



Stadt Steckborn

Gestaltungsplan «Regionale Sportanlage Emmig»



Gestaltungsplangebiet (rot).

Planungsbericht

nach Art. 47 der Raumplanungsverordnung (RPV)

Stand am 01.12.2022

Bearbeitung (Nr. 28089):



Winzeler + Bühl | Raumplanung und Regionalentwicklung

Rheinweg 21 | 8200 Schaffhausen | Tel. 052 624 32 32 | info@regional-entwicklung.ch | www.regionalentwicklung.ch

Impressum

Auftraggeber

Stadtrat Steckborn

Seestrasse 123

8266 Steckborn

Verfasser

Winzeler + Bühl

Rheinweg 21

8200 Schaffhausen

Projektleitung und Sachbearbeitung: Matthias Ott

Quelle Titelbild: www.map.geo.tg.ch, Sept. 2022

Inhalt

1	Einleitung	4
1.1	Ausgangslage und Zielsetzung	4
1.2	Dringlichkeit des Vorhabens	4
2	Planerische Ausgangslage.....	5
2.1	Kantonaler Richtplan.....	5
2.2	Kommunalplanung Steckborn.....	7
3	Erläuterungen zum Gestaltungsplan	8
3.1	Regelungsdichte	8
3.2	Allgemeine Bestimmungen	8
3.3	Etappierung.....	8
3.4	Erschliessung.....	9
3.5	Bebauung und Terraingestaltung	10
3.6	Umgebungsgestaltung	11
4	Nachweis für die Behörden	12
4.1	Abweichungen von der Regelbauweise	12
4.2	Gesamthft bessere Siedlungsqualität	13
5	Planungsverfahren	14
5.1	Information und Mitwirkung der Bevölkerung	14
5.2	Kantonale Vorprüfung.....	14
5.3	Öffentliche Auflage	14
5.4	Genehmigung und Inkraftsetzung	14
Anhang 1	Parkplatzberechnung	15

Verwendete Abkürzungen:

ARE	Amt für Raumentwicklung TG
BauR	Baureglement Stadt Steckborn
BLN	Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler
DBU	Departement für Bau und Umwelt TG
GFZ	Geschossflächenziffer
IVHB	Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe
KRP	Kantonaler Richtplan TG
PBG / PBV	Planungs- und Baugesetz TG / Verordnung zum PBG
RPG / RPV	Raumplanungsgesetz CH / Raumplanungsverordnung
SBV	Sonderbauvorschriften des Gestaltungsplans

1 Einleitung

1.1 Ausgangslage und Zielsetzung

Seit 25 Jahren ist eine neue Sportanlage als Ersatz für den alten Fussballplatz im Gebiet Ober Grind in Steckborn vorgesehen. Die neue Sportanlage kann dank einer Landschenkung im Gebiet Emmig, oberhalb des bestehenden Fussballplatzes, nun endlich realisiert werden. Das dazu erforderliche Land wird im Rahmen der Zonenplanänderung «Regionaler Sportplatz Emmig» eingezont. Mit dem gleichnamigen Gestaltungsplan sollen die Rahmenbedingungen definiert und eine gute Einpassung der Sportanlage ins Landschaftsbild sichergestellt werden.



Abb. 1 Ausschnitt Landeskarte. Quelle: www.map.geo.tg.ch

1.2 Dringlichkeit des Vorhabens

Sowohl die Zonenplanänderung, als auch der Gestaltungsplan sind 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. Zwischenzeitlich konnte der Stadtrat die Frist mit der Grundeigentümerschaft der Parz. Nr. 1163 um ein Jahr verlängern, sodass die notwendigen und zeitintensiven Planungsverfahren rechtzeitig abgeschlossen werden können.

