



Stadt Steckborn

Teilrevision Kommunalplanung

Baureglement 2022

Planungsbericht - Beilage 2

Auswertung der Vorprüfung vom 16.12.2021

Stand am 10.02.2022 (Öffentliche Auflage)

Artikel	Ergebnis der kantonalen Vorprüfung vom 16.12.2021	Erwägungen der Stadt / Berücksichtigung
Art. 1.3	Zuständigkeiten	
Abs. 1	Der Begriff «Vollzug» ist nicht präzise. Gemeint ist die «Anwendung des Gesetzes». Der Vollzug meint rechtlich gesehen etwas Anderes und ist im VRG geregelt (vgl. § 83 ff. VRG). Da indes klar ist, was gemeint ist, äussern wir nur eine Empfehlung, die Bestimmung juristisch korrekt zu formulieren.	Der Begriff «Anwendung» ist nur für Juristen klarer als «Vollzug». Beim BauR handelt es sich ja um grundeigentümerverbindliche Festlegungen, an welche sich alle zu halten und daher (vielleicht nicht juristisch, aber zumindest sprachlogisch) «anzuwenden» haben. Der Begriff «Vollzug» ist gebräuchlich und zu verwenden.
Abs. 2	In Litera A wird der Begriff «Baupolizeiverfahren» erwähnt. § 4 Abs. 4 PBG verwendet aber den Begriff «Baupolizei». Es gibt kein separates «Baupolizeiverfahren». Wenn baupolizeiliche Aufgaben anstehen, kommt in der Regel das Baubewilligungsverfahren zur Anwendung. Es ist deshalb in Litera A auch der Begriff <u>Baupolizei</u> zu verwenden.	Abs. 2 lit. a) anpassen: <i>Zuständigkeit für die Baupolizei im Sinne von § 4 Abs. 4 PBG.</i>
Art. 2.1	Zoneneinteilung	
Fussnote 1	Gemäss LSV sind sämtliche Nutzungszonen einer Empfindlichkeitsstufe zuzuführen. Der Zusatz in Fussnote 1 kann nur genehmigt werden, wenn die in der Fussnote erwähnten Nutzungen in eigenen OE-Zonen liegen. Konsequenterweise müssten diese dann in Abschnitt A auch erwähnt werden. Dass eine Abstufung zur ES II vorgenommen wird nur für Bauten, welche lärmempfindliche Räume beinhalten, ist sodann systemfremd und daher bundesrechtswidrig. Die Konsequenzen einer Zuordnung für lärmempfindliche Räume und für lärmunempfindliche Räume ergeben sich aus dem übergeordneten Recht bzw. aus der Zuordnung der Zone zur entsprechenden Einstufung.	Aufgrund des geänderten Vorgehens (vorgezogene BauR-Revision) ist dies im Rahmen der Zonenplanrevision zu prüfen.
Art. 2.2	Masstabelle	
keine Gebäudelängen	Es fehlt bei diversen Zonen Angaben zur Gebäudelänge. Das BauR hat ein Minimum an Bauvorschriften zu regeln. Wo weder Länge, noch Höhe und auch keine Nutzungsziffer festgelegt wird, muss dies im Planungsbericht gut begründet werden. In der Regel sind jedenfalls die Längen und die Höhen regulatorisch zu fixieren. Betreffend die Arbeitszone und der Campingzone weisen wir hier bereits vorsorglich darauf hin, dass zwingend Gebäudelängen festzulegen sind, da in beiden Zonen neue Bauten und Anlagen zulässig sind.	Im Zuge der Gesamtüberprüfung wurden Gebäudelängen und Höhen für die meisten Bauzonen festgelegt. Diese orientieren sich am Bestand oder den bisherigen Zonenbestimmungen. Weiterhin ohne Gebäudelänge sind folgende Zonen: KA: Entspricht der Regio-BauR-Vorlage. Im alten BauR ist keine Gebäudelänge festgelegt. Vor dem Hintergrund der besonderen Bau- und Gestaltungsvorschriften ist diese nicht notwendig (wie bisher). PG: Zulässig sind lediglich Parkieranlagen (offener, versiegelter Parkplatz analog Bestand). Entsprechend ist auch keine Gebäudelänge notwendig (wie bisher). EF: Oberirdische Bauten und Anlagen sind mit wenigen Ausnahmen unzulässig. Bei den Ausnahmen handelt es sich um Anlagen und temporäre Einrichtungen. Die Bauvorschriften sind sehr restriktiv. Zudem ist das Gebiet im Besitz der öffentlichen Hand. Aus diesen Gründen ist keine Gebäudelänge notwendig (wie bisher). FH: Entspricht der Regio-BauR-Vorlage. Im alten BauR ist keine Gebäudelänge festgelegt. Vor dem Hintergrund der restriktiven Bauvorschriften ist diese nicht notwendig (wie bisher).

