



Frauenfeld, 8. Mai 2007

Entscheid Nr. 40

2391/2006/DBU/ARP

Politische Gemeinde Steckborn Gestaltungsplan Riethalden

1. Mit Schreiben vom 11. September 2006 ersucht die Bauverwaltung Steckborn um Genehmigung der im Titel erwähnten Vorlage. Der Einleitungsbeschluss des Gestaltungsplanverfahrens datiert bereits aus dem Jahre 2000. Am 4. Februar 2003 wurde der Gestaltungsplan Riethalden (nachfolgend GP) vom Stadtrat beschlossen und anschliessend öffentlich aufgelegt. Eine Vorprüfung durch das Amt für Raumplanung hat nie stattgefunden. Obwohl der GP dem Departement für Bau und Umwelt (DBU) bisher nicht zur Genehmigung eingereicht worden ist, sind im fraglichen GP Gebiet Baubewilligungen erteilt und Bauten erstellt worden. Gemäss Ziffer 1 des Planungsberichts soll „aus Gründen der Rechtssicherheit“ um Genehmigung durch das DBU ersucht werden. Aufgrund der eingereichten Unterlagen kann geschlossen werden, dass das Verfahren ordnungsgemäss durchgeführt wurde. Beim Departement für Bau und Umwelt sind gegen den GP keine Rekurse hängig.
2. Der **Gestaltungsplan „Riethalden“** bezweckt gemäss Abschnitt B der Sonderbauvorschriften (SBV) in erster Linie eine in gestalterischer und erschliessungsmässiger Hinsicht optimale Zuordnung von Neubauten zur bestehenden Bebauung unter Berücksichtigung der exponierten Lage. Das Plangebiet ist der Wohnzone W2 zugeteilt. Der Gestaltungsplan umfasst Sonderbauvorschriften sowie die Pläne 1 (Erschliessung), 2 (Bebauung und Umgebung) und 3 bzw. 3a (Bebauungskonzepte), eine Kostenschätzung und einen Planungsbericht. Gemäss Abschnitt C, Ziff. 2 der Sonderbauvorschriften sind die Pläne 1 - 2 sowie die Sonderbauvorschriften selbst allgemeinverbindlich. Der Planungsbericht und die Kostenschätzung dienen lediglich der Information und bedürfen keiner Genehmigung durch das DBU. In Ziff. 3 von Abschnitt C der Sonderbauvorschriften wird ausgeführt, dass das Bebauungskonzept in den Plänen 3 und 3a die Planungsidee und die Planungsabsichten der Behörde verdeutliche, es im Baubewilligungsverfahren behördenverbindlich sei, Abweichungen davon aber zulässig seien, sofern sie das Gesamtkonzept nicht beeinträchtigen. Der mögliche Inhalt eines Gestaltungsplanes ist in § 19 PBG abschliessend geregelt. Die Pläne 3 und 3a sind daher nicht genehmigungsfähig, da ein Gestaltungsplan keine rein behördenverbindliche Festlegungen enthalten darf. Das vorgesehene behördenverbindliche Bebauungskonzept hätte im Rahmen eines sogenannten Gestaltungsrichtplanes aufgenommen werden können und später hätte die Gemeindebehörde die grundeigentümerverbindliche Gestaltungsplanung danach

ausrichten müssen. Es können nicht im Nachhinein via Gestaltungsplan behördenverbindliche Vorgaben für das Baubewilligungsverfahren eingeführt werden. Der Gestaltungsplan dient dazu, eine grundeigentümergebundene Baureife für das Gestaltungsplangebiet herbeizuführen. Es dürfen nicht via Behördenverbindlichkeit weitere Einschränkungen für die Grundeigentümer eingeführt werden. Die Behördenverbindlichkeit der Pläne 3 und 3a und somit die entsprechenden Bestimmungen in Abschnitt C Ziff. 3 der Sonderbauvorschriften können nicht genehmigt werden. Sollte die Gemeindebehörde das von ihr gewünschte Bebauungskonzept anwenden wollen, so hat sie den Gestaltungsplan sowie die Sonderbauvorschriften entsprechend abzuändern, sodass das Bebauungskonzept als grundeigentümergebundener Gestaltungsplaninhalt genehmigt werden könnte.

