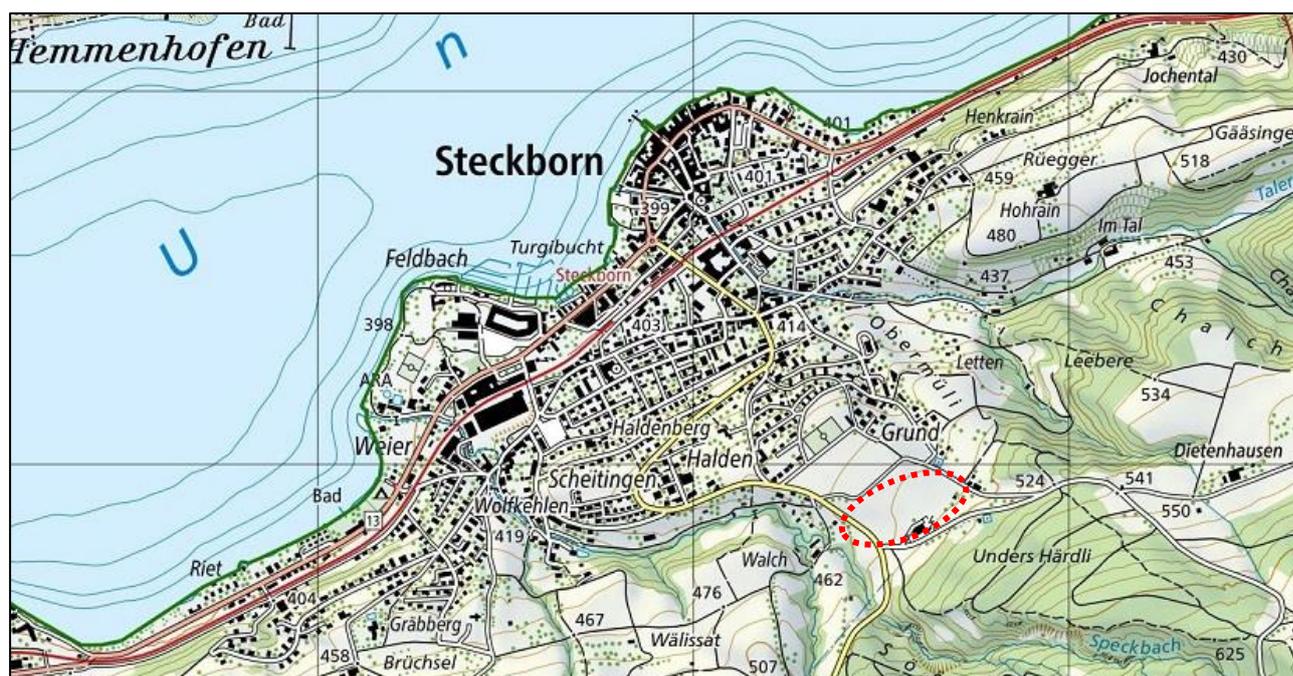




# Stadt Steckborn

## Gestaltungsplan «Sportanlage Emmig»



*Gestaltungsplangebiet (rot), ungefähr*

## Planungsbericht

nach Art. 47 der Raumplanungsverordnung (RPV)

Stand am 30.04.2023 (zur Vorprüfung)

**Pendenzen und Hinweise zuhanden DBU sind gelb markiert**

Bearbeitung (Nr. 2809):



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](http://www.map.geo.tg.ch), Sept. 2022

## Inhalt

---

<b>1</b>	<b>Einleitung .....</b>	<b>5</b>
1.1	Ausgangslage und Zielsetzung .....	5
1.2	Dringlichkeit des Vorhabens .....	5
<b>2</b>	<b>Planerische Ausgangslage.....</b>	<b>6</b>
2.1	Kantonaler Richtplan.....	6
2.2	Kommunalplanung Steckborn.....	8
2.3	Weitere Themen .....	9
<b>3</b>	<b>Erläuterungen zum Gestaltungsplan .....</b>	<b>11</b>
3.1	Regelungsdichte .....	11
3.2	Allgemeine Bestimmungen.....	11
3.3	Etappierung.....	12
3.4	Erschliessung.....	12
3.5	Bauten und Anlagen.....	14
3.6	Umgebungsgestaltung .....	16
3.7	Umweltbestimmungen .....	17
<b>4</b>	<b>Nachweis für die Behörden .....</b>	<b>18</b>
4.1	Abweichungen von der Regelbauweise .....	18
4.2	Gesamthaft bessere Siedlungsqualität .....	19
4.3	Landschaftsschutz.....	19
4.4	Fruchtfolgefleichen FFF.....	20
4.5	Naturschutz und Vernetzung .....	20
4.6	Genereller Entwässerungsplanung GEP.....	20
4.7	<b>Lärmschutz</b> .....	20
<b>5</b>	<b>Planungsverfahren .....</b>	<b>21</b>
5.1	Information und Mitwirkung der Bevölkerung .....	21
5.2	<b>Vorprüfung</b> .....	21
5.3	Öffentliche Auflage .....	22
5.4	Volksabstimmung.....	22
5.5	Genehmigung und Inkraftsetzung .....	22
<b>Anhang 1</b>	<b>Parkplatzberechnung für Personenwagen .....</b>	<b>23</b>
<b>Anhang 2</b>	<b>Parkplatzberechnung für Fahrräder .....</b>	<b>24</b>

## Verwendete Abkürzungen:

<b>AfU</b>	Amt für Umwelt TG
<b>ARE</b>	Amt für Raumentwicklung TG
<b>BauR</b>	Baureglement Stadt Steckborn
<b>BLN</b>	Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler
<b>DBU</b>	Departement für Bau und Umwelt TG
<b>FFF</b>	Fruchtfolgefleichen gemäss Sachplan des Bundes
<b>GEP</b>	Genereller Entwässerungsplan
<b>GFZ</b>	Geschossflächenziffer
<b>GSchG (GSchV)</b>	Gewässerschutzgesetz CH / Gewässerschutzverordnung
<b>HKB</b>	Hinweiskarte Bodenbelastung
<b>IVHB</b>	Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe
<b>KbS</b>	Kataster der belasteten Standorte
<b>KRP</b>	Kantonaler Richtplan TG
<b>PBG / PBV</b>	Planungs- und Baugesetz TG / Verordnung zum PBG
<b>RPG / RPV</b>	Raumplanungsgesetz CH / Raumplanungsverordnung
<b>SBV</b>	Sonderbauvorschriften des Gestaltungsplans
<b>TG NHG</b>	Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Natur und der Heimat TG

## 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 «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](http://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, bzw. bis nach Abschluss allfälliger Rechtsmittelverfahren, 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 auf den 31.12.2024 verlängern, sodass die notwendigen und zeitintensiven Planungsverfahren rechtzeitig abgeschlossen werden können.