Artikel	Ergebnis der kantonalen Vorprüfung vom 16.12.2021	Erwägungen der Stadt / Berücksichtigung
Fussnote 2	In Fussnote 2 wird der Begriff der Hauptbaute verwendet. Dieser Begriff ist im übergeordneten Recht nicht definiert, womit unklar ist, für welche Bauten die (Dachform-) Vorschrift nicht gilt. Weshalb werden nicht die klar definierten Begriffe der IVHB verwendet (z. B. An- und Kleinbauten)? Zudem enthält Art. 3.4 keine weiteren Bauvorschriften für Dächer.	Als Hauptbauten gelten alle Gebäude oder Gebäudeteile ausser An-, Klein-, Unterniveau- und unterirdische Bauten. Neue Formulierung: <i>Für An- und Kleinbauten sowie Unterniveaubauten sind andere Dachformen zulässig, sofern sich diese gut in die Dachlandschaft einfügen.</i>
Gebäudelänge für Wohnbauten in der Dorfzone	Die Gebäudelänge für Wohnbauten wird von 30 m auf 35 m erhöht. Dies entspricht den Werten im Muster-Baureglement der Regio Frauenfeld. Jedoch sind die Massvorschriften für jede Gemeinde situativ anzupassen. Es sollte nicht pauschal auf die Werte der Muster-Baureglements zurückgegriffen werden. Traditionelle Wohn- und Ökonomiebauten mit bäuerlichem Charakter waren selten länger als 30 Meter (bestätigt sich anhand vorhandener historischer Bauten in der Dorfzone Steckborn). Neubauten mit einer Gebäudelänge von 35 Metern würden aufgrund von ihrer Dimensionierung das Ortsbild prägen (grösser als die historischen Bauten in der Dorfzone). Die Parzellenstruktur sowie Grenzabstände lassen aktuell sowieso praktisch keine Neubauten mit einer Länge von 35 Metern zu. Aus ortsbaulicher Sicht ist die Gebäudelänge unverändert bei 30 Metern zu belassen. Sodann fehlt im Planungsbericht eine nachvollziehbare Begründung für die Erhöhung der Gebäudelänge. Möchte die Stadt Steckborn an der Erhöhung festhalten, ist der Planungsbericht mit einer Begründung mit Interessenabwägung zu ergänzen.	Reduktion der Gebäudelänge in der Dorfzone D2 auf 30 m (wie bisher).
Gebäudelänge für restliche Bauten in der Dorfzone	Gemäss Fussnote 5 gilt die Gebäudelänge nur für Wohnbauten. Damit die Volumina genügend definiert sind, ist zwingend auch für die restlichen Bauten in der Dorfzone eine Gebäudelänge festzulegen. Ferner weist das Amt für Denkmalpflege darauf hin, dass Ökonomiebauten mit einer Gesamtlänge grösser als 35 Meter das Ortsbild von Steckborn in der Dorfzone aufgrund von ihrer Dimensionierung stark prägen würden. Solche voluminösen Bauten hätten unter Umständen einen negativen Einfluss auf die Qualität und die kulturhistorische Bedeutung des Ortsbildes (insbesondere, da Ökonomiebauten oftmals einfacher gestaltet werden, als dies bei Wohnbauten der Fall ist).	Der Vorbehalt ist berechtigt. Die Regelung wird dem alten BauR angepasst und die Fussnote 5 ersatzlos gestrichen.
