



Stadt Steckborn

Zonenplanänderung «Regionale Sportanlage Emmig»



Planungsbericht

nach Art. 47 der Raumplanungsverordnung (RPV)

Stand am 07.11.2022 (für die öffentliche Vernehmlassung)

Impressum

Auftraggeber:	Stadtrat Steckborn, Seestrasse 123, 8266 Steckborn
Verfasser (Arbeitsgemeinschaft):	Winzeler + Bühl www.regional-entwicklung.ch Konradin Winzeler, Matthias Ott bhateam ingenieure ag www.bhateam.ch Thomas Tschopp
Projektnummern:	2801 / 6641
Datum Version:	22.05.2019 Entwurf (bhateam) 21.06.2019 Stand zur 1. Vorprüfung (bhateam) 21.12.2019 Auswertung 1. Vorprüfung (Winzeler + Bühl) 14.01.2020 Stand zur 2. Vorprüfung (Winzeler + Bühl) 11.06.2021 Stand zur (sistierten) 3. Vorprüfung (Winzeler + Bühl) 07.11.2022 Stand zur Vernehmlassung mit neuem Layout (Winzeler + Bühl)



Winzeler + Bühl Raumplanung und Regionalentwicklung

Rheinweg 21 Telefon +41 (0)52 624 32 32
8200 Schaffhausen E-mail info@regional-entwicklung.ch

Frauenfeld | Sirnach | Winterthur
bhateam ingenieure ag | Breitenstrasse 16 | 8501 Frauenfeld
Tel. +41 52 724 03 00 | info@bhateam.ch | www.bhateam.ch



Inhalt

1	Einleitung	5
1.1	Übersicht	5
1.2	Ausgangslage und Zielsetzung	6
1.3	Bedeutung des Vorhabens	6
1.4	Planungsaufgabe und Auftrag	7
1.5	Dringlichkeit des Vorhabens.....	7
2	Planerische Ausgangslage.....	8
2.1	Ziele und Grundsätze der Raumplanung.....	8
2.2	Kantonaler Richtplan	9
2.3	Kommunalplanung Steckborn	12
3	Aktueller Projektstand (Vorprojekt).....	14
3.1	Übersicht	14
3.2	Sportanlagen und Infrastrukturbauten	14
3.3	Erschliessung	16
3.4	Umgebungsgestaltung	16
3.5	Schenkung und Landerwerb.....	18
3.6	Etappierung	18
3.7	Projektanpassungen nach der 2. Vorprüfung	18
4	Zonenplanänderung.....	20
4.1	Flächenbilanz.....	20
4.2	Beanspruchung KRP-Kontingent	20
4.3	Teilkompensation	20
4.4	Koordination mit der Gesamtrevision.....	20
5	Interessenabwägung	21
5.1	Standortevaluation.....	21
5.2	Standort Emmig – Beurteilung und Randbedingungen	27
5.3	Fazit der Interessenabwägung	29
6	Planungsverfahren	30
6.1	Entwurfsphase und Vorprüfungen	30
6.2	Information und Mitwirkung.....	30
6.3	Öffentliche Auflage und Einspracheverfahren	30
6.4	Volksabstimmung	30
6.5	Genehmigung und Inkraftsetzung.....	30
	Anhang 1 Unterstützungszusagen der Nachbargemeinden	31

Beilagen

- Beilage 1 Evaluation von Möglichkeiten zur Kompensation der Fruchtfolgeflächen; Bericht 18.11.2019
Beilage 2 Bodenkundliches Fachgutachten; Bericht 18.12.2020

Häufig verwendete Abkürzungen:

ARE	Amt für Raumentwicklung Kanton Thurgau
BauR	Baureglement
DBU	Departement für Bau und Umwelt Kanton Thurgau
FFF	Fruchtfolgeflächen
KRP	Kantonaler Richtplan Thurgau
PBG	Planungs- und Baugesetz Kanton Thurgau
RPG	Bundesgesetz über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz)
RPV	Raumplanungsverordnung
VSS	Schweizerischer Verband der Strassen- und Verkehrsfachleute

1 Einleitung

1.1 Übersicht

Im Gebiet Emmig befindet sich auf Parz. Nr. 1153 ein Fussballplatz mit einem Naturrasenspielfeld und einem Clubhaus des FC Steckborn. Grundeigentümerin der Parzelle, welche im Zonenplan der Wohnzone W2 zugewiesen ist, ist die Stadt Steckborn. Die Anlage aus den 1950er-Jahren ist alt und entspricht nicht mehr den heutigen Ansprüchen. Auch weist die Grösse des Spielfeldes nicht die erforderlichen Abmessungen für Ligaspiele gemäss den Richtlinien des Fussballverbandes auf. Entsprechend soll im Gebiet Emmig, oberhalb des bestehenden Platzes, eine neue, zeitgemässe und ligataugliche Sportanlage von regionaler Bedeutung erstellt werden.



Abb. 1 3D-Modell des Gebiets Emmig. Quelle: Google Maps



Abb. 2 Ausschnitt Landeskarte. Quelle: www.map.geo.tg.ch

1.2 Ausgangslage und Zielsetzung

Seit 25 Jahren ist eine neue Sportanlage in Steckborn vorgesehen. Dies, weil das Clubhaus, welches Umkleidekabinen, Duschen und Wirtschaft beinhalten, damals (1950er-Jahre) schon veraltet und baufällig war und das heutige Fussballfeld seit Jahren uneben und zu klein ist (ca. 4 m zu kurz / ca. 9.5 m zu schmal) und darum jährlich einer Sonderbewilligung des Fussballverbandes bedarf.

Der FC Steckborn ist in den letzten Jahren stark gewachsen, hat im Juniorenbereich mächtig an Mitgliedern zugelegt und leistet eine hervorragende Arbeit in der Kinder- und Jugendförderung.

An der kommunalen Zielsetzung zur Verlegung der Sportanlage hat sich daher grundsätzlich nichts geändert. Mit einer Landschenkung im Gebiet Emmig (Parz. Nr. 1163) sieht die Gemeinde nun endlich die Möglichkeit, das Vorhaben realisieren zu können. So soll nun die Voraussetzung für eine dringend notwendige Verbesserung der Situation für den FC Steckborn und weiterer Vereine geschaffen werden.

Dass der bestehende Platz aufgrund seiner zu geringen Dimensionen und der grossen Unebenheiten neu angelegt werden muss, ist klar. Damit wurde bisher einzig zugewartet, da schon lange vorgesehen ist, dies an einem neuen Ort zu verwirklichen.

1.3 Bedeutung des Vorhabens

Auf der Webseite des FC Steckborn wird die Vereinstätigkeit wie folgt umschrieben:

«Unser Verein bietet seinen Mitgliedern die Rahmenbedingungen, um von den Bambini bis zu den Senioren durchgehend und ohne den Verein wechseln zu müssen, Fussball zu spielen. Damit dies möglich ist, sollen die Kinder und Jugendliche im Juniorenbereich und später in den Aktivmannschaften kontinuierlich ausgebildet und gefördert werden.

Als eine der wichtigsten Aufgaben in unserem Verein sehen wir in der Ausbildung des Nachwuchses. Die gut geschulten Trainer des FC Steckborn bilden derzeit rund 10 Junioren-Mannschaften mit ca. 150 Kinder und Jugendlichen professionell aus. So können sie bestmöglich ins ABC des Fussballs eingeführt und später auf den Einstieg in unsere Aktivmannschaften vorbereitet werden. Viele Kinder und Jugendliche knüpfen damit auch unzählige Freundschaften und lernen die Bedeutung des Mannschaftssports kennen. Sie verfolgen gemeinsam ein Ziel und wollen dieses auch erreichen.

Der FC Steckborn richtet seine Arbeit auch an der Vermittlung von Werten und Wertrichtlinien. Attribute wie Lern- und Hilfsbereitschaft, Rücksichtnahme, Fairness und Respekt sowie Leistungswille, Durchsetzungsvermögen, Selbstvertrauen, Gewinnen und Verlieren können, sind Beispiele für soziale Verhaltensweisen, die erfolgreiche Persönlichkeiten auszeichnen. Auch in unserem Fussballverein wird die Persönlichkeit jedes Spielers gefordert und gefördert. Die Spieler lernen soziale Verhaltensweisen, die sie in ihrem Team umsetzen müssen.

Wir wollen alle Spieler, egal welcher Bildung und Herkunft bestmöglich in unser Vereinsleben integrieren. Unser Verein steht für Ehrlichkeit und Transparenz in allen Bereichen.»

Der FC Steckborn fördert damit eine sinnvolle sportliche Betätigung, soziale Kompetenzen und leistet einen wichtigen Beitrag zur Integration, zum gesellschaftlichen Zusammenhalt sowie zur Freizeitgestaltung, insbesondere für Kinder und Jugendliche. Dies stellt ein **öffentliches Interesse** dar, welches **von regionaler Bedeutung** ist, da die Mitglieder des FC teilweise auch aus den umliegenden Gemeinden stammen und das Vorhaben von diesen explizit unterstützt wird (vgl. Anhang 1).

1.4 Planungsaufgabe und Auftrag

Die Realisierung einer regionalen Sportanlage im Gebiet Emmig bedarf unter Anderem einer Umzonung der dafür erforderlichen Flächen. Für die planungsrechtliche Umsetzung wurde der bha-team ingenieure ag der Auftrag zur Ausarbeitung der Zonenplanänderung erteilt. Seit Ende 2019 wird das Projekt durch die Ortsplaner der Stadt, dem Raumplanungsbüro Winzeler + Bühl aus Schaffhausen, bearbeitet.

1.5 Dringlichkeit des Vorhabens

Die Zonenplanänderung ist dringlich. Die erwähnte Landschenkung ist elementar für das Vorhaben. Die Schenkung ist jedoch zweckgebunden und zeitlich befristet. Die Stadt erhält das Land auf der Parz. Nr. 1163 nur unter der Bedingung, dass ein Sportplatz erstellt wird und bis Ende 2023 die notwendigen Kredite gesprochen sind und eine rechtskräftige Baubewilligung vorliegt.

2 Planerische Ausgangslage

2.1 Ziele und Grundsätze der Raumplanung

Bezüglich der Ziele und Planungsgrundsätze der Raumplanung sind für das Vorhaben vorab die folgenden Bestimmungen des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) von Bedeutung.

Art. 1 RPG: Ziele

¹ Bund, Kantone und Gemeinden sorgen dafür, dass der Boden häuslicher genutzt und das Baugebiet vom Nichtbaugebiet getrennt wird. Sie stimmen ihre raumwirksamen Tätigkeiten aufeinander ab und verwirklichen eine auf die erwünschte Entwicklung des Landes ausgerichtete Ordnung der Besiedlung. Sie achten dabei auf die natürlichen Gegebenheiten sowie auf die Bedürfnisse von Bevölkerung und Wirtschaft.