## 2 Planerische Ausgangslage

### 2.1 Kantonaler Richtplan

#### 2.1.1 Übersicht

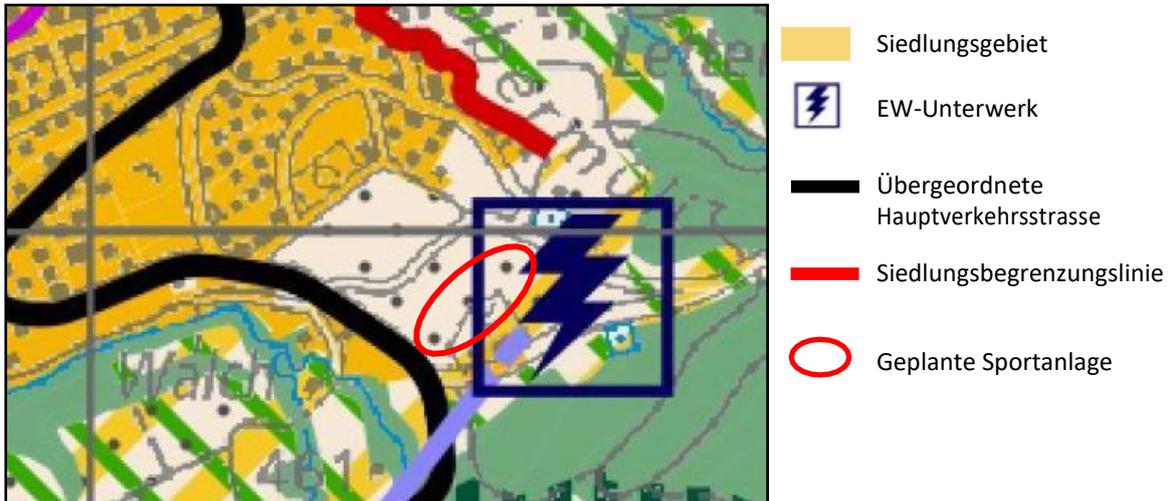


Abb. 2 Ausschnitt Kantonaler Richtplan. Quelle: ARE TG.

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.

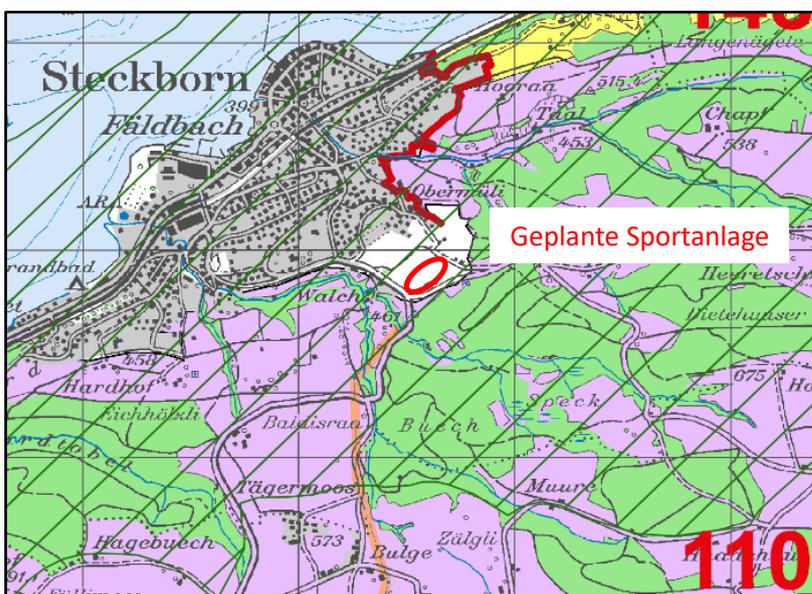


Abb. 3 Ausschnitt aus Übersichtskarte «Vorrang Landschaft». Quelle: ARE TG.

### 2.1.3 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.*

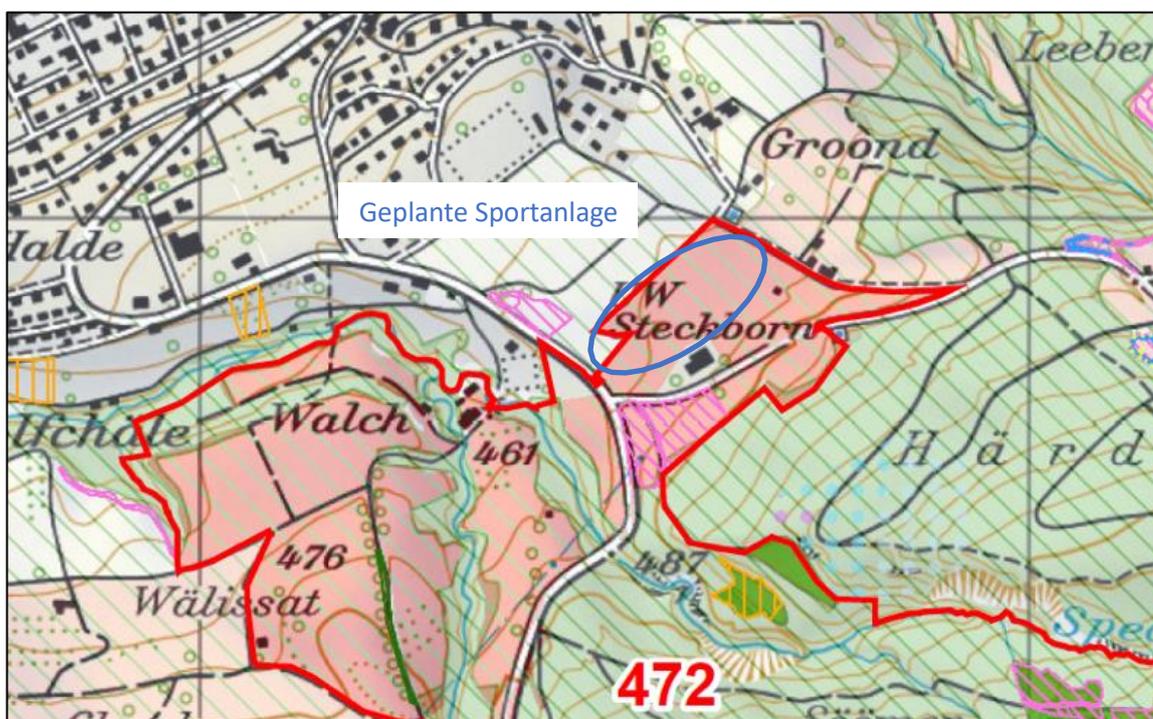


Abb. 4 Ausschnitt aus der Karte zum Vernetzungskorridor 472. Quelle: ARE TG.

### 2.1.4 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 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 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 Zonenplanänderung «Sportanlage Emmig»

Die Einzonung der Sportanlage erfolgt aufgrund der Dringlichkeit des Vorhabens parallel zur Gesamtrevision der Kommunalplanung. Zonenplanänderung und Gestaltungsplan bilden eine Einheit, sind aber in unterschiedlichen Planungsberichten erläutert. Im Planungsbericht zur Zonenplanänderung wird insbesondere auch das Thema Fruchtfolgefleichen behandelt.

### 2.2.3 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 wurde 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 <sup>2)</sup> [m]	Fassadenhöhe (FH) trauf-/talseitig <sup>3)</sup> [m]	Gesamthöhe (GH) <sup>4)</sup> [m]	min. Anzahl Vollgeschosse	max. Gebäudelänge [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

<sup>2)</sup> 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).