Dorfzone 2 Gesamthöhe	Die Gesamthöhe von 14.5 m in der Dorfzone D2 scheint ein recht hohes Mass zu sein, auch mit Blick auf die trauf- bzw. talseitige Fassadenhöhe von 8.4 m. Entsprechend wird das Mass vom Amt für Denkmalpflege kritisiert. Denn das Mass entspricht der maximal zulässigen giebelseitigen Fassadenhöhe in einer Dorfzone 3 im Musterregioelement Frauenfeld. Das Mass wird im Planungsbericht nicht begründet. Damit sich Bauten gut in das Ortsbild einfügen, ist das Mass zu reduzieren. Die Gesamthöhe ist zu überprüfen, ggf. anzupassen und im Planungsbericht zu begründen.	Fehler: Entspricht der 3-geschossigen Dorfzone. Gesamthöhe festlegen auf 12.5 m gemäss Regio-BauR.
Art. 2.3.3	Dorfzonen	
	Das Amt für Denkmalpflege bemerkt, dass die Dorfzone in Gebieten liegt, für welche das ISOS die Erhaltungsziele «Erhalten der Struktur» und «Erhalten der Substanz» vorgibt. Die Begriffe sind wie folgt definiert: <ul style="list-style-type: none"> • <u>Erhalten der Substanz</u>: Gebiete sollen aufgrund von ihrer kulturhistorischen Bedeutung möglichst in ihrem ursprünglichen Erscheinungsbild bestehen bleiben sollen. Bauten und Anlageteile sind in ihrer äusseren Erscheinung zu erhalten und Frei- sowie Grünräume sollen nicht überbaut werden. Entsprechend sind Neubauten und Abbrüche nur in absoluten Ausnahmesituationen denkbar. • <u>Erhalten der Struktur</u>: Die vorhandene Siedlungsstruktur soll erhalten und bei Entwicklungen berücksichtigt werden. Dabei spielen insbesondere die Stellung und Anordnung der ursprünglichen 	Das ISOS ist nur für den Bund direkt verbindlich. Die Kantone und Gemeinden haben dieses bei ihren Planungen zu berücksichtigen. Bei den zitierten Erhaltungszielen ist im ISOS denn auch vermerkt: «Empfehlungen für die Umsetzung». Die sklavische Einhaltung der Empfehlungen zum Substanzerhalt würde etwa dazu führen, dass Parz. 106 (hinter dem Werkhof) nicht überbaut werden dürfte. Der Vorschlag im Vorprüfungsbericht geht jedoch nicht so weit und scheint sinnvoll, wobei der Begriff «grundsätzlich» verschieden ausgelegt werden kann und daher einer Präzisierung bedarf (auch bei der Kernzone Altstadt).

Artikel	Ergebnis der kantonalen Vorprüfung vom 16.12.2021	Erwägungen der Stadt / Berücksichtigung
	<p>Gebäude sowie der Freiräume eine Rolle (Struktur des Ortsbildes, Siedlungskörnung). Ebenfalls von grosser Bedeutung ist die Dimensionierung und Typologie beziehungsweise Gesamterscheinung von Bauten. Zwar sollen nur für das Ortsbild elementare Objekte möglichst vollständig erhalten werden, aber gewisse Gestaltungselemente sind für alle Objekte im entsprechenden Gebiet einzuhalten (zum Beispiel Satteldach in einem bäuerlich geprägten Ortsteil). Gut eingepasste Neubauten sind jedoch in Gebieten und Baugruppen mit dem Erhaltungsziel B gemäss ISOS denkbar. Zusätzlich sollen die gliedernden Freiflächen möglichst erhalten bleiben.