtfolgeflächen zu ergänzen. --> fehlt noch, Nachweis inwiefern die übergeordneten Gesetze eingehalten werden	Stellungnahme wird teilweise berücksichtigt: Die mit dem kantonalen Richtplan festgesetzten Fruchtfolgeflächen werden nur temporär bezüglich der Nutzung des Gebietes Ziegelhütte als Deponie (Typ A) beeinträchtigt, Nach Abschluss der Deponie ist zwingend eine Rückführung des Bodens mit FFF-Qualität gefordert. Sollte die ebenfalls mit dem kantonalen Richtplan festgesetzten Bauentwicklungsgebiete Leubern und /oder Gaissberg im Laufe der Zeit beansprucht werden wollen, wären davon Fruchtfolgeflächen betroffen. Einzonungen mit Auswirkungen auf die FFF sind zwar nicht ausgeschlossen, hingegen sind erhöhte Anforderungen zu erfüllen. Planungsbericht entsprechend ergänzt.
VPa 2.2 / A	ZP, PB, Anhang Kapazität	Bilanz der Bauzonen (kapazitätsrelevante + weitere Bauzonen) ausweisen.	Stellungnahme wird berücksichtigt: Planungsbericht entsprechend ergänzt.
VPa 2.2 / B VPa 4.3 / A	BauR, ZP, PB Kap. 8.1.2	Sämtliche Zonenplanänderungen sind einzeln aufzuführen mit Flächenangabe, Parzellen Nrn. zu versehen und zu nummerieren. Anhand der Nummern ist der Bezug zum Plan Revision Zonenplan nur Änderung herzustellen. Hinweis: Flächentabelle von ARE für den Eintrag der Änderungen verwenden. Diese sollte Ende 2017 vorliegen.	Stellungnahme wird berücksichtigt: Flächentabelle gemäss Vorlage Kanton erstellt
VPa 2.2 / C VPa 4.3.1 / A	ZP, PB, Anhang Kapazität	Differenz der Bauzonenfläche von 1.76 ha oder 3.6 ha begründen. --> einzelne Dokumente kommen auf unterschiedliche Zahlen, ev. wegen Zuweisung von bislang keiner Nutzungszone zugewiesenen Fläche an der Gemeindegrenze zu Tägerwilen	Stellungnahme wird berücksichtigt: Planungsbericht entsprechend ergänzt.
VPa 2.2 / D	ZP, PB, Anhang Kapazität	Differenz der Bauzonenvergrößerung von 0.5 ha begründen. --> Gemäss nachgelieferter Tabelle beträgt sie 4.0 ha, gemäss Planungsbericht nach Seite 87 auf 4.5 ha	Stellungnahme wird berücksichtigt: Planungsbericht entsprechend bereinigt.
VPa 2.3 / A	BauR, ZP, PB	Planungsauftrag (kant. Richtplan, 1.3 B): "Bei der Siedlungsentwicklung nach innen ist eine hochwertige Siedlungsqualität anzustreben". Dies ist grundsätzlich erfüllt. Empfehlung: Innere Entwicklungspotentiale und Massnahmen zur Mobilisierung von Nutzungsreserven ausführlicher behandeln und Gesamtschau aufzeigen.	Stellungnahme wird teilweise berücksichtigt: Planungsbericht entsprechend ergänzt.
VPa 3.3 / A		Planungsbericht mit Begründungen ergänzen. --> Begründung für diverse Änderungen gegenüber dem Richtplan 2012 fehlen teilweise.	Stellungnahme wird berücksichtigt Im Planungsbericht werden die gestrichenen Kapitel aufgelistet und mit entsprechenden Begründungen ergänzt.

VPa 4.1 / A	BauR Art. 10, ZP	Einzonung von Flächen für Arbeitszonen, öffentliche Zonen, Spezialbauzonen sind möglich, sofern ein entsprechender Bedarfsnachweis erbracht werden kann.	Hinweis wird zur Kenntnis genommen: Mit Ausnahme der (temporären) Deponiezone und den Grenzkorrekturen zur Gemeinde Tägerwilien sind keine Einzonungen vorgesehen.
VPa 4.1 / B	BauR, ZP	Aufgrund der Vergrößerung der Bauzonen ist eine Genehmigung der Ortsplanungsrevision erst nach Inkrafttreten des teilrevidierten kantonalen Richtplans möglich (Einzonungsmoratorium).	Hinweis wird zur Kenntnis genommen: Der kantonale Richtplan ist zwischenzeitlich genehmigt. Auf eine Vergrößerung der Bauzone wird verzichtet.
VPa 4.1 / C	ZP, PB 9.1	A) -Plausibel darlegen, dass trotz deutlich geringerer Erweiterung der WMZ genügend Kapazitäten geschaffen werden, um die gemäss kantonalem Richtplan vorgesehene Zahl von rund 30'650 Raumnutzern (Zonenplanhorizont 2030) aufnehmen zu können. B) Auswirkungen auf Ortsbild und Quartiercharakter in den von den Aufzonungen betroffenen Gebieten prüfen. --> Verdichtungsziele erscheinen nicht realistisch, starke RN-Verdichtung (Verdopplung) in der W80, mit Aufzonung von überbauten EFH-Quartieren werden sich RN noch nicht verdoppeln, Begründung für Verdoppelung fehlt (z.B. alter Gebäudebestand, Parzellengrösse), unterschiedliche Dichte als das ARE (effektive Dichte : eigenen Zieldichten)	Stellungnahme wird berücksichtigt: Planungsbericht entsprechend bereinigt.
VPa 4.1 / D	ZP, PB 9.1	Kapazitätsberechnung PB Seite 82 korrigieren. --> Ausführungen zu den Kapazitätsberechnungen in Bezug auf die kantonale Berechnungsmethodik (effektive Dichte) sind falsch	Stellungnahme wird berücksichtigt: Planungsbericht entsprechend bereinigt.
VPa 4.1 / E	ZP, PB 9.1	Die Übersichten zur Kapazitätsberechnung (Beilagen des Planungsberichts) sind mit der durchschnittlichen Mindestdichte von knapp 88 RN/ha gemäss kantonaler Berechnungsmethodik für alle unüberbauten WMZ neu zu rechnen. --> die in den einzelnen Zonentypen vorzufindende Dichte ist nicht relevant.	Stellungnahme wird berücksichtigt: Planungsbericht entsprechend bereinigt.
VPa 4.1 / F	ZP, PB 9.1	Im Planungsbericht ist zu erläutern, wie sich die Zusatzkapazität von 1508 RN (vgl. S. 84) im Siedlungserweiterungsgebiet für den Zonenplanhorizont 2030 herleiten lässt und wie viele Flächen dazu (allenfalls) einzoniert werden sollen.	Stellungnahme wird berücksichtigt: Planungsbericht entsprechend ergänzt.
VPa 4.2 / B	BauR, ZP, PB	Planungsbericht ergänzen, ob und inwiefern die vertragliche Sicherstellung (Verfügbarkeit) von bebaubarem Bauland erfolgt. Verträge (Kaufrechtsvertrag) für die nicht überbauten neuen Bauzonenflächen einreichen. --> von Art. 15 Abs. 4 lit. d RPK verlangt	Hinweis wird zur Kenntnis genommen: Da im Rahmen dieser Ortsplanungsrevision keine neuen Bauzonen ausgeschieden werden, sind auch keine diesbezüglichen vertraglichen Sicherstellungen vorgenommen worden.
VPa 4.3.1 / B	ZP, PB 8.1.2	Auf Einzonung des Gebiets Bündt (Nrn. 8, 9, 10) verzichten. --> Gebiet liegt ausserhalb der Richtplangebiete für WMZ und im Gebiet mit Vorrang Landschaft, nur die Hälfte des Gebietes erreicht die geforderte ÖV-Güteklasse D, Fruchtfolgeflächen, Einzonung im best. Richtplangebiet vornehmen, sofern an Einzonung festgehalten wird Begründung dafür und Interessensabwägung ergänzen	Stellungnahme wird berücksichtigt: Verzicht auf Einzonung im Gebiet Bündt.
VPa 4.3.1 / C	ZP, PB 8.1.2	Umzonungen Nrn. 115, 117 und 118 im Planungsbericht expliziter begründen. --> zu knapp gehalten	Stellungnahme wird berücksichtigt: Planungsbericht entsprechend ergänzt.