² Sie unterstützen mit Massnahmen der Raumplanung insbesondere die Bestrebungen,

- a. die natürlichen Lebensgrundlagen wie Boden, Luft, Wasser, Wald und die Landschaft zu schützen;
- a^{bis}. die Siedlungsentwicklung nach innen zu lenken, unter Berücksichtigung einer angemessenen Wohnqualität;
- b. kompakte Siedlungen zu schaffen;
- ...
- c. das soziale, wirtschaftliche und kulturelle Leben in den einzelnen Landesteilen zu fördern und auf eine angemessene Dezentralisation der Besiedlung und der Wirtschaft hinzuwirken;
- ...

Art. 3 RPG: Planungsgrundsätze

¹ Die mit Planungsaufgaben betrauten Behörden achten auf die nachstehenden Grundsätze:

² Die Landschaft ist zu schonen. Insbesondere sollen

- a. der Landwirtschaft genügende Flächen geeigneten Kulturlandes, insbesondere Fruchtfolgeflächen, erhalten bleiben;
- b. Siedlungen, Bauten und Anlagen sich in die Landschaft einordnen;
- ...
- d. naturnahe Landschaften und Erholungsräume erhalten bleiben;
- ...

³ Die Siedlungen sind nach den Bedürfnissen der Bevölkerung zu gestalten und in ihrer Ausdehnung zu begrenzen. Insbesondere sollen

- ...
- b. Wohngebiete vor schädlichen oder lästigen Einwirkungen wie Luftverschmutzung, Lärm und Erschütterungen möglichst verschont werden;
- ...

⁴ Für die öffentlichen oder im öffentlichen Interesse liegenden Bauten und Anlagen sind sachgerechte Standorte zu bestimmen. Insbesondere sollen

- ...
- c. nachteilige Auswirkungen auf die natürlichen Lebensgrundlagen, die Bevölkerung und die Wirtschaft vermieden oder gesamthaft geringgehalten werden.

2.2 Kantonaler Richtplan

2.2.1 Übersicht

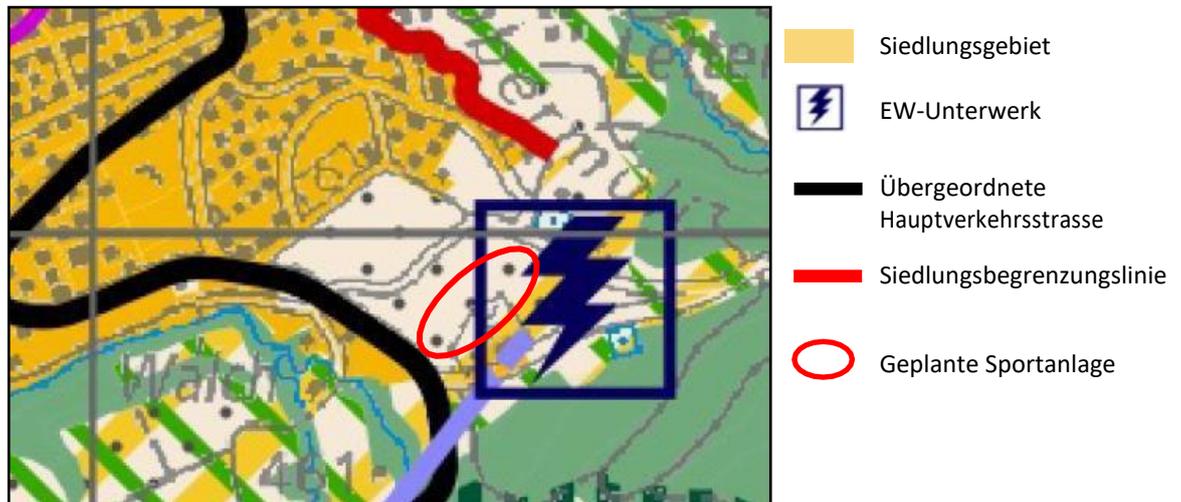


Abb. 3 Ausschnitt Kantonaler Richtplan. Quelle: ARE TG.

Die von der Umzonung betroffenen Parzellen liegen gemäss KRP (Stand Juni 2017) im Landwirtschaftsgebiet. Im Westen, nahe dem Planungsgebiet, liegt eine übergeordnete Hauptverkehrsstrasse und im Süden grenzt das Gebiet an das dargestellte Elektrizitäts-Unterwerk der EKT, welches in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen liegt. Die betroffenen Flächen tangieren den Vernetzungskorridor 472 «Speckbach», an welchen im Osten der Vernetzungskorridor 473 «Langenergetenbach» anschliesst. Zudem liegen sie am Rand eines Vorranggebietes Landschaft.

2.2.2 Landschaftsschutz

Im Richtplankapitel Landschaft sind die BLN-Gebiete als Ausgangslage, die Gebiete mit Vorrang Landschaft als Festsetzung eingetragen. Das gesamte Gemeindegebiet von Steckborn liegt im BLN-Gebiet «Untersee-Hochrhein». Die zur Umzonung vorgeschlagene Fläche liegt am nördlichen Rand des Vorranggebietes Landschaft Nr. 110: «Seerücken Homburg – Steckborn – Berlingen», ist davon aber klar ausgenommen.

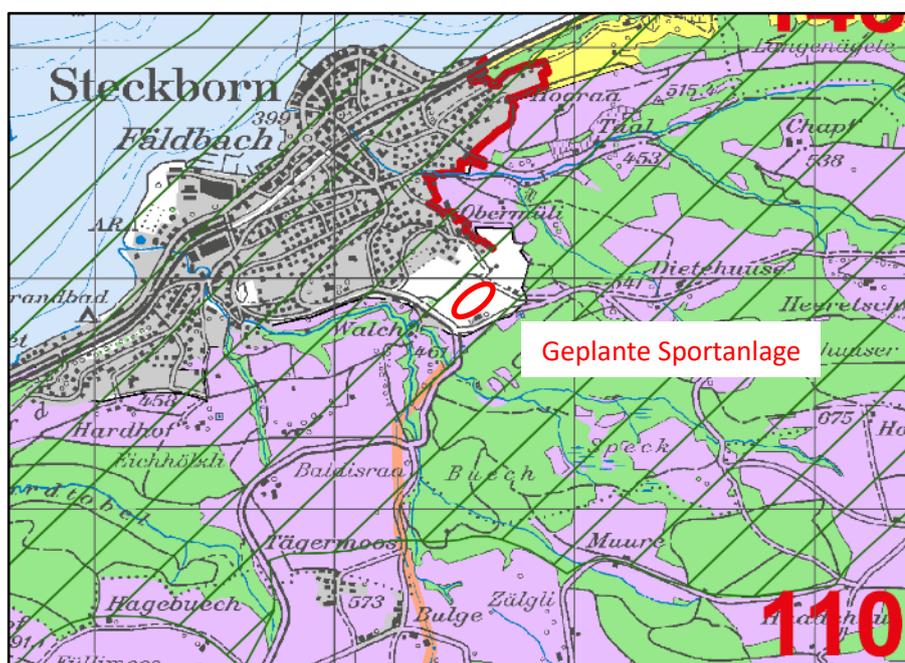


Abb. 4 Ausschnitt aus Übersichtskarte «Vorrang Landschaft». Quelle: ARE TG.

2.2.3 Fruchtfolgeflächen

Praktisch die gesamte, für die Sportanlage vorgesehene Fläche (24'560 m²) ist als Fruchtfolgefläche (FFF) deklariert und sollte gemäss Planungsgrundsatz 2.2 A des KRP erhalten werden. Gemäss Planungsgrundsatz 2.2 D des KRP gilt:

Sollen FFF eingezont werden, so sind die Vorgaben nach Art. 30 Abs. 1 bis RPV einzuhalten. Bei der Beanspruchung von FFF ist im Rahmen einer umfassenden Interessenabwägung insbesondere zu prüfen, ob:

- a) ein überwiegendes öffentliches Interesse vorliegt,*
- b) der Bedarf nicht in der Bauzone oder auf landwirtschaftlich weniger gut geeigneten Flächen erfüllt werden kann,*
- c) eine Kompensation durch Auszoning oder Aufwertung anthropogen geschädigter Böden andernorts geleistet werden kann.*



Abb. 5 Fruchtfolgeflächen (violett) im Gebiet Emmig. Quelle: www.map.geo.tg.ch

2.2.4 Vernetzungskorridore

Der vorgesehene Standort für die neuen Sportanlage liegt teilweise in einem Gebiet mit Vernetzungsfunktion, bzw. im Vernetzungskorridor 472 «Speckbach».

Gebiete mit Vernetzungsfunktion unterstützen die Wanderung von Tieren und die Ausbreitung von Pflanzen. Sie tragen zur Arterhaltung sowie zur Steigerung der Vielfalt bei. Je nach Vernetzungskorridor sollen unterschiedliche Arten und Lebensräume gefördert werden.

Zielarten und Ziellebensräume des Korridors 472 sind «Gestreifte Quelljungfer», «Hangried», «Mittelspecht». Leitarten und Leitebensräume sind «Erdkröte», «Gartenbaumläufer», «Malvendickkopffalter», «Neuntöter» und «Reh».

Gemäss Festsetzung 2.5 A des KRP gilt:

Bauliche Eingriffe dürfen die Vernetzungsfunktion nicht erheblich beeinträchtigen. Landwirtschaftszonen mit besonderen Nutzungen (Art. 16a Abs. 3 RPG) sind nur in Ausnahmefällen zugelassen.

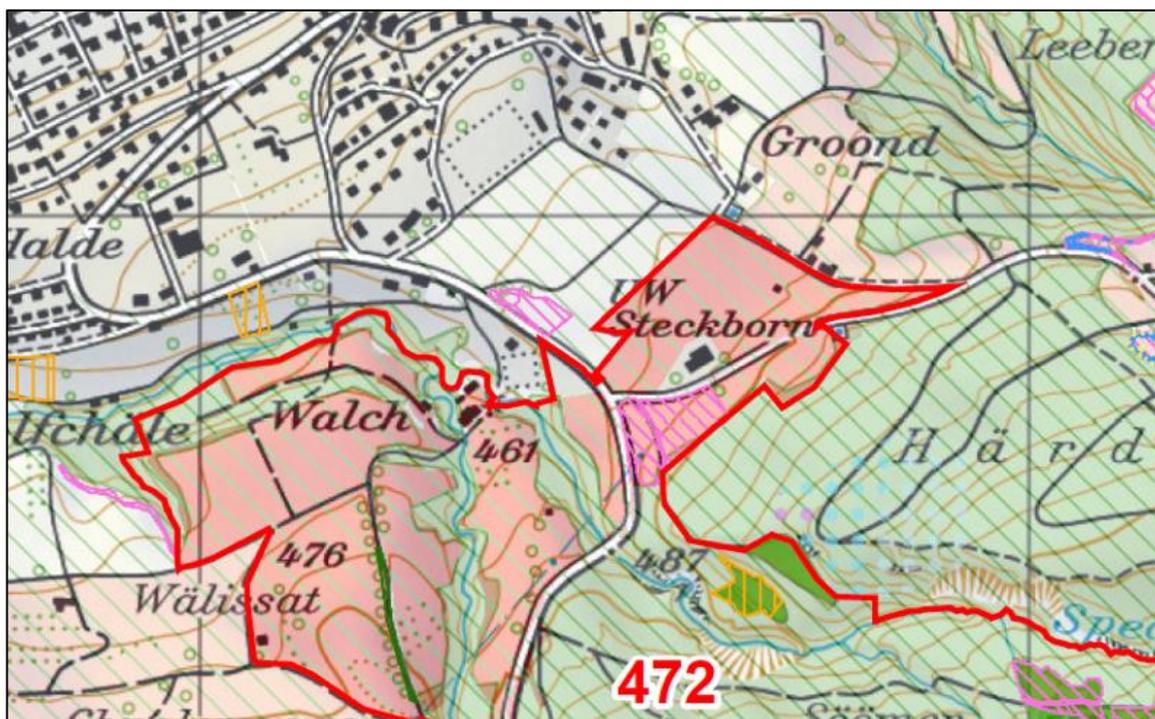


Abb. 6 Ausschnitt aus der Karte zum Vernetzungskorridor 472. Quelle: ARE TG.