2 Planerische Ausgangslage

2.1 Kantonaler Richtplan

2.1.1 Übersicht

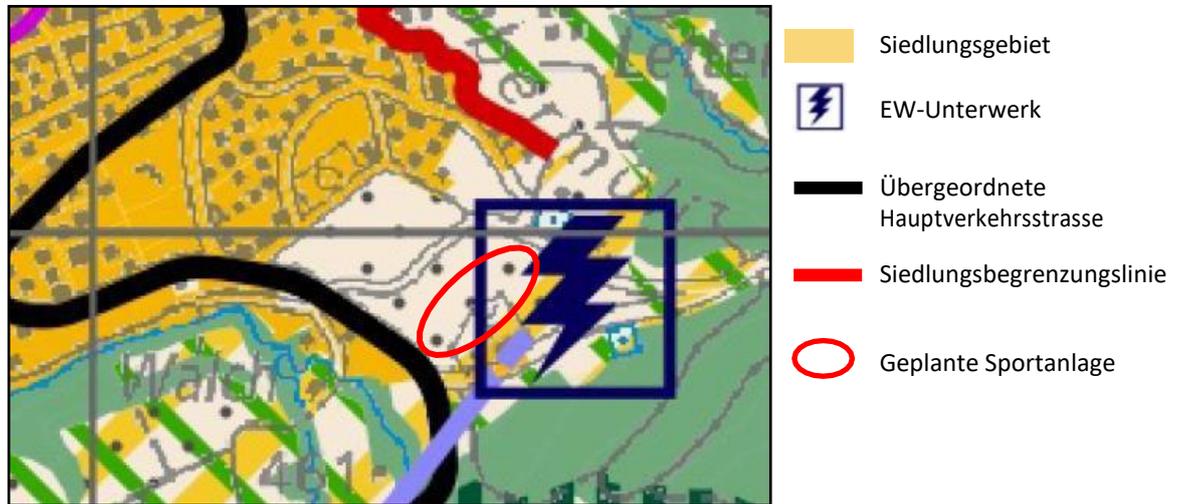


Abb. 2 Ausschnitt Kantonaler Richtplan. Quelle: ARE TG.

Die 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.

2.1.2 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». Das Gestaltungsplangebiet liegt am nördlichen Rand des Vorranggebietes Landschaft Nr. 110: «Seerücken Homburg – Steckborn – Berlingen», ist davon aber klar ausgenommen.

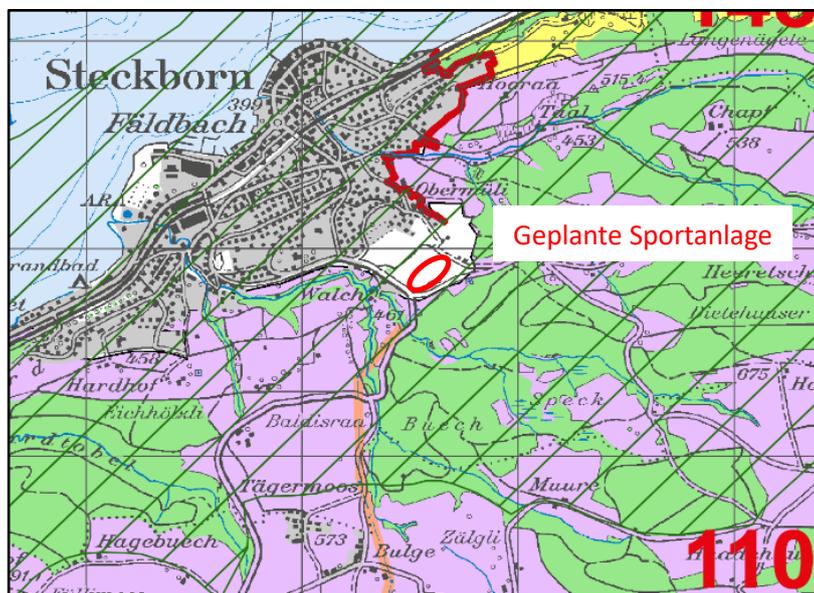


Abb. 3 Ausschnitt aus Übersichtskarte «Vorrang Landschaft». Quelle: ARE TG.

2.1.3 Fruchtfolgeflächen

Praktisch die gesamte, für die Sportanlage vorgesehene Fläche (24'560 m²) ist als Fruchtfolgefläche (FFF) deklariert und gemäss Planungsgrundsatz 2.2 A des KRP zu erhalten oder zu kompensieren. Die Kompensation der Fruchtfolgeflächen ist Gegenstand der Zonenplanänderung «Regionale Sportanlage Emmig» und in den entsprechenden Unterlagen abgehandelt. Das Thema FFF ist für den Gestaltungsplan deshalb nicht relevant.

2.1.4 Vernetzungskorridore

Der vorgesehene Standort für die neue 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 Leitlebensräume 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.

