



Stadt Steckborn

Teilrevision der Kommunalplanung

Baureglement 2022



<http://www.nautilus-steckborn.ch/leben-am-see/>

Planungsbericht

nach Art. 47 RPV

Stand am 10.02.2022 (Öffentliche Auflage)

Bearbeitung (Nr. 2801):

Winzler + Bühl | Rheinweg 21 | 8200 Schaffhausen | Tel. 052 624 32 32 | info@regional-entwicklung.ch

Inhalt

1	Ausgangslage	4
1.1	Vorgezogene Revision des Baureglements (Teilrevision)	4
1.2	Umfang und Ziele der Teilrevision.....	4
1.3	Vorlage: Regio-BauR Frauenfeld	5
1.4	Erneute BauR-Anpassungen für die Gesamtrevision absehbar	5
2	Baureglement 2022 - Erläuterungen	6
2.1	Gegenüberstellung BauR 2022 / BauR 1997	6
2.2	Allgemeine Bestimmungen (Kap. 1)	6
2.3	Nutzungszonen (Kap. 2).....	6
	Tab. 1 Vergleich AZ - GFZ. ¹⁾ für halboffene Bauweise +0.05.....	7
2.4	Bau- und Umgebungsvorschriften (Kap. 3).....	13
2.5	Baubewilligungsverfahren (Kap. 4).....	15
2.6	Schlussbestimmungen (Kap. 5).....	15
3	Verfahren	16
3.1	Information und Mitwirkung.....	16
3.2	Vorprüfung.....	16
3.3	Öffentliche Auflage	16
3.4	Volksabstimmung, Genehmigung und Inkraftsetzung	16
Anhang 1	Zuweisung kantonalen Zonenkatalog	17

Beilagen

- Beilage 1 Gegenüberstellung der Baureglements 2022 / 1997
Beilage 2 Auswertung der Vorprüfung vom 16.12.2021

Abkürzungen

ARE-TG	Amt für Raumentwicklung Kanton Thurgau
BauR	Baureglement
DBU	Departement für Bau und Umwelt Kanton Thurgau
ISOS	Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nat. Bedeutung
IVHB	Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe
KRP	Kantonaler Richtplan Thurgau
PBG	Planungs- und Baugesetz Kanton Thurgau
PBV	Verordnung zum Planungs- und Baugesetz und zur Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe
PP	Parkplatz
RPG	Bundesgesetz über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz)
RPV	Raumplanungsverordnung

1 Ausgangslage

1.1 Vorgezogene Revision des Baureglements (Teilrevision)

Die Kommunalplanung als Oberbegriff umfasst den kommunalen Richtplan, den Rahmennutzungsplan – bestehend aus Zonenplan und Baureglement – sowie Sondernutzungspläne (§ 8 PBG).

Mit dem Inkrafttreten des neuen Planungs- und Baugesetzes (PBG) am 1. Januar 2013 werden die Gemeinden des Kantons Thurgau verpflichtet, ihre Baureglements und Zonenpläne den neuen Bestimmungen und den vereinheitlichten Baubegriffen und Messweisen der interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) anzupassen.

Die Gesamtrevision der Kommunalplanung Steckborn von 1997 (Überarbeitung Richtplan, Zonenplan und Baureglement) hat sich aus verschiedenen Gründen verzögert und es wird zeitlich nicht möglich sein, die gesamte Ortsplanungsrevision vor Ende 2022 abzuschliessen und in Kraft zu setzen. Diese wäre notwendig, damit die vom Kanton gesetzte Anpassungsfrist an das Planungs- und Baugesetz vom 01.01.2013 eingehalten werden kann. Verstreicht die Frist, gelten - bis ein neues Baureglement in Kraft gesetzt ist - die vom Regierungsrat für die Nutzungsziffer und die Höhenmasse festgelegten Umrechnungswerte unter Berücksichtigung der Messweisen gemäss IVHB.

Damit die zeitliche Frist für die Inkraftsetzung des BauR nach Möglichkeit eingehalten werden kann, hat deshalb der Stadtrat am 25.01.2022 beschlossen, die Behandlung der Planungsgeschäfte aufzuteilen und den Fokus vorerst auf das Baureglement zu legen. Durch die Priorisierung auf das Baureglement wird dieses bereits am 15. Mai 2022 dem Souverän an der Urne zur Abstimmung unterbreitet. Anschliessend wird das Baureglement zur Schlussprüfung an das Departement für Bau und Umwelt eingereicht in der Hoffnung, dass der Prüfbericht vor Jahresende bei der Stadt eintrifft, sodass das revidierte BauR noch rechtzeitig in Kraft gesetzt werden kann. Die Richt- und Zonenplanrevision steht nicht unter dem gleichen Zeitdruck wie das Baureglement. Dennoch wird an der Richt- und Zonenplanrevision weitergearbeitet und soll sobald als möglich separat zur Auflage gebracht werden.

1.2 Umfang und Ziele der Teilrevision

Das Baureglement bildet mit dem Zonenplan eine Einheit; den Rahmennutzungsplan. Die vorgezogene Revision eines Teiles davon ist möglich, sofern dies keine wesentlichen Änderungen am anderen Teil, in diesem Falle dem Zonenplan, zur Folge hat. Verdeckte Um-/Aufzonungen durch entsprechende Anpassung der bisherigen Regelungen im Baureglement sind nicht statthaft und nicht Ziel des Stadtrates. Die vorgezogene Revision des Baureglements hat Folgendes zum Ziel:

- Anpassung der baureglementarischen Vorschriften an die wesentlich geänderte Situation bezüglich der übergeordneten gesetzlichen Vorgaben, vorab an die kantonale Planungs- und Baugesetzgebung (PBG / PBV) sowie an die Bestimmungen der Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) vom 01.01.2013. Die Anpassungsfrist für die Stadt Steckborn endet am 31. Dezember 2022. Eine weitere Fristerstreckung ist nicht möglich.
- Anpassung an geänderte Verhältnisse in der Gemeinde, welche mitunter auch dem Wertewandel in der Gesellschaft seit der letzten Gesamtrevision (1997) geschuldet sind.

- Berücksichtigung neuer planerischer Anforderungen, insbesondere betreffend der Siedlungsentwicklung nach innen gemäss KRP und den Ortsbildschutz gemäss ISOS.
- Anlehnung an das Baureglement der Region Frauenfeld hinsichtlich des Aufbaus, der Gliederung und des Umfangs der Bestimmungen, soweit dies für Steckborn zweckmässig ist.
- Berücksichtigung der Anliegen aus Bevölkerung und Politik, welche im Rahmen der Vernehmlassung der Gesamtrevision zwischen Nov. 2019 und Jan. 2020 eingegangen sind.
- Keine Änderung der Zonierung. Keine «verdeckten» Um- oder Aufzonungen durch entsprechend veränderte Bauvorschriften.

1.3 Vorlage: Regio-BauR Frauenfeld

Der BauR-Entwurf wurde zwischen dem 13.11.2019 bis 31.01.2020 zur Vernehmlassung publiziert. Der erste Entwurf lehnte sich bereits an das Regio-BauR Frauenfeld an, weichte stellenweise aber davon ab.

Die anwendbaren Bestimmungen sind im Regio-BauR in einer Art Baukastensystem enthalten. Durch die Vereinheitlichung sollen für die Gemeinden künftig Zeit, Aufwand und Kosten im Baubewilligungsverfahren eingespart werden können.

Nach der Vernehmlassung entschied der Stadtrat, das Baureglement nochmals zu überarbeiten. Es wurden weitere Bausteine sowie das Layout und der Aufbau des Regio-BauR übernommen. Die speziellen, ortstypischen Bauvorschriften aus dem bestehenden Reglement der Stadt Steckborn wurden im neuen Baureglement berücksichtigt.

1.4 Erneute BauR-Anpassungen für die Gesamtrevision absehbar

Mit der Auflage der Gesamtrevision (insb. des Zonenplans), welche sobald als möglich nach der Auflage des BauR 2022 erfolgen soll, sind teilweise erneute BauR-Anpassungen notwendig. So muss beispielsweise die Naturgefahrenkarte im Zonenplan festgelegt werden, was entsprechende Bestimmungen im BauR 2022 erforderlich machen wird. Oder es könnten aufgrund von Umzonungen bisherige Vorschriften obsolet und gestrichen werden.

In den Erläuterungen zum BauR 2022 (vgl. Kap. 2) ist beschrieben, bei welchen BauR-Inhalten heute schon Änderungen absehbar sind, die aufgrund des gewählten Vorgehens jedoch erst mit der Auflage des revidierten Zonenplanes vollzogen werden können. Damit soll dem Grundsatz der Planbeständigkeit Rechnung getragen werden.

2 Baureglement 2022 - Erläuterungen

2.1 Gegenüberstellung BauR 2022 / BauR 1997

Sämtliche Änderungen können aus der Gegenüberstellung mit dem rechtsgültigen Baureglement ersehen werden (vgl. Beilage 1). Darin finden sich auch wichtige Hinweise auf das geltende übergeordnete Recht, welches diverse Bestimmungen des BauR 1997 obsolet macht und die aufgehoben werden können.

2.2 Allgemeine Bestimmungen (Kap. 1)

2.2.1 Zuständigkeiten (Art. 1.3)

Die Zuständigkeiten der Baukommission werden klar geregelt. Die Formulierung in Art. 1.3 Abs. 2 BauR wurde zusammen mit der Rechtsberatung der Stadt erarbeitet.

Damit keine Widersprüche zwischen neuem BauR und der bestehenden Gemeindeordnung (zumal letztere noch auf das bestehende BauR verweist) bestehen, wird die Anpassung der Art. 28 Abs. 2 lit. f und Art. 35 der Gemeindeordnung als zwingend notwendig erachtet.

2.3 Nutzungszonen (Kap. 2)

2.3.1 Zoneneinteilung (Art. 2.1)

Für die Zoneneinteilung werden neu die Begriffe des kantonalen Datenmodells verwendet, soweit dies zweckmässig erscheint. Dies führt dazu, dass Zonen neu benannt sind (vgl. Gegenüberstellung in Art. 5.1).

Zonenzweck und zulässige Nutzungen

Das Kantonale Recht (PBV) regelt für die gängigsten Zonentypen deren Zweck, die zulässigen Nutzungen und (soweit erforderlich) weitere Inhalte. Damit werden die gängigsten Zonentypen kantonal vereinheitlicht. Bei diesen Zonen ist im BauR jeweils auf die übergeordneten Bestimmungen der PBV verwiesen. Diese können durch das kommunale Recht nicht abgeändert werden.

Die Gemeinden können Zweck und zulässige Nutzungen nur noch für die kommunal besonderen Zonentypen bestimmen, bspw. für die Kernzone Altstadt, die Schulzone Glarisegg, die Mischzone Feldbach, etc.

2.3.2 Masstabelle (Art. 2.2) – Allgemeine Erläuterungen

Mit dem Beitritt des Kantons Thurgau zur IVHB und damit verbunden, der zwingenden Verwendung dieser Begriffe im BauR, werden in der Masstabelle die bisherigen Masse so gut als möglich «übersetzt» und auf das Regio-BauR abgestimmt.

Dichtemass (Ausnützungsziffer vs. Geschossflächenziffer)

Als Dichtemass kann nicht mehr die bisherige Ausnützungsziffer (AZ) verwendet werden. An deren Stelle tritt die Geschossflächenziffer (GFZ), welche ausnahmslos alle Flächen der Gebäude berücksichtigt. Ausnahmen, z. B. für Kellerflächen, wie sie die AZ kannte, sind nicht vorgesehen.

Das ARE-TG hat untersucht, wie das Verhältnis zwischen Ausnutzungs- und Geschossflächenziffer ist und eine Umrechnungstabelle im Anhang der PBV festgelegt. Anhand dieser ist ein Grobvergleich möglich:

Zone	AZ, bisher			GFZ, umgerechnet gemäss ARE-TG			GFZ, festgelegt	
	Bauweise			Bauweise			min.	max.
	offen	halboffen	verdichtet	offen	halboffen	verdichtet		
W1	0.20	0.25	-	<i>kein Wert</i>	0.40	-	-	0.55¹⁾
W2	0.40	0.45	0.50	0.65	0.70	0.80	0.55	0.75¹⁾
W3	0.60	-	-	0.95	-	--	0.75	1.00
WA1	0.20	0.25	-	<i>kein Wert</i>	0.40	-	-	-
WA2	0.45	0.50	0.55	0.70	0.80	0.85	0.55	0.75¹⁾
WA3	0.65	-	-	1.00	-	-	0.75	1.00

Tab. 1 Vergleich AZ - GFZ. ¹⁾ für halboffene Bauweise +0.05.

Damit der haushälterische Umgang mit dem nicht vermehrbaren Boden sichergestellt werden kann, wird eine minimale GFZ für die Wohn- sowie Wohn- und Arbeitszonen festgelegt. Die minimale GFZ entspricht dabei ca. 75 % des Maximalwertes und lehnt sich an das BauR Weinfeld an. Abweichungen von der minimalen GFZ sind im Rahmen von Ausnahmegewilligungen (§ 92 PBG) möglich.

Höhenbestimmungen für Bauten

Die Höhen der Bauten wurden bis anhin primär über die Anzahl Geschosse geregelt. Neu erfolgt die Umstellung auf die (trauf-/talseitige) Fassadenhöhe und die Gesamthöhe. Damit sind Bauherrschaften künftig frei, wie sie die Geschosse innerhalb der zulässigen Höhen aufteilen. In den 3-geschossigen Wohn- sowie Wohn- und Arbeitszonen wird zudem eine minimale Anzahl an Vollgeschossen verlangt. Dabei handelt es sich um eine gestalterische Bestimmung. Die komplizierten Geschossdefinitionen nach IVHB müssen dabei nicht berücksichtigt werden. Die Bauten müssen lediglich optisch mit der entsprechenden Anzahl Vollgeschossen in Erscheinung treten.

Die Skizze bei Art. 2.2 BauR zeigt übersichtlich auf, welche Festlegungen zur Bestimmung der Höhe (in Abhängigkeit zur Gelände- und Dachform) zu beachten sind.

Änderungen gegenüber Regio-BauR-Vorlage

- Bei allen Bauformen ist die talseitige Fassadenhöhe definiert. Dies war im Regio-BauR nur bei Schrägdachgebäuden der Fall. Damit ist sichergestellt, dass die max. Fassadenhöhen auf der Talseite immer gleich sind, was angesichts des sensiblen Landschaftsbildes (Topografie/Fernsicht) sinnvoll erscheint.
- Die tal-/traufseitigen Fassadenhöhen entsprechen mehrheitlich den Massen des 1. BauR-Entwurfs (Stand zur Vernehmlassung). Die Masse wurden so gewählt, dass kein Höhenzuschlag für Bauten an Hanglagen notwendig ist.
- Die Begrifflichkeit wurde angepasst. Für Flach- und Pultdachgebäude gilt nun eine Gesamthöhe. Sie entspricht der bisherigen Fassadenhöhe nach Regio-BauR. Entsprechend konnten die Masse des Regio-BauR mehrheitlich übernommen werden.
- Für Pultdächer gilt nur noch die grosse Kniestockhöhe. Im Regio-BauR galt auch eine kleine Kniestockhöhe von max. 1.0 m. Damit wird der Planungsspielraum vergrössert, ohne dass dies negative gestalterische Folgen hätte.

- Statt 3 hat es nun nur noch 2 Spalten, die die Höhen der Gebäude regeln (= bessere Lesbarkeit).

Reduktion der Grenzabstände

Um das Bauland zukünftig haushälterischer nutzen zu können, werden die kleinen und grossen Grenzabstände auf die Masse des Regio-BauR reduziert sowie der Mehrlängenzuschlag nach Art. 53 Abs. 3 des alten BauR aufgehoben. Diese Massnahmen tragen zur horizontalen Verdichtung bei.

2.3.3 Wohnzonen (Art. 2.3.1) / Wohn- und Arbeitszonen (Art. 2.3.2)

Betreffend die zulässigen Höchst- und Mindestmasse fand eine Angleichung zwischen den reinen Wohnzonen (W) und den entsprechenden Wohn- und Arbeitszonen (WA) statt. In den Wohn- und Arbeitszonen gelten die gleichen Dichten, Höhen und Abstände, wie im entsprechenden Pendant der reinen Wohnzonen. Der Hauptunterschied besteht im Zonenzweck und der zulässigen Nutzung: In den Wohnzonen sind nicht störende, in den Mischzonen auch mässig störende Nutzungen erlaubt. Diese Harmonisierung wurde vorgenommen, weil in den Wohn- und Arbeitszonen vorwiegend gewohnt wird und die Zonen sich generell ähnlich sind.

In den 1- und 2-geschossigen Wohn- und Mischzonen wird für die halboffene Bauweise ein Bonus von +0.05 auf die GFZ gewährt (vgl. Fussnote 1 in Masstabelle BauR). Dies fördert die horizontale Verdichtung in den EFH-Quartieren (z. B. mit Reihenhäusern).

2.3.4 Dorfzone (Art. 2.3.3)

Gegenüber dem zur Vernehmlassung publizierten BauR-Entwurf wird die traufseitige Fassadenhöhe in den Dorfzonen um 0.3 m erhöht. Mit dem Zuschlag wird berücksichtigt, dass sich die Messweise der Kniestockhöhe gegenüber früher verändert hat. Im bestehenden BauR wurde eine Kniestockhöhe von 1.0 m gewährt. Nach neuer Berechnungsweise und unter Beachtung der grösseren Dachneigungen in der Dorfzone entspricht dies ungefähr einer Kniestockhöhe von 1.3 m. Die Differenz (0.3 m) wurde der Fassadenhöhe zugeschlagen. Damit sollten wieder vergleichbare Gebäudehöhen erreicht werden.

Das ISOS sieht für das Gebiet der Dorfzone das höchste Erhaltungsziel «A: Erhalten der Substanz» vor. Alle Bauten, Anlageteile und Freiräume sollten demnach integral erhalten und störende Eingriffe beseitigt werden. Diesem Ziel wird mit Abs. 3 Rechnung getragen. In den Dorfzonen hat die bauliche Erneuerung grundsätzlich unter Wahrung der bestehenden Gebäudeform und ihrer schützenswerten Bausubstanz zu erfolgen.

Mögliche Zonenplanänderungen

Die Dorfzone D1 umfasst nur einen schmalen Streifen entlang des Sees. Mit den künftigen Gewässerabstandsbestimmungen (Gewässerraum) wird die bauliche Nutzbarkeit dieser Flächen noch stärker eingeschränkt werden müssen (vgl. Gewässerschutzgesetzgebung Bund). Es ist daher vorgesehen, die Dorfzone D1 im Sinne einer Zonenharmonisierung aufzuheben und die Flächen der Dorfzone D2 zuzuweisen. Sodann könnten die BauR-Bestimmungen der Dorfzone D1 aufgehoben werden.

Im Sinne diverse Anträge aus der Bevölkerung soll die Dorfzone um das Hotel Feldbach einer Sonderbauzone zugewiesen. Die geplante «Hotelzone Feldbach» würde den langfristigen Erhalt der bestehenden Nutzungen (Hotellerie, Kultur, Gastgewerbe), der architekturhistorisch wertvollen Bauten und Freiräume sowie insbesondere deren öffentliche

Zugänglichkeit sichern. Derzeit hält die Stadt 20 % der «See & Park Hotel Feldbach AG», die Grundeigentümerin dieser Flächen ist.

2.3.5 Kernzone Altstadt (Art. 2.3.4)

Die Bestimmungen der Kernzone Altstadt werden im Wortlaut dem Regio-BauR angepasst. Aus der Gegenüberstellung sind die Änderungen ersichtlich (vgl. Kommentare zu Art. 2.3.4 in Beilage 1).

Die besonderen Gestaltungsvorschriften, die im alten BauR unter dem Artikel der Kernzone geregelt waren, finden sich neu im Kap. 3.6: «Zusätzliche Gestaltungsvorschriften».

Das ISOS sieht für das Gebiet der Altstadt das höchste Erhaltungsziel «A: Erhalten der Substanz» vor. Alle Bauten, Anlageteile und Freiräume sollten demnach integral erhalten und störende Eingriffe beseitigt werden. Diesem Ziel wird mit Abs. 4 Rechnung getragen. In der Kernzone Altstadt hat die bauliche Erneuerung grundsätzlich unter Wahrung der bestehenden Gebäudeform und ihrer schützenswerten Bausubstanz zu erfolgen.

2.3.6 Arbeitszone (Art. 2.3.5)

Die Arbeitszone umfasst das Betriebsareal der Bernina. Betreffend Massvorschriften erfährt diese Zone folgende Änderungen:

- 1) Erhöhung der Gebäudelänge von 100.0 auf 170.0 m.
- 2) Erhöhung der Fassaden- und Gesamthöhe von 12.0 auf 13.5 m.
- 3) Anpassung der Grenzabstände von min. 4.0 auf min. 5.0 m.

Zu 1): Die bestehenden Fabrikationshallen weisen eine max. Länge von ca. 170 m auf, welche vor allem entlang der Seestrasse durch Rück- und Höhenversätze sowie unterschiedliche Fassadengestaltungen gegliedert sind. Sie sind ein wichtiger Bestandteil des Ortsbildes und zeugen von der zentralen Bedeutung der Bernina für Steckborn.

Zu 2): Die bestehenden Hallen sind max. ca. 13.5 m hoch. Der Büroturm an der Seestrasse ist mit ca. 17.6 m höher. Das Maximalmass wird entsprechend um 1.5 m erhöht auf 13.5 m, was der Höhe der 3-geschossigen Wohnzone entspricht. Damit wird sowohl der Bestand als auch der Schutz der Nachbarschaft vor zu hohen Bauten berücksichtigt.

Zu 3): Die Grenzabstände waren bisher festgelegt auf $\frac{1}{2}$ der effektiven Gebäudehöhe, min. jedoch 4.0 m. Sie werden auf min. 5.0 m vergrössert; gegenüber angrenzenden Parzellen in Wohnzonen gar auf 7.0 m, womit die Erhöhung der Gebäudelänge (1) und die vergrösserten Gebäudehöhen (2) im Sinne des Nachbarschutzes kompensiert werden sollen. Die neue Grenzabstandsregelung entspricht dem Regio-BauR.

2.3.7 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (Art. 2.3.6)

Die in den Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen geltenden Höchst- und Mindestmasse werden festgelegt und entsprechen der dreigeschossigen Bauweise.

Bis anhin galten die Höchst- und Mindestmasse benachbarter Zonen, was bei unterschiedlichen Nachbarzonen zu Verwirrung führen konnte. Mit der Bezeichnung der Masse in der Tabelle wird insbesondere für Nachbarn offengelegt, mit welchen Gebäudedimensionen sie rechnen müssen.

2.3.8 Zone für öffentliche Anlagen (Art. 2.3.7)

Diese Zone beschränkt sich auf den Parkplatz im Feldbach. Im Zonenzweck wird nicht länger von einer «polyvalenten Nutzung des Platzes (Spiel-, Fest-, Parkplatz)» gesprochen. Es hat sich gezeigt, dass eine polyvalente Nutzung des Parkplatzes im Feldbach nicht realistisch ist. Dazu müsste eine erhebliche Anzahl der knapp 200 oberirdischen PP in den Untergrund verlegt werden. Der Stadtrat rechnete 2011 mit approximativen Kosten von 30'000 – 35'000 Fr. pro Tiefgaragenplatz, bzw. mit 7 bis 9 Mio. Fr. Gesamtkosten. Weitere Folgekosten aufgrund mutmasslicher Altlasten im Untergrund des ehemaligen Industriegeländes sind zudem nicht abschätzbar. Der Parkplatz muss für den Erhalt der Funktionsfähigkeit der überkommunal bedeutsamen Nutzungen (Erholungs-, Einkaufs-, Bildungsort) bestehen bleiben. Der Gestaltungsplan Feldbach vom 12.07.2002, der die polyvalente Nutzung des (Park-)Platzes regelt, ist noch entsprechend anzupassen.

Mögliche Zonenplanänderungen

Aufgrund der Rückmeldungen aus der 2. Vorprüfung zum BauR 2022 (vgl. Beilage 2) steht eine Aufhebung, bzw. Umwandlung in die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen zur Diskussion. Dies, weil einerseits die Begriffe «Bauten» und «Anlagen» in der Praxis nicht eindeutig voneinander getrennt werden können, andererseits weil die Zone für öffentliche Anlagen nur den Feldbachparkplatz umfasst und eine Aufhebung im Sinne einer Zonenharmonisierung sinnvoll sein könnte. Damit würden die Bestimmungen obsolet und könnten aufgehoben werden.

2.3.9 Hafenzone (Art. 2.3.8)

Die Bestimmungen der Hafenzone werden formell geringfügig angepasst (vgl. Beilage 1).

Die Höchstmasse möglicher Infrastrukturbauten mussten gemäss den Rückmeldungen aus der Vorprüfung in der Masstabelle (Art. 2.2) festgelegt werden. Sie entsprechend der 1-geschossigen Bauweise.

Mögliche Zonenplanänderungen

Die Hafenzone ist eine Zone mit öffentlicher Nutzung. Im Sinne einer Zonenharmonisierung ist deren Aufhebung und Umzonung zur Zone für öffentliche Bauten und Anlagen vorgesehen. Damit würden die Bestimmungen der Hafenzone obsolet und könnten aufgehoben werden.

2.3.10 Campingzone (Art. 2.3.9)

Der Verweis auf die Gastgewerbeverordnung und der Hinweis, «ein angemessenes Angebot an Passantenplätzen ist anzustreben», werden aufgehoben.

Bisher wurde jeweils im Rahmen von Baubewilligungen verfügt, dass Mobile-Homes und dergleichen nicht grösser als 40 m² sein dürfen. Notwendige Infrastrukturbauten wie WC-Anlagen und Büros waren davon ausgenommen. Die bisherige Praxis wird in Abs. 2 der Bestimmungen übernommen.

2.3.11 Sonderbauzone Familiengärten (Art. 2.3.10)

Die Zonenbestimmungen entsprechen dem Regio-BauR.

Die Grundfläche für Gebäude wird von 15 m² auf 12 m² reduziert, sofern das Gebäude nicht gemeinschaftlichen Zwecken dient. Dafür wird die bisherige Einschränkung aufgehoben, dass von den 15 m² max. 6 m² auf abgeschlossene Raumteile zur Aufnahme von

Gartengeräten etc. und max. 9 m² auf überdachte Veranden entfallen muss. Der Gestaltungsspielraum wird dadurch vergrössert.

2.3.12 Schulzone Glarisegg (Art. 2.3.11)

Aufgrund der Rückmeldungen aus der Vorprüfung (Beilage 2) mussten für diese Zone Höchst- und Mindestmasse in der Masstabelle (Art. 2.2) festgelegt werden. Diese orientieren sich an der zweigeschossigen Dorfzone. Weiter mussten die Vorschriften betr. zulässiger baulicher Veränderungen angepasst werden. In diesem Fall wird der Absatz 3 sprachlich vereinfacht und entspricht nun dem Einordnungsgebot der Dorfzone gem. § 6 Abs. 2 PBV).

Aufgrund der architekturhistorischen Bedeutung des Schlosses (ISOS-Objekt / wertvolles Ortsbild nach KRP / erhaltenswerte Bauten nach Schutzplan) müssen sich alle baulichen Veränderungen in besonderem Masse dem Ortsbildschutz unterordnen. Sie werden im Gestaltungsplanverfahren, unter Mitwirkung der Denkmalpflege, geprüft. Der Gestaltungsplan Schloss Glarisegg wird derzeit entworfen.

Mögliche Zonenplanänderungen

Die Ausdehnung der Schulzone Glarisegg (inkl. Gestaltungsplanpflicht) soll gemäss dem Antrag der Schloss Glarisegg AG flächenneutral arrondiert werden. Die Zone soll weiterhin bestehen bleiben, jedoch künftig auch die Fläche der Parkplatzzone Glarisegg umfassen.

2.3.13 Parkplatzzone Glarisegg (Art. 2.3.12)

Die Bestimmungen bleiben materiell unverändert.

Mögliche Zonenplanänderungen

Gemäss den Ausführungen zur Schulzone Glarisegg soll diese Minispezialbauzone im Sinne einer Zonenharmonisierung aufgehoben werden.

2.3.14 Erholungszone Glarisegg (Art. 2.3.13)

Diese Zone umfasst das Wiesengrundstück direkt am See mit Badesteg, Bootshaus, Volleyballnetz und Feuerstelle / Grill sowie den Tennisplatz zwischen Bahn und Seestrasse. Sie wird umbenannt (Sportplatzzone wird zur Erholungszone) und aufgrund der Rückmeldungen aus der Vorprüfung (Beilage 2) in Art. 2.2 mit Höchstmassen ergänzt. Diese orientieren sich am Bestand (kleine, 1-geschossige Bauten).

Mögliche Zonenplanänderungen

Der sanierungsbedürftige Tennisplatz zwischen Bahn und Seestrasse befindet sich an einer landschaftlich empfindlichen Lage und ist eine bundesrechtswidrige Mini-Bauzone, welche voraussichtlich ausgezont werden muss.

2.3.15 Mischzone Feldbach (Art. 2.3.14)

Im BauR war bisher festgelegt, dass der maximal zulässig Wohnanteil 50 % beträgt. Die fehlende Nachfrage an Gewerbeflächen führte dazu, dass viele Geschossflächen im Neubau «Nautilus» leer stehen. Mit der Revision der Mischzone Feldbach wird die Beschränkung des Wohnanteils aufgehoben, mit dem Ziel, die bestehenden Geschossflächen für

Wohnen freigeben zu können. Zudem wird die schwer verständliche Bestimmung zur Dachform in Absatz 2 aufgehoben.

In der Masstabelle (Art. 2.2) werden Fassaden- und Gesamthöhe für diese Zone definiert. Die festgelegten Höhen entsprechen der 3-geschossigen Wohn- und Arbeitszone, jedoch dürfen die Gebäude weiterhin bergseitig mit max. 2 Voll- und einem Dach- oder Attikageschoss in Erscheinung treten.

Die bisherigen, maximalen Höhenkoten für die Überbauung Nautilus und die Baulandreserve an der Seestrasse bleiben gültig.

2.3.16 Erholungszone Feldbach (Art. 2.3.15)

Die Zonenvorschriften bleiben im Wesentlichen unverändert. In Abs. 2 wurde lediglich präzisiert, welche Arten von oberirdischen Bauten und Anlagen zulässig sind. Diese Vorschrift orientiert sich am Bestand.

2.3.17 Freihaltezone (Art. 2.3.16)

Neu gelten die Bestimmungen nach PBV. Der neue Wortlaut hat keine wesentlichen Änderungen zur Folge.

2.3.18 Landwirtschafts- und Landschaftsschutzzone (Art. 2.4.1 – 2.5.1)

Neu gelten die Bestimmungen nach PBV. Der neue Wortlaut hat keine wesentlichen Änderungen zur Folge.

2.3.19 Naturschutzzone / Naturschutzzone im Wald (Art. 2.5.2)

Neu gelten die Bestimmungen nach PBV. Der neue Wortlaut hat keine wesentlichen Änderungen zur Folge.

Mögliche Zonenplanänderungen

Die Naturschutzzone im Wald soll formell aufgehoben werden. Der Schutz der Natur im Wald wird über die Waldgesetzgebung und die forstlichen Planungsinstrumente (Waldentwicklungspläne / Ausführungspläne) eigentümerverbindlich geregelt. Letztere definieren den Schutz differenzierter als die Naturschutzzone im Wald (NSW). Zur Vermeidung von Doppelspurigkeiten und Überregulierungen sollen die kommunalen NSW aufgehoben und die entsprechenden Flächen im Zonenplan als Wald (Hinweis) dargestellt werden.

2.3.20 Zone für archäologische Funde (Art. 2.6.1)

Neu gelten die Bestimmungen nach PBV. Der neue Wortlaut hat keine wesentlichen Änderungen zur Folge.

2.3.21 Ortsbild- / Umgebungsschutzzone (Art. 2.6.2)

Neu gelten die Bestimmungen nach PBV. Der neue Wortlaut hat keine wesentlichen Änderungen zur Folge.

2.3.22 Zone mit Gestaltungsplanpflicht (Art. 2.6.3)

Neu gelten die Bestimmungen nach PBV. Der neue Wortlaut hat keine wesentlichen Änderungen zur Folge.

Abs. 2 wird ersatzlos aufgehoben. Zweck und Inhalt des Gestaltungsplans Feldbach sind in den entsprechenden Sonderbauvorschriften geregelt. Dies muss im BauR nicht wiederholt werden.

2.4 Bau- und Umgebungsvorschriften (Kap. 3)

2.4.1 Qualitätssicherung (Art. 3.1)

Gemäss Planungsgrundsatz 1.3 B des kantonalen Richtplans ist bei der Siedlungsentwicklung nach innen eine hochwertige Siedlungsqualität anzustreben. Eine hochwertige Siedlungsqualität kann mittels qualifizierter Planungs- und Projektierungsverfahren erreicht werden. Dabei handelt es sich um Varianzverfahren mit mehreren beteiligten, interdisziplinär zusammengesetzten Planerteams (Wettbewerbe / Studienaufträge / Testplanungen). Solche Verfahren sind aufwändig und teuer. Mit dem neuen Artikel 3.1 wird die Grundlage geschaffen, dass sich die Stadt an solchen Verfahren finanziell beteiligen kann, vorausgesetzt ein entsprechender Kredit wurde von der Bevölkerung bewilligt oder ist innerhalb der Finanzkompetenz des Stadtrates.

2.4.2 Nachhaltiges Bauen (Art. 3.2 ff.)

Darin werden Bestimmungen zu Sachverhalten aufgenommen, die durch den Wertewandel seit der letzten Gesamtrevision an Wichtigkeit zugenommen haben, wie der ökologische Ausgleich im Siedlungsgebiet und die Reduktion der Lichtverschmutzung.

2.4.3 Besondere Abstände (Art. 3.3 ff.)

In diesem Abschnitt werden besondere Grenz- und Gebäudeabstände geregelt. Wesentliche Änderungen gegenüber dem alten BauR sind:

- Reduktion des Grenzabstandes für gemäss § 99 PBG bewilligungsfreie Bauten und Anlagen («Gerätehäuschen») von 3.0 auf 2.0 m.
- Aufhebung des Mehrlängenzuschlags.
- Die Hauptwohnseite ist nicht länger die am meisten gegen Süden oder Südwest gerichtete Längsfassade, sondern kann frei gewählt werden.

Die Änderungen haben zum Ziel, das verfügbare Bauland besser nutzbar zu machen und den Spielraum bei der Anordnung der Bauten zu erhöhen.

Verhältnis zum Gesetz über Flur und Garten

Das Flurgesetz (RB 913.1) regelt u. a. die Grenzabstände von toten Anlagen (§ 3), Einzäunungen (§ 4) und Pflanzungen (§ 5). Das BauR weicht davon in den Absätzen 4-6 ab und geht gemäss § 96 PBG dem Flurgesetz vor.

2.4.4 Bauvorschriften für Dächer (Art. 3.4)

Die Bestimmung verlangt, dass Attikageschosse im Hang von der Talseite her zurückversetzt sein müssen. Der Rückversatz berechnet sich nach übergeordnetem Recht (vgl. § 29 PBV). Die Bestimmung lässt indes offen, ab welcher Geländeneigung der talseitige Rückversatz zwingend ist. Auf eine komplizierte, justiziable Hangneigedefinition wurde bewusst verzichtet. In der Regel kann ab einer Geländeneigung von 10% von einer Hanglage ausgegangen werden. Im Zweifelsfall soll der Stadtrat diese Frage im Baubewilli-

gungsverfahren im Einzelfall, unter Berücksichtigung der örtlichen Topografie und ortsbau-lichen Situation, entscheiden. Dies gilt auch für die Anordnung des kleinen Kniestocks von Pultdächern.

2.4.5 Allgemeine Gestaltungsvorschriften (Art. 3.5)

Die für alle Bauten und Anlagen geltenden Gestaltungsvorschriften wurden überprüft und umformuliert / zusammengefasst. Aus der Gegenüberstellung (vgl. Beilage 1) ist ersicht-lich, welche alten Bestimmungen dadurch aufgehoben werden können.

2.4.6 Terrainveränderungen und -gestaltung (Art. 3.5.4)

Der Grundsatz zur Terraingestaltung wird in Anlehnung an die übergeordnete Bestimmung (§ 79 PBG) formuliert und mit der zulässigen Abgrabungstiefe ergänzt. Diese ist notwen-dig, weil Abgrabungen bei der Bemessung der Gebäudehöhen (per Definition IVHB) nicht mehr ins Gewicht fallen.

2.4.7 Zusätzliche Gestaltungsvorschriften (Art. 3.6 ff.)

Diese besonderen Gestaltungsvorschriften lehnen sich an die Regio-BauR-Vorlage an und wurden mit den geltenden Gestaltungsvorschriften der Kernzone (Art. 28 aBauR) ab-geglichen. Die Bestimmungen sind werden mehrheitlich sinngemäss übernommen. Auf-grund von Rückmeldungen aus der Vorprüfung oder Erkenntnissen aus dem bisherigen Vollzug werden jedoch auch Anpassungen notwendig. Aus der Gegenüberstellung ist er-sichtlich, welche Bestimmungen übernommen werden (vgl. Kommentare zu Art. 2.3.4 in Beilage 1).

2.4.8 Parkierung für motorisierte Fahrzeuge (Art. 3.7)

Die Anzahl Pflichtparkplätze für Bewohner in Mehrfamilienhäusern wird von 1.0 auf 1.5 PP je Wohnung erhöht. Die Änderung erfolgt aufgrund der Erfahrungen aus dem Vollzug. 1.0 PP je Wohnung ist aus heutiger Sicht zu knapp bemessen.

Zur Förderung der E-Mobilität werden die Abs. 4 und 5 aufgenommen. Die Minimalvorga-ben sind für private Bauherren verhältnismässig und bewirken nur geringe Zusatzkosten, insbesondere da die Ausbaustufe (vgl. SIA Norm 2060) nicht vorgegeben wird. Im Mini-mum sind Rohre und Tragsysteme für Kabelleitungen (Netz und Gebäude) sowie geeig-nete Platzreserven in Elektroverteilungen (Zählerplatz und Absicherung) vorzusehen.

2.4.9 Parkierung für Fahrräder (Art. 3.8)

Diese Vorschriften bezwecken die Förderung des Langsamverkehrs. Insbesondere in Mehrfamilienhäusern wird den Fahrradabstellplätzen oft zu wenig Augenmerk geschenkt und sie sind oftmals ungenügend (zu klein dimensioniert oder schlecht zugänglich).

2.4.10 Nebennutzflächen und -anlagen bei Mehrfamilienhäusern (Art. 3.9)

Neu werden in Mehrfamilienhäusern explizit auch die notwendigen Abstellflächen für Kin-derwagen etc. sowie Flächen im Keller oder Estrich verlangt. Diese müssen bei der Be-rechnung der Geschossflächenziffer angerechnet werden, was deren Erstellung für Inves-toren allenfalls unattraktiv machen könnte. Für eine hohe Wohnqualität sind sie jedoch wichtig.

Weiter wird auf das geltende übergeordnete Recht (§ 86 PBG) verwiesen, wonach beim Bau von Mehrfamilienhäusern, entsprechend den örtlichen Verhältnissen und nach Massgabe von Zahl und Art der Wohnungen, angemessene Spielplätze oder Freizeitflächen an geeigneter Lage zu erstellen und dauernd zu unterhalten sind.

2.4.11 Mobilfunkantennen (Art. 3.10)

Die Gemeinde kann geplante Mobilfunkantennen nur dann verbieten, wenn dies zum Erhalt des Orts- und Landschaftsbildes notwendig und im öffentlichen Interesse ist. Der Schutz der Bevölkerung vor übermässigen Strahlenbelastungen wird hingegen abschliessend durch Bundesrecht (Verordnung über den Schutz vor nichtionisierender Strahlung, NISV, SR 814.710) geregelt. Die Gemeinde kann folglich keinen «verdeckten» Immissionsschutz betreiben.

Aufgrund diverser Voten aus der Bevölkerung wird im BauR ein Kaskadenmodell (Prioritätenordnung) für Mobilfunkstandorte festgelegt. Eine visuell wahrnehmbare Mobilfunkantenne in einem Gebiet untergeordneter Priorität ist nur dann zulässig, wenn sie sich nicht in einem Gebiet übergeordneter Priorität aufstellen lässt.

Zonen mit der niedrigsten Priorität sind jene, in denen der Ortsbildschutz Vorrang hat (z. B. Kernzone Altstadt) oder in denen die durch Antennen verursachten ideellen Emissionen geringgehalten werden sollen (z. B. bei Schulanlagen und in Wohnzonen). Diese Regelung gilt allerdings nicht für kaschierte, visuell nicht wahrnehmbare Mobilfunkantennen.

2.5 Baubewilligungsverfahren (Kap. 4)

Das Baubewilligungsverfahren ist abschliessend im übergeordneten Recht geregelt. Im BauR wird auf die entsprechenden Rechtserlasse verwiesen.

2.6 Schlussbestimmungen (Kap. 5)

Da eine Neufassung vorliegt, werden das bisherige BauR und sämtliche Nachträge aufgehoben und im Übergangsrecht festgelegt, dass hängige Baugesuche nach neuem Recht zu beurteilen sind. Davon ausgenommen sind Bauvorhaben in einem Gestaltungsplangebiet gemäss Art. 5.2 Abs. 2.

Die Zuordnungstabelle in Art. 5.1 stellt sicher, dass der alte Zonenplan und das neue Baureglement kompatibel bleiben. Mit der Zonenplanrevision werden die Zonenbezeichnungen dem BauR 2022 angepasst und Art. 5.1 aufgehoben.

3 Verfahren

[Diese Kapitel wird dem Verfahrensstand entsprechend nachgeführt.]

3.1 Information und Mitwirkung

Der erste Entwurf des revidierten Baureglements wurde zusammen mit dem überarbeiteten Richt- und Zonenplan vom 13.11.2019 bis 31.01.2020 öffentlich publiziert. Aus Bevölkerung und Politik sind damals zahlreiche Rückmeldungen eingegangen. Sämtliche Eingaben wurden ausgewertet, besprochen und nach Möglichkeit berücksichtigt. Den Antragstellern wurde mit Beginn der öffentlichen Auflage des BauR 2022 schriftlich mitgeteilt, ob und wie ihre Vorbehalte und Anregungen zum BauR berücksichtigt wurden.

3.2 Vorprüfung

Der erste Entwurf des revidierten Baureglements wurde mit Bericht des ARE-TG vom 06.01.2020 vorgeprüft. Der zweite Entwurf, welcher sich stärker am Regio-BauR orientiert (vgl. Erläuterungen in Kap. 1.3), wurde nochmals zur Vorprüfung eingereicht. Wie die Vorbehalte und Hinweise aus der zweiten Vorprüfung vom 16.12.2021 umgesetzt wurden, ist aus der Beilage 2 ersichtlich.

3.3 Öffentliche Auflage

Das BauR 2022 liegt gemäss § 29 PBG nun während 20 Tagen öffentlich auf. Die relevanten Daten können dem Titelblatt des Baureglements entnommen werden.

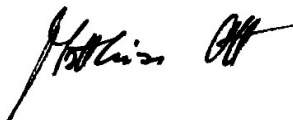
Während der Auflage gingen [...] Einsprachen ein.

3.4 Volksabstimmung, Genehmigung und Inkraftsetzung

Die Bevölkerung soll am 15. Mai 2022 über das revidierte Baureglement abstimmen können. Nach erfolgreicher Annahme muss es anschliessend zur Genehmigung beim DBU eingereicht werden. Der Stadtrat setzt es anschliessend auf einen von ihm zu bestimmenden Zeitpunkt in Kraft.

Im Auftrag des Stadtrates Steckborn

Winzeler + Bühl



Matthias Ott

Anhang 1 Zuweisung kantonaler Zonenkatalog

Baureglement 2022	Kantonaler Zonenkatalog
<u>Bauzonen</u>	<u>1. Bauzonen</u>
KA Kernzone Altstadt	1405 Altstadtzone
D1 Dorfzone 1	1406 Dorfzone 2
D2 Dorfzone 2	1407 Dorfzone 3+
W1 Wohnzone 1	1101 Wohnzone 1
W2 Wohnzone 2	1103 Wohnzone 2 mittlere Dichte
W3 Wohnzone 3	1104 Wohnzone 3
WA1 Wohn- und Arbeitszone 1	1301 Wohn- und Arbeitszone 1
WA2 Wohn- und Arbeitszone 2	1302 Wohn- und Arbeitszone 2
WA3 Wohn- und Arbeitszone 3	1303 Wohn- und Arbeitszone 3
MF Mischzone Feldbach	1302 Wohn- und Arbeitszone 2
A Arbeitszone	1201 Arbeitszone Industrie
OE Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	1501 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen
OEA Zone für öffentliche Anlagen	1502 Zone für öffentliche Anlagen
SG Schulzone Glarisegg	1901 Objektbezogene Spezialbauzone
PG Parkplatzzone Glarisegg	1901 Objektbezogene Spezialbauzone
EG Erholungszone Glarisegg	1703 Zone für spezielle Sportanlagen
CP Campingzone	1702 Campingzone
FH Freihaltezone	1601 Freihaltezone
KG Kleingartenzone	1704 Kleingartenzone
HA Hafenzone	1701 Touristik- und Freizeitzone
EH Erholungszone Feldbach	1502 Zone für öffentliche Anlagen
<u>Nichtbauzonen</u>	<u>2. Landwirtschaftszonen</u>
L Landwirtschaftszone	2101 Landwirtschaftszone
LS Landschaftsschutzzone	3101 Landschaftsschutzzone
	<u>3. Schutzzonen (ausserhalb Bauzonen)</u>
NS Naturschutzzone	3102 Naturschutzzone
NSW Naturschutzzone im Wald	3103 Naturschutzzone im Wald
<u>Überlagernde Zonen</u>	<u>Überlagernde Zonen</u>
GP Zone mit Gestaltungsplanpflicht	6201 Gestaltungsplanpflicht
OS Ortsbild- / Umgebungsschutzzone	5101 Ortsbildschutzzone
AR Zone für archäologische Funde	5901 Zone für archäologische Funde