2.2.5 Naturgefahren

Gemäss Gefahrenkarte des Kantons Thurgau ist der geplante Standort der Sportanlage nicht von Hochwasser oder Hangrutschungen betroffen. Östlich des Planungsperimeters ist eine geringe Gefährdung durch Rutschung erfasst, welche für das Vorhaben jedoch nicht relevant ist.

2.2.6 Naturschutz

Im Bereich des geplanten Parkplatzes auf Parz. Nr. 1160 besteht eine durch den Schutzplan der Natur- und Kulturobjekte 2009 geschütztes Feldgehölz.



Abb. 7 Luftbildaufnahme der Parz. Nr. 1160 mit dargestelltem Naturobjekt. Quelle: www.map.geo.tg.ch

2.3 Kommunalplanung Steckborn

2.3.1 Planungsabsichten der Ortsplanung 1997-1999

Bereits im Rahmen der Ortsplanung 1997-1999 wurde für den Fussballplatz ein Alternativstandort gesucht und dafür im kommunalen Richtplan Siedlung/Landschaft mittels eines Siedlungsrichtplangebietes für öffentliche Bauten und Anlagen ein Bereich ausgeschieden, in welchen die neue Sportanlage zu liegen kommen sollte (siehe Abb. 3).

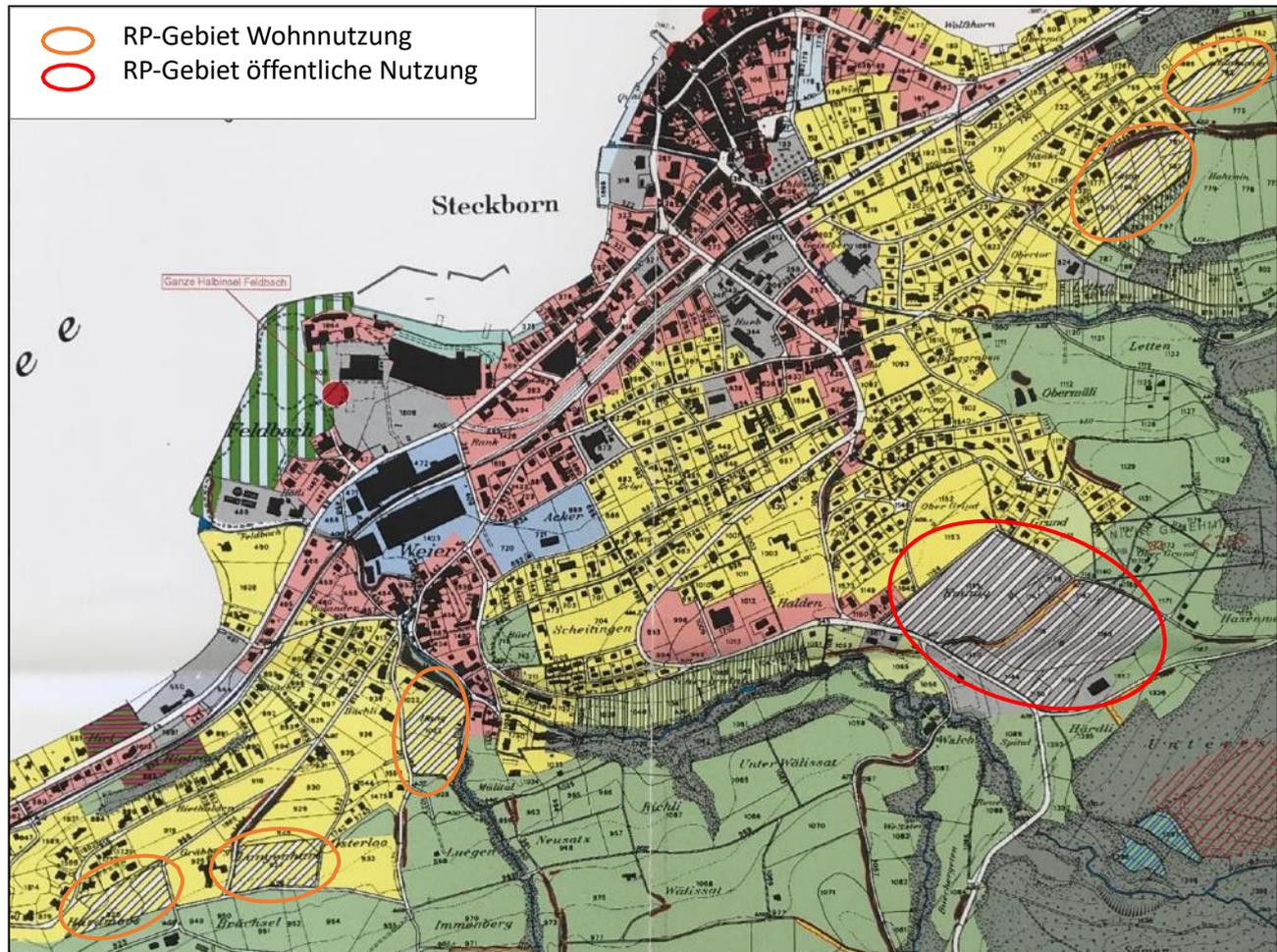


Abb. 8 Ausschnitt aus der Karte des kommunalen Richtplans Siedlung/Landschaft 1997 mit eingetragenen Siedlungsrichtplangebieten (RP-Gebiet öffentliche Nutzung nicht genehmigt).

Der Richtplantext bleibt diesbezüglich vage. Aus den allgemein gehaltenen Bestimmungen kann jedoch geschlossen werden, dass bei der Festlegung des für den Ersatz des Fussballplatzes an einem Alternativstandort vorgesehenen Bereichs dem Landschaftsbild sowie der sinnvollen Auscheidung von Bauzonen, Zonentypen und Richtplangebieten eine grosse Bedeutung beigemessen wurde.

Das Richtplangebiet wurde in der Folge vom Kanton nicht genehmigt (RRB Nr. 582, 06.07.1999). Dies erfolgte mit der Begründung, dass das Gebiet überdimensioniert sei und entsprechend als Festsetzung betreffend Bedarfsnachweis den Anforderungen des PBG nicht zu genügen vermöge. Im damaligen Regierungsratsbeschluss wurde jedoch festgehalten, dass das Gebiet entweder redimensioniert oder als Vororientierung annehmbar gewesen wäre.

Daraus kann abgeleitet werden, dass der für den Ersatz vorgesehene Bereich aus Sicht des Kantons zum Zeitpunkt der Genehmigung des kommunalen Richtplans im Jahr 1999 als möglich erachtet worden ist.

2.3.2 Gesamtrevision der Kommunalplanung (in Bearbeitung)

Richt- und Zonenplan von 1997 werden derzeit gesamthaft überarbeitet. Die revidierten Entwürfe wurden zwischen Nov. 2019 bis Jan. 2020 zur Vernehmlassung publiziert und dem Kanton zur Vorprüfung eingereicht. Aufgrund zahlreicher Rückmeldungen und den daraus folgenden Anpassungen wird voraussichtlich zu Beginn des Jahres 2023 eine zweite Vernehmlassung und Vorprüfung stattfinden. Die Gesamtrevision der Kommunalplanung wird folglich noch länger dauern. Aufgrund der Dringlichkeit der vorliegenden Zonenplanänderung (vgl. Kap. 1.5) wurde diese nicht in die Gesamtrevision integriert. Das Vorhaben ist im revidierten Richtplan jedoch soweit möglich koordiniert. Darin ist weiterhin vorgesehen, den Standort des bestehenden Fussballplatzes umzustrukturieren und zonenkonform (Wohnzone W2) für Wohnen zu nutzen.

3 Aktueller Projektstand (Vorprojekt)

3.1 Übersicht

Um zu eruieren, ob mit der Schenkung das Vorhaben grundsätzlich realisierbar ist, wurde ein Vorprojekt erstellt. Dieses stellt den aktuellsten Planungsstand dar. Geringfügige Änderungen zur Projektverbesserung sind wahrscheinlich und möglich.



Abb. 9 Umgebungsplan aktuelles Vorprojekt. Quelle: ChB Chaves Biedermann Landschaftsarchitekten, 25.10.2022.

3.2 Sportanlagen und Infrastrukturbauten

Das Vorprojekt sieht zwei Rasenspielfelder vor: Einen grossen Fussballplatz im Südwesten und einen kleineren Trainingsplatz im Nordosten. Die Masse der Felder entsprechen den Vorgaben des Fussballverbandes, damit Ligaspiele zulässig sind.

Die notwendigen Infrastrukturbauten (Materiallager, Clubhaus, Garderobe) sind im Bereich des Unterwerks der EKT auf der Südseite geplant. Ebenfalls in diesem Bereich ist ein unterirdischer Schutzraum mit 400 Plätzen sowie ein Schiesskeller für Pistolenschützen (50m) geplant. Letzterer soll das alte, sanierungsbedürftige Schützenhaus (mit 25m- und 50m-Pistolenschiesanlagen) an der Schützenhausstrasse ersetzen. Das alte Schützenhaus soll im Rahmen der Gesamtrevision der Kommunalplanung der Wohnzone W2 zugewiesen. Mit dem Verkauf der Fläche soll der neue Schiesskeller teilfinanziert werden.



Abb. 10 Grundriss Erdgeschoss: Clubhaus. Quelle: G2Architekten AG, 25.10.2022.