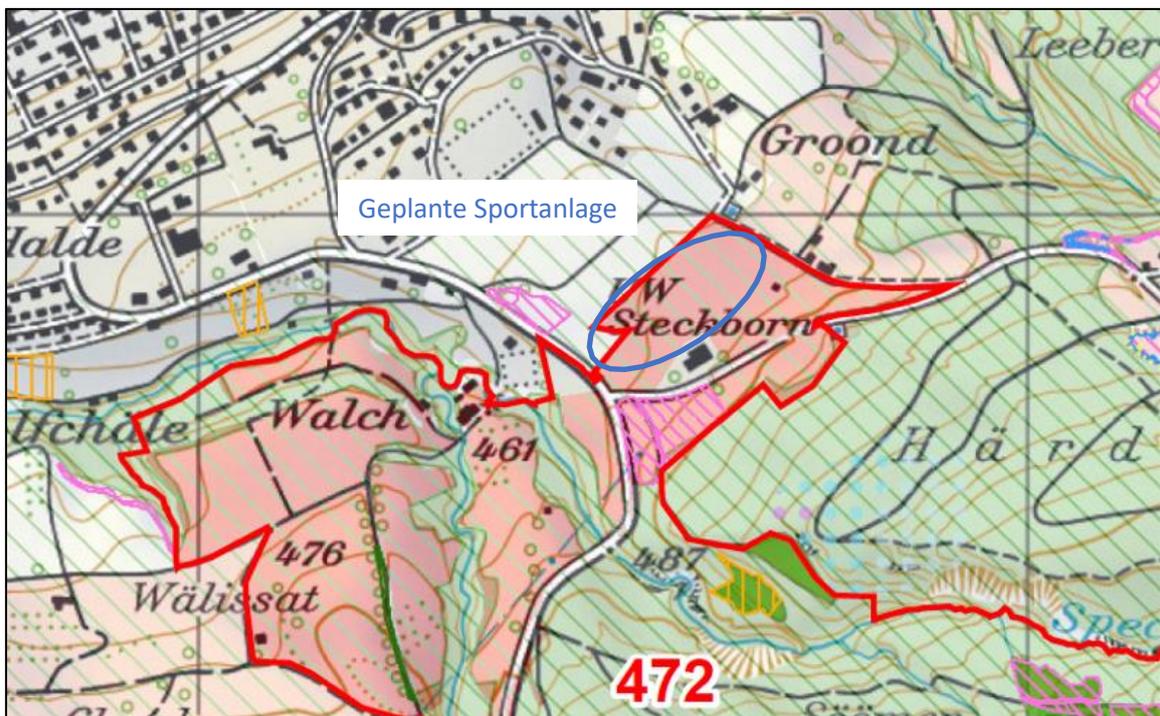


Abb. 4 Ausschnitt aus der Karte zum Vernetzungskorridor 472. Quelle: ARE TG.

2.1.5 Naturgefahren

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

2.2 Kommunalplanung Steckborn

2.2.1 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. Das Vorhaben wird in den zu revidierenden Planungsinstrumenten, insbesondere im kommunalen Richtplan, soweit möglich koordiniert.

2.2.2 Baureglement (BauR)

Das BauR wurde zwischenzeitlich aus der Gesamtrevision der Kommunalplanung herausgelöst und vorgezogen revidiert sowie per 30.08.2022 durch das DBU genehmigt. Das revidierte BauR wird voraussichtlich per 01.01.2023 in Kraft gesetzt. Betreffend die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen gelten folgende Höchst- und Mindestmasse, die einer 3-geschossigen Bauweise entsprechen:

Zone	Abk.	Geschossflächenziffer (GFZ)		Dachform ²⁾ [m]	Fassadenhöhe (FH) trauf-/talseitig ³⁾ [m]	Gesamthöhe (GH) ⁴⁾ [m]	min. Anzahl Vollgeschosse	max. Gebäudehöhe [m]	Grenzabstand klein / gross [m]
		Min.	Max.						
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	OE	-	-	SD	11.1	15.5	-	45.0	5.0 / 5.0
				FD/PD		13.5			

FD = Flachdach PD = Pultdach SD = Schrägdach – = keine Festlegung

²⁾ Für An- und Kleinbauten sowie Unterniveaubauten sind andere Dachformen zulässig, sofern sich diese gut in die Dachlandschaft einfügen (vgl. auch Art. 3.5.2 Abs.1).

³⁾ Die Fassadenhöhe ist bei Schräg- und Pultdachbauten traufseitig, bei Flachdachbauten talseitig einzuhalten. Im ebenen Gelände ist die talseitige Fassadenhöhe dort einzuhalten, wo der Rückversatz des Attikageschosses angeordnet ist (Art. 3.4 Abs. 1).

