

Frauenfeld, 15. Dezember 2015

Entscheid Nr. 71

0185/2015/DBU/ARE

Politische Gemeinde Steckborn

- Aufhebung Baulinien- und Gestaltungsplan Henkrain

- Gestaltungsplan Henkrain

Das Departement für Bau und Umwelt entscheidet:

1. Die vom Stadtrat am 10. August 2015 beschlossene Aufhebung des Baulinien- und Gestaltungsplans Henkrain (RRB Nr. 1113 vom 16. Juni 1981) wird genehmigt.
2. Der vom Stadtrat am 10. August 2015 beschlossene Gestaltungsplan Henkrain, wird mit einem Hinweisvermerk zu Art. 10 Abs. 1 SBV genehmigt.
3. Mitteilung an:
 - Politische Gemeinde Steckborn, Stadtverwaltung, Stadtrat, Seestrasse 123, 8266 Steckborn, unter Beilage je drei Dossiers Aufhebung Baulinien- und Gestaltungsplan Henkrain und Gestaltungsplan Henkrain, je mit Genehmigungs- und Hinweisvermerk (A-Post+)
 - Winzeler + Bühl, Raumplanung + Regionalentwicklung, Rheinweg 2, 8200 Schaffhausen
 - Amt für Umwelt
 - Departement für Bau und Umwelt, Rechtsdienst
 - Tiefbauamt
 - Amt für Raumentwicklung (2), unter Beilage von je einem Dossier Aufhebung Baulinien- und Gestaltungsplan Henkrain und Gestaltungsplan Henkrain, je mit Genehmigungs- und Hinweisvermerk sowie der übrigen Akten

Erwägungen:

Mit Schreiben vom 26. Oktober 2015 ersucht die Politische Gemeinde Steckborn um Genehmigung der im Titel erwähnten Vorlagen. Aufgrund der eingereichten Unterlagen kann gefolgert werden, dass die Verfahren ordnungsgemäss durchgeführt worden sind. Sowohl gegen die Aufhebung des Baulinien- und Gestaltungsplans Henkrain (RRB Nr. 1113 vom 16.06.1981) als auch den Gestaltungsplan Henkrain liegen beim Departement für Bau und Umwelt keine Rekurse vor.

Vorbemerkungen

Das Departement für Bau und Umwelt (DBU) prüft nach § 5 Abs. 3 des Planungs- und Baugesetzes (PBG; RB 700) im Rahmen des Genehmigungsverfahrens, ob Pläne und Vorschriften rechtmässig sind und der übergeordneten Planung wie auch dem Grundsatz der haushälterischen Nutzung des Bodens entsprechen. Dabei ist das Planungsermessen der Gemeinde gemäss Art. 2 Abs. 3 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG; SR 700) zu respektieren. Die Aufhebung des Baulinien- und Gestaltungsplans Henkrain sowie der Gestaltungsplan Henkrain wurden mit Prüfbericht vom 14. März 2014 durch das Amt für Raumentwicklung vorgeprüft. Die Vorbehalte und Hinweise wurden berücksichtigt oder deren Nichtberücksichtigung im Planungsbericht begründet.

Bereits mit Bericht vom 15. Dezember 2010 wurde ein erster Entwurf des Gestaltungsplans Henkrain durch das Amt für Raumentwicklung vorgeprüft. Das darauf folgende Gesuch um Genehmigung hat das Departement für Bau und Umwelt mit Entscheid vom 14. Mai 2013 jedoch nicht genehmigt. Grund war die ungenügende Erschliessung. Nach Überarbeitung der Vorlage wurde der Gestaltungsplan Henkrain wie erwähnt, mit Bericht vom 14. März 2014 erneut vorgeprüft. Nach Anpassungen der Vorlage liegt der Gestaltungsplan Henkrain nun zum zweiten Mal zur Genehmigung vor.

Das Gestaltungsplangebiet Henkrain liegt über dem bewaldeten Steilhang, der nordwestlich an die am Seeufer entlang verlaufende Kantonsstrasse und Bahnlinie angrenzt, am äussersten östlichen Rand des Siedlungsgebietes von Steckborn. Gemäss Zonenplan der Politischen Gemeinde Steckborn ist das Gestaltungsplangebiet der Wohnzone W2 zugewiesen. Im Weiteren besteht ein rechtskräftiger Baulinien- und Gestaltungsplan Henkrain (RRB Nr. 1113 vom 16.06.1981). Dieser soll aufgehoben und durch den Gestaltungsplan Henkrain ersetzt werden. Gestaltungspläne können geändert, beziehungsweise aufgehoben werden, wenn sich die Verhältnisse erheblich geändert haben (Art. 21 RPG). Der Planungsbericht erläutert die geänderten Verhältnisse verständlich und nachvollziehbar im Kapitel 1.1.