VPa 4.3.1 / D	ZP, PB 8.1.2	Umzonungen Nrn. 72 und 73, Finkere im Planungsbericht erläutern. -> Zweckmässigkeit nicht beurteilbar	Stellungnahme wird berücksichtigt: Planungsbericht entsprechend ergänzt.
VPa 4.3.1 / E	ZP, PB 8.1.2	Ist bestehende industrielle Nutzung im Gebiet Nr. 44 nach der Umzonung zonenkonform? -> Schaffung eines Übergangs zwischen Industrie- und Wohnzone planerisch sinnvoll	Der östliche Bereich entlang der Ribistrasse wird in der Arbeitszone Industrie belassen. Der westliche Bereich wird der WA 105 als Lärm-puffer zw. Wohn- und Arbeitszone zugewiesen.
VPa 4.3.1 / F	ZP, PB 8.1.2	Die Parzellen Nrn. 8120 und 8693 (Nr. 43, 45) sind der Landwirtschaftszone zuzuweisen. -> liegen in der Umgebungszone ISOS-Gebiet mit dem Erhaltungsziel a (Kulturland oder Freifläche, kein Baugebiet)	Änderungsbegehren wird nicht berücksichtigt: Die Verhältnismässigkeit einer Auszonung ist vorliegend nicht gegeben -> materielle Enteignung. Mit der vorgeschlagenen Umzonung, der Gestaltungsplanpflicht und der überlagernden Ortsbild- und Umgebungsschutzzone wird dem Anliegen des Umgebungsschutzes bereits gebührend Rechnung getragen. zudem: VP-Bericht Seite 20/21: Widerspruch zu Stellungnahme Denkmalpflege: "Arbeitszone in eine Freihaltezone im Gebiet Hochstrass erscheint zweckmässig, da dadurch ISOS anzustrebende Erhaltung der Freiflächen und die Industrievilla sichergestellt werden kann." Anlässlich der Besprechung zwischen der Bauverwaltung und der kant. Denkmalpflege vom 21.06.2019 erfüllt die vorgesehene Umzonung und Reduktion des Baugebietes dem Erhaltungsziel des ISOS.
VPa 4.3.1 / G	ZP, PB 8.1.2	Auszonung Nr. 34 zu Gewässer im Planungsbericht erläutern. -> Zweckmässigkeit nicht beurteilbar	Stellungnahme wird berücksichtigt: Eine diesbezügliche Abklärung erfolgte am 8. Juni 2018 mit Vertretern des AfU, ARE, BV und Geometer mit dem Ergebnis, dass verschiedene Kleingewässer (meist Gartenteiche) keine Gewässer im Sinne des Gesetzes sind und dementsprechend einer Bauzone zugewiesen werden.
VPa 4.3.1 / H	ZP, PB 8.1.2	Auszonung Nr. 59 zu Gewässer im Planungsbericht erläutern. -> Zweckmässigkeit nicht beurteilbar	analog VPa 4.3.1 / G
VPa 4.3.1 / I	ZP, PB 8.1.2	Auszonung Nr. 74 zu Gewässer im Planungsbericht erläutern. -> Zweckmässigkeit nicht beurteilbar	analog VPa 4.3.1 / G
VPa 4.3.2 / A	ZP, PB 8.1.2	Das Gebiet Nr. 57 beim Autobahnzoll ist ebenfalls der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen zuzuweisen. -> Sachplan Asyl des Bundes sieht dort ein allfälliger Standort zur Weiterentwicklung des Bundesasylzentrums vor	Stellungnahme wird berücksichtigt: Das Grundstück 9164 wird, soweit nicht Nationalstrassenfläche, der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen zugewiesen.
VPa 4.3.2 / B	ZP, PB 8.1.2	Umzonung Nr. 84 im Planungsbericht weiter erläutern. -> reicht nicht aus	Entfällt aufgrund Rückkommen auf die Umzonungsabsicht (bleibt in der Arbeitszone).
VPa 4.3.2 / C	BauR Art. 10, ZP, PB 8.1.2	Im Planungsbericht festhalten, dass Kreuzlingen seine reinen Arbeitszonen gemäss revidiertem Zonenplan als ausreichend betrachtet und darum auch längerfristig keinen Bedarf zum Bezug von Arbeitszonen aus dem kantonalen Kontingent geltend machen wird. -> grossflächige Reduktion in OP-Revision zu Mischzonen, für künftige Neueinzonungen von Arbeitszonen braucht es einen Bedarfsnachweis, welcher den Kriterien zum Bezug von Kontingentsflächen gemäss Festsetzung 1.1 B des kantonalen Richtplans genügt	Hinweis zur Kenntnis genommen: Der im Jahre 2012 genehmigte behördenverbindliche kommunale Richtplan sah grössere Gebiete vor, welche von einer Arbeitszone in eine Wohn- und Gewerbezone hätten umgezont werden sollen. Auf grössere Umzonungen von bisherigen Arbeitszonen wird nun aber verzichtet (mangels Alternativen zur Schaffung eines regionalen Arbeitsplatzgebietes). Es wird nur noch eine Fläche im Gebiet Gut Hochstrass von der Arbeitszone in eine Mischzone umgezont. Auf die vorgesehenen Umzonungen in den Gebieten Chalchore und Ribistrasse (teilweise) wird verzichtet.
VPa 4.3.3 / A	ZP, PB 8.1.2	Auf die Umzonung Nr. 30, Klinik Seeschau ist zu verzichten oder Planungsbericht darzulegen, wieso die jetzige Nutzung in	Stellungnahme wird teilweise berücksichtigt: Die Umzonung in die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