⁴⁾ Die obersten 2.4 m der festgelegten Gesamthöhe (GH) für Flachdachbauten (FD) sind nur beim Bau eines Attikageschosses gem. Art. 3.4 Abs. 1 bebaubar. Davon ausgenommen sind die Arbeitszone (A) und die Campingzone (CP).

2.2.3 Schutzplan der Natur- und Kulturobjekte 2009

Im Bereich des geplanten Parkplatzes auf Parz. Nr. 1160 besteht eine durch den Schutzplan der Natur- und Kulturobjekte 2009 geschütztes Feldgehölz. Der Schutzplan muss demnächst gesamthaft revidiert werden, was wiederum einige Zeit in Anspruch nehmen wird. Die Revision erfolgt durch BHAtteam aus Frauenfeld.



Abb. 5 Luftbildaufnahme der Parz. Nr. 1160 mit dargestelltem Naturobjekt (grün).

Quelle: www.map.geo.tg.ch

3 Erläuterungen zum Gestaltungsplan

3.1 Regelungsdichte

Die dem Gestaltungsplan zugrundeliegenden Richtprojekte bilden den aktuellen Kenntnisstand ab. Geringfügige Änderungen und Anpassungen im Rahmen der Detailplanung sind erfahrungsgemäss wahrscheinlich. Der Gestaltungsplan muss folglich einen gewissen Handlungsspielraum für nachträgliche Projektänderungen zulassen, soweit damit das zugrundliegende Gesamtkonzept erhalten bleibt. Dies betrifft z. B. die Baubereiche, die etwas grösser sind, als die geplanten Bauten und Anlagen, oder die Terrain- und Umgebungsgestaltung, welche sich an den Richtprojekten zu orientieren hat und nicht abschliessend im Gestaltungsplan festgelegt sind.

3.2 Allgemeine Bestimmungen

3.2.1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst jene Parzellen, die gemäss Zonenplanänderung «Regionale Sportanlage Emmig» der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen zugewiesen werden sowie zusätzlich das bestehende EKT-Unterwerk, das in der gleichen Zone liegt. Damit umfasst der Geltungsbereich alle Bauzonen im Gebiet Emmig und ist zweckmässig abgegrenzt.

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» erworben, wodurch die Abgrenzung der öffentlichen Zonen im Gebiet gesamthaft logischer/besser gewesen wäre.

3.2.2 Zweck

Der Zweckartikel – und im Weiteren die Gestaltungsplanfestlegungen – bezieht sich auf die relevanten Themen im Gebiet (insb. Natur- und Landschaftsschutz) sowie die bestehenden und geplanten öffentlichen Nutzungen (Sportplatz mit Vereinslokal / Schiesskeller / Schutzraum).

3.2.3 Inhalt und Wirkung der Richtprojekte

An der Gesamtplanung der Sportanlage sind drei Büros unterschiedlicher Fachdisziplinen beteiligt:

<i>Richtprojekt</i>	<i>Planungsgegenstand</i>	<i>Verfasser</i>
Architektur	Vereinslokal, Schiesskeller und Zivilschutzanlage.	G2Architekten AG, 8595 Altnau
Sportplatz	Erschliessung, Parkierung, Werkleitungen, Rasenspielfelder und zugehörige Anlagen.	bhateam ingenieure ag, 8370 Sirnach
Umgebung	Bepflanzungs- und Umgebungsgestaltungskonzept.	ChB Chaves Biedermann GmbH, 8500 Frauenfeld

Die Richtprojekte verdeutlichen die Planungsidee und sind Bestandteil des Gestaltungsplanes. Sie haben wegleitenden Charakter. Wo im Gestaltungsplan ein Ermessenspielraum besteht, sind die Richtprojekte zu berücksichtigen.

3.3 Etappierung

3.3.1 Teilbereich A2

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 weinternutzen darf. Dazu wurde ein amtlich beglaubigter Vorkaufsvertrag erlassen, der die Einzelheiten der Zwischennutzung regelt. Das in diesem Bereich vorgesehene Trainingsfeld (kleines Rasenspielfeld) wird vermutlich erst nach 2029 erstellt.

