

Frauenfeld, 24. August 2021

Entscheid Nr. 49

BOA/PG Nr. 2019.01-010

Politische Gemeinde Steckborn Gestaltungsplan "Scheitingen"

Das Departement für Bau und Umwelt entscheidet:

1. Der vom Stadtrat Steckborn am 24. September 2018 beschlossene Gestaltungsplan "Scheitingen" wird mit der nachfolgenden Korrektur von Art. 10 Abs. 1 Satz 2 der Sonderbauvorschriften (SBV) genehmigt.
2. Der in Art. 10 Abs. 1 Satz 2 der Sonderbauvorschriften enthaltene Tippfehler wird korrigiert. Art. 10 Abs. 1 Satz 2 SBV lautet neu: "Die Scheitingenstrasse muss im bezeichneten Bereich auf eine Fahrbahnbreite von 4.20 m ausgebaut werden." Art. 10 Abs. 1 SBV wird mit einem Hinweisvermerk versehen.
3. Mitteilung an:
 - Politische Gemeinde Steckborn, Seestrasse 123, 8266 Steckborn unter Beilage von drei Dossiers des Gestaltungsplans "Scheitingen" mit Genehmigungs- und Hinweisvermerk (chargé)
 - Amt für Denkmalpflege
 - Departement für Bau und Umwelt, Rechtsdienst
 - Amt für Umwelt
 - Hochbauamt
 - Tiefbauamt
 - Amt für Raumentwicklung, Abt. Natur und Landschaft
 - Amt für Raumentwicklung, unter Beilage von einem Dossier des Gestaltungsplans "Scheitingen" mit Genehmigungs- und Hinweisvermerk.

Erwägungen:

Die Politische Gemeinde Steckborn ersuchte mit Schreiben vom 18. Dezember 2018 um Genehmigung des Gestaltungsplans "Scheitingen". Der Gestaltungsplan wurde mehrfach vorgeprüft und mit DBU-Entscheid vom 27. Oktober 2014 bereits einmal nicht genehmigt. Aus den Unterlagen kann gefolgert werden, dass das Verfahren ordnungsgemäss durchgeführt wurde. Gegen den Gestaltungsplan sind bei der Gemeindebehörde mehrere Einsprachen eingegangen. Aufgrund von erheblichen Eigeninteressen seitens der Gemeinde tritt im vorliegenden Fall das DBU an die Stelle der Gemeindebehörde und entscheidet über die Einsprachen. Die Entscheide sind inhaltlich und zeitlich mit dem Entscheid über die Plangenehmigung zu koordinieren.

Das noch unbebaute Gestaltungsplangebiet umfasst die Parzelle Nr. 704 und die Strassenparzelle Nr. 1966 (Scheitingenstrasse). Gemäss rechtsgültigem Zonenplan der Politischen Gemeinde Steckborn liegt die zu überbauende Parzelle Nr. 704 in der Wohnzone mit 3. Geschoss im Dach (W2) und wird mit einer Gestaltungsplanpflicht überlagert. Der gewählte Gestaltungsplanperimeter ist nachvollziehbar und wird sachgerecht abgegrenzt.

Gemäss Art. 2 der Sonderbauvorschriften (SBV) bezweckt der Gestaltungsplan die gute ortsbäuliche und architektonische Einbindung der Neubauten in das bestehende Siedlungs- und Landschaftsbild. Er regelt die planungsrechtliche Erschliessung des Areals. Ziele des Gestaltungsplans sind die Realisation einer auf die Zukunft ausgerichteten und nachhaltigen Wohnüberbauung, welche eine gute architektonische Gestaltung und Wohnqualität mit grosszügigen Grundrissen aufweist und auf die Lärmsituation abgestimmt ist. Weiter bezweckt er die Schaffung offener Begegnungsräume mit Atmosphäre, die Umsetzung der Vorgaben des kommunalen Verkehrsrichtplans und die Gewährleistung einer zurückhaltenden internen Erschliessung mit konzentrierter Parkierung, guten Abstellmöglichkeiten für den Radverkehr und attraktiven Verbindungen für den Langsamverkehr.

Um dieses Ziel zu erreichen, werden in den SBV Bestimmungen zur Fassaden- und Dachgestaltung, zur Umgebungsgestaltung, Erschliessung und zum Lärmschutz festgesetzt. Im Situationsplan werden verschiedene Baubereiche ausgeschieden. Mit Blick auf § 23 des Planungs- und Baugesetzes (PBG; RB 700) scheint die Zweckbestimmung in Art. 2 SBV sachgerecht.

In Anwendung von § 23 PBG dient der Gestaltungsplan je nach Zielsetzung der architektonisch guten, auf die bauliche und landschaftliche Umgebung und die besonderen Nutzungsbedürfnisse abgestimmte 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.

