

Frauenfeld, 2. Dezember 2009

## Entscheid Nr. 86

0196/2009/DBU/ARP

### Politische Gemeinde Steckborn

- Aufhebung Gestaltungsplan „Areal Obertor“
- Gestaltungsplan „Areal Obertor 2009“

### Das Departement für Bau und Umwelt entscheidet:

1. Der vom Stadtrat Steckborn am 2. Juni 2009 beschlossene Gestaltungsplan „Areal Obertor 2009“ und die beschlossene Aufhebung des Gestaltungsplans „Areal Obertor“ werden genehmigt.
2. Mitteilung an:
  - Stadtrat Steckborn, 8266 Steckborn, unter Beilage von drei Gestaltungsplänen „Areal Obertor 2009“ je mit Genehmigungsvermerk (chargé)
  - Amt für Archäologie
  - Amt für Umwelt
  - Amt für Raumplanung, unter Beilage von einem Gestaltungsplan „Areal Obertor 2009“ mit Genehmigungsvermerk sowie der übrigen Akten

### Erwägungen:

1. Mit Schreiben vom 21. September 2009 ersucht der Stadtrat Steckborn um Genehmigung der im Titel erwähnten Vorlagen. Aufgrund der eingereichten Unterlagen kann geschlossen werden, dass die Auflage- und Beschlussverfahren ordnungsgemäss erfolgten. Beim Departement für Bau und Umwelt sind gegen die Vorlagen keine Rekurse hängig.
2. Das in den **Gestaltungsplan „Areal Obertor 2009“** einbezogene Gebiet umfasst das Areal zwischen Schützenmattstrasse - Mühlhofstrasse - Taalerbach und Schützenhaus. Im rechtskräftigen Zonenplan sind die betroffenen Parzellen der Wohnzone W2 zugewiesen. Der bestehende Gestaltungsplan „Areal Obertor“ wird mit Inkrafttreten des Gestaltungsplans „Areal Obertor 2009“ vollständig ersetzt. Das Areal ist im südlichen Bereich, entlang der Strasse „Im Obertor“ gemäss dem Gestaltungsplan „Areal Obertor“ überbaut und erschlossen worden. Die Änderung respek-

tive der Ersatz des Gestaltungsplans „Areal Obertor“ wurde notwendig, weil die Parzelle Nr. 827 im Jahr 1999 von der Freihaltezone in die Wohnzone W2 umgezont und gemäss Planungsbericht explizit mit Gestaltungsplanpflicht überlagert wurde. Gemäss den Sonderbauvorschriften (SBV) umfasst der zur Genehmigung eingereichte Gestaltungsplan die Sonderbauvorschriften, die Erschliessung (Plan 1), Hangschnitte (Plan 1A), die Bebauung (Plan 2) sowie den Planungsbericht mit Bebauungskonzept (Plan 3). Die Sonderbauvorschriften (SBV) sowie die Pläne 1, 1A und 2 enthalten dabei die allgemeinverbindlichen Festsetzungen und Vorschriften und bedürfen der Genehmigung durch das Departement für Bau und Umwelt. Der Planungsbericht und das Bebauungskonzept dienen der Erläuterung und sind nicht rechtsverbindlich. Gemäss Ziffer 3 SBV bezweckt der Gestaltungsplan die Erschliessung und Bebauung des Areals unter bestmöglicher topografischer Einpassung der Bauten in das Landschafts- und Siedlungsbild. Mit einer unauffälligen Farbgebung der Bauten solle zudem eine aufdringliche Fernwirkung vermieden werden. Die Seesicht vom Schützenhaus aus soll dabei möglichst gewährleistet bleiben. Gemäss § 33 PBG obliegt es dem Departement für Bau und Umwelt im Genehmigungsverfahren zu prüfen, ob die Pläne und Vorschriften rechtmässig sind und der übergeordneten Planung wie auch dem Grundsatz der haushälterischen Bodennutzung entsprechen. Mit Schreiben vom 20. Februar 2009 wurde der Gestaltungsplan „Areal Obertor 2009“ vom Amt für Raumplanung vorgeprüft. Die vom Amt für Raumplanung geäusserten Anregungen, Hinweise und Vorgaben sind mehrheitlich in die Genehmigungsvorlage eingeflossen.

Nach § 18 des Planungs- und Baugesetzes (PBG; RB 700) dient der Gestaltungsplan der architektonisch guten, auf die bauliche und landschaftliche Umgebung und die besonderen Nutzungsbedürfnisse abgestimmten Überbauung, Verdichtung oder Erneuerung sowie der angemessenen Ausstattung mit Anlagen zur Erschliessung. Mit dem in Ziffer 3 SBV festgelegten Zweck und den im Gestaltungsplan getroffenen Regelungen erfüllt der „Areal Obertor 2009“ diese Anforderungen. Der Gestaltungsplan „Areal Obertor 2009“ lässt Abweichungen von der Regelbauweise namentlich in der Gebäudehöhe, der Dachform und dem Grenzabstand zu. Gemäss § 19 Abs. 2 PBG kann von der Regelbauweise abgewichen werden, wenn dadurch gesamthaft ein besseres architektonisches und ortbauliches Ergebnis erzielt wird und dieses im öffentlichen Interesse liegt. Weiter darf die zonengemässe Nutzungsart nicht geändert werden und ausserhalb des Gestaltungsplangebietes gelegene Grundstücke dürfen nicht anders als nach den für die Zone des Gestaltungsplanareals geltenden Vorschriften der Regelbauweise betroffen werden. In Ziffer 4.1 des Planungsberichts wird dargelegt, inwiefern der Gestaltungsplan die vorgenannten Bedingungen erfüllt. Darin erscheinen die Abweichungen, wie das Amt für Raumplanung bereits im Rahmen der Vorprüfung bemängelte, insbesondere in der ungestörten An- und Aussicht vom Schützenhaus begründet. Bei entsprechend starker Gewichtung dieses Aspekts und unter Berücksichtigung des kommunalen

3/3

Planungsermessens scheinen die erhöhten Anforderungen von § 19 Abs. 2 PBG erfüllt.

Gemäss § 35 Abs. 1 PBG ist die Gemeinde für die zeit- und sachgerechte Erschliessung verantwortlich. Die erforderliche verkehrsmässige Erschliessung sowie die Erschliessung mit Anlagen für die Ver- und Entsorgung des Gestaltungsplangebiets erfolgt über das bestehende Strassen- und Versorgungsnetz. Das Versorgungsnetz wird zudem innerhalb des Gestaltungsplans mit Leitungen im Strassenkörper der Schützenhaus- und Mühlhofstrasse ergänzt. Das für die Erschliessung benötigte Land befindet sich bereits im Besitz der Stadt Steckborn. Der Gestaltungsplan regelt die Erschliessung sach- und zeitgerecht.

Im Übrigen wurden anlässlich der verwaltungsinternen Vernehmlassung von den angeschriebenen Fachstellen keine Vorbehalte gegen die zur Genehmigung eingereichten Vorlagen angemeldet. Es kann festgestellt werden, dass die Anforderungen von § 33 PBG erfüllt sind; mithin steht einer Genehmigung nichts entgegen.

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: - 2. Dez. 2009