3.4 Erschliessung

3.4.1 Motorisierter Verkehr

Strassenmässig erschlossen wird das Gebiet über eine neue Zufahrt, parallel zu jener des angrenzenden EKT-Unterwerks. In diesem Bereich ist eine Stichstrasse mit Wendeplatz, Veloabstellanlagen und je 2 Parkplätze für Behinderte und Elektroautos geplant (Parkierungsbereich P2). 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 (Parkierungsbereich P1).

Für den grossen Parkplatz P1 wurden verschiedene Varianten geprüft (Anordnung und Anzahl der Abstellplätze). Die in den Richtprojekten abgebildete 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 (vgl. Beilage 1a.i.Anhang 1).

Im Bereich des EKT-Unterwerks bestehen zwei Längsparkplätze (Standort P3) sowie zusätzliche Abstellmöglichkeiten auf der bestehenden Zufahrtsstrasse. Die Parkierung wird in diesem Bereich nicht besonders geregelt.

3.4.2 Zugang Nordost

Gemäss Richtprojekt ist ein Zugang für Unterhalts- und Bewirtschaftungsfahrzeuge im Nordosten geplant (z. B. für Rasenmäher). In diesem Bereich wäre auch Platz vorhanden, um weitere Abstellplätze für den Werkhof anzuordnen, sollte sich inskünftig ein Bedarf ergeben (Standort P4). Zudem könnte in diesem Bereich auch der Fussweg, der die Rasenspielfelder erschliesst, an die bestehende Strasse angehängt werden. Laut Stadtrat ist diese Wegverbindung derzeit aber nicht erforderlich.

Die Richtprojekte bilden den heutigen Wissensstand ab. Der Gestaltungsplan ist aber langfristig verbindlich. Daher ist es zwingend notwendig, dass die oben beschriebenen Überlegungen bei Bedarf ohne Gestaltungsplananpassung umgesetzt werden können. Dies wird im Gestaltungsplan entsprechend ermöglicht. Auf der Stirnseite des Trainingsfelds, im Bereich für Zugang Nordost, können der Bewirtschaftungsweg, die Fusswegverbindung sowie ein bedarfsgerechter Parkplatz für den Werkhof (max. 20 Abstellplätze) realisiert werden, sofern sich die Anlagen gut in die Umgebung einfügen und allfällige Autoabstellplätze mit wasserdurchlässigen Oberflächen gestaltet werden (Art. 15 Abs. 3 SBV).

3.4.3 Langsamverkehr

Die Bauten und Anlagen der Sportanlage werden mit min. 2m breiten Fusswegen verbunden. Der Planeintrag ist schematisch und bezeichnet die vorzusehenden Verbindungen; Abweichungen in der Lage sind im Rahmen der Detailplanung möglich.

Laut BauR beträgt der Grenzabstand für Zugänge 0.5 m. Die Einhaltung dieses Grenzabstandes würde dazu führen, dass der Fussweg im Bereich der Engstelle zwischen Parkplatz P1 und Baubereich B1 mit nur 1.5 m Breite erstellt werden könnte. Mit den festgelegten Baulinien wird der

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

Grenzabstand für den Fussweg lokal auf 0 m gesetzt, sodass die Fusswegbreite von 2 m durchgehend eingehalten werden kann.

Veloabstellplätze sind momentan nur im Bereich des Wendeplatzes geplant (Baubereich für Veloabstellanlage). Momentan sind nach Ansicht des Stadtrates keine zusätzlichen Veloabstellanlagen erforderlich. Sollte sich aber abzeichnen, dass zusätzliche Abstellanlagen notwendig sind, können diese gestützt auf Art. 11. Abs. 4 erstellt werden. Denkbar wäre z. B. eine Abstellanlage im Bereich Zugang Nordost. Der Gestaltungsplan ermöglicht den notwendigen Handlungsspielraum, um auf künftige Entwicklungen und Bedürfnisse reagieren zu können.

3.4.4 Wasserversorgung

Pendent: Wird später ergänzt.

3.4.5 Abwasserentsorgung

Pendent: Wird später ergänzt.

3.4.6 Elektrizitätsversorgung

Pendent: Wird später ergänzt.

3.5 Bebauung und Terraingestaltung

3.5.1 Baubereiche für Bauten

Die Baubereiche sowie die damit verbundenen Höchst- und Mindestmasse orientieren sich am Bestand (EKT-Unterwerk) und am architektonischen Richtprojekt (Vereinslokal).