Mit einem Gestaltungsplan 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. Gemäss den Ausführungen in Kapitel 4.1.1 des Planungsberichts wird mit dem Gestaltungsplan nicht von der Regelbauweise abgewichen. Dies bestätigt auch der Einspracheentscheid (vgl. Ziff. 7 lit. c).

Der Gestaltungsplan weist hohe Qualitäten auf. Die wesentlichen Elemente des Richtprojekts und des Freiraumkonzepts werden im Gestaltungsplan hinreichend geregelt. Im Zusammenhang mit dem Postulat der inneren Verdichtung überzeugen die Körnung, die Platzierung und die Massstäblichkeit der geplanten Punktbauten. Der Gestaltungsplan erfüllt die Anforderungen an eine architektonisch gute, auf die bauliche und landschaftliche Umgebung abgestimmten Überbauung im Sinne von § 23 PBG. Für weitere Ausführungen zu dieser Thematik wird auf Ziff. 12 des Einspracheentscheids verwiesen.

Art. 10 Abs. 1 Satz 2 der Sonderbauvorschriften regelt, dass die Scheitingerstrasse auf eine Fahrbahnbreite von 4.50 m auszubauen ist. Im Situationsplan ist indes die Fahrbahn nur mit 4.20 m vermasst. Sonderbauvorschriften und Situationsplan widersprechen sich bezüglich der Fahrbahnbreite. Im Rahmen des Einspracheverfahrens hat sich herausgestellt, dass § 10 Abs. 1 SBV einen Tippfehler enthält. Die Grundeigentümerschaft hat erklärt, dass es statt 4.50 m 4.20 m heissen müsse und ersuchte um eine Korrektur dieses Tippfehlers. Auch mit einer Breite von 4.20 m ist eine hinreichende Erschliessung gewährleistet. Seitens der Stadt Steckborn wurden gegen diesen Korrekturhinweis keine Einwände vorgebracht. Die Bestimmung in Art. 10 Abs. 1 Satz 2 der Sonderbauvorschriften wird mit einem Hinweisvermerk versehen.

Die generelle Prüfung hat ergeben, dass der Gestaltungsplan der übergeordneten Gesetzgebung entspricht. Zu einzelnen Fachbereichen sind folgende Bemerkungen anzubringen:

Der Gestaltungsplanperimeter liegt in einem ehemaligen Rebberg und grenzt an eine stark befahrene Strasse. Der Oberboden weist in der Fläche mit hoher Wahrscheinlichkeit bis ca. 30 cm schwache Belastungen mit Kupfer auf; in einem Teilbereich beim Gebäude III ist die Belastung wahrscheinlich noch höher. Entlang der Strasse ist mit *schwachen* Blei- und PAK-Belastungen zu rechnen. In der Hinweiskarte Bodenbelastungen sind die Flächen entsprechend verzeichnet (Auszug und Erläuterungen siehe Beilage). Gemäss ständiger Praxis des Amts für Umwelt sind für Flächen, die als *schwach belastet* geführt werden, keine Bodenuntersuchungen erforderlich. Das Material kann vor Ort innerhalb des *jeweiligen* Belastungsperimeters belassen und wieder angelegt werden. Der erwähnte Teilbereich mit *starker Belastung* ist in den historischen Karten leider nicht eindeutig lokalisierbar, da die Siegfriedkarte hier einen Versatz zwischen 10 und 20 Metern aufweist. Bei Belastungen, die über dem Prüfwert liegen, sind

im Regelfall Bodenuntersuchungen erforderlich, um die Belastung in der Tiefe abzugrenzen. Vorliegend ist aufgrund der erwähnten Ungenauigkeit die genaue Lage unklar. Deshalb muss das genaue Ausmass der Belastungsfläche vor Baubeginn durch Bodenuntersuchungen abgeklärt werden. Dabei ist auch zu untersuchen, wie weit die Belastungen in die Tiefe reichen. Es wird empfohlen, die Abklärungen bereits vor der Baueingabe durchzuführen. Die Beprobung hat nach der Bundeswegleitung Bodenprobenahme (BAFU 2003) zu erfolgen und ist entsprechend zu dokumentieren. Das Amt für Umwelt ist über die Analysenergebnisse, die vorgesehene Verwertung bzw. den Entsorgungsweg bis spätestens 2 Wochen vor Baubeginn zu informieren.

Gemäss Planungsbericht soll das Gestaltungsplangebiet entsprechend dem aktuellen Generellen Entwässerungsplan (GEP) an die bestehende Mischabwasserkanalisation in der Scheitingerstrasse angeschlossen und entwässert werden. Es wird darauf hingewiesen, dass der im Generellen Entwässerungsplan festgelegte Abflusskoeffizient auf das Mischabwasser von 0.30 nicht überschritten werden darf.