<sup>3)</sup> 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).

<sup>4)</sup> 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).

## 2.2.4 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 Revisionsarbeiten wurde BHAtteam aus Frauenfeld vergeben.



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

Quelle: [www.map.geo.tg.ch](http://www.map.geo.tg.ch)

## 2.3 Weitere Themen

### 2.3.1 Gewässerschutz

Der Geltungsbereich liegt vollständig innerhalb des Gewässerschutzbereichs Ao. Dieser bezweckt den Schutz der Wasserqualität von Oberflächengewässern. Es dürfen keine Anlagen erstellt werden, die eine besondere Gefahr für Oberflächengewässer darstellen.

Nach Art. 19 Abs. 2 GSchG bedürfen die Erstellung und die Änderung von Bauten und Anlagen sowie Grabungen, Erdbewegungen und ähnliche Arbeiten einer kantonalen Bewilligung, wenn sie die Gewässer gefährden können.

Es wird nicht davon ausgegangen, dass durch die geplante Sportanlage eine Gefahr für Oberflächengewässer entsteht. Es ist unklar, ob eine gewässerschutzrechtliche Bewilligung für das Bauvorhaben notwendig sein wird. Das zuständige Amt für Umwelt wird dies im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens prüfen und allfällig erforderliche Auflagen definieren. Im Gestaltungsplan sind diesbezüglich keine besonderen Massnahmen festgelegt.

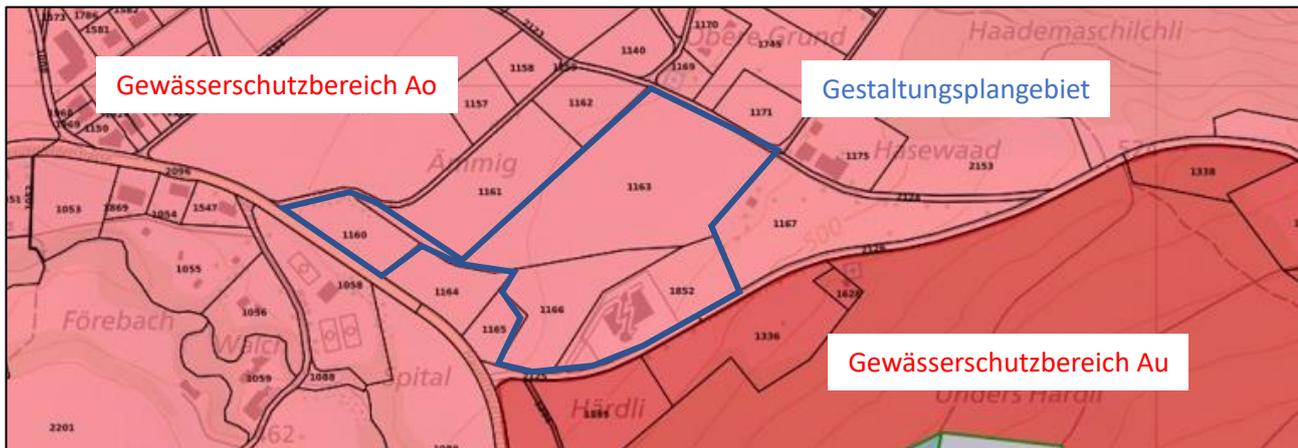


Abb. 6 Auszug aus der Gewässerschutzkarte. Quelle: [www.map.geo.tg.ch](http://www.map.geo.tg.ch)

### 2.3.2 Altlasten und belastete Böden

Gemäss Hinweiskarte Bodenbelastung (HKB) sind Böden im Gebiet zum Teil stark belastet durch Kupfer, welches in den ehemaligen Rebbergen als Pflanzenschutzmittel eingesetzt wurde. Zudem ist im Gebiet ein Eintrag im Kataster der belasteten Standorte (KbS) erfasst. Es handelt sich um das Katasterobjekt Nr. 4864 D 20, ehemalige Kehrrechtdeponie im Händli, von welchem derzeit keine schädlichen oder lästigen Einwirkungen zu erwarten sind. Eingriffe in Standorte mit KbS-Eintrag sind bewilligungspflichtig. Zuständig ist das Amt für Umwelt.

Gemäss Rücksprache mit dem zuständigen Amt für Umwelt, Abt. Abfall & Boden, sind im Gestaltungsplan keine besonderen Massnahmen notwendig. Das Amt für Umwelt wird im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens die dazu erforderlichen Beurteilungsunterlagen (z. B. Bodenuntersuchungen, Entsorgungskonzept) zu gegebener Zeit einfordern und die notwendigen projektspezifischen Auflagen definieren. In jedem Fall sind belastete Böden und belasteter Aushub umweltgerecht auf Deponien zu entsorgen.

Betreffend Altlasten (KbS) ist das Merkblatt «Bauen auf belasteten Standorten» des Amtes für Umwelt zu beachten.

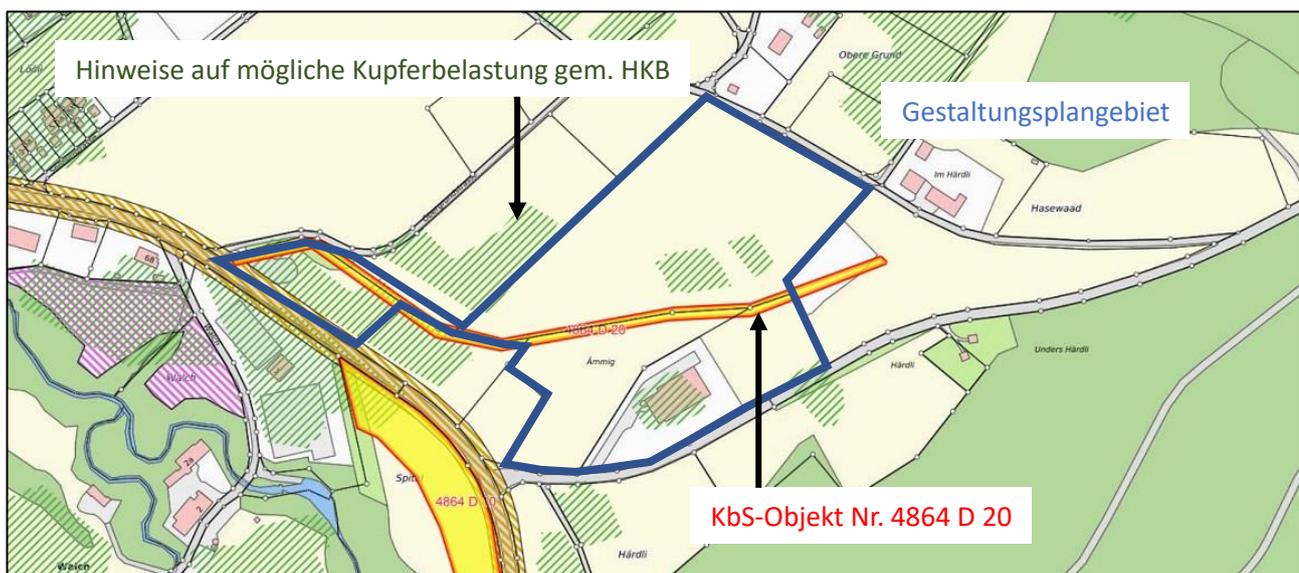


Abb. 7 Auszug aus der Hinweiskarte Bodenbelastung (HKB) und dem Kataster der belasteten Standorte (KbS). Quelle: [www.map.geo.tg.ch](http://www.map.geo.tg.ch)

## 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 oder aufgrund neuer Bedürfnisse sind wahrscheinlich. Der Gestaltungsplan muss folglich einen gewissen Handlungsspielraum für nachträgliche Projektänderungen, die dem zugrundeliegenden Gesamtkonzept nicht widersprechen, zulassen. Der Gestaltungsplan soll auch nicht in wenigen Jahren bereits wieder angepasst werden müssen. Im Hinblick darauf weisen die Festlegungen im Gestaltungsplan unterschiedliche Detaillierungsgrade in Plan und Text auf.