Die Höchst- und Mindestmasse nach BauR werden im Gestaltungsplan begrenzt, insbesondere was die Gebäudehöhen betrifft. Nach BauR wäre eine 3-geschossige Bauweise möglich. Im Gebiet Emmig ist es aber wichtig, dass Bauten nicht zu gross werden und sich unauffällig in das Landschaftsbild einfügen. Entsprechend wird die Geschossigkeit auf 1 Vollgeschoss (Baubereich B1), resp. 2 Vollgeschosse (Baubereich B2) begrenzt. Das bestehende EKT-Unterwerk weist eine traufseitige Fassadenhöhe von ca. max. 6.2 m und eine Gesamthöhe von ca. max. 10.4 m auf. Der festgelegte Baubereich B2 ermöglicht einen geringfügigen Ausbau des Bestandes, sowohl in der Lage, als auch in der Höhe.

An- und Kleinbauten, die für den Betrieb notwendig sind, werden mit Ausnahme der Veloabstellanlage (Art. 7) nicht verortet. Nach heutigem Wissensstand sind keine weiteren Kleinbauten notwendig. Wie weiter oben erläutert, ist es aber durchaus vorstellbar, dass zukünftig mehr Raum für Veloabstellanlagen oder zusätzliche Materiallager erforderlich werden könnten. Diese sollen ohne Gestaltungsplananpassung ermöglicht werden. Wichtig ist, dass sich zusätzliche Kleinbauten gut in die Umgebung einfügen. Ein Materiallager wäre z. B. bergseits des Sportplatzes, im Bereich für Hecken und Feldgehölze, als kleines, in den Hang eingefügtes Gebäude mit begrünem Flachdach denkbar.

3.5.2 Terraingestaltung

Die max. Abgrabungstiefe ist nach BauR auf 1.5 m limitiert. Zur optimalen Einpassung des Sportplatzes in das Landschaftsbild sind bergseits grössere Abgrabungen erforderlich (vgl. nachfolgende Abbildung).

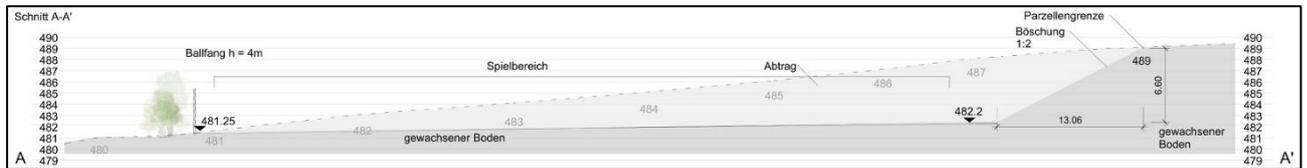


Abb. 6 Querschnitt in Hangrichtung im Bereich des Trainingsfeldes (Teilbereich A2): Links = Talseite / Rechts = Bergseite. Quelle: ChB Chaves Biedermann Landschaftsarchitekten, 25.10.2022.

3.6 Umgebungsgestaltung

3.6.1 Allgemeine Umgebungsfläche

Die Bepflanzung der Umgebung (z. B. Baumreihe im Parkierungsbereich P1) wird im Gestaltungsplan nicht besonders geregelt. Diesbezüglich wird auf das begleitende Richtprojekt verwiesen.

Zur Förderung der Natur sind sämtliche «ungenutzten» Umgebungsflächen extensiv zu nutzen und mit standortgerechten, heimischen Arten zu bepflanzen.

3.6.2 Bereich für Hecken und Feldgehölze

Die geplanten Hecken tal- und bergseits des Sportplatzes übernehmen drei wichtige Funktionen. Sie schaffen Lebensraum für verschiedene Arten, fördern die Lebensraumvernetzung im Vernetzungskorridor 472 und sorgen für eine optische Einbettung der Sportanlagen in das Landschaftsbild, insbesondere vom See her betrachtet. Hecken und Feldgehölze sind ein typisches Landschaftselement.

3.6.3 Anpassung Naturschutzobjekt

Damit der hinsichtlich des Mindestbedarfs und der Verkehrssicherheit optimierte Parkplatz P1 erstellt werden kann, muss ein Teil des geschützten Feldgehölzes ersetzt werden. Das bestehende Feldgehölz umfasst 530 m², das angepasste wird ca. 700 m² umfassen (+ 32 % Fläche).