</p> <p>Die gewählte Baureglementsbestimmung zur Dorfzone sowie die Gestaltungsvorschriften können den Strukturert halt gewährleisten, nicht aber den Substanzerhalt. Aus denkmalpflegerischer Sicht ist die Bestimmung deshalb so zu ergänzen, dass sie auch den Substanzerhalt sicherstellen kann. Hierzu empfiehlt das Amt für Denkmalpflege, die Formulierung des Abs. 3 der Kernzone Altstadt im Musterregioelement Frauenfeld zu übernehmen. Insbesondere wichtig ist der letzte Satz dieses Absatzes. Dieser lautet wie folgt: «Die bauliche Erneuerung hat grundsätzlich unter möglicher Wahrung der bestehenden Gebäudeform und ihrer schützenswerten Bausubstanz zu erfolgen». Alternativ können die Gebiete mit dem Ziel Substanzschutz auch mit einer Ortsbildschutzzone überlagert werden, deren Bestimmung aber ebenfalls angepasst werden müsste (Vorschlag für Formulierung einer Ortsbildschutzzone: vgl. Bemerkungen dieses Berichts zu Art. 2.6.2). Bei Fragen zum Anliegen des Amtes für Denkmalpflege steht Ihnen David Horisberger gerne zur Verfügung (Kontakt: david.horisberger@tg.ch).</p>	<p>Neue Formulierung:</p> <p><i>Die bauliche Erneuerung hat grundsätzlich unter Wahrung der bestehenden Gebäudeform und ihrer schützenswerten Bausubstanz zu erfolgen. Abweichungen von der Gebäudeform sind gestattet, sofern durch den Gesuchsteller nachgewiesen wird, dass damit eine bessere ortsbauliche Lösung erzielt werden kann.</i></p>
Art. 2.3.7	Zone für öffentliche Anlagen	
	<p>Auch wenn wir zu dieser Bestimmung in der ersten Vorprüfung keine Bemerkung angebracht haben, erlauben wir folgenden Hinweis: Der Begriff «Bauten und Anlagen» wird in der Regel als ein Begriff verwendet (z. B. in Art. 22 RPG). Wird nun eine Zone für «Öffentliche Bauten und Anlagen» und eine Zone für «Öffentliche Anlagen» ausgedehnt, stellt sich die Frage, wo der Unterschied genau liegt und wie die Begriffe «Bauten» und «Anlagen» sich genau voneinander unterscheiden. Soll z. B. ein Schulhaus gebaut werden, ist es offensichtlich, dass dieses nur in einer Zone für «Öffentliche Bauten und Anlagen» erstellt werden darf. Soll aber beispielsweise eine Tribüne für ein Fussballfeld gebaut werden, stellt sich dann die Frage, ob es sich hierbei um eine «Baute» oder eine «Anlage» handelt. Uns ist nicht bekannt, wie diese Unterscheidung in der Praxis in Steckborn gehandhabt wird. Die Problematik entschärft sich insofern, da nur die öffentliche Hand in den öffentlichen Zonen bauen darf. Nichtsdestotrotz empfiehlt es sich, sich mit den beiden Zonen auseinanderzusetzen und die Begriffe «Bauten» und «Anlagen» im Planungsbericht näher zu umschreiben. Insbesondere in einem Rechtsmittelfall könnte eine genauere Definition der Stadt Steckborn zu Gute kommen, da im Rechtsmittelverfahren dem Planungsbericht ein grosser Stellenwert eingeräumt wird. Zudem ist für uns nicht gänzlich nachvollziehbar, weshalb nun im BauR 2021 in dieser Zone neu Unterniveaubauten zulässig sein sollen. Wir bitten Sie, dies im Planungsbericht zu erläutern. Ausserdem ist darauf hinzuweisen, dass in der Zone eine Gebäudelänge fehlt. Auch stellt sich die Frage, welche Kleinbauten, die im Baubewilligungsverfahren bewilligt werden, standortgebunden sind.</p>	<p>Diese Zone umfasst bisher lediglich den Parkplatz Feldbach. Aufgrund des geänderten Vorgehens (vorgezogene BauR-Revision) wäre eine allfällige Aufhebung dieser Zone oder Zusammenlegung mit der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen im Rahmen der Zonenplanrevision zu prüfen.</p> <p>Die Frage nach der Trennung der Begrifflichkeiten (Bauten vs. Anlagen) soll anhand eines konkreten Vorhabens (im Einzelfall) beantwortet werden.</p>

Artikel	Ergebnis der kantonalen Vorprüfung vom 16.12.2021	Erwägungen der Stadt / Berücksichtigung