		einer WMZ nicht mehr zonenkonform sein soll. -> Privatklinik rechtfertigt keine Umzonung	wird beschränkt auf das engere Areal der Klinikbaute, die südliche vorgelagerte Fläche wird neu der Wohn- und Arbeitszone zugeschrieben. Gemäss Richtplan gilt es Institutionen im öffentlichen Interesse sicherzustellen; sowohl die Nutzungsintensität als auch die Gebäudedimensionen (Bestandsbauten und allfällige Erweiterungen) sprengen den Rahmen der bisherigen Wohnzone; die bestehende Nutzung (Lärm; Fahrten) widerspricht der Wohnzone.
VPa 4.3.3 / B	ZP, PB 8.1.2	Umzonung Nr. 103 im Planungsbericht erläutern. -> Zweckmässigkeit nicht beurteilbar.	Stellungnahme wird berücksichtigt: Vom 15.6 - 4.7.2018 erfolgte die öffentl. Auflage Zonenplanänderung "Alterszentrum" Parz. Nr. 1224. Im dazugehörigen Planungsbericht wurden die Begründungen für die Umzonung aufgeführt. Anschliessend ist Genehmigung durch Kanton erfolgt.
VPa 4.3.3 / C	ZP, PB 8.1.2	Umzonungen Nrn. 153 und 154 im Planungsbericht erläutern. -> Zweckmässigkeit nicht beurteilbar	Stellungnahme wird berücksichtigt: Planungsbericht entsprechend ergänzt.
VPa 4.3.3 / D	ZP, PB 8.1.2	Werden die Parzellen Nrn. 216, 219 und 2096 der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen zugewiesen? -> im Planungsbericht f) Flächen für öffentliche Bedürfnisse erwähnt, im Plan und Tabelle jedoch nicht aufgeführt	Stellungnahme wird berücksichtigt: Verzicht auf Umzonung, Planungsbericht korrigiert.
VPa 4.3.3 / E	ZP, PB 8.1.2	Zur Umzonung Nr. 128 ist im Planungsbericht ausführlicher darzulegen, warum die nicht mehr für den Bahnverkehr benötigten Flächen einer oeBA zugewiesen werden sollen. -> Zweckmässigkeit nicht beurteilbar	Kenntnisnahme: Erledigt durch vorgezogene Zonenplanänderung Hafenbahnhof öffentliche Auflage: 20.4. - 9. 5.2018, anschliessend Genehmigung durch Kanton erfolgt.
VPa 4.3.3 / F	ZP, PB 8.1.2	Umzonungen Nr. 161, 162 und 163 im Planungsbericht expliziter begründen. -> "Neukonzeption im Bereich Fischerhaus" zu unklar, um Zweckmässigkeit zu beurteilen	Stellungnahme wird berücksichtigt: Planungsbericht entsprechend ergänzt.
VPa 4.3.4 / A	ZP, PB 8.1.3	Einzonungen Nrn. 19 und 20 im Planungsbericht begründen und im Zusammenhang mit Einzonungen Nrn. 8, 9 und 10 betrachten. -> durch fehlende Begründung Zweckmässigkeit nicht beurteilbar	Stellungnahme wird berücksichtigt: Verzicht auf Einzonung im Gebiet Bündt. Flächen werden der Landschaftsschutzzone zugewiesen gemäss Vorgaben kant. Richtplan.
VPa 4.3.4 / B	ZP, PB 8.1.3	Auszonung Nr. 180 zu Gewässer im Planungsbericht erläutern. -> Zweckmässigkeit nicht beurteilbar	analog VPa 4.3.1 / G
VPa 4.3.5 / A	BauR Art. 17, ZP, PB 8.1.3	Landschaftsschutzzonen werden richtigerweise neu als Grundnutzungszonen ausgeschieden.	Kenntnisnahme.
VPa 4.3.5 / B	BauR Art. 18, ZP, PB 8.1.3	Im Planungsbericht ist zu begründen, wieso im Wald Naturschutzzonen Nrn. 47, 49, 182 - 185 ausgeschieden werden. -> Naturschutzzone im Wald widerspricht Waldgesetzgebung, erstellen von Bauten und Anlagen nicht zulässig, Lösungsvorschläge siehe Vorprüfungsbericht Seite 25	Stellungnahme wird berücksichtigt: Die statische Waldabgrenzung ausserhalb der Bauzone erfolgte zwischenzeitlich und wurde durch den Kanton in Kraft gesetzt. Die Waldabgrenzungen werden gemäss den übergeordneten Festlegungen des Kantons übernommen.
VPa 4.3.5 / B	BauR Art. 17, ZP, PB 8.1.3	Im Planungsbericht begründen, weshalb das Gebiet Forehölzli nicht der Landschaftsschutzzone zugewiesen wurde. -> liegt ebenfalls im Gebiet mit Vernetzungsfunktion, wie andere Gebiete in der Landschaftsschutzzone	Stellungnahme teilweise berücksichtigt: Im neuen Zonenplan werden die bisherig ausgeschiedenen kommunalen Landschaftsschutzzonen gemäss Zonenplan 2000 und zusätzlich die Landschaftsschutzgebiete gemäss kantonalem Richtplan (Gebiete mit Vorrang Landschaft) 1:1 übernommen (ohne Fläche von Vernetzungskorridoren).