Unklar ist, wann der Schutzplan der Natur- und Kulturobjekte von 2009, welcher das Feldgehölz unter Schutz stellt, gesamthaft revidiert sein wird. Damit die Planung der Regionalen Sportanlage zeitnah und unabhängig davon erfolgen kann, erfolgt die Unterschutzstellung des angepassten Feldgehölzes neu durch den Gestaltungsplan (Art. 17 Abs. 2). In den Schlussbestimmungen (Art. 20) wird sodann festgehalten, dass der Gestaltungsplan den Schutzplan von 2009 innerhalb des Gestaltungsplangebiets «ablöst».

3.6.4 Bereich für Trockenbiotop

Pendent: Wird später ergänzt.

4 Nachweis für die Behörden

4.1 Abweichungen von der Regelbauweise

Von den Höchst- und Mindestmassen nach BauR weicht der Gestaltungsplan wie folgt ab:

4.1.1 Baubereich B1

Bauvorschriften	BauR (Zone OE)	Baubereich B1	Abweichung
max. Geschossflächenziffer (GFZ)	---	---	---
max. trauf- oder talseitige Fassadenhöhe (m)	11.1	6.0	-5.1 (-2 Geschosse)
Gesamthöhe (m)	SD: 15.5	SD: unzulässig	---
	FD: 13.5	FD: 6.0	FD: -7.5 (-2.5 Geschosse)
max. Gebäudelänge (m)	45.0	62.6 (Baubereich)	+17.6*
kleiner Grenzabstand (m)	5.0	3.6 (zu Parz. 1165)	-1.4
		1.0 (zu Parz. 1852)	-4.0
grosser Grenzabstand (m)	5.0	<i>nicht relevant, da keine Hauptwohnseite</i>	

* Das Richtprojekt sieht innerhalb des Baubereichs B1 zwei Bauten mit dazwischenliegendem Fussweg vor. Das Vereinslokal ist mit ca. 45.0 m Gebäudelänge regelbaukonform dimensioniert.

4.1.2 Baubereich B2

Bauvorschriften	BauR (Zone OE)	Baubereich B2	Abweichung
max. Geschossflächenziffer (GFZ)	---	---	---
max. trauf- oder talseitige Fassadenhöhe (m)	11.1	8.1	-3.0 (-1 Geschoss)
Gesamthöhe (m)	SD: 15.5	SD: 12.5	SD: -3.0 (-1 Geschoss)
	FD: 13.5	FD: 10.5	FD: -3.0 (-1 Geschoss)
max. Gebäudelänge (m)	45.0	39.0 (Baubereich)	-6.0
kleiner Grenzabstand (m)	5.0	8.2 (zu Parz. 1166)	+3.2
grosser Grenzabstand (m)	5.0	<i>nicht relevant, da keine Hauptwohnseite</i>	

4.1.3 Weitere Bauten und Anlagen

Zur Parz. 1165 wird der Abstand für Unterniveaubauten von 5.0 auf 0.5 m reduziert (Baubereich für Untergeschosse). Der Abstand für unterirdische Bauten bleibt mit 0.5 m Grenzabstand jedoch regelbaukonform.

Im Bereich der Engstelle zwischen Parkplatz P1 und Baubereich B1 wird der Anlagenabstand für Zugänge (Fussweg) durch Baulinien von 0.5 m auf 0.0 m reduziert.

Die Abgrabungstiefe beträgt nach Art. 3.5.4 Abs. 2 BauR max. 1.5 m. Sie wird im Gestaltungsplan formell nicht limitiert, bzw. richtet sich nach dem Richtprojekt. Dieses verzichtet im Bereich des Sportplatzes auf grosse talseitige Aufschüttung, was aber grössere Abgrabungen auf der Bergseite

zur Folge hat. Durch diese Anordnung und in Kombination mit den tal- und bergseitigen Hecken soll gewährleistet werden, dass sich die Sportanlage in der Fernsicht vom See her betrachtet möglichst unauffällig in das Landschaftsbild einfügt.

4.2 Gesamthaft bessere Siedlungsqualität

Nach § 24 Abs. 3 PBG sind Abweichungen von der Regelbauweise zulässig, wenn dadurch «gesamthaft eine bessere Siedlungsgestaltung erzielt wird und diese im öffentlichen Interesse liegt».

Aus Sicht des Stadtrats ist das öffentliche Interesse an einer zeitgemässen Sportanlage für den Breitensport unbestritten.