Art. 2.3.10	Schulzone Glarisegg	
	<p>Auch wenn wir in der Vorprüfung zur Ortsplanungsrevision 2019 keine Bemerkung zu dieser Bestimmung angebracht haben, erlauben wir uns dennoch folgende Bemerkung:</p> <p>In Absatz 1 ist unklar, was mit der «angemessenen Erneuerung» gemeint ist. Durch den Zonenbeschrieb wird faktisch eine Schutzzone nach Art. 17 NHG geschaffen.</p> <p>In Absatz 2 wird sodann eine dafür sehr weitgehende Nutzung definiert.</p> <p>In Abs. 3 ist unklar, was mit der Formulierung «kleinere Umbauten» gemeint ist. Nach dem Wortlaut der Bestimmung sind kleinere Umbauten zulässig, selbst wenn sie für das Landschaftsbild erheblich sind. Es fragt sich, ob dies die Meinung ist. Unklar ist auch, ob Kleinbauten in jedem Fall zulässig sind, oder nur «kleinere Kleinbauten», wobei dieser Begriff dann wiederum unklar wäre. Die gleichen Fragen stellen sich auch im Zusammenhang mit dem Zusatz, dass sich die Renovationen und die Um- und Kleinbauten neben der Vorschrift in Bezug auf das Landschaftsbild zusätzlich in Baustil und Detailgestaltung der bestehenden Bausubstanz unterzuordnen haben. In diesem Zusammenhang ist sodann nicht klar, ob mit dem Begriff «wertvoll» auf das Hinweisinventar Bezug genommen wird. Hierzu müsste sich der Planungsbericht äussern. Im Ergebnis kommen wir aus juristischer Sicht zum Schluss, dass diese Bestimmung integral kaum justiziabel sein wird. Wir empfehlen deshalb, die Bestimmung zu überarbeiten. Ferner bemerkt das Amt für Denkmalpflege, dass die Schulzone Glarisegg im regionalen Ortsbild «Glarisegg und Umgebung» liegt. Deshalb sollte für Umbauten auch dann ein Gestaltungsplan erarbeitet werden, wenn sie Sie das Ortsbild (und nicht nur das Landschaftsbild) tangieren. Wir bitten Sie, Abs. 3 entsprechend mit «für das <u>Orts-</u> und Landschaftsbild» zu ergänzen.</p>	<p>Dies ist eine Schutzzone. Das Schloss ist im ISOS mit dem höchsten Erhaltungsziel (Substanzerhalt) eingestuft. Für das Gebiet gilt zudem die Gestaltungsplanpflicht. Ein entsprechender Entwurf wird derzeit erarbeitet.</p> <p>Im Sinne einer Harmonisierung mit dem Wortlaut der gängigen Schutz-zonen (Dorf- und Kernzone) sollen die Vorschriften wie folgt angepasst werden:</p> <p><i>1 Diese Zone bezweckt die Erhaltung, Nutzung und Pflege der betreffenden Bautengruppen sowie deren angemessene Erneuerung unter Wahrung ihrer schützenswerten Bausubstanz und Schonung ihres charakteristischen Erscheinungsbildes in der umgebenden Seeuferlandschaft</i></p> <p><i>2 Zulässig sind nicht störende Nutzungen für Schulbetrieb und Dienstleistungen, inklusive der dafür notwendigen Wohnungen.</i></p> <p><i>3 Neu-, An- und Umbauten sind sorgfältig in das Orts- und Landschaftsbild einzuordnen.</i></p>
Art. 2.3.11	Erholungszone Glarisegg	
	<p>Diese Zone wurde von der Sportplatzzone Glarisegg in die Erholungszone Glarisegg umbenannt. Die Hinweise des Rechtsdienstes aus der ersten Vorprüfung sind offenbar noch nicht umgesetzt worden. Sodann haben wir auch zu dieser Bestimmung folgende ergänzende Bemerkungen und wiederholen die Bemerkung aus der ersten Vorprüfung:</p> <p>Es ist unklar, was mit dem Begriff «möglichst grosser Schonung der Landschaft im Sinne einer weitgehenden Freihaltung von oberirdischen Bauten und Anlagen» gemeint ist.