



PROTOKOLL

vom **11. Aug. 1980**

Nr. **1473**

Gemeinde Steckborn, Genehmigung der Baulinienpläne "Nächsthorn",
"Wolfshorn/Oberwiese/Wiesli" und "Riet" -
Beschwerde Gertrud Egloff-Etter, St. Gallen und Paul Ettor, Romanshorn

1. Die Gemeinde Steckborn ersucht um Genehmigung der Baulinienpläne "Nächsthorn" (Seeufer Ost), "Wolfshorn/Oberwiese/Wiesli" und "Riet" (Seeufer West). Die Pläne wurden vom 2.11. - 3.12.79 öffentlich aufgelegt. Gegen alle Pläne wurden Einsprachen bei der Gemeinde eingereicht. Die Ortskommission beschloss die Pläne am 31.1.80 und stellte die Einsprachenentscheide nach unbenutztem Ablauf der Referendumsfrist am 14.2.80 den Einsprechern zu. Gegen die Beschlüsse der Ortskommission wurde beim Regierungsrat lediglich eine Beschwerde anhängig gemacht.

Rechtsanwalt Dr. S. Frick verlangt für Gertrud Egloff-Etter, St. Gallen, und Paul Etter, Romanshorn, mit Eingabe vom 30.5.80 in erster Linie die Streichung von Art. 5.7 Abs. 2 des Baureglementes und eventua-
liter, dass "die seeseitige Baulinie auf Parzelle Nr. 506 parallel zum Seeufer, ausgehend vom im Zonenplan bestehonden Abstand von 3 m (an der Ostgrenze der Parzelle) vom Seeufer, zu ziehen" sei. Der Hauptantrag bildet nicht Gegenstand dieses Genehmigungsverfahrens, sondern ist anlässlich der Genehmigung des Baureglementes zu behandeln. Bezüglich des Eventualantrages ist festzuhalten, dass die Ortsbehörde Steckborn in dieser Frage den Einspracheentscheid bereits am 31.1.80 getroffen und gleichentags, da das fakultative Referendum nicht ergriffen worden war, den Bau- und Verkehrslinienplan "Wolfshorn/Oberwiese/Wiesli" definitiv beschlossen hat. Die Beschwerde ist somit bezüglich dieses Plans als verspätet zu betrachten (vgl. Rechtsmittelbelehrung zu Ziffer 6. b) des Beschlusses der Ortsbehörde Steckborn vom 31.1. / 14.2.80). Auf die Beschwerde ist daher insoweit nicht einzutreten.

In formeller Hinsicht steht somit einer Genehmigung der Baulinienpläne nichts entgegen.

2. Der Baulinienplan "Nächsthorn" regelt die Abstände gegenüber der Staatsstrasse und dem Untersee im östlichsten Uferabschnitt der Gemeinde. Gegenüber der Staatsstrasse wird grundsätzlich ein Abstand von 5 m festgelegt. Im Bereich des Seehotels Romantica wird die Baulinie um die bestehenden Bauten herumgezogen; das Tiefbauamt hat dagegen nichts einzuwenden. Gegenüber dem Ufer werden nach Möglichkeit die Abstände der bestehenden Bauten berücksichtigt. Im übrigen wird die Baulinie möglichst weit vom Ufer wegverlegt. Eine Ausnahme bildet wieder die Parzelle 537 (Hotel Romantica). Die Baulinie ist hier teilweise sogar vor der Ufermauer. Es drängt sich in keiner Weise auf, dass im ganzen Hotelbereich der Uferabstand auf Null reduziert wird. Auf diese Weise könnten Hochbauten auf einer Länge von über 50 m direkt an den See gestellt werden. Die seeseitige Baulinie im Bereich der Parzelle 537 ist daher unzweckmässig und kann nicht genehmigt werden. Selbstverständlich ist damit nicht zum vorneherein ausgeschlossen, dass Bauten bis an das Ufer gebaut werden können. Dies sollte jedoch nur im Rahmen eines Gestaltungs- oder Arealüberbauungsplanes durchgeführt werden. Dadurch wird erreicht, dass die Baulinie nur dort, wo es unbedingt erforderlich ist, bis an das Ufer vorgezogen werden muss. Zudem kann die Gestaltung der Bauten, insbesondere die Höhe, festgelegt werden.
3. Auch im Baulinienplan "Wolfshorn/Oberwiese/Wiesli" werden die Abstände zum See und zusätzlich zu verschiedenen Strassen festgelegt. Die Baulinien sind möglichst weit vom Ufer entfernt und ermöglichen trotzdem noch eine sinnvolle Ueberbauung der Grundstücke. Auch entlang der Strassen sind die Baulinien zweckmässig. Allerdings ist es bedauerlich, dass die bereits bestehenden Baulinien nicht geändert wurden. Zwei bergseits der Staatsstrasse liegende sehr gute Altbauten werden durch die Baulinie angeschnitten, womit ihre Existenz langfristig in Frage gestellt ist, obwohl sie nicht nur in ihrer Substanz wertvoll sind, sondern auch eine wichtige Funktion als strassenbegleitende Architektur erfüllen. Sie hätten ohne weiteres mit der Baulinie umfahren werden können, da dort die Strasse bereits ausgebaut ist. Allenfalls hätte auch die neu eingeführte "Sonderbaulinie Strassenabstand" angewendet werden können. Aus diesen Gründen wird die Gemeinde ersucht, die Baulinie im erwähnten Sinne anzupassen.