Die Unterschreitung der Grenzabstände, insbesondere jene des Baubereichs B1, erlauben eine bessere Ausnützung der beschränkten Platzverhältnisse und tragen damit zu einer gesamthaft besseren Siedlungsgestaltung bei. Die Platzverhältnisse sind deshalb beschränkt, weil die Stadt die Parz. 1164 und 1165 trotz intensiver Verhandlungen nicht erwerben konnte und die Rasenspielfelder die für Ligaspiele erforderlichen Dimensionen aufweisen müssen. Die Grenzabstandsunterschreitungen scheinen verhältnismässig, weil die entsprechenden Flächen auf Parz. 1164 und 1165 ausserhalb des Baugebiets liegen, bzw. ohnehin nur landwirtschaftlich genutzt werden können.

Der Stadtrat ist überzeugt, dass mit dem Gestaltungsplan eine gute Grundlage geschaffen wird, die die Einpassung der Sportanlage ins Landschaftsbild und die Berücksichtigung der Naturschutzanliegen im Gebiet eigentümergebunden sicherstellt und die einen haushälterischen Umgang mit dem verfügbaren Boden gewährleistet. Die Abweichungen von der Regelbauweise führen zu einer «gesamthaft besseren Siedlungsgestaltung» im Sinne des PBG.

5 Planungsverfahren

5.1 Information und Mitwirkung der Bevölkerung

Die Zonenplanänderung (Einzonung) und die Richtprojekte vom 01.11.2022 wurden im November 2022 den Ortsparteien, Vereinen, der Bevölkerung sowie den Natur- und Heimatschutzverbänden präsentiert und im Sinne der Mitwirkung bekanntgemacht.

Der Gestaltungsplanentwurf wird vom 13.12.2022 bis 09.01.2022 im Sinne der öffentlichen Mitwirkung bekanntgemacht.

5.2 Kantonale Vorprüfung

Der Gestaltungsplanentwurf wird im Verlaufe des Dezembers 2022 dem ARE zur Vorprüfung eingereicht, die diesen auf Recht- und Zweckmässigkeit hin überprüfen. Die Vorprüfung dauert erfahrungsgemäss rund 3 Monate. Das Ergebnis der Vorprüfung wird später ergänzt.

5.3 Öffentliche Auflage

Pendent: Später zu ergänzen.

5.4 Genehmigung und Inkraftsetzung

Pendent: Später zu ergänzen.

Anhang 1 Parkplatzberechnung



Machbarkeitsstudie Sportanlage Emmig, Steckborn

Parkplatzberechnung (PW)

Fussballanlage

Sportplatzkommission SFV: 15 Parkplätze pro Spielfeld
 Trainingsbetrieb 2 Spielfelder
 2 x 15 PP = 30 Parkplätze
**kann vernachlässigt werden aufgrund
 max. Bedarf bei Meisterschaftsspiel**

Betrieb Fussballanlage: 2 – 3 Parkplätze für Betriebspersonal

Zuschauer Fussballanlage:
 gem. VSS SN 640 281 1 Parkplatz pro 6 Besucher
 Annahme 200 Zuschauer
 200 Zu / 6 Be = 34 Parkplätze
 + 15 Parkplätze für Sportler

Total Fussballanlage: 34 + 15 + 3 = 52 Parkplätze

Tennisanlage, TC Steckborn

Training Tennis: 2 Parkplätze pro Feld
 gem. VSS SN 40 281 3 Tennisfelder
 2 x 3 = 6 Parkplätze

Betrieb Tennisanlage: 1 - 2 Parkplätze für Betriebspersonal

Zuschauer Tennisanlage:
 gem. VSS SN 40 281 1 Parkplatz pro 10 Besucher
 Annahme ca. 50 Zuschauer
 50 x 0.1 PP = 5 Parkplätze

Total Tennisanlage: 6 + 2 + 5 = 13 Parkplätze

Schiesskeller unter Clubhaus

Schiessanlage: 0.5 Parkplätze pro Scheibe
 gem. VSS SN 40 281 8 Scheiben (Annahme)
 0.5 x 8 = 4 Parkplätze

Betrieb Schiessanlage: 1 Parkplätze für Betriebspersonal

Total Schiessanlage: 4 + 1 = 5 Parkplätze

TOTAL 52 PP + 13 PP + 5 PP = 70 Parkplätze

Flächenbedarf Parkplätze

Ca. 20 bis 25 m² pro Parkplatz