

Frauenfeld, 11. Juli 2008

**Entscheid Nr. 57**

0112/2007/DBU/ARP

**Politische Gemeinde Steckborn  
Gestaltungsplan „Oesterloh West“**

1. Mit Schreiben vom 20. März 2007 bzw. 4. September 2007 ersucht die Bauverwaltung Steckborn um Genehmigung des im Titel erwähnten Gestaltungsplans „Oesterloh West“ (nachfolgend Gestaltungsplan, GP). Dieser wurde vom Stadtrat bereits im Jahre 2002 beschlossen und lag vom 26. April bis 15. Mai 2002 öffentlich auf. Dem Departement für Bau und Umwelt wurde der Gestaltungsplan jedoch nie zur Genehmigung eingereicht. Wie dem Planungsbericht als auch dem eingangs erwähnten Schreiben der Bauverwaltung Steckborn vom 4. September 2007 zu entnehmen ist, waren die Vorbehalte in der Vorprüfung des Amtes für Raumplanung vom 26. Februar 2002 der Grund für den Verzicht der Einreichung um Genehmigung. Als Schlussfolgerung der Vorprüfung musste damals festgestellt werden, dass der Gestaltungsplan die Grundanforderungen gemäss § 18 Abs. 1 des Planungs- und Baugesetzes (RB 700) nicht erfülle. Obwohl der Gestaltungsplan dem Departement für Bau und Umwelt wie erwähnt nicht zur Genehmigung eingereicht worden ist, hat der Stadtrat im Gebiet des Gestaltungsplans Baubewilligungen erteilt und es wurden Bauten erstellt. Gemäss Schreiben vom 4. September 2007 soll „aus Gründen der Rechtssicherheit“ um Genehmigung durch das Departement für Bau und Umwelt ersucht werden. Aufgrund der eingereichten Unterlagen kann geschlossen werden, dass das Verfahren mit der Neuauflage vom 24. Nov. 2006 bis 13. Dezember 2006 nun ordnungsgemäss durchgeführt wurde. Beim Departement für Bau und Umwelt sind gegen den Gestaltungsplan Rekurse hängig, welche in einem separaten Verfahren entschieden werden.
2. Der **Gestaltungsplan „Oesterloh West“** umfasst Sonderbauvorschriften sowie die Pläne 1 (Erschliessung), 2 (Bebauung und Umgebung) und einen Planungsbericht. Gemäss Ziff. 4.2 der Sonderbauvorschriften (SBV) sind die vorgenannten Pläne sowie die Sonderbauvorschriften allgemeinverbindlich. Der Planungsbericht dient lediglich der Information. Im Rahmen der genannten Vorprüfung wurde in erster Linie der Zweck des Gestaltungsplans kritisiert. Art. 2 der Sonderbauvorschriften sah lediglich eine rationelle, neuzeitliche Erschliessung, insbesondere Strassen mit individuellen Hauszufahrten sowie die Erhaltung naturnaher Grün- und Lebensräume vor. Steckborn befindet sich innerhalb des BLN-Gebietes Nr. 1411 "Untersee-Hochrhein" (vgl. Anhang der Verordnung über das Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler; VBLN, SR 451.11). Durch die Aufnahme in dieses Inventar wird dargelegt, dass das Landschaftsbild in besonderem Masse die ungeschmälerte Erhaltung oder jedenfalls grösstmögliche Schonung verdient. Insbesondere dieses an exponierter Hanglage liegende und vom See her gut einsehbare Gebiet bedarf einer

sorgfältigen Überbauungsplanung. Das Gebiet liegt in der Wohnzone W2 und ist aus genannten Gründen zu Recht mit einer Gestaltungsplanpflicht überlagert. Im zur Genehmigung eingereichten Gestaltungsplan wurde denn auch der Zweckartikel (Art. 3 SBV) diesbezüglich angepasst, indem nur eine Bebauung des Gebietes unter bestmöglicher topographischer Einpassung der Bauten in das Landschafts- und Siedlungsbild möglich sein soll. Zudem wird eine unauffällige Farbgebung der Bauten ohne aufdringliche Fernwirkung gefordert. Umgesetzt wird dieser Zweckartikel in Art. 8 SBV (Gestaltungsbestimmungen). Hervorzuheben ist insbesondere Art. 8 Abs. 1 und 2 der Sonderbauvorschriften. Danach hat sich die Stellung der Gebäude bestmöglich an der Topografie der Hanglage zu orientieren. Gebäude- und Terraingestaltung haben sich dem vorhandenen Terrainverlauf anzupassen und Abgrabungen und Aufschüttungen sind auf ein Minimum zu beschränken (vgl. Art. 8 Abs. 1 SBV). Weiter soll eine zeitgemässe, ansprechend differenzierte Architektur mit einer guten Gesamtwirkung angestrebt werden. Diese Regelung ist mehrdeutig und kann gerade bei ungeschickter Projektierung zu nicht befriedigenden baulichen Lösungen führen. Ferner ist eine gute Eingliederung der Bauten ins Orts- und Landschaftsbild anzustreben. Die Gestaltung ist in Material, Oberfläche, Farbe und Gliederung auf die Nachbarbauten abzustimmen. Des weiteren ist eine auffällige Akzentbildung in Gestalt und Farbe nicht zugelassen (vgl. Art. 8 Abs. 2 SBV). Nebst Art. 8 SBV gelten nach wie vor auch verschiedene Bestimmungen im Baureglement, insbesondere Art. 64 bis 67 BauR (Gestaltungsvorschriften für Bauten und Anlagen) wie auch Art. 68 und 69 BauR (Umgebungsgestaltung), aufgrund derer die Gemeindebehörde die Verantwortung für eine ortsbild- und landschaftsgerechte Bebauung trägt. Im Weiteren wird auf den Anhang im BauR (Grundsätzliches zu Neubauten im Neubaugebiet) verwiesen, aufgrund dessen die Gemeindebehörde bei der Beurteilung von Baugesuchen ebenfalls in der Pflicht steht.