Zweck und Inhalt

Der Gestaltungsplan Henkrain (nachfolgend: Gestaltungsplan) besteht aus den allgemeinverbindlichen Teilen Sonderbauvorschriften und Situationsplan sowie dem erläuternden Planungsbericht mit Bebauungskonzept und Kostenschätzung der Erschliessung. Der Gestaltungsplan bezweckt gemäss Punkt 3 der allgemeinen Bestimmungen der Sonderbauvorschriften (SBV) die rationelle Erschliessung und Bebauung des Gestaltungsplangebietes unter haushälterischer Nutzung des Bodens. Dabei soll die Einpassung der Gebäude in das landschaftlich exponierte Gelände an der Hangkante oberhalb des bewaldeten Uferhanges gesichert werden.

Gegenüber dem aufzuhebenden Gestaltungsplan und dem nicht genehmigten Gestaltungsplan wurden die Baubereiche zwischenzeitlich zu einem einzigen Baubereich zusammengefasst. Der Baubereich begrenzt die Bebauung sowohl gegen den Steilhang im Norden als auch gegen die Erschliessungsstrasse im Süden. Um die erwünschten Durchblicke zwischen den einzelnen Bauten und ein harmonisches Erscheinungsbild des Quartiers zu sichern, ist lediglich eine offene Bauweise gestattet. Zudem wird die zulässige Gebäudelänge stark beschränkt.

Gemäss § 23 PBG dient ein Gestaltungsplan, je nach Zielsetzung, der architektonisch guten, auf die bauliche und landschaftliche Umgebung und die besonderen Nutzungsbedürfnisse abgestimmten Bebauung, Verdichtung oder Erneuerung sowie der angemessenen Ausstattung mit Anlagen zur Erschliessung oder im Nichtbaugelände in der Regel der Landschaftsgestaltung. Die zonengemässe Nutzungsart darf nicht geändert werden. Insgesamt erscheint der Zweck des Gestaltungsplans sachgerecht und dessen Umsetzung hinreichend.

Abweichungen von der Regelbauweise

In Gestaltungsplänen kann gemäss § 24 Abs. 2 PBG von der Regelbauweise abgewichen werden, wenn dadurch gesamthaft eine bessere Siedlungsgestaltung erzielt wird und diese im öffentlichen Interesse liegt.

Im Gestaltungsplan wird gemäss Kapitel 3.5 des Planungsberichts in mehreren Punkten von der Regelbauweise abgewichen. So wird die Gebäudelänge auf max. 25 m beschränkt und eine offene Bauweise vorgeschrieben. Diese Abweichungen von der Regelbauweise führen zu einer Beschränkung der Möglichkeiten nach Regelbauweise und dienen der besseren Einpassung der Bauten in die Landschaft. Die Voraussetzungen für ein Abweichen von der Regelbauweise nach § 24 Abs. 2 PBG sind erfüllt.

Sonderbauvorschriften

Art. 10 Abs. 1 SBV

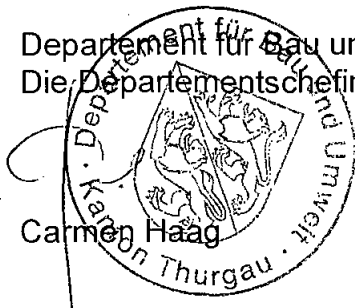
Die Formulierung des 2. Satzes ist unklar. Die Hangrutschgefahr auf den Parzellen Nrn. 752, 753 (und wohl auch 751) erfordert, dass bei einem Bauvorhaben auf diesen Parzellen von der Baubewilligungsbehörde ein Objektschutznachweis gemäss dem „Leitfaden Objektschutznachweis gravitative Naturgefahren“ eingefordert werden muss. Ohne einen solchen Objektschutznachweis können Baugesuche nicht bewilligt werden. Die Sonderbauvorschrift wird entsprechend mit einem Hinweisvermerk versehen.

4/4

Im Übrigen haben im Rahmen der verwaltungsinternen Vernehmlassung die einbezogenen Fachstellen keine Vorbehalte gegen den Gestaltungsplan Henkrain angebracht. Die Aufhebung des Baulinien- und Gestaltungsplans Henkrain und der Gestaltungsplan Henkrain erfüllen die Anforderungen von § 5 Abs. 3 PBG und werden mit einem Hinweisvermerk zu Art. 10 Abs. 1 SBV genehmigt.

Departement für Bau und Umwelt
Die Departementschefin

Carmen Haag



Rechtsmittel:

Gegen diesen Entscheid kann innert 20 Tagen beim Verwaltungsgericht des Kantons Thurgau, 8570 Weinfelden, Beschwerde geführt werden. Diese hat einen Antrag und eine Begründung zu enthalten. Sie ist im Doppel unter Beilage des angefochtenen Entscheides einzureichen.

Expediert: 17. DEZ. 2015