### 3.2 Allgemeine Bestimmungen

#### 3.2.1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst jene Parzellen, die gemäss Zonenplanänderung «Sportanlage Emmig» der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen zugewiesen werden sowie zusätzlich einen Teil der Obergrundstrasse (Rückbaubereich) und das bestehende EKT-Unterwerk, das in der gleichen Zone liegt.

Nebst der Schenkung der Parz. Nr. 1163 wird die Stadt bei Eintritt der entsprechenden Bedingungen die Parz. Nr. 1160 (grosser Parkplatz), einen Teil der Parz. Nr. 1161 (Langsamverkehrsweg) sowie die Parz. Nr. 1166 (Teil der Sportanlage) erwerben können. Definitiv nicht erwerbbar sind hingegen die Parz. Nrn. 1164 und 1165, was aus Sicht der Stadt äusserst bedauernd ist. Gerne hätte man diese beiden «Lücken» erworben, wodurch die Abgrenzung der öffentlichen Zonen im Gebiet gesamthaft logischer/besser gewesen wäre. Die Grundeigentümerschaft der beiden Parzellen ist jedoch nicht an einem Verkauf interessiert und hat ihre ablehnende Haltung dem Stadtrat gegenüber deutlich gemacht.

#### 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 Bauten und Anlagen (Umspannwerk / Sportplatz mit Vereinslokal / öff. 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>
<b>Architektur</b>	Vereinslokal und Zivilschutzanlage.	G2Architekten AG, 8595 Altnau
<b>Sportplatz</b>	Erschliessung, Parkierung, Werkleitungen, Rasenspielfelder und zugehörige Anlagen.	bhateam ingenieure ag, 8370 Sirnach
<b>Umgebung</b>	Bepflanzungs- und Umgebungsgestaltungskonzept.	ChB Chaves Biedermann GmbH, 8500 Frauenfeld

Die Richtprojekte sind Bestandteil des Gestaltungsplanes und verdeutlichen die Planungsidee. Wo im Gestaltungsplan ein Ermessensspielraum besteht, sind die Richtprojekte zu beachten. Darüber hinaus werden gewisse Elemente der Richtprojekte im Gestaltungsplan direkt für verbindlich erklärt.

### 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 können, hat sie mit dem entsprechenden Grundeigentümer eine Vereinbarung getroffen. Diese besteht darin, dass der Grundeigentümer die Möglichkeit hat, den hinteren Teil der Sportanlage (Bereich für Trainingsfeld) bis Ende 2029 landwirtschaftlich weiter zu nutzen. Ob von dieser Möglichkeit Gebrauch gemacht wird, ist noch offen. Dazu wurde ein amtlich beglaubigter bedingter Kaufvertrag erlassen, der die Einzelheiten der Zwischennutzung regelt.

### 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, Bike-Waschplatz und je 2 Parkplätze für Menschen mit Behinderungen und das Betriebspersonal des Sportplatzes 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 Naherholungssuchenden<sup>1</sup> 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. Mit 70 geplanten Parkplätzen wird der Mindestbedarf der verschiedenen Nutzungen im Gebiet (Fussballplätze, Tennisplatz Walch, Naherholungsgebiet<sup>1</sup>) gemäss aktueller VSS-Norm 40 281 gedeckt (vgl. Anhang 1). Nach Art. 3.7 Abs. 4 BauR sind davon min. 3 mit Ladestation mit einer Mindestleistung von je 11kW zu erstellen.

Im Bereich des EKT-Unterwerks bestehen zwei Längsparkplätze (Standort P3) sowie zusätzliche Abstellmöglichkeiten auf der bestehenden Zufahrtsstrasse. Die Parkierung wird in diesem Bereich nicht scharf geregelt, sondern mittels Standortsymbol ungefähr verortet. Damit wird der notwendige Planungsspielraum für die EKT geschaffen, sollten die Parkieranlagen dereinst baulich angepasst werden müssen.

Die Sichtbermen im Knoten Obergrund- / Frauenfelderstrasse wurden nicht im Gestaltungsplan bezeichnet, weil das Tempolimit auf den übergeordneten Strassen (und damit die Länge der Sichtweiten bei Knoten) Gegenstand laufender Abklärungen ist. Derzeit gilt nördlich (Richtung Stadt) ab dem bestehenden Knoten Tempo 60 und südlich davon Tempo 80.

#### 3.4.2 Zugang Nordost

Gemäss Richtprojekt ist ein Zugang für Unterhalts- und Bewirtschaftungsfahrzeuge im Nordosten geplant (z. B. für Rasenmäher). Zudem könnte in diesem Bereich der Fussweg, der die Rasenspielfelder erschliesst, an die bestehende Strasse angehängt werden. Laut Stadtrat ist diese Wegverbindung derzeit aber nicht erforderlich. In diesem Bereich wäre auch Platz vorhanden, um weitere Veloabstellplätze anzuordnen, sollte sich inskünftig ein Bedarf ergeben. Allfällig erforderliche Abstellanlagen (Kleinbauten) sind gestützt auf Art. 13 zulässig, sofern ein Bedarfsnachweis erfolgt und die Kleinbaute sich gut in die Umgebung einfügt.

---

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

### 3.4.3 Langsamverkehr

Die Bauten und Anlagen der Sportanlage werden mit in der Regel 2m breiten Fusswegen verbunden. Der Planeintrag ist schematisch und bezeichnet die vorzusehenden Verbindungen; geringfügige 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 1 mit nur 1.0 m Breite erstellt werden könnte. Der Stadtrat hat daher mit der Grundeigentümerschaft Parz. Nr. 1161 ein Grenzbaurecht vereinbart, das im Gestaltungsplan durch die Baulinie abgebildet wird. Mit der Grundeigentümerschaft Parz. Nr. 1164 konnte kein Grenzbaurecht vereinbart werden, weshalb dort auch keine Baulinie festgelegt wird. Der Fussweg wird in diesem Bereich eine «Engstelle» von 1.5 m Breite aufweisen.