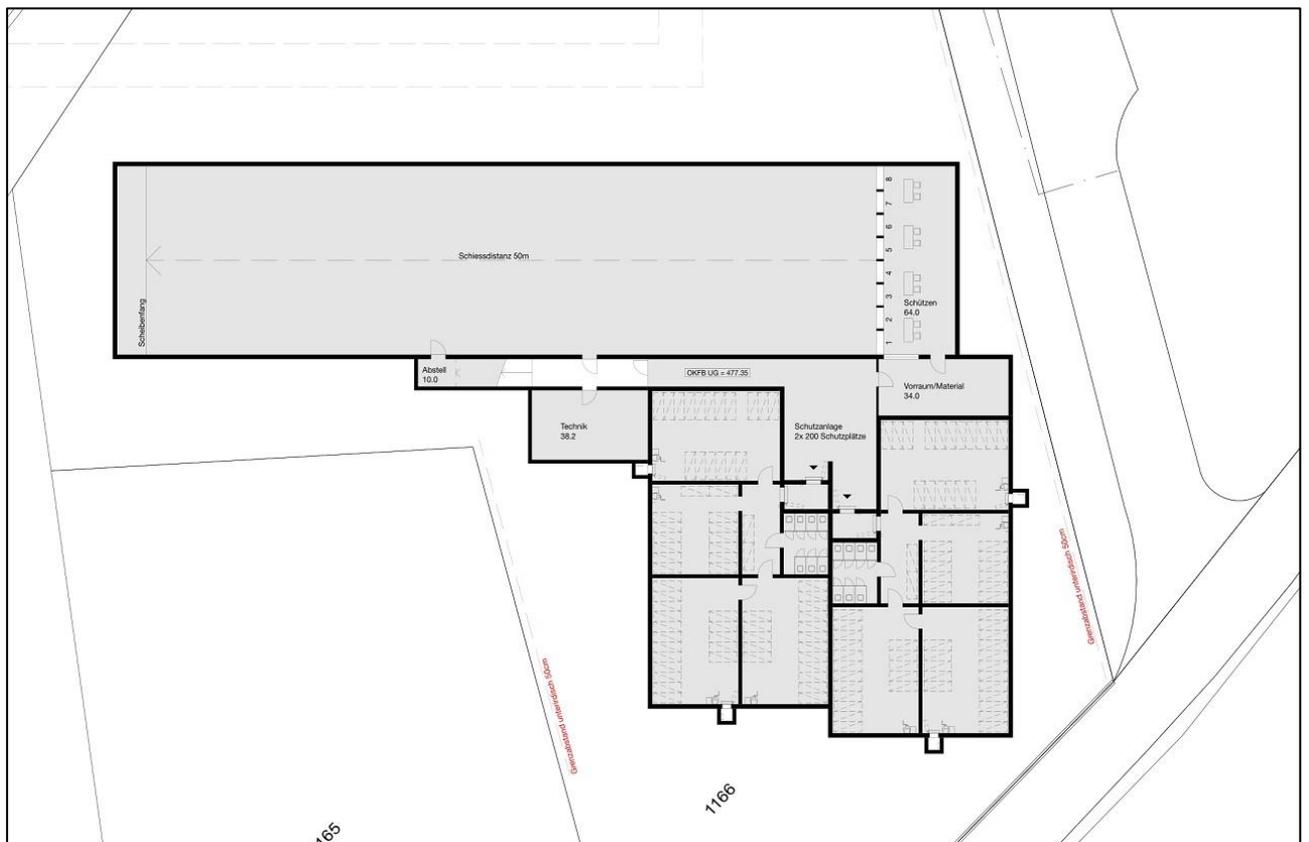


Abb. 11 Grundriss Untergeschoss: Schiesskeller mit Schutzraum



Abb. 12 Ansichten. Quelle: G2Architekten AG, 25.10.2022.

3.3 Erschliessung

Strassenmässig erschlossen wird das Gebiet über eine neue Zufahrt, parallel zu jener des angrenzenden Unterwerks der EKT. In diesem Bereich ist eine Stichstrasse mit Wendepplatz, Veloabstellanlagen und je 2 Parkplätze für Behinderte und Elektroautos geplant. Weitere Parkplätze sind insbesondere bei Ligaspielen unerlässlich. Auf Parz. Nr. 1160 sind daher zusätzliche 70 Autoabstellplätze geplant, die nebst der regionalen Sportanlage auch dem Tennisplatz Walch (Parz. Nr. 1058) und den Naherholungssuchenden¹ dienen werden. Die Verbindung zwischen Parkplatz und Sportanlage wird mit einem direkten Langsamverkehrsweg sichergestellt.

Für den grossen Parkplatz wurden verschiedene Varianten geprüft (Anordnung und Anzahl der Abstellplätze). Die in Abb. 9 gezeigte Lösung entspricht der Bestvariante hinsichtlich des Bedarfs und der Verkehrssicherheit. Die 70 Parkplätze entsprechen dem Mindestbedarf der verschiedenen Nutzungen im Gebiet (Fussballplätze, Schiesskeller, Tennisplatz Walch, Naherholungsgebiet¹) gemäss aktueller VSS-Norm 40 281.

3.4 Umgebungsgestaltung

Für die Umgebungsgestaltung wurden «Chaves Biedermann Landschaftsarchitekten» aus Frauenfeld beauftragt (vgl. Abb. 9). Die Umgebungsgestaltung berücksichtigt die ökologische Vernetzungsfunktion im Gebiet (vgl. Kap. 2.2.4) und die Einbettung in das Landschaftsbild.

¹ Die Parz. Nr. 1160 liegt am Steckborner Rundwanderweg. Das Gebiet Emmig ist bei Spaziergängern beliebt.

Versiegelt werden nur die erforderlichen Verkehrsflächen (Strassen und Wege). Sämtliche Abstellplätze für Velos und Autos werden mit Rasengittersteinen gestaltet. Die Fussballplätze werden als Naturrasenspielfelder, alle übrigen Umgebungsflächen als Wiesen gestaltet.

Die Einbettung in das Landschaftsbild – insbesondere vom See her betrachtet – erfolgt durch den Verzicht von Aufschüttungen auf der Talseite (vgl. Abb. 14) und das Anlegen von Wildhecken (Gehölzhecken) auf der Tal- und Bergseite (vgl. Abb. 13), welche dem Landschaftsbild entsprechen und eine optisch gute Einbettung der Sportanlage in die Landschaft bewirken.

Auf der Bergseite ist eine Böschung notwendig, welche mit Wildhecken und extensiven Wiesen bepflanzt werden soll. Diese Elemente tragen zur Erhaltung der Vernetzungsfunktion des Vernetzungskorridors 472 bei (vgl. Kap. 2.2.4 / Quervernetzung am Hang).

Im westlichen Bereich der Sportanlage ist ein Trockenbiotop geplant, an welches die bestehende unterirdische Entwässerungsleitung im Gebiet und das Dachwasser des Clubhauses angehängt werden können.

Das bestehende, geschützte Feldgehölz im Bereich des grossen Parkplatzes muss geringfügig angepasst werden, damit der optimierte Parkplatz erstellt werden kann. Die Ersatzpflanzungen sind entlang des Parkplatzes – in Richtung Trockenbiotop – vorgesehen. Im Rahmen der weiteren Planung ist zu prüfen, ob ev. einige wenige Parkplätze im Bereich der bestehenden Hecke weggelassen werden sollen/können, damit das Naturobjekt möglichst gut erhalten bleibt. So oder so wird mit Ersatzpflanzungen mindestens die bestehende Fläche des Naturobjektes erhalten bleiben. Der Schutzplan der Natur- und Kulturobjekte muss sodann noch entsprechend angepasst werden (dieser wird zurzeit durch BHAtteam aus Frauenfeld gesamthaft revidiert / Stand: Entwurf).

Die Fussballfelder müssen mit einem Zaun eingefasst werden. Vorgesehen ist ein Ballfangzaun um die Spielfelder herum, der im Bereich der EKT-Unterstation mit dem bestehenden Zaun verbunden werden soll.



Abb. 13 Bezeichnung der erwähnten Umgebungsgestaltungselemente. Quelle: ChB Chaves Biedermann Landschaftsarchitekten, 25.10.2022.

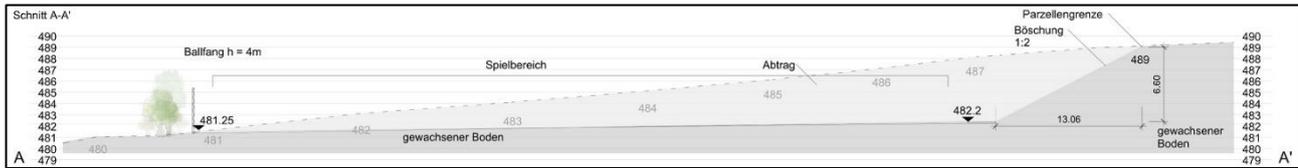


Abb. 14 Querschnitt in Hangrichtung: Links = Talseite / Rechts = Bergseite. Quelle: ChB Chaves Biedermann Landschaftsarchitekten, 25.10.2022.

3.5 Schenkung und Landerwerb

Für die Realisierung der Sportanlage müssen zunächst die dinglichen Rechte an den dafür benötigten Flächen sichergestellt werden. Die Stadt hat dazu viele Abklärungen getroffen und mit den Landbesitzern im Gebiet Emmig intensiv verhandelt.

Nebst der Schenkung der Parz. Nr. 1163 wird die Stadt die Parz. Nr. 1160 (grosser Parkplatz), einen Teil der Parz. Nr. 1161 (Langsamverkehrsweg) sowie die Parz. Nr. 1166 (Teil der Sportanlage) erwerben können. Nicht erwerbbar sind hingegen die Parzellen Nrn. 1164 und 1165, was aus Sicht der Stadt äusserst bedauernswert ist. Gerne hätte man diese beiden «Lücken» (siehe Zonenänderungsplan) miteinbezogen, wodurch die Abgrenzung der öffentlichen Zonen im Gebiet gesamthaft logischer/besser gewesen wäre.

3.6 Etappierung

Damit die Stadt die Parz. Nr. 1166 (Teil der Sportanlage) und einen Teil der Parz. Nr. 1161 (Weg vom Parkplatz zur Sportanlage) erwerben konnte, hat sie mit dem entsprechenden Grundeigentümer eine Vereinbarung getroffen. Diese besteht darin, dass der Grundeigentümer den hinteren Teil der Sportanlage (Bereich für Trainingsfeld) bis Ende 2029 landwirtschaftlich weiternutzen darf. Dazu wurde ein amtlich beglaubigter Vorkaufsvertrag erlassen, der die Einzelheiten der Zwischennutzung regelt. Das in diesem Bereich vorgesehene Trainingsfeld (kleiner Platz) wird nach 2029 erstellt.

3.7 Projektanpassungen nach der 2. Vorprüfung

Das Vorprojekt vom Juni 2019, das als Grundlage für die Umzonung gemäss Stand zur 2. Vorprüfung diente, wurde nochmals grundlegend überarbeitet (vgl. Abb. 15 versus Abb. 9). Ausschlaggebend waren die Ergebnisse der Verhandlungen mit sämtlichen Landbesitzern im Gebiet. So kann, wie in Kap. 3.5 beschrieben, die Parz. Nr. 1160 erworben werden. Auf dieser Fläche ist nun der Hauptparkplatz geplant.

Die für den Weg vom Parkplatz zur Sportanlage erforderliche Fläche auf Parz. Nr. 1161 sowie die für die Sportanlage benötigte Fläche auf Parz. Nr. 1166 (gleicher Eigentümer) können ebenfalls erworben werden. Mit dem Grundeigentümer musste jedoch, wie in Kap. 3.6 beschrieben, ein Nutzungsvertrag vereinbart werden. So kam es denn auch, dass neu das kleine Naturrasenspielfeld im Nordosten liegt. Dieses wird nach Ablauf des Nutzungsrechtes Ende 2029 erstellt. Dafür kann das grosse Spielfeld unverzüglich nach Abschluss des Planungsverfahrens realisiert werden.

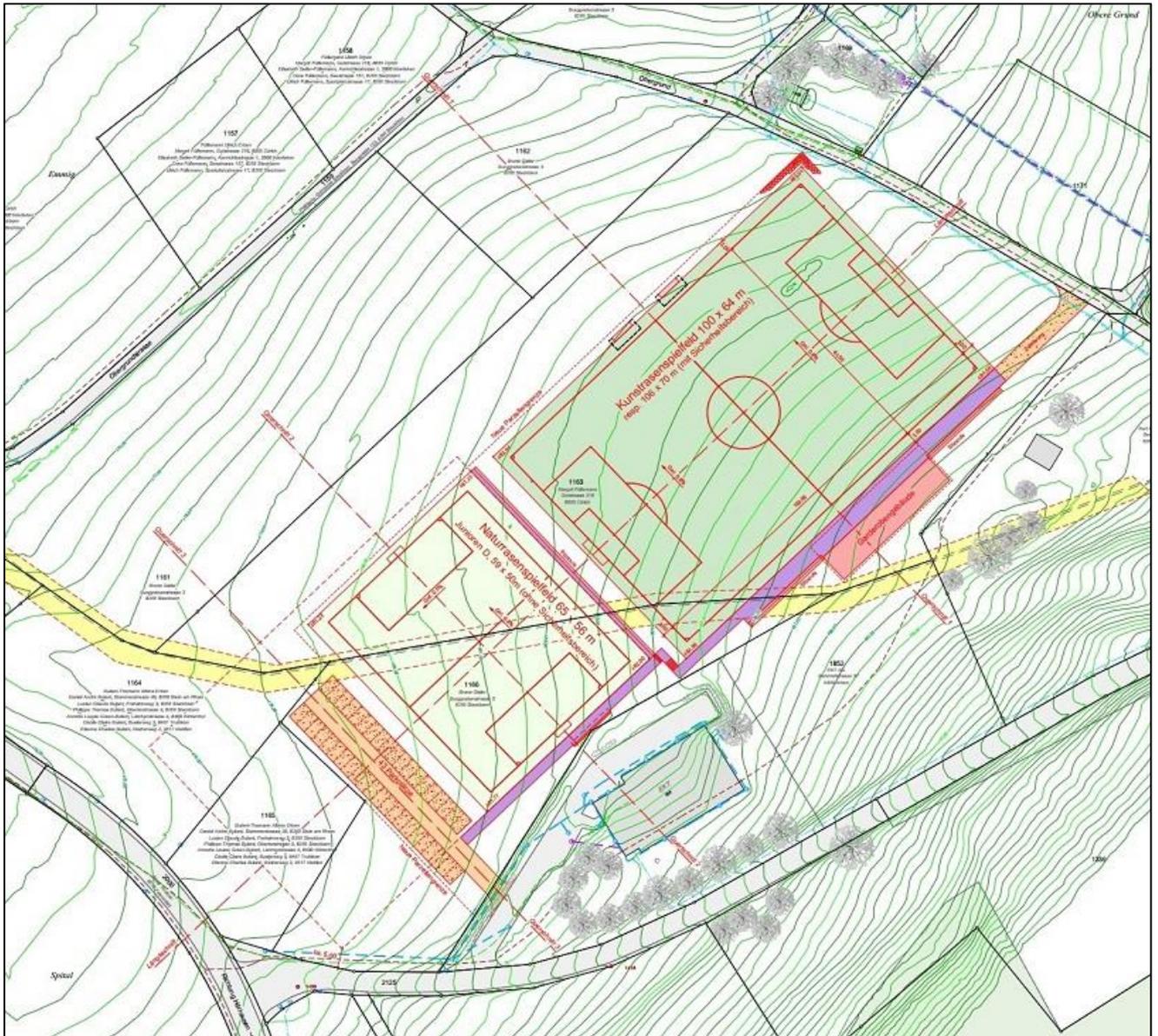


Abb. 15 Situation altes Vorprojekt gemäss Stand zur 2. Vorprüfung vom Juni 2019.

4 Zonenplanänderung

4.1 Flächenbilanz

Die Fläche der Sportanlage, des Langsamverkehrsweges, des Parkplatzes und der Zufahrtsstrasse müssen einzont werden. Dies betrifft **25'250 m² «Zone für öffentliche Bauten und Anlagen»** (bisher Landwirtschaftszone) sowie **150 m² «Strassen und Wege innerhalb Bauzonen»** (bisher «Strassenflächen ausserhalb Bauzone»); **Total: 25'400 m².**

Die einzuzonenden Flächen sind auf dem Zonenplanänderungsplan 1:2'500 dargestellt. Das Siedlungsgebiet der Stadt Steckborn wird – vorbehaltlich allfälliger ersatzloser Auszonungen im Rahmen der laufenden Gesamtrevision der Kommunalplanung – um diese Fläche zunehmen.

4.2 Beanspruchung KRP-Kontingent

Für die benötigten 25'400 m² Bauland ist die Stadt auf die Beanspruchung des Kontingentes für «die Erstellung von öffentlichen oder dem öffentlichen Interesse dienenden Bauten und Anlagen» gemäss KRP-Festsetzung 1.1 B lit. d) angewiesen. Das ARE wird ersucht, die benötigte Fläche freizugeben.

4.3 Teilkompensation

Im Rahmen der laufenden Gesamtrevision der Kommunalplanung ist vorgesehen, dass auf der Parz. Nr. 1089 ca. 2'527 m² der «Zone für öffentliche Bauten und Anlagen» ausgezont und der «Landwirtschaftszone» zugewiesen werden sollen. Diese Fläche war für die Erweiterung des Tennisplatzes Walch vorgesehen. Das Vorhaben wird aber nicht mehr weiterverfolgt. Damit kann zumindest ein Teil der für die Einzonung benötigten Fläche vor Ort kompensiert werden. Die Kompensation erfolgt aufgrund der Dringlichkeit des Vorhabens aber erst mit Abschluss der Gesamtrevision der Kommunalplanung. Die Stadt wird die Fläche gemäss Abb. 16 ersatzlos auszonen.

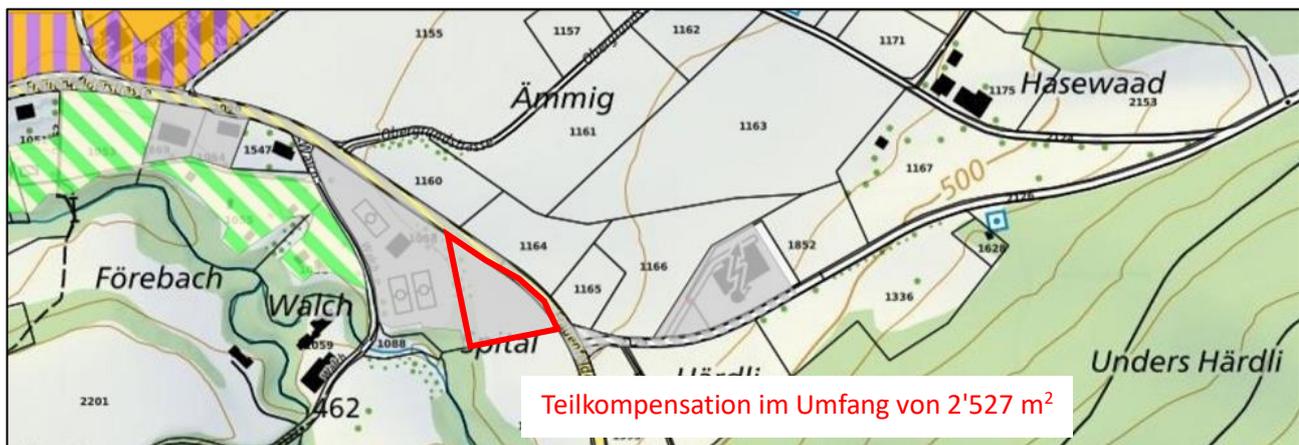


Abb. 16 Bestehende Bauzonen im Gebiet Emmig. Quelle: www.map.geo.tg.ch

4.4 Koordination mit der Gesamtrevision

Wie eingangs erläutert, ist die Dringlichkeit der Einzonung hoch. Aus diesem Grunde wird sie in einem separaten Verfahren, parallel zur laufenden Gesamtrevision der Kommunalplanung, vorangetrieben (vgl. Kap. 2.3.2). Die Einzonung wird in den Entwürfen der Gesamtrevision (Richt- und Zonenplan) berücksichtigt. Dies betrifft die Koordination auf Richtplanstufe (Anbindung Langsamverkehr, Erschliessungsprogramm, Rückbau altes Schützenhaus, etc.) sowie die Berücksichtigung im Zonenplan (Flächenbilanz, Teilkompensation Parz. 1089, Zuweisung der Verkehrsflächen innerhalb/ausserhalb Baugebiet, etc.)

5 Interessenabwägung

5.1 Standortevaluation

5.1.1 Anforderungen an die Sportanlage

Zur Standortevaluation wurden vorab folgende Anforderungen an den Fussballplatz in die Überlegungen einbezogen:

- Topographie: Es ist eine genügend grosse, ebene Fläche notwendig
- Erreichbarkeit: Die Sportanlage sollte für alle Verkehrsträger (ÖV, LV, MIV) möglichst gut erreichbar sein. Dies ist vor allem auch wichtig, da der Kinder- und Jugendförderung eine grosse Bedeutung beigemessen wird.

5.1.2 Bisherige Untersuchungen

In den vergangenen acht Jahren wurden durch die Gemeinde mögliche Standorte geprüft und aus den folgenden Gründen verworfen:

- 1) Parzelle 1155, oberhalb des heutigen Platzes: Nicht erhältlich.
- 2) Parzelle 574, Fussballplatz Glarisegg: Schlechte Erschliessung, erhebliche Beeinträchtigung des Schlosses Glarisegg (ISOS-Schutzgebiet).
- 3) Parzelle 2201, untere Wällisaat: Landschaftsschutzzone (es darf keine Beleuchtung aufgestellt werden), schlechte Erschliessung.
- 4) Parzelle 3008, Eichhof: Schlechte Erschliessung.

