



ENTSCHEID

Frauenfeld,

15. August 2005

Entscheid Nr. 75

Allkom Nr. 136/2005

Politische Gemeinde Steckborn**- Zonenplanänderung Schul- und Parkplatzzone Glarisegg Nord****- Änderung Gestaltungsplan „Glarisegg“**

1. Mit Schreiben vom 27. Juni 2005 ersucht die Bauverwaltung Steckborn im Auftrag des Stadtrates um Genehmigung diverser Vorlagen. Im Rahmen dieser Vorlagen ist auch die im Titel erwähnte **Zonenplanänderung Schul- und Parkplatzzone Glarisegg Nord** und die **Änderung des Gestaltungsplans „Glarisegg“** eingegangen, welche mit vorliegendem Entscheid separat genehmigt werden. Aufgrund der eingereichten Unterlagen kann geschlossen werden, dass das Verfahren ordnungsgemäss durchgeführt worden ist. Beim Departement für Bau und Umwelt sind gegen die Zonenplanänderung Schul- und Parkplatzzone Glarisegg Nord und die Änderung des Gestaltungsplans „Glarisegg“ keine Rekurse hängig.
2. Die von der **Zonenplanänderung Schul- und Parkplatzzone Glarisegg Nord** betroffene Parzelle Nr. 559 liegt im Westen von Steckborn am Untersee. Bei der Zonenplanänderung werden u.a. Flächen von der bestehenden Landschaftsschutzzone und der Parkplatzzone Glarisegg der Schulzone Glarisegg zugeteilt. Gemäss Planungsbericht (nachfolgend: PB) soll mit der erwähnten Umzonung die zonenrechtliche Grundlage für die Umsetzung des Siegerprojektes des letztjährigen Architekturwettbewerbes „Schulstiftung Glarisegg Steckborn“ betreffend die Ersatzbaute „Dependance“ geschaffen werden. Im Rahmen einer Vorprüfung der rechtlichen Belange wurde mit Schreiben vom 6. Mai 2004 die für den Wettbewerb verbindliche planungsrechtliche Rahmgebung eröffnet. Die zur Genehmigung vorliegende Zonenplanänderung scheint dieser grundsätzlich zu entsprechen und hinsichtlich dem formulierten Zwecke sachgerecht. Indessen wird entgegen den zur Vorprüfung eingereich-

ten Unterlagen die in Ziffer 2.2 des Kantonalen Richtplans (KRP) festgesetzte ausgeglichene Flächenbilanz tangiert. Gemäss Unterlage 1.8.3 des Projektwettbewerbes (Anhang 3, PB) war die flächengleiche Umlagerung der Bauzone eine verbindliche Wettbewerbsvorgabe. Laut PB zeigte sich jedoch bei der Vorprüfung der Wettbewerbsbeiträge, dass die eingereichten Projekte bei unveränderter Bauzonenfläche nicht alle baurechtlich relevanten Anlagen (z.B. Abstellplätze, Gartensitzplätze etc.) in die Bauzone situieren konnten. Dies sei beim gewählten Siegerprojekt ebenfalls der Fall. Dennoch entschied sich die Jury für dieses Projekt. Es optimiere die wichtigen Aspekte, indem es die Freistellung und Dominanz des Haupthauses wahre, eine betrieblich optimale Lösung biete und das Gebäude durch die geringe Höhe und dessen Situierung besonders gut in die nähere und weitere Umgebung einpasse. Angesichts dessen, dass mit der Umsetzung dieses Projektes die im öffentlichen (insbesondere denkmalpflegerische, landschaftliche und betriebliche) Interesse stehende Situation des Internates Glarisegg verbessert wird und des relativ geringen Ausmasses der von der fraglichen Zonenplanänderung betroffenen Flächen kann der nicht erfolgte Flächenausgleich verantwortet werden.

Mit der zur Genehmigung eingereichten Änderung des rechtskräftigen **Gestaltungsplans „Glarisegg“** (nachfolgend GP) werden die GP-Regelungen aufgrund der sich aus dem Architekturwettbewerb ergebenden neuen Anforderungen angepasst. Der GP setzt sich aus allgemeinverbindlichen Plänen (1:500), den Sonderbauvorschriften (SBV) und einem informativen PB zusammen. Gemäss Art. 3 SBV wird mit dem GP u.a. eine gegenüber der Regelbauweise bessere architektonische und städtebauliche Gestaltung, angemessene bauliche Erweiterungen für die längerfristigen Bedürfnisse der Sonderschule, die Erhaltung des Hauptgebäudes als geschütztes Objekt und die Respektierung der Ufer- und Grünbereiche bezweckt. Der GP regelt im Sinne von Art. 4 SBV insbesondere die Stellung und Lage der Bauten, die Bauweise, die Baulinien, die Gestaltungsanforderungen und die Erschliessung. In zonenrechtlicher Hinsicht ist das in den GP einbezogene Gebiet neu ausschliesslich der Schulzone Gla-

risegg Nord zugewiesen. Der GP-Perimeter wird entsprechend der Zonenplanänderung Schul- und Parkplatzzone Glarisegg Nord angepasst. Die Planänderungen umfassen im Wesentlichen die Neusituierung des Baubereichs D (Ersatzbau „Dependance“), die Einführung der Baubereiche K (Schopf 2) und I (Unterstand) und die geringfügige Änderung der Linienführung der Baulinie „Gewässerabstand für Bauten“. Zudem werden in den SBV u.a. die Bestimmungen zu den Baulinien (vgl. Art. 6 SBV) und zu den zulässigen Dachformen und Materialien (vgl. Art. 9 SBV) geändert, die generelle Ausnutzungsverteilung und Nutzungsverteilung aufgrund des geplanten Bauvorhabens angepasst (vgl. Art. 10 und 11 SBV) und die Etappierung des Abbruchs der Dependance und der Garagen bzw. der Inbetriebnahme des Ersatzbaus geregelt (vgl. Art. 14 SBV). Weitere zum Verständnis der GP-Änderungen notwendige Details sind dem informativen PB zu entnehmen. Die geringfügige Vergrößerung der Gewässerabstandsunterschreitung mittels Gewässerabstandsbaulinie scheint gerechtfertigt, wird doch dadurch im Sinne von Art. 19 Abs. 2 des Planungs- und Baugesetzes (PBG; RB 700) ein gesamthaft besseres architektonisches und ortsbauliches Ergebnis erzielt. Gemäss PB sei betreffend Lärmimmissionen die Bahn die einzige nennenswerte Lärmquelle. Neu seien lärmempfindliche Räume bis zu einem minimalen Abstand zum Bahntrasse von 35 m zulässig. Aufgrund der diesbezüglichen Erläuterungen im PB wird davon ausgegangen, dass die massgeblichen Planungswerte gemäss Lärmschutzverordnung (LSV; SR 84.41) eingehalten werden können.

Anlässlich der verwaltungsinternen Vernehmlassung wurden von den angesprochenen Fachstellen keine grundsätzlichen Vorbehalte, weder zur Zonenplanänderung noch zur Änderung des GP, angebracht. Die Zonenplanänderung Schul- und Parkplatzzone Glarisegg Nord und die Änderung des Gestaltungsplans „Glarisegg“ sind im Sinne von § 33 PBG rechtmässig.

Das Departement für Bau und Umwelt entscheidet:

1. Die vom Stadtrat Steckborn am 24. Mai 2005 beschlossene Zonenplanänderung Schul- und Parkplatzzone Glarisegg Nord wird im Sinne der Erwägungen genehmigt.
2. Der vom Gemeinderat Stadtrat Steckborn am 24. Mai 2005 erlassene Änderung des Gestaltungsplans „Glarisegg“ wird genehmigt.
3. Mitteilung an:
 - Stadtrat Steckborn, 8266 Steckborn, unter Beilage von drei Zonenplanausschnitten Schul- und Parkplatzzone Glarisegg Nord sowie vier Änderungen des Gestaltungsplans „Glarisegg“, je mit Genehmigungsvermerk (chargé)
 - Amt für Umwelt
 - Amt für Denkmalpflege
 - Grundbuchamt Steckborn
 - Amt für Raumplanung, unter Beilage von zwei Zonenplanausschnitten Zonenplanausschnitten Schul- und Parkplatzzone Glarisegg Nord sowie einer Änderung des Gestaltungsplans „Glarisegg“ mit Vermerken analog Gemeindeexemplar sowie der übrigen Akten

DEPARTEMENT
FÜR BAU UND UMWELT



Regierungsrat H.P. Ruprecht

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: 15. Aug. 2005