VPa 4.3.6 / A	BauR Art. 19, ZP, PB 8.1.4	Die folgenden Gebiete sind der Zone für archäologische Funde zuzuweisen. --> im NHG-Richtplan auch als archäologische Fundstelle festgehalten - Egg, Parz. 1979 / Festungsgürtel Kreuzlingen: Bunker A 5679 - Egg/Stockhau, Parz. 1978/ Festungsgürtel Kreuzlingen: Bunker A 5682	Stellungnahme wird berücksichtigt: Im Zonenplan entsprechend nachgetragen.
VPa 4.3.6 / B	BauR Art. 19, ZP, PB 8.1.4	Die folgenden Gebiete sind im Zonenplan nicht mehr der Zone für archäologische Funde zuzuweisen. --> im kantonalen Richtplan keine archäologischen Fundstellen mehr, Funde durch bauliche Eingriffe gestört - Schloss Girsberg, Parzelle Nr. 8514 - Schloss Granegg, Parzellen Nrn. 8251, 8254, 8255, 8256 und 8888 - Schlössli Gaissberg, Parzellen Nrn. 633, 2301, 2337 und 2338 - Leubern, Parzellen Nrn. 5471, 5473, 5474, 5475 und 6272 - Burgstelle Käsbach, Parzelle Nr. 5605	Stellungnahme wird berücksichtigt: Im Zonenplan entsprechend nachgetragen.
VPa 4.3.6 / C VP 5.2 / P	BauR Art. 24, ZP	Überlagernde Zone für Gebiete mit Lärmvorbelastung anpassen. --> Gemäss Art. 43 Abs. 2 LSV nur für Teile von Zonen mit der Empfindlichkeitsstufe I und II zulässig.	Stellungnahme wird berücksichtigt: Zonenplananpassung ist erfolgt.
VPa 4.3.6 / D	BauR Art. 23, ZP, PB 8.1.4	Planungsbericht "Umsetzung Naturgefahren Stadt Kreuzlingen" dem AFU nachreichen	Stellungnahme wird berücksichtigt: wurde nachgereicht
VPa 4.3.6 / E	BauR Art. 24, ZP, PB 8.1.4	Bei der Ausscheidung der überlagernden Zone „Gebiete mit Lärmvorbelastung“ sind die beiden Lärmsanierungsprojekte (LSP) Stadt Kreuzlingen November 2014 (Kantonsstrassen) und September 2015 (Stadtstrassen) zu konsultieren. Mit den darin ausgewiesenen Hausbeurteilungen können allfällige Aufstufungen entlang lärmbelasteter Kantons- und Stadtstrassen geprüft und festgelegt werden. --> diverse Gebäude und unbebaute Parzellen weisen Grenzwertüberschreitungen (ES II) auf	Stellungnahme wird berücksichtigt: Zonenplananpassung ist erfolgt.
VPa 4.4 / A	ZP	Waldstrasse und Waldareal systematisch überprüfen und mit amtlichen Vermessung abgleichen. --> im Zonenplan und Richtplan nur teilweise dargestellt	Stellungnahme wird berücksichtigt: Überprüfung erfolgte aufgrund der nun rechtskräftigen Waldfeststellung
VPa 4.4 / B	ZP	Die Abgrenzung Wald-Bauzone auf Parz. Nr. 9263 (Detailplan Nr. 3-1) ist zu überprüfen und Detailplan Nr. 3-1 parallel zur OP-Revision zu überarbeiten. --> nördliche Abgrenzung grenzt nicht unmittelbar an das Baugebiet (Naturschutzzone und Gewässer) und gilt nicht als Abgrenzung Wald und Bauzone	Stellungnahme wird berücksichtigt: Überprüfung und Anpassung der Waldfeststellung ist erfolgt. Das DBU hat den Detailplan 3.2 am 30.03.2019 in Kraft gesetzt.
VPa 4.4 / C	ZP	Im Zonenplan sind die Strassen im Nichtbaugebiet in Verkehrsflächen Strassen ausserhalb Bauzonen und Nationalstrassen aufzuteilen. --> gemäss kantonalem Zonenkatalog	Stellungnahme wird berücksichtigt: Zonenplan entsprechend ergänzt.
VPa 4.4 / D	BauR, ZP, PB	Planungsbericht mit Zuweisung der kommunalen Zonen zum kantonalen Zonenkatalog ergänzen.	Stellungnahme wird berücksichtigt: Planungsbericht entsprechend ergänzt.
VPa 5.1 / A	BauR allgem.	Hinweisspalte streichen. --> ist unvollständig und teilweise verwirlich, z.B. wiederkehrender Verweis auf § 17 PBG	Stellungnahme wird berücksichtigt: Hinweisspalte ist gestrichen
VPa 5.1 / B	BauR allgem.	Verpflichtungen zu einem Eintrag im Grundbuch überprüfen. --> sind nur zulässig, soweit sie vom kant. Recht vorgesehen	Stellungnahme wird berücksichtigt:

		sind (Art. 962 Abs. 3 ZGB, Art. 129 Abs. 4 GBV)	Gesamthaft überprüft und soweit erforderlich angepasst.
VPa 5.2 / A	BauR Art. 3 Abs. 4	Variante mit Unterschutzstellung durch Richtplan streichen. --> dafür besteht keine gesetzliche Grundlage	Stellungnahme wird berücksichtigt: Baureglementsartikel angepasst.
VPa 5.2 / AA	BauR Art. 35 Abs. 2 + 3	Verweis auf SN Norm streichen oder anders formulieren. --> dynamischer Verweis auf privates Regelwerk unzulässig	Stellungnahme wird teilweise berücksichtigt: Verweis auf Norm umformuliert.
VPa 5.2 / AB	BauR Art. 35 Abs. 4 + 6	Abs. streichen. --> Pflicht zur Erstellung und zur dauernden Erhaltung der Abstellplätze in § 88 PBG und Anmerkung in § 106 Abs. 2 PBG geregelt, kommunales Recht kann gegenüber kant. Recht keine neuen Anmerkungstatbestände schaffen	Stellungnahme wird berücksichtigt: Bestimmung korrigiert.
VPa 5.2 / AC	BauR Art. 35 Abs. 5 lit. c	Bestimmung sprachlich anpassen. --> unklar was gemeint ist	Stellungnahme wird berücksichtigt: Bestimmung korrigiert.
VPa 5.2 / AD	BauR Art. 37 Abs. 2 + 3	Bestimmung anders formulieren, Verweis auf SN Norm und Grundbucheintrag streichen. --> gewählte Formulierung bezeichnet Spiel- und Freizeiflächen als Hauptnutzflächen, Anteil Spiel- und Freizeitsfläche hat 10 % von der Hauptnutzfläche zu betragen	Stellungnahme wird teilweise berücksichtigt: Verweis auf Norm umformuliert. Abs. 2: Der Anteil an Spiel- oder Freizeitsfläche hat mindestens 10 % von der Hauptnutzfläche zu betragen. Sicherung mittels Grundbucheintrag gestrichen.
VPa 5.2 / AE	BauR Art. 39	A) In Abs. 8 zuständige Behörde definieren. B) Fraglich, ob Regelungsbedarf Reklameanlage im BauR definiert werden kann und ob Begriff "stark befahren" rechtsgenügend ist. --> Strassenreklame ist bundesrechtlich definiert (Art. 95 SSV), nicht im BauR umschrieben, entlang Kantonsstrassen wird auf die Richtlinien des TBA verwiesen	Stellungnahme wird berücksichtigt: Der Reklameartikel wurde im Rahmen der Beratung in der gemeinderätlichen Spezialkommission total überarbeitet -> vgl. 2. Vorprüfung.
VPa 5.2 / AF	BauR Art. 41	A) Rechtliche Situation für Leitfaden zu beachten unklar. B) Verbindlichkeitserklärung und dynamischer Verweis nicht zulässig.	Stellungnahme wird berücksichtigt: Bestimmung korrigiert.
VPa 5.2 / AG	BauR Art. 42 Abs. 1	Dynamischer Verweis auf SIA-Norm 312 streichen.	Stellungnahme wird teilweise berücksichtigt: Verweis auf Norm umformuliert.
VPa 5.2 / AH	BauR Art. 42 Abs. 2	Bestimmung ist nicht verständlich: "Mansardendächer sind mindestens auf den beiden Längsseiten auszubilden. Quergiebel sind bezüglich Traufgesimse, Form und Material dem Mansardendach anzupassen."	Stellungnahme wird berücksichtigt: Bestimmung korrigiert.
VPa 5.2 / AI	BauR Art. 44 Abs. 1 + 4	A) Bestimmung Abs. 1 in Gestaltungsvorschrift umformulieren. --> aus Bestimmungen resultiert eine Quasi-Unterschutzstellung, nicht zulässig B) Keine flächendeckende Pflicht zur Ersatzpflanzung (ganzes Gemeindegebiet) in Abs. 4 festlegen. --> Pflicht zur Ersatzpflanzung grundsätzlich zulässig, wenn es sich um konkreten Standort handelt	Stellungnahme wird berücksichtigt: Der Bepflanzungsartikel wurde im Rahmen der Beratung in der gemeinderätlichen Spezialkommission total überarbeitet -> gemäss 2. Vorprüfung genehmigungsfähig.
VPa 5.2 / AJ	BauR Art. 45	Dynamische Verweis auf SIA-Norm 491 streichen.	Stellungnahme wird teilweise berücksichtigt: Verweis auf Norm umformuliert.
VPa 5.2 / AK	BauR Art. 46	Art. integral streichen. --> Begriffe "mässig störend, etc." können nicht durch ein kommunales Reglement definiert werden, bundesrechtliche Begriffe, die im Einzelfall (unter Berücksichtigung der Rechtsprechung) auszulegen sind	Stellungnahme wird berücksichtigt: Artikel gestrichen.

VPa 5.2 / AL	BauR Art. 49	A) Bestimmung anpassen: Mit Inkrafttreten des neuen BauR ist das neue Recht sofort anzuwenden B) Aufnahme der Bestimmung: Im Perimeter von altrechtlichen Gestaltungsplänen gilt weiterhin integral das bisherige Recht, bis der Gestaltungsplan an das neue Recht angepasst wurde.	Stellungnahme teilweise berücksichtigt: A) Zwischenzeitlich ist diese Aussage im VP überholt, da in § 56 Abs. 2 eine neue gesetzliche Grundlage seit 10.03.2018 gilt. --> neue Formulierung ist gemäss 2. VP genehmigungsfähig. B) berücksichtigt --> neue Formulierung ist gemäss 2. VP genehmigungsfähig
VPa 5.2 / AM	BauR Art. 5, Anhang A	ZoeBA und EF mit Gebäudelänge oder einer Baumassenziffer ergänzen und im Planungsbericht raumplanerische Begründung für die konkrete örtliche Situation ausführen. --> ohne Festlegung rechtsunwürdige Regelungsdichte	Stellungnahme wird berücksichtigt: Entsprechend der Forderung des Kantons wird auch in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen und der Erholungs- und Freizeitzone eine maximale Gebäudelänge festgelegt. Diese ist verhältnismässig hoch anzusetzen, da viele bestehende Bauvolumen (Schulhäuser, Altersheime etc.) die bisherigen rigiden Längenbeschränkungen überschritten und regelmässig nur mit Ausnahmebewilligungen genehmigt werden konnten. Dies soll in Zukunft vermieden werden. Die Festlegung einer maximalen Gebäudelänge wird gegenüber der alternativen Einführung der Baumassenziffer bevorzugt, ist diese doch für die Bevölkerung nachvollziehbarer und auch einfacher zu prüfen.
VPa 5.2 / AN	BauR Art. 5, Anhang A Fussnote 1a	Fussnote 1a anpassen. --> statt von "anwendbar" von "bebaubar" sprechen	Stellungnahme wird berücksichtigt: Fussnote entsprechend angepasst.
VPa 5.2 / AO	BauR Art. 5, Anhang A Fussnote 4	Widerspruch zwischen Art. 3 und Masstabelle Fussnote 4 klären. --> Mit der Fussnote 4 wird der Stadtbildkommission implizit eine Entscheidungsbefugnis zugesprochen	Stellungnahme wird berücksichtigt: Neu wird die Stadtbildkommission im Baureglement nicht mehr erwähnt.
VPa 5.2 / AP	BauR Art. 5, Anhang A Fussnote 4	A) Fussnote 4 mit Präzisierung "kumulativ" ergänzen --> mit kumulativ klarstellen, dass alle drei Punkte erfüllt sein müssen B) Dynamischer Verweis streichen.	Stellungnahme wird berücksichtigt: Die möglichen kommunalen Zuschläge werden neu in einem separaten Artikel (neu Art. 6) umfassend geregelt und im Rahmen der 2./3. Vorprüfung nicht mehr beanstandet.
VPa 5.2 / B	BauR Art. 4	Sämtliche Nutzungszonen sind einer Lärmempfindlichkeitsstufe zuzuordnen.	Stellungnahme wird teilweise berücksichtigt: Kleingartenzone, Freihaltezone und Naturschutzzone werden neu der ES II zugewiesen, hingegen wird bei den Verkehrsflächen auf eine Zuordnung einer Empfindlichkeitsstufe verzichtet.
VPa 5.2 / C	BauR Art. 5 Abs. 2	Bestimmung ist anzupassen. --> nicht verständlich, sobald auf einem Grundstück ein Gebäude mit Hauptnutzfläche erstellt wird, soll die Mindestnutzung nicht mehr gelten? Gemäss 2. Satzteil gilt die Mindestnutzung, wenn die Parzelle nach einem Abbruch neu überbaut wird. Wenn dann aber ein Gebäude mit Hauptnutzfläche erstellt wird, gilt die Mindestnutzung wiederum nicht.	Stellungnahme wird berücksichtigt: Mindestausnutzung wird auf Arbeitszonen beschränkt. Neue Formulierung in Art. 11 Abs. 4.
VPa 5.2 / D	BauR Art. 5 Abs. 3	Vorschrift präzisieren. --> schwierig den Nachweis zu erbringen, dass Mindestnutzung mit einer Bebauung nach Regelbauweise nicht realisiert werden kann, Rechtsfolge fraglich	Stellungnahme wird berücksichtigt: Mindestausnutzung wird auf Arbeitszonen beschränkt. Neue Formulierung in Art. 11 Abs. 4.
VPa 5.2 / E	BauR Art. 5 Abs. 5	Zweite Satz "Andernfalls stellt der Stadtrat durch Verfügung fest, in welchem Mass die Ausnützung von Parzellen, in der die Mindestnutzung nicht erreicht werden kann, auf andere	Stellungnahme wird berücksichtigt: BauR Art. 5 Abs. 5 wird gestrichen; Mindestausnutzung wird auf Arbeitszonen beschränkt.