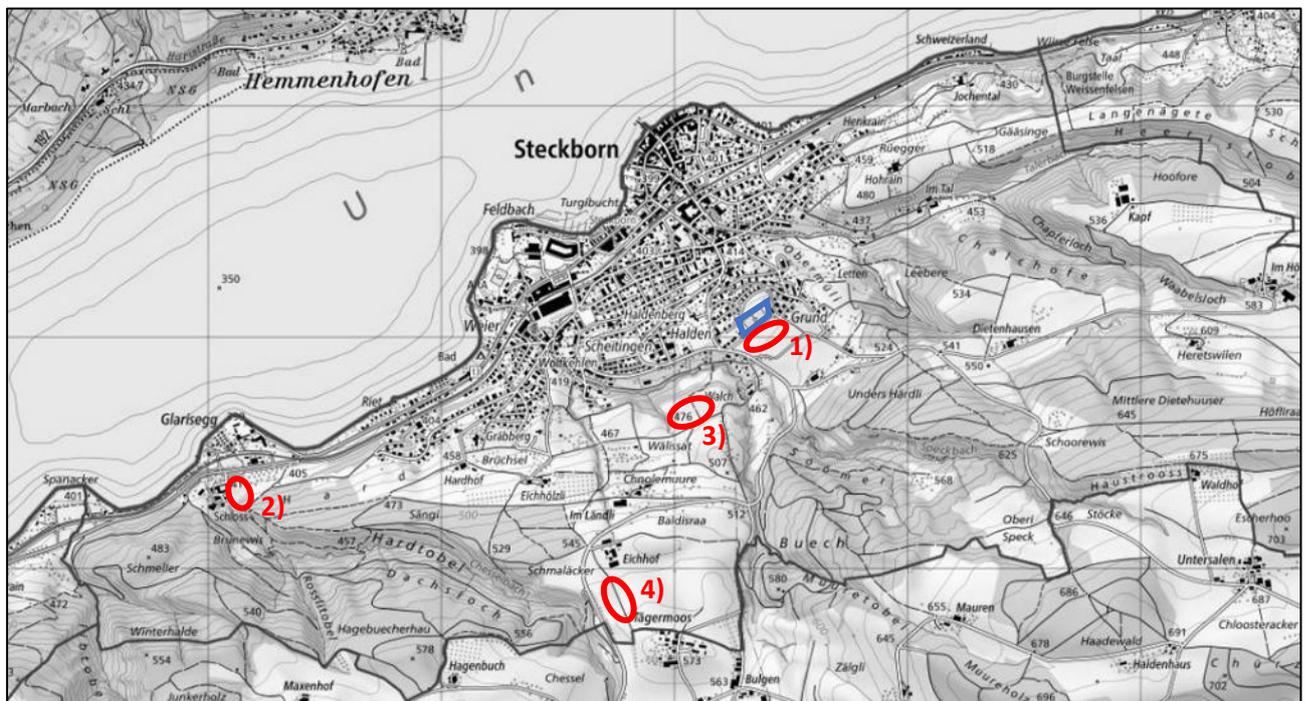


Abb. 17 Übersicht bisherige Untersuchungen. Quelle: www.map.geo.tg.ch

5.1.3 Übersicht: Standorte innerhalb des Siedlungsgebietes

Mit der Änderung des kantonalen Richtplans, Bereich Siedlung, sind die Anforderungen zusätzlich gestiegen. Neue Bauzonen ausserhalb des Siedlungsgebiets können nur bewilligt werden, wenn ein Bedarf ausgewiesen werden kann, der im öffentlichen Interesse liegt und innerhalb des Siedlungsgebietes nicht befriedigt werden kann.

Da Steckborn aus Kapazitätsgründen auf sämtliche Siedlungsrichtplanflächen verzichten muss, verbleiben innerhalb des Siedlungsgebietes nur noch Bauzonenflächen. Dazu wurden alle noch freien Bauzonenflächen evaluiert, welche die Anforderungen gemäss Kap. 5.1.1 wenigstens ansatzweise erfüllen:



Abb. 18 Parkplatz Feldbach



Abb. 19 Wohnzone «Guet»



Abb. 20 Erholungszone Feldbach



Abb. 21 Bestehender Standort «Ober Giger»

5.1.4 Parkplatz Feldbach

Die Konflikte, welche sich auf dem Parkplatz Feldbach aufgrund der bestehenden Nutzungen ergeben würden, sind augenfällig. Die Parz. 1808 befindet sich zudem in Privatbesitz. Das Gebiet ist des Weiteren Bestandteil des Gestaltungsplans «Feldbachareal», der keinen Fussballplatz auf dem Parkplatz vorsieht.

Ein Fussballplatz auf dem Parkplatz Feldbach ist nicht möglich. Der Parkplatz ist für die bestehenden Nutzungen (Migros, Schule, Gewerbe, Hafen, Naherholungsgebiet Feldbach von regionaler Bedeutung, etc.) unabdingbar. Eine Alternative im Sinne eines unterirdischen Parkplatzes (Tiefgarage) wurde 2002 geprüft. Die Untersuchungen haben gezeigt, dass dies für die Stadt Steckborn wirtschaftlich nicht tragbar ist und immense Kosten verursachen würde. Hauptverantwortlich

hierfür ist die prekäre Baugrundsituation, die seit dem Neubau des «Nautilus» bekannt ist (aufgrund der industriellen Vorgeschichte stark verschmutzter Baugrund, hoher Aufwand für Pfählungen, usw.). Erschwerend kommen die übergreifenden Eigentumsverhältnisse hinzu (bestehendes Unterbaurecht der Bernina Int. AG im Bereich des Parkplatzes und Übergreifen einer Tiefgarage auf das Primarschulareal). Zudem hätten nicht alle erforderlichen Abstellplätze in der Tiefgarage untergebracht werden können. Dieser Standort scheidet damit aus.

5.1.5 Erholungszone Feldbach

Der nordwestliche Teil der Feldbachhalbinsel ist genauso undenkbar, wie der Parkplatz Feldbach.

Der nordwestliche, im Zonenplan der Erholungszone Feldbach zugewiesene Teil der Feldbachhalbinsel wurde mit finanzieller Hilfe des Bundes und des Kantons Thurgau weitgehend von Bauten und Anlagen freigehalten und stellt ein Erholungsgebiet von regionaler Bedeutung dar. Er ist zudem Bestandteil des Gestaltungsplans «Feldbachareal».

Über die baulichen Belange innerhalb des Gestaltungsplanperimeters wacht die «Baukommission Feldbach» als Fachgremium, worin neben der Vertretung des Stadtrates ein Mitglied des Bundesamtes für Kultur, der Denkmalpflege Thurgau sowie ein unabhängiger, dazu qualifizierter Architekt Einsitz haben. Diese aussergewöhnliche, breit abgestützte Zusammensetzung des Gremiums hat ihren Ursprung in den Bestimmungen des Entscheids des Eidgenössischen Departementes des Innern sowie des Kantons Thurgau vom 31.12.1976. Mit damaligem Entscheid wurden der Ortsgemeinde Steckborn für den Erwerb der Halbinsel Feldbach Subventionen in Höhe von rund Fr. 3.95 Mio. zugesprochen. Unter anderem wurde im Subventionsentscheid zur Auflage gemacht, dass die Freihaltezone (heute Erholungszone Feldbach) schweremotig der Erholung sowie dem Tourismus und Sport dienen und deshalb langfristig betrachtet grösstenteils der Öffentlichkeit zugänglich und nutzbar gemacht werden soll. Dies gelte insbesondere auch für die Uferbereiche und die leicht erhöhten Geländeteile.

Das kürzlich genehmigte BauR (DBU-Entscheid Nr. 40 vom 30.08.2022) erhält zur Erholungszone Feldbach folgende Bestimmung:

2.3.15 Erholungszone Feldbach

1 Diese Zone dient der Erhaltung und dem Schutz der parkartigen Seeuferlandschaft auf der Halbinsel Feldbach.

2 Oberirdische Bauten und Anlagen sind unzulässig. Davon ausgenommen sind:

- a) Anlagen zur extensiven Erholungsnutzung wie Fahr- und Fusswege, Sitzbänke, etc.;
- b) Anlagen für eine sportliche Nutzung wie Fuss- und Handballplätze, Sprintbahnen, etc.;
- c) Öffentliche oder öffentlichen Interessen dienende Bauten und Anlagen wie Autoabstellplätze, Veloabstellanlagen, etc.;
- d) Temporäre Verpflegungseinrichtungen (Fahrnisbauten inkl. Zugehör, wie namentlich Tische, Stühle und Schirme) mit einer Standdauer von max. 6 Monaten.

Die geplante Sportanlage wäre darin grundsätzlich zonenkonform. Nicht zonenkonform wären hingegen die benötigten Infrastrukturbauten (Clubhaus, WC-Anlagen, Materiallager, etc.).

Weiter ist festzuhalten, dass der benötigte Raumbedarf für den Neubau einer zeitgemässen Sportanlage nur geschaffen werden könnte, wenn ein Teil des seeseitigen, durch den Schutzplan der Natur- und Kulturobjekte (DBU Entscheid Nr. 19 vom 25.3.2011) geschützten Baumbestandes beseitigt würde (vgl. Abb. 22).

Die Erholungszone Feldbach scheidet daher als möglicher Standort aus.

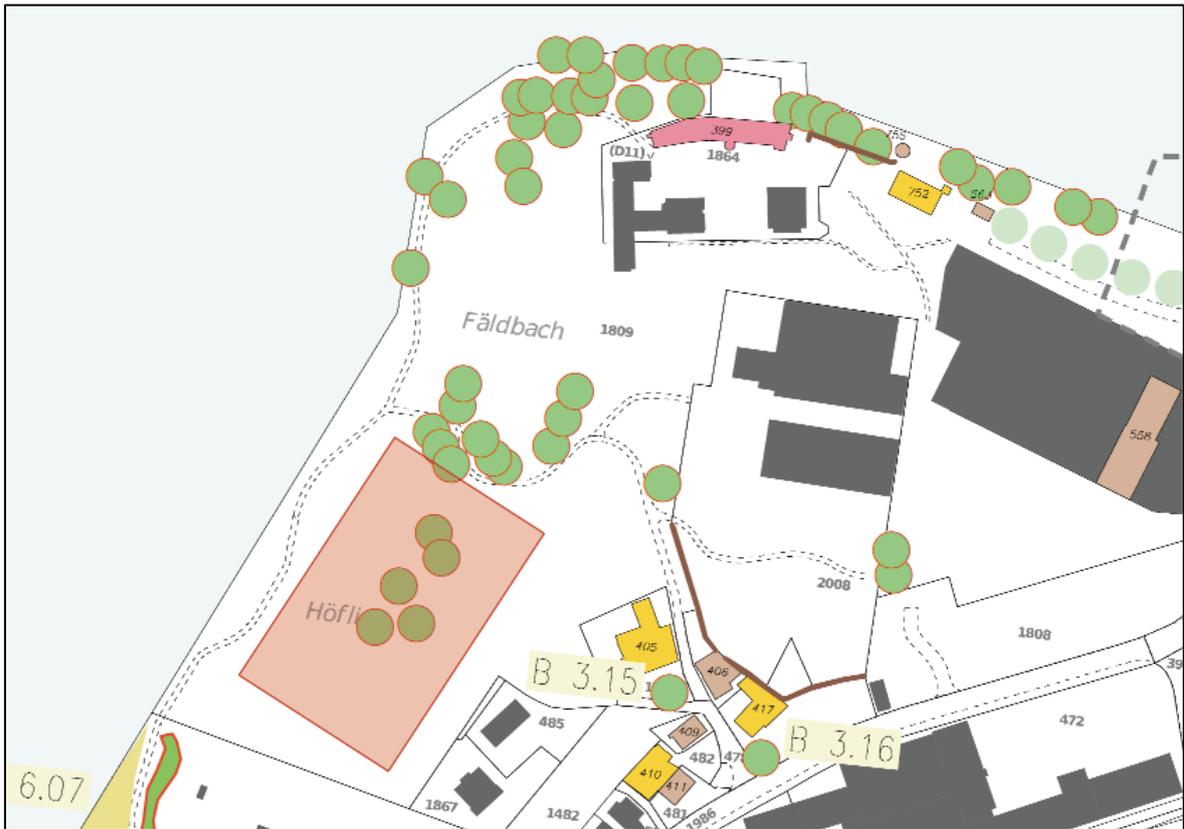


Abb. 22 Auszug aus dem Schutzplan der Natur- und Kulturobjekte mit eingetragener, notwendiger Fläche für die Sportanlage.