</p> <p>In Absatz 2 wird erklärt, dass die bestehenden Bauten und Anlagen zulässig sind. Dies kann nicht genehmigt werden, weil es selbstverständlich ist, dass die bestehenden Bauten und Anlagen zulässig sind. Dies geht aus der Eigentums-garantie hervor. Wenn mit der «notwendigen Ergänzung» etwas Anderes gemeint ist, dann müsste dies klarer geregelt werden. Auch die Erweiterungsmöglichkeiten ergeben sich aus dem übergeordneten Recht. Weiter stellt sich die Frage, was passiert, wenn Bauten ohne Baubewilligung erstellt werden. Gelten diese nichtrechtmässig erstellten Bauten dann auch als bestehende Bauten im Sinne von Abs. 2, die zulässig sind?</p>	<p>Der Gewässerabstand beeinträchtigt die bauliche Nutzbarkeit dieser Flächen ohnehin stark. Vor diesem Hintergrund ist folgende, offene Formulierung (im Zusammenspiel mit den Massvorschriften der Regelbauweise) zweckmässig:</p> <p><i>1 Diese Zone dient Sport- und Erholungszwecken.</i></p> <p><i>2 Bauten und Anlagen sind zulässig, wenn sie dem Zonen-zweck dienen und das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigen.</i></p>

Artikel	Ergebnis der kantonalen Vorprüfung vom 16.12.2021	Erwägungen der Stadt / Berücksichtigung
Art. 2.3.13	Erholungszone Feldbach	
	Der Zonenbeschrieb beinhaltet eine Ortsangabe. Dies ist nicht notwendig. Wo die Zone liegt, ergibt sich aus dem Zonenplan.	Was soll diese Bemerkung? Die Schulzone Glarisegg und die Erholungszone Glarisegg enthalten genauso Ortsangaben. Keine Änderung.
Art. 2.3.14	Hotelzone Feldbach	
	Der Begriff «überwiegend» ist unklar. Ist damit mehr als 50 % gemeint? Es müsste sich der Planungsbericht darüber aussprechen, wie das konkret gemessen wird. Mit dem Begriff der «Erhaltung» wird sodann quasi eine Unterschutzstellung vorgenommen. Es ist fraglich, ob dies die Meinung ist. In Absatz 2 ist das Wort «höchstens» überflüssig.	Dies ist eine neue Zone. Mit der vorgezogenen BauR-Revision ist derzeit darauf zu verzichten. Im Planungsbericht ist jedoch auszuführen, dass das BauR im Rahmen der Revision des Zonenplanes nochmals Änderungen erfahren wird.
Art. 3.3.1	Grenzabstand	
Abs. 2	Der Begriff der Kleinbaute ist im kantonalen Recht definiert. Eine eigene Definition im Baureglement kann daher nicht genehmigt werden.	Bei dieser Ausnahme geht es um die bewilligungsfreien Bauten und Anlagen, welche in § 99 PBG unter dem Begriff «Gerätehäuschen» subsumiert sind. Der Abs. 2 soll entsprechend wie folgt angepasst werden: <i>Für An- und Kleinbauten gilt ein minimaler Grenzabstand von 3.0 m. Davon ausgenommen sind bewilligungsfreie Bauten und Anlagen mit einer Grundfläche von max. 9.0 m² und einer Gesamthöhe von max. 2.2 m, für welche ein Grenzabstand von mindestens 2.0 m gilt.</i>
Art. 3.4	Bauvorschriften für Dächer	
Abs. 1	garantiert noch keine gute bauliche Lösung, kann diese sogar verhindern. Ein Attikageschoss, das teilweise bis in die Ebene der talseitigen Fassadenflucht greift, kann das Hauptvolumen und das Attikageschoss zu einer in sich stimmigen Gesamtheit verbinden (aus einem vom Hauptvolumen vollständig zurückversetzten Attikageschoss ergibt sich häufig ein heterogen unruhiger Baukörper). Das Hochbauamt empfiehlt, diese Bestimmung zu überdenken.	Es mag stimmen, dass dies noch keine gute bauliche Lösung garantiert, sie verhindert jedoch Schlimmes in Bezug auf die Einordnung ins Orts- und Landschaftsbild. An der Bestimmung wird festgehalten.
Art. 3.5.1	Allgemeine Gestaltungsvorschriften: Gebäude, Bauten und Anlagen	
	Der Zusatz im Vergleich zum Musterreglement dürfte nur schwer justiziabel sein. Bereits die Bestimmung aus dem Regio-Reglement operiert mit einer Vielzahl unbestimmter Rechtsbegriffe. Der weitere Zusatz in der vorgelegten Bestimmung wird die Anwendung in der Praxis noch anspruchsvoller machen. Ein Verstoß gegen übergeordnetes Recht liegt jedoch nicht vor. In Abs. 2 stellt sich beispielsweise die Frage, was mit «erhaltenswerter Bausubstanz» gemeint ist. Bezieht sich dies auf das Hinweisinventar Denkmalpflege oder die tatsächliche Bausubstanz? Bauvorhaben sollten zwingend von der Stiftung Ortsbild Steckborn und von kantonalen Stellen beurteilt werden (insbesondere Denkmalpflege). Dieselben Forderungen gelten für 3.6.	Zusatz «erhaltenswerte Bausubstanz im Sinne von § 2 TG NHG ...»

Artikel	Ergebnis der kantonalen Vorprüfung vom 16.12.2021	Erwägungen der Stadt / Berücksichtigung
Art. 2.6.2	Ortsbild- und Umgebungsschutzzone	
	Das Amt für Denkmalpflege bemerkt, dass die Ortsbild- und Umgebungsschutzzone Gebiete des ISOS mit dem Erhaltungsziel Substanzschutz überlagert. Die allgemeine Bestimmung der PBV, welche nur über eine Zweckbestimmung verfügt, reicht nicht aus, um den Substanzschutz zu gewährleisten. Um den Substanzschutz gewährleisten zu können, empfiehlt das Amt für Denkmalpflege, die Bestimmung wie folgt zu ergänzen: «Die bauliche Erneuerung hat grundsätzlich unter möglicher Wahrung der bestehenden Gebäudeform und ihrer schützenswerten Bausubstanz zu erfolgen».	Diese Zone überlagert keine Gebiete mit «Substanzschutz» gemäss ISOS. Diese Zonen wurden erlassen, da diese Gebiete mit den angrenzenden Dorfzonen (mit historischer Bebauung) eine Einheit bilden. Keine Änderung.
Art. 3.6.2	Dächer (in Kern- und Dorfzonen)	
Abs. 1	Im BauR sind Dachneigungen von bis zu 50° zulässig. Dachneigungen von 50° werden normalerweise bereits als ungewöhnlich steil wahrgenommen und sind atypisch für Häuser mit einem bäuerlichen Charakter. Solch steile Dächer haben einen negativen Einfluss auf die Dachlandschaft. Die Dachlandschaft ist von grosser Bedeutung für das Ortsbild. Aus ortsbaulicher Sicht ist die maximal zulässige Dachneigung auf 45° zu reduzieren. Sodann fehlt im Planungsbericht eine Begründung für die Dachneigung. Sollte an der Dachneigung von 50° festgehalten werden, ist diese im Planungsbericht zu begründen.	Bisherige Regelung: «Hauptbauten sind in der Regel mit symmetrischen Giebeldächern zu versehen, <u>deren Neigung und Detailgestaltung sich an den benachbarten zonenkonformen Altbauten orientieren.</u> » Im Sinne des Vorbehaltes soll die max. Dachneigung auf 45° begrenzt werden.
Art. 3.6.3	Fassaden (in Kern- und Dorfzonen)	
Abs. 2	Hier stellt sich die Frage, weshalb ein Balkon «konstruktiv und gestalterisch vom Hauptbaukörper abgesetzt sein soll». Dies verhindert unter Umständen einen in sich kohärenten Ansatz. Die Bestimmung ist zu überarbeiten.	Die Bestimmungen des alten BauR wurden zusammen mit der Denkmalpflege festgelegt und scheinen sich, auch in diversen anderen Gemeinden, bewährt zu haben. Im Sinne des Vorbehaltes soll die Bestimmung wieder dem rechtskräftigen Wortlaut angeglichen werden: <i>2 Lauben und Balkone sind zulässig, sofern sie;</i> a) <i>in die Gebäudestruktur integriert sind und deren Gestaltungsmerkmale übernommen werden. Dabei dürfen sie in der Regel nicht über den Dachvorsprung hinausragen;</i> <i>- oder -</i> b) <i>konstruktiv und gestalterisch vom Hauptbaukörper abgesetzt, filigran gestaltet und in Leichtbauweise erstellt werden.</i>
Art. 3.7	Parkierung für motorisierte Fahrzeuge	
Abs. 4 / 5	Inhaltlich stellt sich die Frage, ob das Statut von einem Elektro-Abstellplatz <i>pro</i> (nicht «für») 30 Parkfelder in Arbeitszonen auch für private Abstellplätze gelten soll. Bei Absatz 5 ist zu bemerken, dass die Einschränkung relativ weitgehend ist. Immerhin handelt es sich um eine Bauvorschrift, welche für sämtliche Parkfelder eine Ausrüstung in Sachen Elektrizität zwingend vorschreibt. Dies gilt es zu bedenken. Ein Verstoß gegen übergeordnetes Recht ist inhaltlich indes nicht ersichtlich. Zu präzisieren ist die Bestimmung jedoch sicherlich dahingehend, als dass der Begriff der «Vorbereitung» zu definieren sein wird. Es ist nicht klar, was der konkrete Inhalt der vorgeschriebenen Vorbereitungsarbeiten sind; vorgeschrieben wird lediglich, dass die entsprechende Leitungslegung <i>vorzubereiten</i> ist. Hierzu müsste sich zumindest der Planungsbericht äussern.	Abs. 4 gilt für öffentliche Parkplätze und (private) Parkplätze in Arbeitszonen. Abs. 4 und 5 werden im Sinne der Vorbehalte wie folgt präzisiert: <i>4 Bei öffentlichen Parkplätzen und in Arbeitszonen sind Lademöglichkeiten für Elektrofahrzeuge vorzusehen. Dabei ist jeweils pro 30 Parkplätzen mindestens eine Ladestation mit einer Mindestleistung von 11kW zu erstellen. Bruchteile sind aufzurunden.</i> <i>5 Bei Mehrfamilienhäusern sind für alle unterirdischen oder in das Gebäude integrierten Parkfelder Ladestationen für Elektrofahrzeuge oder</i>

Artikel	Ergebnis der kantonalen Vorprüfung vom 16.12.2021	Erwägungen der Stadt / Berücksichtigung
		<i>die notwendige Infrastruktur für eine Nachrüstung (Kabelkanal, etc.) zu erstellen.</i>
Art. 3.10	Mobilfunkantennen	
	Die Standorte ausserhalb der Bauzone können nicht in einem Kaskadenmodell geführt werden. Jedemfalls ist es widersprüchlich, wenn diese in der ersten Priorität genannt werden. Immerhin müsste für eine Bewilligung nach Art. 24 RPG ja gerade nachgewiesen werden, dass Standorte der zweiten und dritten Priorität nicht in Frage kommen. Die Priorisierung verstösst gegen den Trennungsgrundsatz von Bau- und Nichtbauzonen (Art. 1 Abs. 1 RPG). Art. 3.10 ist deshalb nicht genehmigungsfähig.	Standorte ausserhalb der Bauzone nicht im Kaskadenmodell aufführen.
Art. 5.2	Anwendung bisherigen Rechts	
	Bei dieser Übergangsbestimmung ist der Zusatz « [...] und die den geltenden Vorschriften von PBV, dem PBG oder der IVHB widersprechen» zu streichen. Altrechtliche Sondernutzungspläne richten sich ganz grundsätzlich nach dem bisherigen Recht bis zum Zeitpunkt der Anpassung. Die Ausnahmen von diesem Grundsatz können den DBU-Erläuterungen (Kapitel 4.2) entnommen werden.	Abs. 2 im Sinne des Vorbehaltes formell anpassen.