31 Veloabstellplätze sind im Bereich des Wendeplatzes geplant (Bereich für Veloabstellanlage). Dies entspricht dem errechneten Mindestbedarf gemäss Anhang 2. Momentan sind nach Ansicht des Stadtrates keine zusätzlichen Veloabstellanlagen erforderlich. Sollte sich aber abzeichnen, dass zusätzliche Abstellanlagen notwendig sind, können diese gestützt auf Art. 7 Abs. 2 SBV in Verbindung mit Art. 13 SBV auch ausserhalb des festgelegten Bereichs erstellt werden. Denkbar wäre z. B. eine Abstellanlage im Bereich Zugang Nordost und im Parkierungsbereich P1. Die Erfahrung wird zeigen, ob zusätzliche Abstellanlagen notwendig werden. Der Gestaltungsplan ermöglicht den notwendigen Planungsspielraum, um auf künftige Entwicklungen und Bedürfnisse reagieren zu können.

### 3.4.4 Wasserversorgung

#### Frischwasser

Die Frischwassereinspeisung für das Garderobegebäude (Baubereich 1) erfolgt ab der bestehenden Wasserleitung im Norden des Gebiets. Die Zuleitung zum Garderobegebäude verläuft dann unterhalb der neuen Spielfelder.

Arealintern erhält der geplante Bike-Waschplatz im Bereich für Veloabstellanlagen einen Wasseranschluss (Art. 7 Abs. 3). Diese untergeordnete Verbindung ist im Gestaltungsplan nicht verortet (vgl. Richtprojekt «Sportplatz»).

#### Sportplatzbewässerung

Die zwei neuen Naturrasenspielfelder verfügen über automatische Bewässerungsanlagen. Das dafür notwendige Wasser soll mit dem Überlaufwasser aus dem Reservoir Händli und der bestehenden Quelle im Gebiet Händli gewonnen werden. Bei ungenügendem Wasseranfall erfolgt die Nachspeisung über das Leitungsnetz der Gemeinde. Dazu wird das alte Reservoir nordöstlich des geplanten Sportplatzes als Retentionsbecken reaktiviert und ausgebaut. Die Erschliessung der zwei neuen Spielfelder erfolgt ab dem alten Reservoir über zwei neue Bewässerungssysteme.

Teile des Bewässerungssystems befinden sich ausserhalb des Gestaltungsplanperimeters. Die dafür notwendigen dinglichen Rechte sind gegeben; Strassenparzelle und Reservoir-Parzelle befinden sich in Besitz der Stadt.

### 3.4.5 Abwasserentsorgung

#### Schmutzabwasser

Das anfallende Schmutzabwasser aus dem Garderobegebäude wird im Freispiegelabfluss, nördlich des geplanten Spielfeldes, in Richtung Osten zur Strasse geführt und in das bestehende Kanalisationssystem einleitet.

Das bestehende Unterspannungswerk der EKT, oberhalb des geplanten Sportplatzes, weist bislang keinen Schmutzabwasseranschluss auf. Im Zuge des geplanten Sportplatzes kann das EKT-Gebäude

an die geplante Schmutzwasserleitung angeschlossen werden. Der Anschluss wird in Rücksprache mit der EKT nicht vorgeschrieben, sondern ist freiwillig.

### **Regenabwasser**

Neben den Dachflächen der Gebäude (Garderoben- und Nebengebäude) fallen auch auf den Sportplätzen Regenwasser an. Das anfallende Regenabwasser wird gesammelt und in die bestehende Entwässerungsleitung eingeleitet.

Das Dachwasser des Garderobengebäudes wird bereits auf dem Flachdach durch eine extensive Begrünung gespeichert und gedrosselt abgeleitet. Anschliessend wird es in einem Retentionsbecken nördlich des geplanten Garderobengebäudes in ein offenes Becken eingeleitet, wo eine geringe Versickerung / Verdunstung stattfindet. Das Becken ist so ausgebildet, dass es bei einer Wassertiefe >20cm über einen Überlauf abfliessen kann.

Das Platzabwasser der zwei geplanten Naturrasenspielfelder wird mit Sickerleitungen entwässert. Das anfallende Wasser wird im Entwässerungssystem gedrosselt und in die bestehende Entwässerungsleitung abgeleitet. Die Entwässerungsleitung muss jedoch noch umfassend saniert werden, weil der bauliche Zustand ungenügend ist.

Das Gesamtsystem weist einen Abflusskoeffizient von 0.07 auf. Im Sinne eines Planungsspielraumes wird der max. zulässige Abflusskoeffizient im Gestaltungsplan auf 0.10 festgelegt, sollte der tatsächliche Abfluss nicht mit dem errechneten Übereinstimmen.

Über die Schulter entwässert werden u.a. die internen Fusswege sowie die Verkehrsflächen beim Wendepunkt (vgl. Richtprojekt «Sportplatz»). Es ist darauf zu achten, dass möglichst viele Flächen über die Schultern entwässert werden.

### **3.4.6 Elektrizitätsversorgung**

Die Elektroerschliessung erfolgt über die bestehende Rohranlage, welche in die Parzelle des geplanten Sportplatzes reicht und mit dem Sportplatzneubau in das neue Garderobengebäude weitergezogen werden kann. Die Verkabelung wird von der bestehenden Trafostation oberhalb der Tennisanlage bis in den neuen Technikraum im Garderobengebäude gezogen. Die Feinerschliessung für die Sportplatzbeleuchtung, die Wegbeleuchtung und die Elektroladestationen beim neuen Parkplatz erfolgen aus dem Technikraum. Zur Steuerung der Bewässerungsanlagen wird ein neuer Sicherungskasten im alten Reservoir (Hausanschluss) erstellt.

Im Gestaltungsplan sind die untergeordneten Leitungstrassen der Beleuchtungsanlagen nicht eingezeichnet (vgl. dazu Richtprojekt «Sportplatz»).

## **3.5 Bauten und Anlagen**

### **3.5.1 Baubereiche für Hauptbauten 1 und 2**

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

Die Höchst- und Mindestmassen 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 1), resp. 2 Vollgeschosse (Baubereich 2) 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 2 ermöglicht einen geringfügigen Ausbau des Bestandes, sowohl in der Lage, als auch in der Höhe. Die Höchst- und Mindestmassen wurden auf die Bedürfnisse der EKT abgestimmt.

Die gestalterischen Anforderungen werden mit Abs. 3 allgemeinverbindlich definiert. Weitere Gestaltungsvorschriften finden sich im BauR. Im Baubereich 1 wird das Richtprojekt «Architektur» hinsichtlich Form, Dach- und Fassadengestaltung für verbindlich erklärt. Davon ausgenommen ist die Ausrichtung der Holzschalung, welche statt diagonal auch vertikal oder horizontal sein könnte.

### **3.5.2 Baubereich für Sportplatz**

Der Baubereich umfasst die gemäss Richtprojekt «Sportplatz» geplanten Bauten und Anlagen des Sportplatzes. Der Baubereich ist teilweise etwas grösser gefasst, damit Detailanpassungen möglich bleiben.

### **3.5.3 An- und Kleinbauten**

Nach heutigem Wissenstand werden im Bereich des Sportplatzes nur die gedeckten Veloabstellanlagen beim Wendepplatz sowie ein Materiallager im Teilbereich A2 im Sinne von Kleinbauten benötigt. Im Bereich der EKT bestehenden keine An- und Kleinbauten. Es ist durchaus vorstellbar, dass aufgrund eines zukünftigen Bedarfs weitere untergeordnete Bauten erstellt werden müssen.

Grundsätzlich besteht für zusätzliche Veloabstellanlagen im dafür vorgesehenen Bereich beim Wendepplatz ein Ausbaupotential. Jedoch könnte auch im Bereich des Zugangs Nordost eine Veloabstellanlage erforderlich werden, insbesondere dann, wenn die optionale Langsamverkehrsanbindung gemäss Art. 6 SBV erfolgt. Ebenso könnte beim grossen Parkplatz P1 eine zusätzliche Veloabstellanlage erforderlich werden. Die Erfahrung im Betrieb wird zeigen, ob ein entsprechendes öffentliches Bedürfnis zur Förderung des Langsamverkehrs besteht.

Im Bereich der EKT ist es heute völlig unklar, ob und in welchem Umfang An- und Kleinbauten erforderlich werden könnten. Grundsätzlich besteht auch im Baubereich 2 ein Ausbaupotential.

Weil An- und Kleinbauten ortsbaulich von gesamthaft untergeordneter Bedeutung sind und damit der notwendige Handlungsspielraum geschaffen wird, um auf zukünftige Bedürfnisse reagieren zu können, werden An- und Kleinbauten nicht auf die festgelegten Baubereiche beschränkt. Gemäss Art. 13 können weitere betriebsnotwendige An- und Kleinbauten erstellt werden, sofern der Bedarf nachgewiesen wird und sie sich gut in die Umgebung einfügen. Es versteht sich von selbst, dass in diesen Fällen u.a. die geltenden Grenzabstandsbestimmungen nach BauR (3m) eingehalten und die übrigen Gestaltungsplanfestlegungen berücksichtigt werden müssen. So wären An- und Kleinbauten im Bereich für Hecken und Feldgehölze vermutlich kaum möglich. Ob, wo und in welchem Umfang zusätzliche An- und Kleinbauten möglich sind, liegt im Ermessen der Bewilligungsbehörde.

### **3.5.4 Untergeschosse, öffentlicher Schutzraum**

Unter dem Vereinslokal ist ein öffentlicher Schutzraum mit 380 Schutzplätzen geplant. Diese Zahl entspricht dem maximal Möglichen, wenn das Untergeschoss nicht über die Fassadenfluchten des Erdgeschosses hinausragen soll (z. B. aus Kostengründen), wie im Richtprojekt «Architektur» vorgesehen. Je nach effektiver Grösse des Technikraums könnten aber auch Schutzplätze wegfallen. Mit Art. 14 Abs. 2 SBV verpflichtet sich die Stadt, min. 350 Schutzplätze zu erstellen. Zusätzliche Schutzplätze könnten bei Bedarf im Bereich für Untergeschoss realisiert werden.

Im Bereich EKT ist der Baubereich 2 bereits genügend gross dimensioniert. An dieser Stelle ist kein Baubereich für Untergeschoss erforderlich.

### **3.5.5 Einfriedungen**

Die EKT ist zum Schutz der kritischen Infrastruktur bereits vollständig eingezäunt. Die Sportanlagen sind zum Schutz vor Wildschäden ebenfalls einzuzäunen, i.d.R. mittels den ohnehin betriebsnotwendigen Ballfangzäunen.

Zwischen EKT und Sportplatz besteht eine Engstelle. Dort sollen die beiden Zäune miteinander verbunden werden können, womit der Umgebungsunterhalt erleichtert wird. Es macht keinen Sinn, an dieser Stelle zwei parallele Zäune mit geringem Abstand zu einander anzuordnen und den dazwischenliegenden, schwer zugänglichen Grünstreifen unterhalten zu müssen.

## 3.6 Umgebungsgestaltung

### 3.6.1 Allgemeine Umgebungsfläche

Zur Förderung der Natur sind die ungenutzten, begrünten Umgebungsflächen als extensive Wiesen zu gestalten und mit standortgerechten, heimischen Strauch- und Baumarten zu bepflanzen. Der in Art. 16 allgemein formulierte Gestaltungsgrundsatz wird durch die weiteren Festlegungen wo notwendig präzisiert. Das Richtprojekt «Umgebungsgestaltung» ist begleitend.

### 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 Eingriff in ein Naturschutzobjekt

Damit der hinsichtlich des Mindestbedarfs und der Verkehrssicherheit optimierte Parkplatz P1 erstellt werden kann, muss ein Teil des im Schutzplan der Natur- und Kulturobjekte von 2009 geschützten Feldgehölzes arrondiert werden. Das bestehende Feldgehölz umfasst 530 m<sup>2</sup>, das angepasste wird voraussichtlich ca. 730 m<sup>2</sup> umfassen (+ 38 % Fläche).

Gemäss § 8 Abs. 3 TG NHG sind angemessene Ersatzpflanzungen vorzunehmen, wenn sich eine Beeinträchtigung eines geschützten Lebensraumes nicht vermeiden lässt. Eine Beeinträchtigung des Feldgehölzes lässt sich vorliegend nicht vermeiden: Für die öffentliche Sportanlage von regionaler Bedeutung ist der entsprechend dimensionierte Parkplatz notwendig. Auch muss die bestehende Entwässerungsleitung baulich ertüchtigt werden. Die durch Ersatzpflanzungen vergrösserte Fläche des Naturobjekts (+ 38 %) ist angemessen.

Die Ersatzpflanzungen können im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens verfügt werden. Eine formelle Anpassung des Schutzplanes ist derzeit weder notwendig, noch sinnvoll im Hinblick auf die sich derzeit stellenden Fragen betr. Zukunft des Schutzplanes (Stichwort: Umstrukturierung der Denkmalpflege).

### 3.6.4 Bereich für Trockenbiotop

Das mit Dachwasser des Baubereichs 1 gespiesene Trockenbiotop ist – nebst den geplanten Hecken und extensiven Wiesen – ein weiteres ökologisches Vernetzungselement im Gebiet.

### 3.6.5 Bäume

Nebst den festgelegten ökologischen Vernetzungselementen (insb. Hecken und Feldgehölze) sind gemäss Richtprojekt «Umgebungsgestaltung» weitere Busch- und Baumgruppen zur Gestaltung der Umgebung geplant. Im Sinne einer minimalen Anforderung werden im Gestaltungsplan jene Einzelbäume oder Baumgruppen für verbindlich erklärt, die für die optische Einbindung der Sportanlage und des Vereinslokals wichtig sind. Die genauen Lagen und Baumarten sind im Pflanz- und Pflegeplan festzulegen. Dabei sind die Sicherheitsaspekte des Verkehrs, insbesondere die Sichtbermen bei Ein-/Ausfahrten, zu berücksichtigen und die Bäume allenfalls etwas zu verschieben. Die Sichtbermen wurden nicht im Gestaltungsplan bezeichnet, weil das Tempolimit auf den



- Betriebsbeleuchtungen sind nach Tätigkeit der Arbeiter abzuschalten (z.B. Beleuchtungen von Beschneigungsanlagen).

## 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 1

Bauvorschriften	BauR (Zone OE)	Baubereich 1	Abweichung
max. Geschossflächenziffer (GFZ)	--	--	keine
max. trauf- oder talseitige Fassadenhöhe (m)	11.1	6.0	-5.1
Gesamthöhe (m)	SD: 15.5 FD: 13.5	SD: unzulässig FD: 6.0	keine FD: -7.5
max. Gebäudelänge (m)	45.0	45.0	keine
kleiner Grenzabstand (m)	5.0	5.0 (zu Parz. 1165) 0.6 (zu Parz. 1852)	keine -4.4
grosser Grenzabstand (m)	5.0	nicht relevant, da keine Hauptwohnseite	

#### 4.1.2 Baubereich 2

Bauvorschriften	BauR (Zone OE)	Baubereich 2	Abweichung
max. Geschossflächenziffer (GFZ)	---	---	---
max. trauf- oder talseitige Fassadenhöhe (m)	11.1	10.0	-1.1
Gesamthöhe (m)	SD: 15.5 FD: 13.5	SD: 13.5 FD: 11.0	SD: -2.0 FD: -2.0
max. Gebäudelänge (m)	45.0	43.0 (Baubereich)	-2.0
kleiner Grenzabstand (m)	5.0	8.2 (zu Parz. 1166)	+3.2
grosser Grenzabstand (m)	5.0	nicht relevant, da keine Hauptwohnseite	

### 4.1.3 Weitere Bauten und Anlagen

Im Bereich der Engstelle zwischen Parkplatz P1 und Baubereich 1 wird der Anlagenabstand für Zugänge (Fussweg) durch Baulinien nach Norden von 0.5 m auf 0.0 m reduziert. Dies wurde mit der Grundeigentümerschaft der Parz. Nr. 1161 so vereinbart.

Die Abgrabungstiefe beträgt nach Art. 3.5.4 Abs. 2 BauR max. 1.5 m. Sie wird im Gestaltungsplan formell nicht limitiert; die Terraingestaltung erfolgt gemäss Richtprojekt «Umgebungsgestaltung». Dieses verzichtet im Bereich des Sportplatzes auf grosse talseitige Aufschüttung, was aber grössere Abgrabungen (ca. max. 3.7 m) 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 von regionaler Bedeutung für den Breitensport unbestritten.

Die Unterschreitung des Grenzabstandes des Baubereichs 1 erlaubt eine bessere Ausnützung der beschränkten Platzverhältnisse und trägt 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 das Vereinslokal mit Lager die vorgesehenen Abmessungen aufweisen muss. Die Grenzabstandsunterschreitung ist verhältnismässig und wurde mit der betroffenen Grundeigentümerschaft (EKT) im Rahmen der Mitwirkung besprochen.

Die Unterschreitung der Fassaden- und Gesamthöhen bezweckt eine gute Einordnung der Bauten in das Landschaftsbild, indem diese nicht zu gross werden. Die Regelbauweise der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ist auf eine 3-geschossige Bauweise ausgelegt. Im Gestaltungsplangebiet wird die Geschossigkeit reduziert auf 1 Vollgeschoss (Baubereich 1), bzw. 2 Vollgeschosse (Baubereich 2).

Die erhöhte Abgrabungstiefe im Teilbereich A dient, wie im vorherigen Kapitel beschrieben, der besseren Einbettung der Sportanlagen in das Landschaftsbild.

Der Stadtrat ist überzeugt, dass mit dem Gestaltungsplan und den Richtprojekten 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 einzelnen Abweichungen von der Regelbauweise führen gesamthaft betrachtet zu einer besseren Siedlungsgestaltung im Sinne des PBG.

## 4.3 Landschaftsschutz

Der Schutz des Landschaftsbildes wird in den Richtprojekten, bzw. im Gestaltungsplan zusammengefasst wie folgt berücksichtigt:

- Die geplanten Hecken und Feldgehölze sowie Einzelbäume und Baumgruppen stellen eine optische gute Einbettung in das Landschaftsbild sicher und kaschieren die Bauten und Anlagen, insbesondere den grossen Parkplatz P1 optisch. Hecken und Feldgehölze sind ein typisches Landschaftselement.
- Die Bauten und Anlagen des Sportplatzes werden topografisch optimal eingebettet. Aufschüttungen auf der Talseite werden auf ein Minimum beschränkt.

- Das geplante Vereinslokal ist zurückhaltend dimensioniert und gestaltet (1-geschossig mit begrünem Flachdach und Holzschalung). Für das bestehende Umspannwerk werden die Höchst- und Mindestmasse nach BauR angemessen reduziert (von 3- auf 2-geschossige Bauweise), jedoch keine besonderen gestalterischen Vorgaben für einen allfälligen Ersatzneubau festgelegt. Dies ist aufgrund der ohnehin geltenden Gestaltungsvorschriften nach BauR sowie des Gestaltungsgrundsatzes nach Art. 11 Abs. 3 SBV nicht erforderlich.

#### 4.4 Fruchtfolgeflächen FFF

Die Kompensation der Fruchtfolgeflächen ist Gegenstand der Zonenplanänderung «Sportanlage Emmig» und im entsprechenden Planungsbericht abgehandelt. Das Thema FFF ist für den Gestaltungsplan deshalb nicht relevant.

#### 4.5 Naturschutz und Vernetzung

Der Naturschutz wird in den Richtprojekten, bzw. im Gestaltungsplan zusammengefasst wie folgt berücksichtigt:

- Mit den geplanten Hecken und Feldgehölzen sowie dem Trockenbiotop werden ökologisch wertvolle Vernetzungselemente geschaffen.
- Sämtliche ungenutzten Grünflächen werden als extensive Wiesen gestaltet.
- Das geschützte Feldgehölz beim Parkplatz wird mittels Ersatzpflanzungen angepasst und vergrössert.

#### 4.6 Genereller Entwässerungsplanung GEP

Der GEP wurde durch die Hunziker Betatech AG revidiert und mittlerweile beim DBU zur Genehmigung eingereicht. Das Sportplatzvorhaben wurde im Rahmen der GEP-Revision mit den Projektverantwortlichen geprüft. Das im Gestaltungsplan festgelegte Entwässerungssystem (Anschluss an Kanalisation im Norden des Gebiets / gedrosselte Ableitung Meteorwasser mit Abflusskoeffizient von ca. 0.10 via bestehende Entwässerungsleitung) ist mit dem Gesamtentwässerungskonzept des revidierten GEP kompatibel.

#### 4.7 Lärmschutz

Pendent: Der Lärmschutznachweis wird momentan erarbeiten und allfällig erforderliche Lärmschutzmassnahmen geprüft.

## 5 Planungsverfahren

[Dieses Kapitel wird dem Verfahrensstand entsprechend laufend nachgeführt]

### 5.1 Information und Mitwirkung der Bevölkerung

Die Entwürfe der Zonenplanänderung, der Richtprojekte und des Gestaltungsplanes wurden den Parteien, Vereinen und Verbänden (auch den Natur- und Heimatschutzverbänden), der Bevölkerung und den Nachbargemeinden mehrfach vorgestellt und zur Mitwirkung publiziert:

15.11.2022	1. Informationsanlass für Vereine und Parteien mit Gesamtstadtrat
18.11. – 19.12.2022	1. öff. Vernehmlassung Zonenplanänderung und Projekt
19.11.2022	1. Sprechstunde Bevölkerung, vormittags bis 10 Uhr
25.11.2022	2. Sprechstunde Bevölkerung, nachmittags bis 19 Uhr
16.12.2022 – 16.01.2023	2. öff. Vernehmlassung Gestaltungsplan, Richtprojekte und Zonenplanänderung
geplant: 08.06.2023	2. Informationsanlass für Bevölkerung

Insbesondere während der 2. öffentlichen Vernehmlassung wurden zahlreiche Vorbehalte und Änderungswünsche zum Projekt eingereicht. Der Stadtrat hat sämtliche Eingaben ausgewertet, bewertet und die daraus resultierenden Projektanpassungen beschlossen. Den Antragstellern wurde schriftlich mitgeteilt, ob und wie ihre Anliegen aufgenommen wurden. Die Auswertung der Vernehmlassung ist nicht öffentlich, kann aber bei Bedarf den kantonalen Behörden nachgereicht werden. Wesentliche Änderungen infolge der Mitwirkung waren:

- Vergrößerung des Gebäudeabstandes des Vereinslokals zur Parz. Nr. 1165 auf min. 5 m sowie Verzicht auf die Festlegung einer Grenzbaulinie für den Fussweg im Bereich der Engstelle zur Parz. Nr. 1165;
- Geringfügige Erhöhung der Fassaden- und Gesamthöhe für den Baubereich 2 gemäss Antrag der EKT;
- Geringfügige Anhebung des Sportplatzes, damit etwas weniger Aushub anfällt;
- Verzicht auf einen unterirdischen Schiesskeller;
- Zusätzliche Abstellanlage und Waschplatz für Biker beim Wendeplatz;
- Zusätzliches Materiallager im Bereich Trainingsplatz;
- Zusätzliche Auslaufbahn im Bereich Trainingsplatz für 100m-Rasenlaufbahn;
- Nutzung des alten Reservoirs für die Platzbewässerung.

### 5.2 Vorprüfung

**Aktueller Planungsstand: 1. Vorprüfung Gestaltungsplanentwurf sowie 3. Vorprüfung Zonenplanänderung durch DBU.**

**Aufgrund der zeitlichen Abhängigkeiten (vgl. Kap. 1.2) wird das DBU ersucht, die Vorprüfung des Gestaltungsplanes so rasch wie möglich durchzuführen und der Stadt die Ämterstellungnahmen vorgängig zuzustellen.**

### 5.3 Öffentliche Auflage

Das Planauflageverfahren für den Gestaltungsplan richtet sich nach den Bestimmungen der §§ 29 ff PBG.

Zonenplanänderung, Gestaltungsplan und Bau-/Strassenprojekt bilden eine Einheit, unterliegen aber teilweise verschiedenen Verfahrensbestimmungen. Es besteht jedoch ein enger sachlicher Zusammenhang. Daher werden in einem ersten Schritt die Zonenplanänderung und der Gestaltungsplan gemeinsam vom ... bis ... öffentlich aufgelegt. Die Auflage des Bau- und Strassenprojektes erfolgen dann nach der Annahme der Zonenplanänderung und des Baukredites an der Urnenabstimmung vom ...

Der Stadtrat orientiert die Bevölkerung am ... über das Vorhaben. Betroffene Grundeigentümer, Anstösser (auch jene mit Sitz ausserhalb der Gemeinde) und die rechtsmittelberechtigten Natur- und Heimatschutzverbände werden schriftlich über die öffentliche Auflage informiert. Die Auflage wird im Amtsblatt und in ortsüblicher Weise bekanntgemacht.

Der Gestaltungsplan unterliegt dem fakultativen Referendum gem. § 24 Abs. 3 PBG. Folgende Festlegungen betreffen ausserhalb des Gestaltungsplanperimeters liegende Grundstücke stärker, als nach der Regelbauweise der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen erlaubt:

- Parz. Nr. 1161: Grenzabstand für Fussweg = 0.0 m (nach BauR min. 0.5 m)

Pendent: Das Ergebnis der öffentlichen Auflage wird später ergänzt.

### 5.4 Volksabstimmung

Nach Abschluss der Auflage- und eines allfälligen Einspracheverfahrens werden die Zonenplanänderung sowie die notwendigen Kreditanträge für Landkäufe und Bauprojekt der Volksabstimmung unterbreitet. Dazu ist eine ausserordentliche Urnenabstimmung am ... vorgesehen.

Nicht der Volksabstimmung unterbreitet werden der Gestaltungsplan (sofern das fak. Referendum nicht ergriffen wird) und das Bau-/Strassenprojekt. Der Gestaltungsplan wird durch den Stadtrat erlassen.

Wird ein Teilprojekt vom Volk nicht genehmigt (z. B. Landkredit), so fällt das ganze Vorhaben (Zonenplanänderung, Gestaltungsplan, Bau-/Strassenprojekt) dahin.

### 5.5 Genehmigung und Inkraftsetzung

Nach der Annahme durch die Volksabstimmung, bzw. nach dem Erlass des Gestaltungsplan durch den Stadtrat, bedürfen Zonenplanänderung und Gestaltungsplan der sofortigen Prüfung und Genehmigung des Departements für Bau und Umwelt und sind anschliessend durch den Stadtrat gemeinsam in Kraft zu setzen. Bis Ende 2024, bzw. bis nach Abschluss allfälliger Rechtsmittelverfahren, müssen die Zonenplanänderung und der Gestaltungsplan in Kraft, die notwendigen Kredite gesprochen sein und eine rechtskräftige Baubewilligung vorliegen, damit die Landschenkung erfolgt (vgl. Kap. 1.2).

## Anhang 1 Parkplatzberechnung für Personenwagen



### 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**

**TOTAL 52 PP + 13 PP = 65 Parkplätze**

##### Flächenbedarf Parkplätze

Ca. 20 bis 25 m<sup>2</sup> pro Parkplatz

## Anhang 2 Parkplatzberechnung für Fahrräder

---



### Machbarkeitsstudie Sportanlage Emmig, Steckborn

#### Parkplatzberechnung für Fahrräder

##### Fussballanlage

<b>Sportplatzkommission SFV:</b>	20 – 25 Parkplätze pro Spielfeld 1.5 Spielfelder 1.5 x 20 PP = <b>30</b> Parkplätze
<b>Betrieb Fussballanlage:</b>	<b>1 – 2</b> Parkplätze für Betriebspersonal
<b>Zuschauer Fussballanlage:</b>	1 Parkplatz für 5 – 10 Besucher Annahme 300 Zuschauer 300 Zu / 10 Be = 30 Parkplätze <b>kann vernachlässigt werden aufgrund max. Bedarf in Trainings mit 1.5 Spielfeldern</b>
<b>Total Fussballanlage:</b>	<b>30 + 1 = 31</b> Parkplätze