5.1.6 Wohnzone «Guet»

Die Wohnzone «Guet», welche für eine zeitgemässe Sportanlage neben dem Parkplatz und der Erholungszone Feldbach die einzige unbebaute, genügend grosse Fläche im Siedlungsgebiet aufweist, erweist sich bei näherer Betrachtung ebenfalls als nicht geeignet.

Abb. 23 zeigt, dass die Anlage wichtige raumplanerische Vorgaben verletzen würde, da sie teilweise in ein Ufergehölz und zweiseitig in den behördenverbindlich ausgeschiedenen Gewässerraum zu liegen käme. Auch mit der noch ausstehenden grundeigentümerverbindlichen Ausscheidung der Gewässerräume dürfte sich die Situation kaum wesentlich verbessern. Eine Ausnahmegewilligung zur Unterschreitung des Gewässerabstandes scheint ebenso unwahrscheinlich wie eine Unterschreitung des Waldabstandes im erforderlichen Ausmass.

Damit muss auch dieser Standort verworfen werden.

Fazit

In der Stellungnahme der Abteilung Kantonale Planung des ARE vom 11.03.2020 wird der heutige Standort als geeignet beurteilt. Rein topographisch betrachtet mag dies zutreffend sein. Dass in der Stellungnahme in der Folge jedoch argumentiert wird, dass ein Ausbau trotz der derzeitigen Nichterhältlichkeit der dazu notwendigen Fläche möglich sei, basiert auf einer rein planungstheoretischen, realitätsfernen Sichtweise. Wie im Planungsbericht dargelegt, ist zu bedenken, dass sich die Gemeinde seit 25 Jahren darum bemüht, das Problem des für Ligaspiele zu kleinen Spielfeldes zu lösen. Tatsache ist, dass die notwendigen Flächen nicht erhältlich sind und es mutmasslich in absehbarer Zeit auch nicht sein werden. Ein Ausbau am bestehenden Standort ist daher innert nützlicher Frist nicht möglich. Dieser scheidet darum als Lösung des Problems aus.

5.1.8 Schlussfolgerungen aus der Standortevaluation

Ausserhalb des Siedlungsgebietes liegen praktisch alle möglichen Flächen an sensibler Lage und sind daher im kantonalen Richtplan als Vorranggebiete Landschaft bezeichnet und im Zonenplan mit einer Landschaftsschutzzone überlagert. Einzige Ausnahme bildet dabei das Gebiet Emmig.

Innerhalb des Siedlungsgebiets finden sich keine Flächen, die sich für die Sportanlage eignen würden, sei dies, weil sie zu klein sind, andere öffentliche Interessen gegenüberstehen oder schlicht nicht erhältlich sind. Aus Sicht der Stadt ist der Standort Emmig der Geeignetste.

5.2 Standort Emmig – Beurteilung und Randbedingungen

5.2.1 Landschaftsschutz

Beim vorgeschlagenen Standort handelt es sich aus landschaftsschützerischer Sicht um einen der am wenigsten empfindlichen Lagen auf dem gesamten Gemeindegebiet von Steckborn und ist vom See her nicht direkt einsehbar, dies sogar im Gegensatz zur bestehenden Anlage, welche sich auf der Hangkante gegen den See hin befindet (vgl. auch Kap. 5.1.7).

Mit der Unterstation der EKT im Hintergrund käme die Anlage auch nicht, wie im Vorprüfungsbericht erwähnt, in eine bisher unberührte Landschaftskammer zu liegen. Es kommt denn auch nicht von ungefähr, dass das Gebiet im KRP nicht einem Vorranggebiet Landschaft und im Zonenplan nicht der Landschaftsschutzzone zugewiesen ist und das Unterwerk der EKT an dieser Stelle errichtet wurde.

5.2.2 Fruchtfolgeflächen

Fruchtfolgeflächen sind grundsätzlich zu erhalten, insbesondere was deren Fläche und Qualität anbelangt. Die Sportanlage am Standort Emmig beansprucht Fruchtfolgeflächen im Umfang von total 24'560 m² (vgl. Kap. 2.2.3). Deren Verlust kann kompensiert werden, indem andernorts gleichwertiger Ersatz geschaffen wird. Dazu wurde bei der Naturkonzept AG, Steckborn, eine Untersuchung in Auftrag gegeben, welche mögliche Kompensationsflächen aufzeigt (vgl. Beilage 1). Für einen qualitativ gleichwertigen Ersatz waren weitere Untersuchungen notwendig (vgl. Beilage 2).

Gemäss Art. 30 Abs. 1^{bis} RPV dürfen Fruchtfolgeflächen nur eingezont werden, wenn ein aus Sicht des Kantons wichtiges Ziel ohne die Beanspruchung von Fruchtfolgeflächen nicht sinnvoll erreicht werden kann. Dass mit einer funktionsfähigen Sportanlage ein wichtiges kantonales Ziel erreicht wird, wird für die Stadt als gegeben betrachtet (vgl. die Ausführungen in Kap. 1.3). Dass das Ziel ohne Beanspruchung von Fruchtfolgeflächen nicht sinnvoll erreicht werden kann, wird als gegeben betrachtet, wenn in der Interessenabwägung dieser Standort gegenüber dem heutigen, der sich in der Bauzone befindet, obsiegt. Die Problematik entschärft sich dabei aber insofern, als die Beanspruchung durch gleichwertigen Ersatz kompensiert werden kann. Eine geeignete Ersatzfläche wurde in der Gemeinde Homburg gefunden und durch Vertrag mit dem Grundbesitzer bereits rechtlich gesichert. Inhalte des Vertrages sind (zusammengefasst) das Recht auf Durchführung

einer Bodenverbesserung, das Recht auf Anrechnung der neu geschaffenen FFF sowie die erforderlichen Schlussbestimmungen im Sinne von Vorbehalten und gegenseitigen Verpflichtungen der Vertragsparteien.

Die Kompensationsflächen befinden sich im Gebiet Bulgen, Parz. Nr. 4045, Gemeinde Homburg. Die für die Kompensation vorgesehenen Teilflächen A und B im Bereich der Deponie Bulgen umfassen zusammen voraussichtlich rund 1.76 ha Fläche (vgl. Beilage 2).

Pendent: Die Kompensationsflächen wurden auf Grundlage des alten Vorprojektes (vgl. Kap. 3.7) gesichert. Das aktuelle Vorprojekt, bzw. die Einzonung ist demgegenüber grösser. Es müssen zusätzliche ca. 0.7 ha FFF kompensiert werden. Aktuell wird abgeklärt, ob diese zusätzliche Fläche im Gebiet Bulgen (durch Rekultivierung) oder andernorts (durch Rekultivierung/Aufwertung beeinträchtigter Böden oder Neuerhebung von FFF) kompensiert werden kann. Zusätzliche Kompensationsflächen im Umfang 0.7 ha würden sich gemäss der Übersicht in Beilage 1 (siehe letzte Seite) auch in Steckborn finden. Der Stadtrat klärt aktuell mögliche Varianten ab.

5.2.3 Biotopvernetzung

Das Areal wird derzeit als Acker genutzt. Es wird teilweise vom Vernetzungskorridor 472 gemäss KRP überlagert, dies in diesem Bereich jedoch einzig, um einen Anreiz für eine Strukturverbesserung zugunsten der Ziel- und Leitarten zu schaffen. Mit der geplanten Umgebungsgestaltung / -bepflanzung lässt sich die Beeinträchtigung des Vernetzungskorridors reduzieren (vgl. Kap. 3.4).

Für die Wanderungen der Rehe stellt der vorgesehene Sportbetrieb trotz Lärm- und Lichtemissionen keine erhebliche Beeinträchtigung dar, ist der Korridor doch sehr breit. Gegenüber allfälligen Störungen durch die Frauenfelderstrasse wäre eine mögliche zusätzliche Beeinträchtigung durch den Sportbetrieb zudem marginal. Jedenfalls führt der bauliche Eingriff nicht zu einer «erheblichen Beeinträchtigung» des gesamten Vernetzungskorridors 472 (vgl. KRP-Festsetzung 2.5 A / Kap. 2.2.4).

5.2.4 Naturschutz

Gemäss Art. 3 Abs. 4 der rechtsgültigen Schutzplanbestimmungen vom 03.11.2009 hat der Verursacher für angemessene Ersatzmassnahmen zu sorgen, wenn sich eine Beeinträchtigung geschützter Lebensräume nicht vermeiden lässt. Eine Neuanlage gleichartigen Lebensraumes ist vorliegend möglich.

Das geschützte Feldgehölz auf Parz. Nr. 1160 muss mittels Ersatzpflanzungen angepasst werden, sodass der hinsichtlich Verkehrssicherheit und Mindestbedarf optimierte Parkplatz wie vorgesehen erstellt werden kann (vgl. auch Erläuterungen in Kap. 3.3 und 3.4). Dazu ist eine geringfügige Anpassung des Schutzplanes der Natur- und Kulturobjekte notwendig. Diese soll in die nun laufenden Gesamtrevision des Schutzplanes (Stand: Entwurf) integriert werden. Aufgrund der Dringlichkeit des Vorhabens und je nach Fortschritt der Schutzplanrevision wäre auch eine separate, vorgezogene Teiländerung des Schutzplanes denkbar.

5.2.5 Abgrenzung des Siedlungsgebietes

Durch die Einzonung entsteht eine vom übrigen Siedlungsgebiet abgetrennte Bauzone. Dies widerspricht dem in Art. 1 Abs. 2 lit. b. RPG definierten Ziel, wonach kompakte Siedlungen zu schaffen sind. Das RPG hält im Planungsgrundsatz nach Art. 3 Abs. 4 lit. c. aber auch fest, dass für die öffentlichen Bauten und Anlagen sachgerechte Standorte zu bestimmen sind und damit insbesondere auch nachteilige Auswirkungen auf die Bevölkerung vermieden werden sollen.

Aus Sicht der Stadt und unter Berücksichtigung der Gesamtsituation (vgl. Standortevaluation) ist der Standort Emmig sachgerecht. In Bezug auf Lärm- und Lichtmissionen in den Wohngebieten ist er gegenüber dem bestehenden Standort sogar besser, weil er nicht unmittelbar an Wohnquartiere angrenzt.

Gerne hätte die Stadt die Parz. Nrn. 1164 und 1165 erworben und die Sportanlage näher zur Frauenfelderstrasse gerückt. Dies hätte zu einer gesamthaft sinnvolleren Zonenabgrenzung geführt. Trotz intensiver Verhandlungen war es leider nicht möglich, diese Flächen zu erwerben.