Die "Sonderbaulinie Camping" hat aufgrund der Planlegende nur Gültigkeit für die bestehende Campingnutzung. Grundsätzlich ist nicht einzusehen, weshalb für die Campingnutzung kleinere Abstände nötig sind als für irgend eine andere bauliche Nutzung, bilden doch gerade Campingplätze regelmässig einen starken Eingriff in das Landschaftsbild. Im vorliegenden Fall wurde bisher der Campingplatz während des Winterhalbjahrs grösstenteils geräumt. Während der vegetationsarmen Periode wäre also die Beeinträchtigung der Landschaft geringfügig. Unter der Voraussetzung, dass die Fläche zwischen der Baulinie und der "Sonderbaulinie Camping" im Laufe des Herbstes geräumt wird und bis in den Frühling frei bleibt, kann die "Sonderbaulinie Camping" noch als vertretbar bezeichnet werden. Allerdings wäre es wünschbar, dass diese Fläche im Sommer nur für Zelte und nicht auch für Wohnwagen freigegeben wird. Wohnwagen treten, vor allem wenn sie während längerer Zeit stationiert sind, wie feste Bauten in Erscheinung. Sie sollten daher hinter der allgemeinen Baulinie plaziert werden.

Die "Sonderbaulinie Camping" gilt selbstverständlich nur für die im Zonenplan bezeichneten Campingzonen (§ 25 Abs. 3 BauG). Die in der Verordnung zum Baugesetz geforderten Freiflächen bei Campingplätzen müssen unbeschadet der "Sonderbaulinie Camping" eingehalten werden. Diese Freiflächen sowie die Termine für die Freihaltung des hievord erwähnten Areals sind in der Bewilligung des Baudepartementes gemäss § 113 BauG festzulegen.

Dem Strassenrichtplan "Wolfshorn/Oberwiese/Wiesli" kommt keine eigene Bedeutung mehr zu. Durch die für die Grundeigentümer verbindlichen Baulinien ist gewährleistet, dass das Trasse für die vorgesehenen Strassen freigehalten wird. Zugleich wird dadurch aber auch die generelle Linienführung sowie der ungefähre Ausbaustandard der Strassen vorbestimmt. Damit sind aber alle Elemente des Strassenrichtplans bereits im Baulinienplan enthalten. Der Erlass eines Strassenrichtplans erweist sich damit als offensichtlich unzweckmässig und ist nicht zu genehmigen.

4. Der dritte Baulinienplan "Riet" umfasst das Ufergebiet westlich des Feldbachareals. Die Baulinien sind nach analogen Kriterien wie in den übrigen beiden Plänen ausgeschieden. Sowohl gegenüber dem Seeufer wie gegenüber der Strasse sind sie zweckmässig. Für die "Sonderbaulinie Camping" gelten dieselben Erwägungen wie unter Ziffer 3.

Die Hochwasserprofillinie ist in diesem Plan teilweise falsch eingetragen. Als Hochwasserprofillinie gilt beim Untersee die Kote 396.80 m ü.M. Massgebend ist also nicht die im Plan eingezeichnete Linie, sondern die erwähnte Kote. Dies gilt auch für die Baulinienpläne "Nächsthorn" und "Wolfshorn/Oberwiese/Wiesli".

Eine Tabelle auf dem Baulinienplan gibt an, welche Bruttogeschossfläche auf den einzelnen Parzellen zulässig ist und welche baulichen Erweiterungen noch möglich sind. Diese Tabelle ist selbstverständlich nicht genehmigungsbedürftig. Hingegen ist darauf hinzuweisen, dass die Ausnutzungsziffer von 0.25, welche den Berechnungen zugrundeliegt, für dieses Ufergebiet sehr hoch angesetzt ist. Ueblicherweise werden in derartigen Gebieten nur Ausnutzungsziffern bis 0.1 genehmigt. Auf diese Problematik ist allerdings erst im Genehmigungsverfahren des Zonenplans näher einzutreten.

Auf Antrag des Baudepartementes

beschliesst der Regierungsrat:

1. Die Baulinienpläne "Nächsthorn", "Wolfshorn/Oberwiese/Wiesli" und "Riet" werden im Sinne der Erwägungen genehmigt. Dadurch werden die folgenden Bestandteile verbindlich:
 - a) Baulinien mit Ausnahme der seeseitigen Baulinie auf Parzelle 537 (Hotel Romantica) im Baulinienplan "Nächsthorn";
 - b) Sonderbaulinien Strassenabstand;
 - c) Sonderbaulinien Camping mit den in den Erwägungen aufgeführten Einschränkungen.

2. Die Gemeinde wird ersucht, die bestehende Baulinie vom 22. Mai 1962 längs der Staatsstrasse im Gebiet "Wolfshorn" im Sinne der Erwägungen anzupassen.
3. Der Strassenrichtplan "Wolfshorn/Oberwiese/Wiesli" wird nicht genehmigt.
4. Auf die Beschwerde von Gertrud Egloff-Etter und Paul Etter wird, soweit sie sich gegen den Bau- und Verkehrslinienplan "Wolfshorn/Oberwiese/Wiesli" richtet, nicht eingetreten.
5. Mitteilung an:
 - Ortsgemeinde Steckborn, 8266 Steckborn, unter Beilage von je zwei Plänen mit Genehmigungsvermerk
 - Herrn Rechtsanwalt Dr. S. Frick, Bahnhofstrasse 8, 9000 St. Gallen, per chargé mit Rückschein
 - Baudepartement
 - Tiefbauamt unter Beilage je eines Planes mit Genehmigungsvermerk
 - Amt für Denkmalpflege
 - Amt für Umweltschutz und Wasserwirtschaft
 - Amt für Raumplanung unter Beilage je eines Planes mit Genehmigungsvermerk sowie der übrigen Akten.



Für richtige Ausfertigung
DER STAATSSCHREIBER

14. Aug. 1977

Expediert: