



Steckborn



Kommunalplanungsrevision

Informationsveranstaltung vom 12. November 2025

zur 2. öffentlichen Vernehmlassung (31. Oktober 2025 - 30. Januar 2026)

1

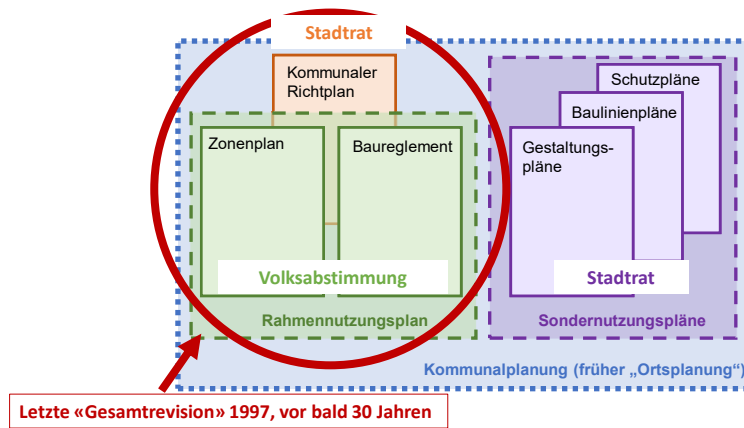
Überblick



1. Gesetzes Struktur / Instanzen
2. Rückblick Erarbeitung Ortsplanung
3. Wesentliche Änderungen seit der 1. Vernehmlassung
4. Gewässerräume
5. Überprüfung Baulinienpläne
6. Ausblick
7. Fragen

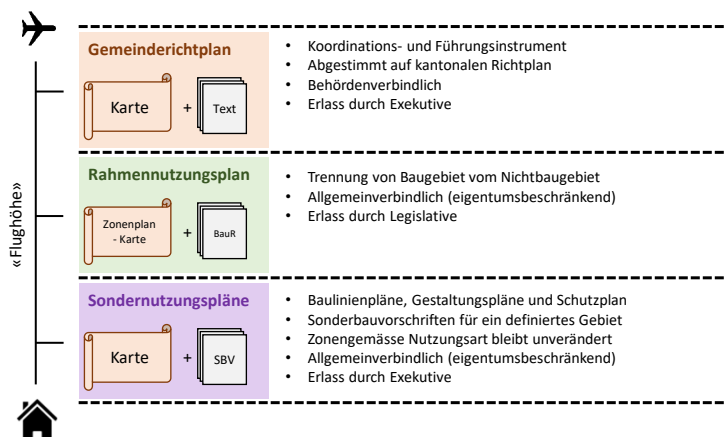
2

1. Gesetzes Struktur / Instanzen



3

1. Gesetzes Struktur / Instanzen



4

2. Rückblick



2018 – Start der Gesamtrevision

2019 – Entwurf und 1. Vernehmlassung, Vorprüfung, Pandemie

2020 – Abschluss Vorprüfung, Auswertung, Testplanungen

2021 – Abschluss Testplanungen, Vorbereitung Baureglement

2022 – Auflage, Einspracheverfahren, Genehmigung neues Baureglement

2023 – neues BauR in Kraft, Masterplanung Bahnhof, Sportplatz abgelehnt

2024 – Abschluss Masterplanungen, Prüfung allfällige „Zone+“

2025 – Abschluss Gesamtrevision / 2. Vernehmlassung

5

3. Wesentliche Änderungen



(1) Zonen vs. Untersee-Hochwasserprofil

(2) Gefahrenzonen

(3) Berücksichtigung ISOS

(4) Änderungen Zonenplan / Baureglement:

- a. Bauland Reserven
- b. Qualitative Verdichtung bebaute Gebiete
- c. Bereiche: Hotel Feldbach, Schützengraben, Wohnzonen am See, Schloss Glarisegg, Einzonung Sportanlage Emmig 2.0, Freihaltezone Hardmoos, Naturschutzzone im Wald

6

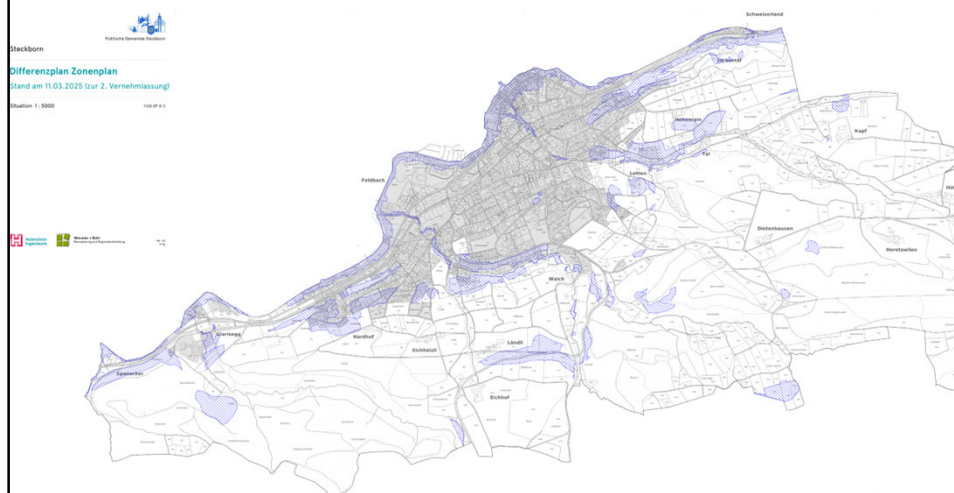
3.1 Zonen vs. Untersee-Hochwasserprofil



7

3.2 Gefahrenzone

NG Gefahrenzone



8

3.4. b) Verdichtung

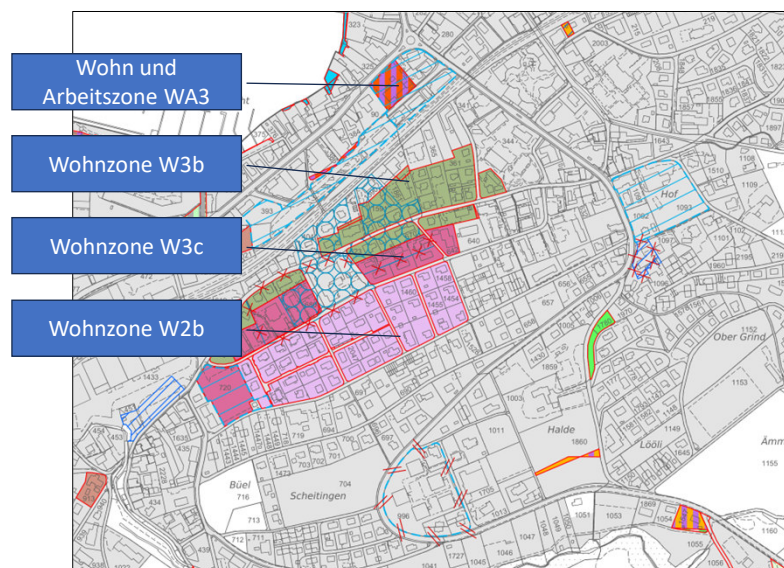


Ziel: Qualitative Siedlungsentwicklung nach innen



11

3.4 b) Zonenplanänderungen



12

3.4 b) Baureglementsänderungen



Änderungen betreffen hauptsächlich Gebäudelänge und Grenzabstände

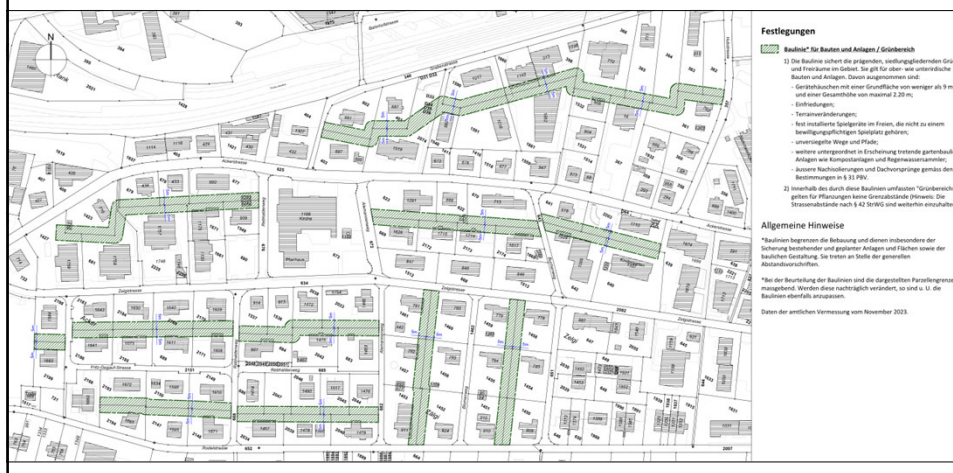
Zone	Abkürzung	Geschossflächenziffer (GFZ)		Dachform ²⁾ [m]	Fassadenhöhe (FH) trauf-/talseitig ³⁾ [m]	Gesamthöhe (GH) ⁴⁾ [m]	min. Anzahl Vollgeschosse	max. Gebäudelänge [m]	Grenzabstand klein / gross [m]
		Min.	Max.						
Wohnzonen	W2	0.55	0.75 ¹⁾	SD	8.1	12.5	-	35.0	4.0 / 6.0
				FD/PD		10.5			
		<u>W2b</u> (EFH2.0)	<u>0.55</u>	<u>0.80</u>	<u>SD</u> <u>FD/PD</u>	<u>8.1</u>	<u>12.5</u> <u>10.5</u>	<u>-</u>	<u>15.0 ¹¹⁾</u> <u>3.0 / 5.0</u>
	W3	0.75	1.00	SD	11.1	15.5	2	45.0	5.0 / 8.0
				FD/PD		13.5			
		<u>W3b</u> (Ackerstr.)	<u>0.75</u>	<u>1.05</u>	<u>SD</u> <u>FD/PD</u>	<u>11.1</u>	<u>15.5</u> <u>13.5</u>	<u>2</u>	<u>15.0</u> <u>3.0 / 8.0</u>
		<u>W3c</u> (Zelgistr.)	<u>0.75</u>	<u>1.05</u>	<u>SD</u> <u>FD/PD</u>	<u>11.1</u>	<u>15.5</u> <u>13.5</u>	<u>2</u>	<u>25.0 ¹²⁾</u> <u>3.0 / 8.0</u>

13

3.4 b) Neuer Baulinienplan Zelgi



Ziel: Qualität (Grünräume) sichern bei Verdichtung (nähere Grenzabstände auf der anderen Seite)

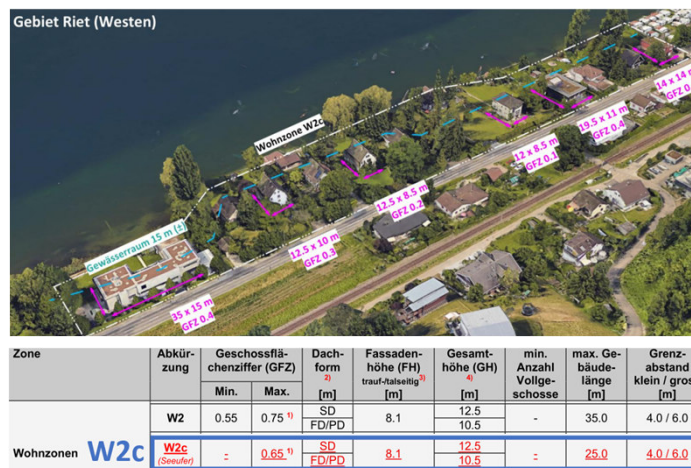


14

3.4 c) Bereich: Wohnzonen am Seeufer W2c

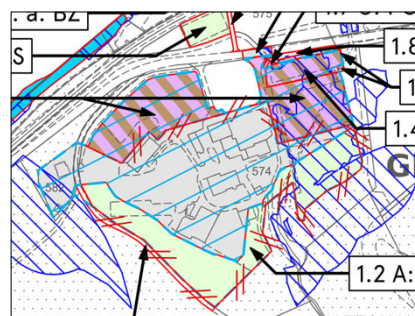


Ziel: typische Bebauungsstruktur erhalten, Bsp:



17

3.4 c) Schloss Glarisegg



SG Schulzone Glarisegg



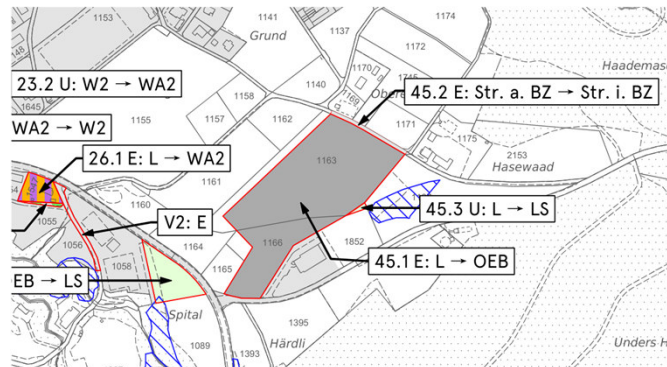
18

3.4 c) Einzonung Sportplatz



Verfahrenskoordination mit zeitgleicher Gesamtrevision Ortsplanung

 OEB Zone für öffentliche Bauten und Anlagen



19

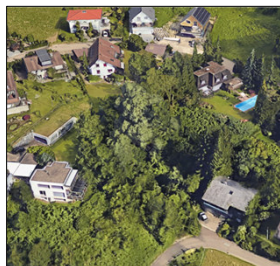
3.4 c) Freihaltezone Hardmoos



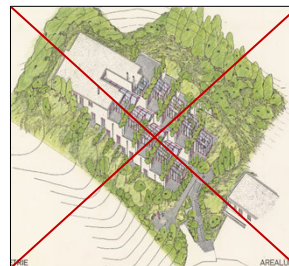
 FH Freihaltezone



schlecht als Bauland
geeignet, daher in die
Freihaltezone umzonen



**Arealüberbauungsplan
von 1989 aufheben**

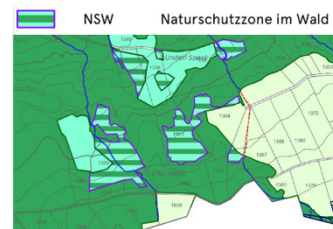


20

3.4 c) Naturschutzzone im Wald



- Schützt die Natur im Wald in Ergänzung zum Waldgesetz.
- Naturschutzzonen wurden auf das aktuelle Naturinventar 2021 abgestimmt und im Zonenplan teilweise angepasst.
- In Art. 2.6.5 BauR werden Vorschriften für die Naturschutzzonen im Wald erlassen (fehlten bisher).



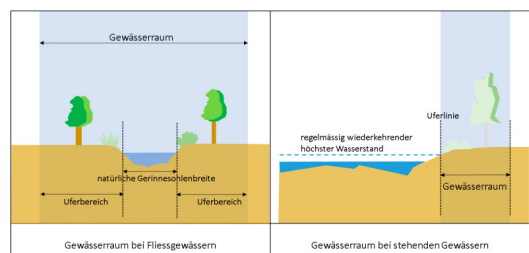
21

4. Gewässerräume



Festlegungspflicht nach Bundesrecht (Schutz der Gewässer)

- Gewässerraum
 - Mit Gewässer direkt verbundener Lebensraum: Sohle und Uferbereich
 - Sicherstellung Raum für Gewässer heute und auch in Zukunft
 - Hochwasserschutz, Vitalität, Biodiversität, Vernetzung von Lebensräumen



22

Aktuelles Recht



- Aktuell gelten Bestimmungen des PBG (§ 76)
 - Gewässerabstand für Bäche, Kanäle: 15m **ab OK Böschung**
 - Seen, grössere Weiher, Flüsse: 30m **ab OK Böschung**
 - Innerhalb des Gewässerabstandes müssen Bauvorhaben vom Kanton beurteilt werden und brauchen eine Ausnahmegewilligung (Einzelfallbeurteilung)
 - Ausnahmegewilligung in den Bereich hinein, der für die Gewässerraumlinien vorgesehen ist (behördenverbindlicher Gewässerraum) werden praktisch nicht mehr erteilt

23

Neues Recht



- Neu gelten Gewässerraumlinien gem. § 34 WBSNG
 - Bäche: abhängig von Breite, Verbauungsgrad, Naturschutz
 - **mind. 5.5 m ab Bachmitte** (statt fix 15m ab OK Böschung)
 - Untersee:
 - **15m ab Hochwasserlinie** (statt 30m ab OK Böschung)
 - Ausserhalb der Gewässerraumlinien braucht es bez. Gewässerabstand keine Bewilligung des Kantons mehr
 - Die Gewässerraumlinie hat die Funktion einer Baulinie

24

Innerhalb des Gewässerraums



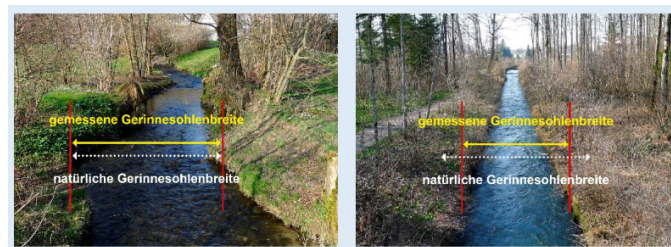
- Innerhalb der Gewässerräume gilt:
 - Neue Bauten und Anlagen nur möglich, wenn standortgebunden und im öffentlichen Interesse (Bsp. Wanderwege, Wasserkraftwerke etc)
 - Verbot von Düngereintrag und Einsatz Pflanzenschutzmittel
 - Landwirtschaftlich weiter nutzbar als extensive Fläche
 - **Bestehende, legal erstellte Bauten und Anlagen haben Bestandesgarantie inkl. Recht auf Unterhalt und Sanierung (BV, RPG, §94 PBG)**
 - Kanton kann Ausnahmen bewilligen für:
 - Zonenkonforme Bauten in dicht überbauten Gebieten
 - Schliessen von kleinen Baulücken in bereits überbauten Gebieten
 - Landwirtschaftswege in engen Verhältnissen

25

Methodik der Festlegung



- Festlegung gemäss Vorgaben WBSNG
 - Abhängig von Bachbreite, Vernetzungsfunktion, Breitenvariabilität,
 - Begehung der Abschnitte zur Bestimmung der natürlichen Gerinnesohlebreite
 - Verbreiterung, bei begradigten Bächen



26

Berechnung Minimalbreite



- Berechnung minimaler Gewässerraum:
 - In Natur- und Landschaftsschutzgebieten:
 - 6 x natürliche Gerinnesohlebreite + 5m (minimal 11m)
 - In übrigen Gebieten:
 - Unter 2m natürliche Gerinnesohlebreite: 11m
 - Ab 2m natürliche Gerinnesohlebreite: 2.5 x Breite + 7m
- Minimalbreite von 5.5m ab Gewässerachse kann nicht unterschritten werden (auch wenn dort z. Bsp. Strassen, Häuser etc. stehen)
- Es werden überall die berechneten Minimalbreiten ausgeschieden

27

Verzicht



- Festsetzung Verzicht
 - Wenn Gewässerraum vollständig im Wald (nicht Uferbestockung)
 - Eindolungen in der Landwirtschaftszone und Landschaftsschutzzone
 - Grössere Eindolungen in der Bauzone, wenn die Bachöffnung noch nicht geplant ist
 - Weiher kleiner als 5'000m² (0.5 ha)

Bei Verzicht /Nichtfestlegung gelten weiter die Bestimmungen nach PBG
(d.h. Einzelfallbetrachtung allenfalls Ausnahmegewilligung Kanton)

Verbot von Dünger und Pflanzenschutzmitteln gilt nicht bei Verzicht

28

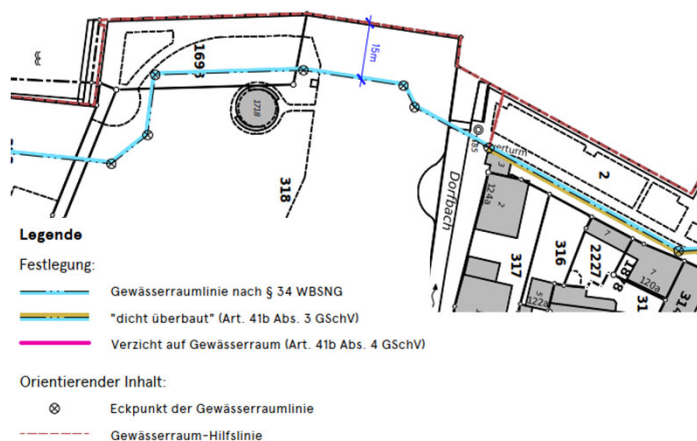
Dicht überbaut



- Kriterien gemäss Bundesrecht und Bundesgerichtsurteilen
 - Grössere bereits zusammenhängend dicht überbaute Gebiete mit raumplanerischem Interesse an einer grossen Verdichtung
 - Die Ausscheidung ist restriktiv auszulegen und eingehend zu begründen
- In Steckborn gilt «dicht überbaut» nur für die Altstadtzone.
 - Im dicht überbauten Gebiet kann der Kanton Ausnahmen für zonenkonforme Bauten geben, wenn der Hochwasserschutz gewährleistet ist

29

Beispiel See



30

Beispiel Bach



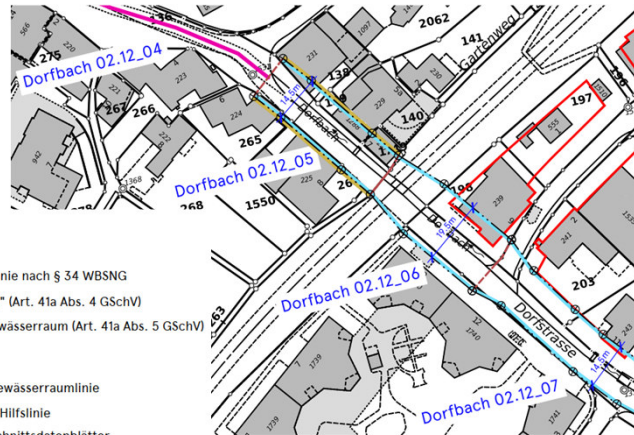
Legende

Festlegung:

-  Gewässerraumlinie nach § 34 WBSNG
-  "dicht überbaut" (Art. 41a Abs. 4 GSchV)
-  Verzicht auf Gewässerraum (Art. 41a Abs. 5 GSchV)

Orientierender Inhalt:

-  Eckpunkt der Gewässerraumlinie
-  Gewässerraum-Hilfslinie
-  01-09_03 Nr. gemäss Abschnittsdatenblätter
-  Durchlass
-  Bestehende Baulinie für Bauten, Anpassungen im Gewässerraum erfolgen über eine parallele Auflage



31

Umfang



32

Umfang



- 28 Gewässerraumlinienpläne 1:1000
- Planungsbericht
- 52 Technische Dokumentationen der einzelnen Bach- und Seeuferbegehungen
- Auskünfte
Holenstein Ingenieure AG, Im Feldbach 1c, 8266 Steckborn
Thomas Holenstein, Geometer
052 646 20 22, thomas.holenstein@h-ing.ch

33

5. Überprüfung Baulinienpläne

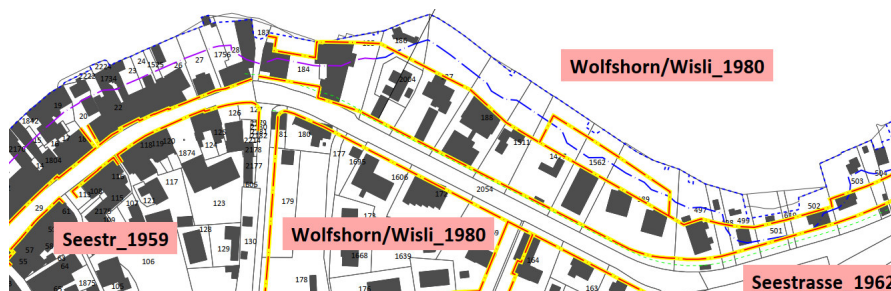


- Rechtsgrundlage:

Regelmässige Überprüfung von Sondernutzungsplänen:
Baulinien, Gestaltungspläne, Quartierpläne usw.

§ 122 PBG Anpassung kommunaler Vorschriften/Pläne:

¹ Die Gemeinden passen ihre ... Sondernutzungspläne innert 15 Jahren an die Bestimmungen dieses Gesetzes und an die IVHB an.



34

- Entlang der Seestrasse (III Spiegelgasse – Seegarten),
Dorfkern Steckborn (Quai), 1959
- Seestrasse (IV Dr. Attenhofer-Freieck), 1962
- Seestrasse (I Sonnenplatz bis Bahnhofstrasse), 1974
- Sonnenplatz, 1979
- Riet/Seeufer West, 1980/1998
- Wolfshorn/Oberwiese/Wiesli, 1980
- Nächsthorn, 1980/199/2008
- Seeufer-Mitte/Seestrasse, 1982
- Parz. 1725, 1984
- Gehrenstrasse / Ofenbach, 1986
- Wolfkehle / Weier, 1987
- Ackerstrasse, Hubstrasse,
Grabenstrasse, Schulweg' 1991
- Dorfbach, 1995
- Chesselbach, 2002



35

Ergebnis

- Baulinien können ersatzlos aufgehoben werden
aufgrund:
 - Konflikt mit Gewässerraum
 - Vorgaben aus Gesetz über Strassen und Wege genügen
 - Freihaltung für nicht mehr zeitgemässen Strassenausbau unerwünscht
 - Ortsbildschutz durch andere Vorgaben gewährleistet
 - Besser Baulandnutzung
- Ausnahme Baulinie Rietrain 2010
 - regelt Waldabstand



36

6. Ausblick



Mitwirkung jetzt!

Frist: 31. Oktober 2025 bis 30. Januar 2026

Ort: Foyer Stadthaus Steckborn und online unter;

<https://cloud.h-ing.ch/s/n6iTpGMS69XeAop>

Rückmeldungen: schriftlich zuhänden Stadtrat (Seestrasse 123, 8266 Steckborn) mit Vermerk «Ortsplanungsrevision»

Auskunft: Bauverwaltung Steckborn, Michelle Dintheer,

Bauverwalterin, Mail: michelle.dintheer@steckborn.ch,

Tel: 058 346 20 80

37



21. Okt. 2025	Stadtratsbeschluss zur 2. Vernehmlassung
Nov. 2025 – Jan. 2026	2. Vernehmlassung (Dossier: Richt-, Zonenplan, BauR, Gewässerräume, Revision alte Baulinienpläne)
 12. Nov. 2025	Informationsanlass Bevölkerung
Feb. – April 2026	Auswertung 2. Vernehmlassung / Kommissionssitzungen / Anpassung Pläne
Mai 2026	Stadtratssitzung (Beschluss zur öffentlichen Auflage)
 Mai – Juni 2026	Öffentliche Auflage (20 Tage) inkl. Vorlaufzeit
Juni – Aug. 2026	Einspracheentscheide vorbereiten
Sept. 2026	Stadtratssitzung (Einspracheentscheide / Erlass Richtplan / Erlass Sondernutzungspläne)
Sept. – Nov. 2026	Vorbereitung Urnenabstimmung (min. 2.5 Monate vor Abstimmung)
 Nov. 2026	Urnenabstimmung zu Zonenplan und Baureglementsänderungen (Erlass)
Dez. 2026	Stadtratssitzung (Beschluss zur Einreichung zur Genehmigung)
Jan. 2027	Einreichung aller Pläne beim DBU zur Genehmigung
Jan. – Juni 2027	Genehmigungsentscheid DBU (ev. nur Teilgenehmigung)
Juli 2027	Inkraftsetzung durch Stadtrat

38



Steckborn



Herzlichen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!
... Fragen?