5.2.6 Weitere Randbedingungen

Weitere, für das Vorhaben relevante Randbedingungen scheinen keine vorhanden. Insbesondere ist das Gebiet nicht durch die Themen Naturgefahren, Gewässerräume, Wald oder weitere Schutzobjekte und -zonen betroffen.

5.3 Fazit der Interessenabwägung

5.3.1 Standort

Da dargelegt wurde, dass für eine zeitgemässe Sportanlage, die auch ligataugliche Fussballspiele zulässt, kein Standort im Siedlungsgebiet in Frage kommt, verbleibt lediglich eine Interessenwägung zwischen ungenügendem Bestand und zeitgemäßem Ersatz.

Bezüglich der Standortwahl des vorgesehenen Ersatzes wird auf die Standortevaluation in Kap. 5.1 verwiesen.

5.3.2 Gewählte Lösung

Ein Verzicht auf die gewählte Lösung käme für die Stadt nur in Frage, wenn dieser andere, höher zu gewichtende Interessen entgegenstünden. Dies ist jedoch nach Ansicht des Stadtrates nicht der Fall, denn:

- Das Vorhaben kommt an eine der landschaftlich am wenigsten empfindlichen Lagen auf dem gesamten Gemeindegebiet von Steckborn zu liegen.
- Das Vorhaben kommt neben das Unterwerk der EKT und damit nicht in eine von Bauten unberührte Landschaftskammer zu liegen. Da das Unterwerk bereits der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen zugewiesen wird, relativiert sich auch der Umstand, dass der Standort vom übrigen Siedlungsgebiet getrennt ist.
- Es kann ein gleichwertiger Ersatz wegfallender Fruchtfolgeflächen geschaffen werden.
- Eine Schmälerung der Funktion des tangierten Vernetzungskorridors gemäss KRP kann mit Ersatzmassnahmen vor Ort ausgeglichen werden.
- Der Standort ist verkehrstechnisch erschlossen und lässt sich aufgrund des benachbarten Unterwerks der EKT werkmässig ohne grossen Aufwand erschliessen.
- Weiter scheinen keine öffentlichen Interessen vorhanden zu sein, die dem Vorhaben entgegenstehen könnten.

6 Planungsverfahren

6.1 Entwurfsphase und Vorprüfungen

Die Stadt Steckborn hat die notwendigen raumplanerischen Vorabklärungen für diese Umzonung im ersten Halbjahr 2019 durchgeführt und in einem Planungsbericht zusammengetragen. Eine erste Version dieses Berichts wurde im Frühsommer 2019 dem Amt für Raumentwicklung ARE zur Stellungnahme eingereicht. Dieses eröffnete der Stadt mit Bericht vom 29.10.2019 die Ergebnisse der 1. Vorprüfung.

In der Folge fand am 18.11.2019 ein klärendes Gespräch zwischen der Stadt und dem ARE statt. Daraufhin wurde die Umzonung, insbesondere der Planungsbericht, überarbeitet und weitere Abklärungen vorgenommen. Im Februar 2020 wurde die Umzonung zur 2. Vorprüfung eingereicht. Das Ergebnis der 2. Vorprüfung wurde der Stadt mit Bericht vom 09.06.2020 eröffnet.

Die Vorbehalte und Hinweise aus der 2. Vorprüfung wurden daraufhin bereinigt. Insbesondere wurde die Unterstützungszusagen der umliegenden Gemeinden eingeholt, die Interessenabwägung detaillierter vorgenommen und die Kompensation der Fruchtfolgefleichen gelöst. Die Umzonung wurde sodann im Juni 2021 zur 3. Vorprüfung eingereicht.

Die 3. Vorprüfung wurde im Einvernehmen mit dem ARE und der Stadt sistiert. Das ARE war der Auffassung, dass eine 3. Vorprüfung nicht notwendig sei. Daraufhin wurde das Vorprojekt finalisiert und der notwendige Landerwerb mit den Grundeigentümerschaften im Gebiet Emmig verhandelt.

Auf die beiden Vorprüfungsberichte und die vielen Korrespondenzen zwischen der Stadt und dem ARE wird an dieser Stelle nicht weiter eingegangen. Aus Sicht des Stadtrates wurden nun alle von den kantonalen Amtsstellen verlangten Abklärungen für die Zonenplanänderung getroffen. Die Amtsstellen haben nun alle notwendigen Informationen zur Prüfung der Zonenplanänderung.

6.2 Information und Mitwirkung

Das Vorhaben wurde in den letzten 25 Jahren mehrfach kommuniziert. Die Bevölkerung und die Ortsparteien sind darüber informiert.

Die Umzonung und das aktuelle Vorprojekt werden im November 2022 den Ortsparteien, Vereinen, der Bevölkerung sowie den Natur- und Heimatschutzverbänden präsentiert und im Sinne der Mitwirkung bekanntgemacht.

6.3 Öffentliche Auflage und Einspracheverfahren

Der Entwurf ist formell durch den Stadtrat zuhanden der öffentlichen Auflage zu beschliessen. Das Auflage- und Einspracheverfahren richten sich nach Art. 29 ff PBG. Es soll voraussichtlich im Januar/Februar 2023 stattfinden.

6.4 Volksabstimmung

Nach Abschluss des Auflage- und eines allfälligen Einspracheverfahrens ist die Zonenplanänderung der Volksabstimmung zu unterbreiten. Dazu ist eine ausserordentliche Abstimmung, voraussichtlich im März 2023, vorgesehen.

6.5 Genehmigung und Inkraftsetzung

Nach der Annahme der Vorlage durch die Volksabstimmung bedarf die Zonenplanänderung der sofortigen Prüfung und Genehmigung des Departements für Bau und Umwelt und ist anschliessend durch den Stadtrat in Kraft zu setzen. Bis Ende 2023 müssen die Zonenplanänderung in Kraft, die notwendigen Kredite gesprochen sein und eine rechtskräftige Baubewilligung vorliegen.

Anhang 1 Unterstützungszusagen der Nachbargemeinden

Unterstützung einer regionalen Sportanlage in Steckborn / Verzichtserklärungen zur Errichtung eines eigenen Fussballplatzes der Gemeinden Berlingen, Homburg und Mammern:



POLITISCHE GEMEINDE BERLINGEN
einfach charmant

Stadtverwaltung Steckborn
Roman Pulfer
Stadtpräsident
Seestr. 123
8266 Steckborn

Ueli Oswald
058 346 11 01
ueli.oswald@berlingen.ch

Berlingen, 5. Mai 2021

Sportplatz Steckborn

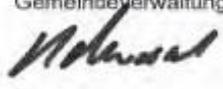
Sehr geehrter Herr Pulfer
Geschätzter Roman

Der Gemeinderat Berlingen hat sich an der Gemeinderatssitzung vom 26. April 2021 zum Sportplatz Steckborn unterhalten. Gerne bestätige ich dir, dass Berlingen keine Pläne hat einen Fussballplatz in Berlingen zu realisieren. Unsere Jugend spielt in Steckborn Fussball, was vom Gemeinderat Berlingen unterstützt wird.

Ich hoffe dir mit diesen Informationen gedient zu haben und freue mich, wenn das Projekt Fussballplatz Steckborn weiterentwickelt werden kann.

Bei Fragen stehen wir dir gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüsse
Gemeindeverwaltung Berlingen



Ueli Oswald
Gemeindepräsident

Gemeindeverwaltung
Tel. 058 346 11 11

Seestrasse 78
info@berlingen.ch

8267 Berlingen
www.berlingen.ch

Frei Corinne

Von: Zaugg Franz
Gesendet: Montag, 31. Mai 2021 08:12
An: Frei Corinne
Betreff: WG: Fussballplatz Emmig

Von: Zaugg Franz
Gesendet: Montag, 31. Mai 2021 08:10
An: Pulfer Roman
Cc: c.frei@steckborn.ch; Homburg Gemeindeammann; Stucki Jürg
Betreff: Fussballplatz Emmig

Lieber Roman
Ciao Corinne

Wir haben die Angelegenheit im GR diskutiert, sind an sich zu einem positiven Entscheid gekommen. Jedoch haben wir keinen einstimmigen Beschluss gefasst, da wir gewisse Vorbehalte haben.

Definitiv zusagen, können wir den Punkt, dass wir in Homburg keinen Fussballplatz planen werden. Dies ist auch aus raumplanerischer Sicht nicht möglich, somit für die nächsten 25 Jahre sowieso nicht realisierbar.

Grundsätzlich sind wir auch nicht abgeneigt die Kompensationsfläche für FFF auf Parzelle Nr. 4045 zu realisieren. Hier aber mit folgende Vorbehalten:

1. Nach eigener Abklärung, ist mit dem Landbesitzer Fam. Schärer die Realisierung nicht abgesprochen, das muss im Detail für eine definitive Zusage Seitens PG Homburg geklärt sein. Selbstverständlich haben wir verstanden, dass dafür der Zeitpunkt noch verfrüht ist, wir alle auf den Goodwill vom ARE abhängig sind.
2. Die Stadt Steckborn kann Bauland frei machen sofern der neue Fussballplatz realisiert wird. Was ist dazu ein mögliches Entgegenkommen der Stadt Steckborn?
3. Das Vorgehen der Stadt Steckborn bezüglich Trinkwasserversorgung und Erschliessung Reservoir Brüchsel nehmen wir mit Konzernierung entgegen. Wir haben schon länger unsere Investitionen budgetiert und möchten einer pragmatischen Realisierung entgegensehen. Das ist wohl mit der geplanten Abstimmung nicht gegeben. Wir sehen uns in dieser Hinsicht in der Zusammenarbeit mit der Stadt Steckborn wieder in die Vergangenheit zurückversetzt.

Ihr solltet mit unserem Statement hiermit die nächsten Prüfungsschritte vollziehen können. Für alles Weitere sehen wir gerne fruchtbaren Gesprächen entgegen.

Freundliche Grüsse
Franz Zaugg
Gemeinderat Homburg



Handwritten signature and date: 23.4.21

Stadt Steckborn
Stadtpräsidium
Seestrasse 123
8266 Steckborn

Mammern, 22. April 2021

**Unterstützungserklärung
Neubau Sportplatz Emmig**

- | | |
|---|--|
| <input type="checkbox"/> gemäss Telefon von heute | <input type="checkbox"/> zur Erledigung |
| <input type="checkbox"/> gemäss Besprechung vom | <input checked="" type="checkbox"/> zur Kenntnis |
| <input type="checkbox"/> auf Ihren Wunsch | <input type="checkbox"/> zur Unterschrift/Visum |
| <input type="checkbox"/> mit Dank zurück | <input type="checkbox"/> zu Ihrer Information |
| <input type="checkbox"/> zu Ihren Akten | <input checked="" type="checkbox"/> zur Weiterverarbeitung |

Sehr geehrte Damen und Herren

Als Beilage erhalten Sie den entsprechenden Protokollauszug.

Freundliche Grüsse

POLITISCHE GEMEINDE MAMMERN
Die Gemeindeschreiberin

Handwritten signature of Andrea Kopf
Andrea Kopf

- Protokollauszug 20210316-51