Der GP wird in verkehrstechnischer Hinsicht über die Riethalden- und die Hardstrasse erschlossen. In den Plänen 1 und 2 sind diese Strassen teilweise ausserhalb des Gestaltungsplangebietes farblich markiert (Hardstrasse, Parzelle Nrn. 1404 und 956; Riethaldenstrasse westlich des GP-Perimeters). Verbindliche Festlegungen können nur innerhalb des Gestaltungsplanperimeters vorgenommen werden. Soweit die Planbezeichnungen und -einfärbungen ausserhalb des Gestaltungsplangebietes liegen, sind diese sowie allfällige diesbezügliche Sonderbauvorschriften daher als nicht verbindlicher Gestaltungsplaninhalt deutlich zu bezeichnen. Die betroffenen Stellen werden in den Plänen 1 und 2 mit einem Hinweisvermerk versehen.

Mit Plan 2 und den entsprechenden Artikeln in den SBV wird die Bebauung und minimal auch die Umgebungsgestaltung geregelt. Mit verschiedenen Bestimmungen wird die Einpassung von Bauten und Anlagen an dieser exponierten Hanglage sichergestellt. So wird z.B. die Firstrichtung und die Gebäudestellung festgelegt. Im östlichen Teil des Gestaltungsplangebietes soll die vorgesehene Ost-West-Ausrichtung der Firstrichtung und der Gebäudestellung vermutlich an der hellblau gestrichelten Linie nicht mehr gelten. Diese hellblau gestrichelte Linie wird in der Legende von Plan 2 jedoch nicht aufgeführt, was eine Unvollständigkeit der verbindlichen Festlegungen in der Legende darstellt. Mit Art. 8 der SBV soll dem häuslichen Umgang mit dem Boden in Form einer verdichteten Bauweise in einem speziell bezeichneten Gebiet, wo eine Treppensiedlung zugelassen wird, Rechnung getragen werden.

In Ziffer 5 des Planungsberichts sind die Abweichungen innerhalb des GP gegenüber der Regelbauweise zusammengestellt. Abweichungen von der Regelbauweise setzen gemäss § 19 Abs. 2 PBG ein gesamthaft besseres architektonisches und ortsbauliches Ergebnis voraus, welches im öffentlichen Interesse liegt. Das bessere Ergebnis und das öffentliche Interesse ist im Planungsbericht im Detail nachzuweisen. Dies wurde vorliegend unterlassen. Es ist eher fraglich, ob dieser Nachweis aufgrund der geringen Regelungsdichte überhaupt erbracht werden könnte. Da es sich gesamthaft jedoch nur um einige wenige und meist untergeordnete Abweichungen von der Regelbauweise handelt, kann der GP dennoch genehmigt werden.

Im Rahmen des verwaltungsinternen Vernehmlassungsverfahrens sind gegen den GP keine Vorbehalte eingegangen. Der GP erfüllt die Anforderungen von § 33 PBG knapp und kann genehmigt werden.

Zum Schluss gestatten wir uns, unsere Vorbehalte über das Vorgehen der Stadtbehörde bzw. der Bauverwaltung betreffend Verfahren zum Ausdruck zu bringen, indem Erschliessungsanlagen und Liegenschaften bereits vor der Genehmigung des Gestaltungsplanes durch das Departement für Bau und Umwelt erstellt wurden. Der blosse Hinweis auf § 60 Ziff. 3 PBG genügt für dieses Vorgehen nicht, handelt es sich doch vorliegend um ein sehr grosses Baugebiet an äusserst exponierter Lage, das zu Recht mit der GP-Pflicht im Zonenplan versehen wurde. Aufgrund der fortgeschrittenen Bautätigkeiten erübrigen sich weitergehende Erwägungen im Zusammenhang mit diesem GP.

Das Departement für Bau und Umwelt entscheidet:

1. Der vom Stadtrat Steckborn am 4. Februar 2003 beschlossene Gestaltungsplan „Riethalden“ wird mit Ausnahme von Abschnitt C Ziff. 3 SBV und einem Hinweisvermerk (betreffend gelb markierte Flächen ausserhalb GP-Perimeter) genehmigt.
2. Mitteilung an:
 - Stadtrat Steckborn, 8266 , unter Beilage von vier Gestaltungsplänen „Riethalden“, je mit Genehmigungs-, Nichtgenehmigungs- und Hinweisvermerk (chargé)
 - Grundbuchamt Steckborn, 8266 Steckborn
 - Tiefbauamt
 - Amt für Umwelt
 - Amt für Raumplanung, unter Beilage eines Gestaltungsplanes „Riethalden“ mit Genehmigungs-, Nichtgenehmigungs- und Hinweisvermerk sowie der übrigen Akten

Departement für Bau und Umwelt



Regierungsrat H.P. Ruprecht

4/4

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: **8. Mai 2007**