Der Plan 2 (Bebauung, Umgebung) enthält abgesehen von Mantelbaulinien für Hauptbauten sowie Angaben der zulässigen Bruttogeschossfläche keine Regelung zur Stellung und Lage der Bauten. Die Mantelbaulinie führt unmittelbar entlang dem geschützten Naturobjekt und schränkt dieses in seiner Funktion als wertvolles Landschaftselement bei entsprechender Bebauung bis an die Mantelbaulinie ein. Die Bestimmungen in Art. 7 SBV tragen visuell zu höheren Bauten bei, was deren Einpassung ins Landschaftsbild erschwert. Mit den Bestimmungen in Art. 8 Abs. 5 SBV wird das Pflanzen von Bäumen erschwert, da diese die Seesicht beeinträchtigen können, für die bessere Einpassung der Siedlung in die Landschaft ist eine Bepflanzung mit Bäumen jedoch erwünscht.

Plan 1 (Erschliessung) enthält drei Stichstrassen, in welchen gemäss Planlegende die Schmutz-, Trink- und Meteorwasserleitungen wie auch das Elektrische sowie TV, Gas und Telefon verlaufen. § 19 Abs. 1 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) legt abschliessend fest, was in einem Gestaltungsplan geregelt werden kann. Die Erschliessung umfasst dabei eine hinreichende Zufahrt und die erforderlichen Wasser-, Energie- sowie Abwasserleitungen. Gas, TV und Telefon gehören nicht dazu und sind daher von der Genehmigung auszuschliessen. Unter Buchstabe B. „Spezielle Bestimmungen“ wird in Art. 2 SBV festgelegt, dass „die Stichstrassen der inne-

ren Erschliessung“ durch die Grundeigentümer zu erstellen sind und auch die Kosten dafür vollumfänglich zu tragen sind. Gemäss § 35 Abs. 1 PBG (RB 700) ist die Gemeinde für die zeit- und sachgerechte Erschliessung des Baugebietes verantwortlich. Die Grundeigentümer leisten dafür Erschliessungsbeiträge. Art. 2 SBV widerspricht § 35 PBG und kann nicht genehmigt werden.

Aufgrund der im Vergleich zu den Vorprüfungsunterlagen erfolgten Ergänzungen in den Sonderbauvorschriften kann davon ausgegangen werden, dass der Gestaltungsplan die Grundanforderungen von § 18 PGB knapp erfüllt. Er erfüllt die Anforderungen von § 33 PGB.

**Das Departement für Bau und Umwelt entscheidet:**

1. Der vom Stadtrat Steckborn am 28. März bzw. 21. November 2006 beschlossene Gestaltungsplan „Oesterloh West“ wird mit Ausnahme von Abschnitt B Art. 2 Abs. 1 SBV und den als Erschliessungselemente in Plan 1 bezeichneten „Gas, TV und Telefon“ genehmigt.
2. Die Genehmigung steht unter dem Vorbehalt, dass Rechtsmittelentscheide keine Änderungen zur Folge haben.
3. Mitteilung an:
  - Stadtrat Steckborn, 8266, unter Beilage von vier Gestaltungsplänen „Oesterloh West“, je mit Genehmigungs- und Nichtgenehmigungsvermerk (chargé)
  - Amt für Umwelt
  - Amt für Raumplanung, unter Beilage eines Gestaltungsplanes „Oesterloh West“ mit Genehmigungs- und Nichtgenehmigungsvermerk sowie der übrigen Akten

Departement für Bau und Umwelt



Dr. Jakob Stark

**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: **14. Juli 2008**