		Parzellen übertragen wird." streichen. --> wird in § 80 PBG bereits geregelt	
VPa 5.2 / F	BauR Art. 5 Abs. 6	Abs. 6 betreffend Anmerkung im Grundbuch bei Nutzungsübertragung streichen. --> in § 81 Abs. 2 PBG geregelt.	Stellungnahme wird berücksichtigt: Mindestausnutzung wird auf Arbeitszonen beschränkt. Beanstandeter Abs. 6 entfällt (Nutzungsübertragung ist bereits im übergeordneten Recht geregelt).
VPa 5.2 / G	BauR Art.9 Abs. 3	Die Pflicht zur Eintragung des Wohnanteils ins Grundbuch streichen. --> gemäss kant. Gesetzgebung Eintrag nicht zulässig	Stellungnahme wird berücksichtigt: Pflicht zur Eintragung des Wohnanteils ins Grundbuch gestrichen.
VPa 5.2 / H	BauR Art.9 Abs. 4 + Abs. 5	Widerspruch zwischen geschlossener Bauweise (Abs. 4) und festgelegtem Gebäudeabstand gegenüber NHG-Objekten (Abs. 5) klären.	Stellungnahme wird berücksichtigt: Mit neuem Art.10 Abs. 6 Widerspruch aufgehoben.
VPa 5.2 / I	BauR Art. 10 Abs. 5	Formulierung anpassen. --> kant. Recht sieht kein Zonenabstand vor, nur Grenzabstand gegenüber von Parzellengrenzen statuiert	Stellungnahme berücksichtigt: präzisiert mit Art. 11 Abs. 5: Gegenüber Grundstücken in anderen Zonen gilt der grosse Grenzabstand der Nachbarzone. ...
VPa 5.2 / J	BauR Art. 14 Abs. 1	Bestimmung sprachlich anders formulieren. --> Terminus "nicht störende Gärten" ist unschön, planungsrechtliches Emmissionsmass anders festlegen	Stellungnahme berücksichtigt: nicht störend gestrichen
VPa 5.2 / K	BauR Art. 14 Abs. 2	Bestimmung überdenken. --> Ziel, Sinn und Zweck unklar, welches sind Kleintiere, deren Pflege und Unterbringung im öffentlichen Interessen liegt, in Bestimmung kann auch Forderung erkannt werden, dass das Tier an sich im öffentlichen Interesse liegen muss	Stellungnahme berücksichtigt: Formulierung angepasst.
VPa 5.2 / L	BauR Art. 21 Abs. 1	Bestimmung überdenken. --> widersprüchlich mit positiv (besonders sorgfältig einzugliedern) und negative (nicht gestört) formulierter Eingliederungsvorschrift, lediglich Verunstaltungsverbot	Stellungnahme wird berücksichtigt: Die Formulierung der Bestimmungen zur Strukturerehaltungszone sind grundlegend überarbeitet worden --> Gemäss 2. kant. VP ist der Art. in der vorliegenden BauR Version vom 9.5.2018 genehmigungsfähig.
VPa 5.2 / M	BauR Art. 21 Abs. 3 + Abs. 4	Bestimmung anders formulieren. --> nicht verständlich, erwähnte Punkte müssen mit Bauvorschriften erreicht/gesichert werden.	Stellungnahme wird berücksichtigt: Die Formulierung der Bestimmungen zur Strukturerehaltungszone sind grundlegend überarbeitet worden --> Gemäss 2. kant. VP ist der Art. in der vorliegenden BauR Version vom 9.5.2018 genehmigungsfähig.
VPa 5.2 / N	BauR Art. 21 Abs. 5	Bestimmung Übertrag Grünflächenziffer streichen --> Ausnützungstransfers im § 81 PBG abschliessend geregelt (siehe V 5.1 / B)	Stellungnahme wird berücksichtigt: Die Formulierung der Bestimmungen zur Strukturerehaltungszone sind grundlegend überarbeitet worden --> Gemäss 2. kant. VP ist der Art. in der vorliegenden BauR Version vom 9.5.2018 genehmigungsfähig.
VPa 5.2 / O	BauR Art. 23 Abs. 3	Bestimmungen zur kantonal, definierten überlagerten Gefahrenzone leiten sich abschliessend aus übergeordnetem Recht ab. Pauschale Bestimmung genügt dieser Anforderung nicht	Stellungnahme wird berücksichtigt: Die gemäss Stand Vorprüfung vorgesehene Formulierung von Abs. 3 wird gestrichen. Mit dem neuen Abs. 3 wird geregelt, dass Bauten, welche aufgrund von Objektschutzmassnahmen höher ins Terrain zu stellen sind, eine entsprechende höhere Fassadenhöhe aufweisen dürfen.
VPa 5.2 / Q	BauR Art. 25 Abs. 1 + 2	Um die Rechtsanwendung notwendige Bestimmtheit zu erlangen ist das Hochhauskonzept verbindlich zu erklären und in	Stellungnahme wird nicht berücksichtigt: Auf eine Bezugnahme auf das der Planung zu Grunde liegende

		Abs. 2 des Art. 25 direkt auf die Anforderungen gemäss Hochhauskonzept zu verweisen	Hochhauskonzept wird bewusst verzichtet, wird doch mit der Ausscheidung der diesbezüglichen Zonen grundeigentümergebunden festgelegt, wo höhere Häuser, resp. Hochhäuser bewilligbar sind (sofern die diesbezüglichen Anforderungen gemäss Art. 27 erfüllt werden).
VPa 5.2 / R	BauR Art. 26	Art. streichen. --> Bestimmung überflüssig, da Ausschlusszone aus Zonen für höhere Häuser und Hochhäuser resultieren, wo Überlagerung höhere Häuser und Hochhäuser nicht besteht, keine solche Gebäude	Stellungnahme wird berücksichtigt: Die Formulierung der Bestimmungen zur Zone für höhere Häuser, Hochhauszone sind grundlegend überarbeitet worden. Die Bestimmung zur Ausschlusszone ist damit hinfällig geworden.
VPa 5.2 / S	BauR Art. 27	Art. streichen. --> Inhalt geht aus IVHB (insb. Figur 5.2) hervor.	Stellungnahme wird berücksichtigt: Bestimmung korrigiert.
VPa 5.2 / T	BauR Art. 29	Hinblicklich § 30 Abs. 2 PBV (Brandschutzrichtlinien) ist Bestimmung nicht zu beanstanden. Jedoch fraglich, wieso nur für Gebäude mit Hauptnutzflächen ein Gebäudeabstand geregelt ist.	Stellungnahme berücksichtigt: Auf die Festsetzung eines kommunalen Gebäudeabstandes wird verzichtet, demnach kommen gemäss § 30 PBV die brandschutztechnischen Mindestabstände (VKF Brandschutzrichtlinie) zur Anwendung.
VPa 5.2 / U	BauR Art. 30 Abs. 2	Mindestgrenzabstand in Grenzabstand von min. 1.00 m korrigieren. --> nicht verschiedene Begriffe verwenden	Stellungnahme wird berücksichtigt: Bestimmung korrigiert.
VPa 5.2 / V	BauR Art. 33 Abs. 3	Abs. streichen. --> Klagemöglichkeit bei übermässigen Immissionen ist gemäss Bundesrecht (ZGB) nicht nur für Anstösser zulässig, § 8 des Gesetz über Flur und Garten (FIGG, Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes) kann durch BauR nicht geändert werden, gemäss § 96 PBG können nur Abstandsvorschriften des FIGG abweichend geregelt werden.	Stellungnahme wird berücksichtigt: Bestimmung korrigiert.
VPa 5.2 / W	BauR Art. 33 Abs. 4	Abs. streichen. --> für Bestimmung fehlt im übergeordneten Recht eine gesetzliche Grundlage, welche das Hammer- und Leiterrecht Art. 695 ZGB zuliesse	Stellungnahme wird berücksichtigt: Bestimmung korrigiert.
VPa 5.2 / X	BauR Art. 33 Abs. 5	Bestimmung präzisieren, insbesondere ob Ersatzpflanzung auch direkt an Grenze erstellt werden darf. --> Pflicht zur Ersatzpflanzung ist im NHG geregelt	Stellungnahme wird berücksichtigt: Bestimmung korrigiert.
VPa 5.2 / Y	BauR Art. 34	Verweis auf SN Norm streichen. --> dynamische Verweise sind unzulässig,	Stellungnahme wird teilweise berücksichtigt: Verweis auf Norm umformuliert.
VPa 5.2 / Z	BauR Art. 35 Abs. 1	Verweis auf SN Norm streichen und andere Formulierung wählen: "Der Parkierungsbedarf wird im Einzelfall unter Berücksichtigung der jeweils gültigen SN Norm (...) festgelegt."	Stellungnahme wird teilweise berücksichtigt: Verweis auf Norm umformuliert.
VPaa AfU / C	BauR Art. 23, ZP	Die vorgeschlagenen Gefahrenzonen sind zu überprüfen und allenfalls anzupassen. --> Kann mit Hochwasserschutzprojekten für Fließgewässer die Gefahr eingedämmt werden? Andernfalls sind Vorschriften für die Gestaltung der Bauten und Anlagen festzulegen.	Stellungnahme wird teilweise berücksichtigt: Anlässlich der Besprechung vom 2. Mai 2018 zwischen der Bauverwaltung, dem Amt für Umweltschutz, dem Amt für Raumentwicklung und dem Verfasser des Naturgefahrenberichtes konnten die im Vorprüfungsbericht aufgeführten offenen Fragen eingehend diskutiert werden. Wesentliche Änderungen an der Ausscheidung der Gefahrenzone, respektive der Bezeichnung gestaltungsplanpflichtiger Gebiete ergaben sich daraus nicht.
VPaa AfU / D	BauR Art. 23, ZP	Insbesondere Entwicklungsschwerpunkte mit ausgewiesener Hochwassergefährdung sind mit einer Gestaltungsplanpflicht zu überlagern. --> ausgewiesene Gefährdung (ca. CHF	Stellungnahme wird teilweise berücksichtigt:

		450'000.- bei 30-jährigem Ereignis), unverständlich wieso nur einige wenige Gebiete der Gestaltungsplanpflicht unterstellt werden	In Abweichung zu den Empfehlungen im Planungsbericht "Umsetzung Naturgefahren Stadt Kreuzlingen, wird teilweise auf die Bezeichnung einer Gestaltungsplanpflicht verzichtet. --> Bereits rechtskräftige Gestaltungspläne für diese Gebiete vorhanden, GP-Pflicht somit nutzlos --> Bereits überbaute Gebiete mit kleiner Parzellenstruktur: Möglichkeiten von raumplanerischen Massnahmen im Sinne von Anordnungen von Tiefgaragenzufahrten oder eine andere Anordnung der Baufelder bzw. die Verteilung der Bauvolumen in einem GP unrealistisch. Auch eine Festsetzung von Mindestkoten für Erdgeschosse wäre für bestehende Bauten nutzlos. --> Objektschutzmassnahmen sind in diesen Fällen zielführender. Richtplanbeschluss L 4.2.5 ergänzt: Durchführen einer Risikoanalyse betreffend Sonderrisiken auf dem Gemeindegebiet der Stadt Kreuzlingen.
VPb	BauR Art. 25	A) Begriff "strukturelle Grundlage" ist unklar. B) Begriff "qualifiziertes Varianzverfahren" eventuell unklar und muss im Planungsbericht erläutert werden.	Stellungnahme wird berücksichtigt: A) Die Formulierung der Bestimmungen zur Zone für höhere Häuser, Hochhauszone sind grundlegend überarbeitet worden. B) Planungsbericht wurde ergänzt.
VPb	BauR Art. 25	Bestimmung muss Bezug zum Anhang B nehmen, sodass es zu einem konstitutiven Bestandteil des BauR wird.	Stellungnahme wird nicht berücksichtigt: Auf eine Bezugnahme auf das der Planung zu Grunde liegende Hochhauskonzept wird bewusst verzichtet, wird doch mit der Ausscheidung der diesbezüglichen Zonen grundeigentümergebunden festgelegt, wo höhere Häuser, resp. Hochhäuser bewilligbar sind (sofern die diesbezüglichen Anforderungen gemäss Art. 27 erfüllt werden).
VPb	BauR Art. 25 Abs.2	Anforderungen sind zu definieren.	Stellungnahme wird berücksichtigt: Die Formulierung der Bestimmungen zur Zone für höhere Häuser, Hochhauszone sind grundlegend überarbeitet worden. Die zu erfüllenden Anforderungen sind präzisiert.
VPb	BauR Art. 25	Zone für Hochhäuser und höhere Häuser in Hanglagen sind nochmals kritisch zu überprüfen.	Stellungnahme wird berücksichtigt: Zone für höhere Häuser und Hochhäuser wurde überprüft und auf die Gebiete Zentrum, Wolfacker und Sonnenwiesen reduziert.
VPb AfU / A	ZP	Sobald die kantonalen Vorgaben zur Gewässerraumfestlegung vorliegen, ist das Pilotprojekt Festsetzung der Gewässerräume abzuschliessen. --> gemäss Gewässerschutzgesetzgebung	Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen aufgrund der fehlenden kantonalen Grundlage konnte die Gewässerraumausscheidung nicht wie vorgesehen im Rahmen dieser Ortsplanungsrevision durchgeführt werden; wird in der vom Regierungsrat im Dezember 2019 neu festgesetzten Frist bis 2026 umgesetzt.
VPc	BauR Art. 5	Verzicht auf Festlegung einer Gebäudelänge erfordert Erläuterung / Begründung im Planungsbericht	Stellungnahme wird berücksichtigt: Planungsbericht entsprechend ergänzt.
VPc	BauR Art. 5a, lit d	Das kommunale Recht kann keine zusätzlichen Anmerkungstatbestände kreieren (...). Durchsetzbarkeit und dauerhafte Sicherung der Auflage fraglich. Bestimmung in der vorgeschlagenen Form nicht genehmigungsfähig.	Stellungnahme wird berücksichtigt: In Abweichung zum Beschluss der parlamentarischen Spezialkommission beschliesst der Stadtrat den Art. 5a lit.d aufgrund des kantonalen Genehmigungsvorbehalts, zu streichen. Der

