

Frauenfeld, 11. März 2009

Entscheid Nr. 25

0031/2009/DBU/ARP

Politische Gemeinde Steckborn Gestaltungsplan „Zelgi“

1. Mit Schreiben vom 22. Januar 2009 ersucht die Politische Gemeinde Steckborn beim Departement für Bau und Umwelt um Genehmigung der im Titel erwähnten Vorlage. Aufgrund der eingereichten Unterlagen kann geschlossen werden, dass die Verfahren ordnungsgemäss durchgeführt wurden. Beim Departement für Bau und Umwelt sind gegen die Vorlage keine Rekurse hängig.
2. Das in den Gestaltungsplan „Zelgi“ einbezogene Gebiet umfasst die Parzellen Nrn. 689, 720, 721 und 1517 der Politischen Gemeinde Steckborn. Im rechtskräftigen Zonenplan ist die Parzelle Nr. 720 der Wohnzone W3, die Parzellen Nrn. 689 und 721 der Wohnzone W2 und die Parzelle Nr. 1517 der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen zugewiesen. Nach Ziffer A.4 der Sonderbauvorschriften (SBV) bezweckt der Gestaltungsplan die Erschliessung und Bebauung des Gestaltungsplan-gebiets. Ziel sei es, die Fusswege, Zufahrten, Strassenabstände und Begrünung zu regeln, wo es sinnvoll erscheine. Der Gestaltungsplan umfasst die Sonderbauvorschriften sowie Plan 1 (Erschliessung) und Plan 2 (Bebauung, Umgebung). Im Genehmigungsdossier enthalten sind zudem der Planungsbericht und ein Bebauungskonzept zur Erläuterung der Planungsidee sowie Kopien der Landkaufverträge. Mit Bericht vom 1. Februar 2008 wurde der Gestaltungsplan „Zelgi“ vom Amt für Raumplanung vorgeprüft. Die im Bericht enthaltenen Anregungen und Hinweise wurden für die Genehmigungsvorlage weitgehend berücksichtigt und entsprechend umgesetzt.

Der Zweckartikel respektive der Inhalt des Gestaltungsplans ist auf die konkrete Situation abgestimmt und erfüllt die Anforderungen von § 18 des Planungs- und Baugesetzes (PBG; RB 700). Da mit dem Gestaltungsplan nicht von der Regelbauweise abgewichen wird, müssen die erhöhten Anforderungen von § 19 Abs. 2 PBG nicht erfüllt sein. Die Regelungsdichte bzw. die Sonderbauvorschriften sind grundsätzlich gut auf den Zweck und Inhalt abgestimmt. Allerdings kann Art. 4 Abs. 3 SBV im Sinne von § 19 Abs. 1 PBG, der die möglichen Inhalte eines Gestaltungsplans abschliessend regelt, nicht Inhalt des Gestaltungsplans sein. Allfällige Kosten, die bei einer Verlegung der bestehenden EW-Leitungen entstehen, müssen privatrechtlich (beispielsweise mit einem Grunddienstbarkeitsvertrag) geregelt werden. Der entsprechende Artikel kann deshalb nicht genehmigt werden.

Die im Rahmen der verwaltungsinternen Vernehmlassung angeschriebenen Ämter haben keine grundsätzlichen Vorbehalte gegen den Gestaltungsplan „Zelgi“ angemeldet. Es kann festgestellt werden, dass die Anforderungen von § 33 Abs. 1 PBG erfüllt sind; der Gestaltungsplan kann genehmigt werden.

Das Departement für Bau und Umwelt entscheidet:

1. Der vom Stadtrat Steckborn am 11. August 2008 beschlossene Gestaltungsplan „Zelgi“ wird mit Ausnahme von Art. 4 Abs. 3 der Sonderbauvorschriften genehmigt.
2. Mitteilung an:
 - Stadtrat Steckborn, 8266 Steckborn, unter Beilage von vier Gestaltungsplänen „Zelgi“, je mit Genehmigungs- und Nichtgenehmigungsvermerk (chargé)
 - Amt für Denkmalpflege
 - Amt für Umwelt
 - Tiefbauamt
 - Departement für Bau und Umwelt, Rechtsdienst
 - Amt für Raumplanung unter Beilage von einem Gestaltungsplan „Zelgi“ 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: 11. März 2009