Der vorliegende Gestaltungsplan (Scheitingen) befindet sich in einer Wohnzone, welche der Empfindlichkeitsstufe II gemäss Lärmschutz-Verordnung (LSV, SR 814.41) zugeordnet ist. Im vorliegenden Planungsbericht zum Gestaltungsplan Scheitingen vom 24. August 2018 wird eine Beurteilung zur Strassenlärmsituation der bestehenden Kantonsstrasse vorgenommen. Die Beurteilung bezieht sich auf den Zustand 2018. Weiter wurde mit dem Verkehrsgutachten der Firma Gruner + Wepf Ingenieure AG (Anhang B1) vom 30. November 2012 der Nachweis erbracht, dass auch mit der künftigen Verkehrsmehrbelastung (DTV von neu ca. 350) auf der Scheitingerstrasse (Gemeindestrasse) keine Grenzwertüberschreitungen an den umliegenden bestehenden Liegenschaften zu erwarten sind. Dieser Beurteilung kann gefolgt werden. Gemäss Artikel 30 LSV dürfen die Bauzonen für Gebäude mit lärmempfindlichen Räumen, die bei Inkrafttreten des Gesetzes noch nicht erschlossen waren, nur so weit erschlossen werden, als die Planungswerte eingehalten sind oder durch eine Änderung der Nutzungsart oder durch planerische, gestalterische oder bauliche Massnahmen eingehalten werden können. Die Vollzugsbehörde kann für kleine Teile von Bauzonen Ausnahmen gestatten. Das unbebaute Planungsgebiet (Scheitingen) ist im Sinne von Art. 30 LSV nicht erschlossen. Die Häuser Nr. 6 und Nr. 7 weisen Grenzwertüberschreitungen auf. Gemäss Kapitel 4.2.1 Planungsbericht werden zur Einhaltung der Planungswerte folgende Massnahmen vorgeschrieben:

- Lärmschutzwand entlang der Frauenfelderstrasse
- Lärmoptimierung der Wohnungsgrundrisse

In Art. 19 und 20 SBV werden Lärmschutzmassnahmen geregelt. Nach diesen Bestimmungen sind die Brüstungen von Balkonen und Terrassen geschlossen und akustisch wirksam auszubilden, im Baubereich VIII sind Wand- und Deckenbereiche bei den Ein-

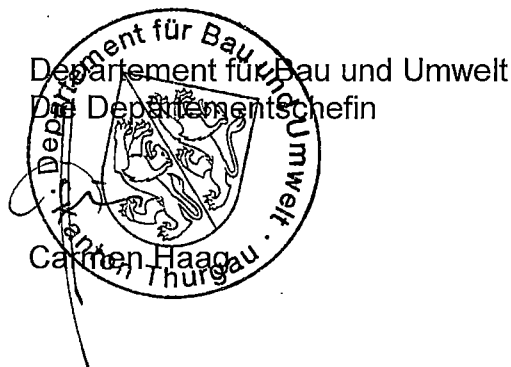
5/5

und Ausfahrtsrampen der Sammelgaragen schallabsorbierend zu gestalten. Entlang der Frauenfelderstrasse ist eine in höchstem Masse schallabsorbierende Lärmschutzwand zu erstellen. Als weitere wichtige Massnahme müssen die Wohnungsgrundrisse optimiert umgesetzt werden.

Aufgrund ausgewiesener Überschreitungen der Planungsgrenzwerte müssen die geplanten Lärmschutzmassnahmen zwingend umgesetzt werden. Zu Art. 19 Abs. 1 SBV ist zu bemerken, dass, wie im Kurzbericht der Firma Sinus Engineering AG (Anhang 2) vom 29. März 2018 beschrieben, insbesondere beim Attikageschoss geschlossene und akustisch wirksame Balkonbrüstungen erstellt werden müssen. Zudem muss mit der Baueingabe im Baugesuchsverfahren ein Lärmgutachten und ein Schallschutznachweis nach SIA 181 erstellt und eingereicht werden (vgl. Art. 21 SBV). Der Planungsgrenzwert muss bei allen Fenstern lärmempfindlich genutzter Räume ausnahmslos eingehalten sein.

Im Zusammenhang mit dem Baugesuch ist ein besonderes Augenmerk auf die Materialisierung und Farbgebung zu legen. Eine weniger schematische, dafür filigrane Detaillierung der Bauten ist anzustreben. Auch ist die Fernwirkung von zentraler Bedeutung. Es ist zu prüfen, ob ein mittelgrauer Farbton (Planungsbericht Seite 19) oder ein dunklerer, erdiger Farbton für die Situation geeigneter ist. Nicht zuletzt sind die nötigen Lärmschutzmassnahmen entlang der Frauenfelderstrasse gut in das Aussenraumkonzept zu integrieren.

Der Gestaltungsplan "Scheitingen" erfüllt die Anforderungen von § 5 Abs. 3 des Planungs- und Baugesetzes (PBG; RB 700) und wird genehmigt.



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: 24. AUG. 2021