			Stadtrat bekennt sich aber weiterhin zur Förderung des preisgünstigen Wohnungsbaus, der Richtplanbeschluss (S3.1.2) bleibt entsprechend bestehen.
VPc	BauR Art. 11a	Die Zweckmässigkeit der Zuordnung der Spezialbauzone zu den Bauzonen wird in Frage gestellt (besser Schutzzone?). Fraglich ist auch, ob die Zweckbestimmung der Spezialbauzone mit den Erhaltungszielen gemäss ISOS in Einklang steht. -> Besprechung mit Amt für Denkmalpflege empfohlen.	Stellungnahme wird berücksichtigt: Anlässlich der Besprechung zwischen der Bauverwaltung und der Denkmalpflege vom 21.6.2019 wurde eine Lösung erarbeitet, indem die bebauten Arealteile wie vorgesehen der Spezialbauzone, die südlich vorgelagerten unbebauten Arealteile aber der Freihaltezone zugewiesen werden. Der Stadtrat hat an seiner Sitzung vom 2.7.2019 diesem Vorschlag zugestimmt.
VPc	BauR Art. 21 Abs. 4	Das ARE empfiehlt die Bestimmung zu überdenken, weil diese einige sehr vage Begriffe enthalte, deren Anwendung in der Praxis nicht einfach sein dürfte.	Stellungnahme wird nicht berücksichtigt: Die vorgeschlagene Formulierung der Vorschriften zur Struktur-erhaltungszone sind Ergebnis einer sehr intensiv geführten Diskussion in der Spezialkommission. Der Stadtrat hat sich trotz der geäusserten Bedenken entschieden die Formulierung zu belassen. Die seit dem Erlass der «Planungszone Struktur-erhaltungsgebiete» in den letzten drei Jahren gesammelten Erfahrungen im Baubewilligungsverfahren sind durchaus positiv zu taxieren und haben sich damit als praxistauglich erwiesen.
VPc	BauR Art. 25	Das ARE stellt fest, dass trotz fehlendem Bezug zum Hochhauskonzept, die Bestimmung bei klarer Verortung im Zonenplan (was vorliegend der Fall ist), genehmigt werden kann.	Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen
VPc	BauR Art. 28 Abs. 3	Das ARE weist auf mögliche Anwendungsprobleme hin und fragt sich, weshalb sich kein Grenzabstand für unterirdische Bauten findet. Rein rechtlich spreche aber nichts gegen die Bestimmung.	Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen: Art. 28 Abs. 3 aber noch ergänzt: -> Ergänzung Art. 28 Abs. 3 mit ... er beträgt jedoch mindestens 0.5 m. Für unterirdische Teile von Unterniveaubauten gilt ein Mindestgrenzabstand von 0.5 m.
VPc	BauR Art. 31 Abs. 2 und 5	Das ARE weist auf darauf hin, dass die kant. Abstandsvorschriften gemäss StrWG den kommunalen Vorschriften vorgehen. Abs. 5 könnte weggelassen werden. Weiter wird empfohlen die Messweise zu definieren	Stellungnahme wird teilweise berücksichtigt: Abs. 2 wird ergänzt mit "... ab Stammmitte ...". Abs. 5 wird in ergänzter Form beibehalten. Die Erwähnung der kant. Abstandsvorschriften gemäss StrWG wurde jedoch im Art. ergänzt.
VPc	BauR Art. 39	Unklare Bestimmung	Stellungnahme wird teilweise berücksichtigt: Bestimmung bleibt unverändert, im Planungsbericht wird aber verwiesen auf die diesbezüglichen Merkblätter der schweizerischen Vogelwarte Sempach.
VPc	BauR Art. 40 Abs. 1	Begriff "Erhöhte Anforderungen für den ökologischen Ausgleich" im Planungsbericht erläutern	Stellungnahme wird berücksichtigt: Ergänzung Planungsbericht: Verweis auf SIA Ordnung 312 "Begrünung von Dächern", Ziff. 2.7.2
VPc	BauR Art. 42 Abs. 1	Hinweis auf den weitgehenden Eingriff in die Eigentumsfreiheit, als (strenge) Gestaltungsvorschrift aber genehmigungsfähig (Vorbehalt Rechtsmittelverfahren). Präzisierung des Begriffs "Traufbereich des Baumes".	Stellungnahme wird berücksichtigt: Hinweis wird zur Kenntnis genommen, der Planungsbericht mit der Definition ergänzt: Als "Traufbereich" eines Baumes bezeichnet man das Ausmass seiner Krone (im ausgewachsenen Zustand) projiziert auf die horizontale Fläche rund um den Stamm.

13 Auflage

Die 1. Auflage der Rahmennutzungsplanung (Gesamtauflage Zonenplan und Baureglement 2019) erfolgte vom 6. September bis 25. September 2019.

Während der Auflagefrist der 1. Auflage der Rahmennutzungsplanung 2019 sind fristgerecht 67 Einsprachen eingegangen. Sieben weitere Einsprachen sind verspätet eingegangen.

Die 2. Auflage der Änderungen der Rahmennutzungsplanung 2019 erfolgte vom 6. bis 25. November 2020.

Während der Auflagefrist der 2. Auflage der Änderungen der Rahmennutzungsplanung 2019 sind fristgerecht 4 Einsprachen eingegangen.

Die Einsprachen zur 1. und 2. Auflage der Rahmennutzungsplanung 2019 werden vor dem Erlass der Rahmennutzungsplanung durch den Gemeinderat vom Stadtrat entschieden und die Einsprache-Entscheidung den Einsprechern eröffnet.

14 Genehmigung

15 Beilagen

Integrierende Bestandteile des Planungsberichtes sind folgende Beilagen:

- B1: Zonenplan nur Änderungen (Übersicht über alle relevanten Zonenplanänderungen)
- B2: Zonenplanänderungstabelle (gemäss Vorlage Kanton)
- B3: Plan zur Tabelle Zonenplanänderungen (enthält nur tabellenrelevante Änderungen)
- B4: Kapazitätsberechnungen (rechtskräftiger Zonenplan und revidierter Zonenplan)

16 Grundlagen

Für die Revision der Ortsplanung massgebliche übergeordnete Grundlagen:

Stufe Bund

- Bundesgesetz über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz, RPG)
- Verordnung über die Raumplanung (Raumplanungsverordnung, RPV)
- Bundesgesetz über den Wald (Waldgesetz, WaG), inkl. Verordnung über den Wald (Waldverordnung WaV)
- Bundesgesetz über den Natur- und Heimatschutz (NHG), inkl. Verordnungen
- Bundesgesetz über den Umweltschutz (Umweltschutzgesetz, USG)
- Bundesgesetz über den Schutz der Gewässer (Gewässerschutzgesetz, GSchG), inkl. Verordnungen
- Lärmschutzverordnung (LSV)
- Luftreinhalteverordnung (LRV)
- Verordnung über Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS)

Stufe Kanton

(einsehbar unter <https://tg.clex.ch>):

- Planungs- und Baugesetz (PBG)
- Verordnung zum Planungs- und Baugesetz (PBV)
- Gesetz über die Energienutzung (Energienutzung)
- Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Natur und der Heimat (NHG)
- Gesetz über Strassen und Wege (StrWG)
- Waldgesetz (WaG)
- Gesetz über Flur und Garten (FIGG)
- Gesetz über den Wasserbau (WBG)

(einsehbar unter <https://raumentwicklung.tg.ch>):

- Bauzonenreserven Raum+ (2014 / 2018)
- Kantonaler Richtplan 2017
- diverse Richtlinien und Vollzugshilfen

(einsehbar unter <http://www.kreuzlingen.ch>):

- Agglomerationsprogramm Kreuzlingen-Konstanz (2016)

Stufe Gemeinde

Für die Revision der Ortsplanung massgebliche kommunale Grundlagen:
(einsehbar unter <http://www.kreuzlingen.ch>):

- Strukturerhaltungsgebiete-Grundlagen Freiraumplanung 2017
- Parkierungs-Konzept der Stadt Kreuzlingen, 21. März 2017
- Grundlagenbericht Gefahrenzonen Mai 2016
- Konzept ÖV-Bevorzugung Stadt Kreuzlingen; SNZ; 29. Juli 2016
- Hochhausstudie 2010 / Hochhauskonzeptkonzept Kreuzlingen 2015
- Langsamverkehrsprogramm 2015
- Stadtanalyse Netzwerk Altstadt 2014
- kommunaler Richtplan 2012 / 2019
- Richtplan Natur- und Heimatschutz 2012
- Stadtentwicklungskonzept (STEP) 2009
- Quartieranalyse 2009
- Gewässerentwicklungskonzept 2009
- Energierichtplan 2006
- Leitbild Kreuzlingen 2020 (2006)