EXEMPLAR ARP TG

Departement für Bau und Umwelt

Thurgau

Frauenfeld, 07. Mai 2012

weitere Unterlagen befinden sich im Dossier "Änd. BL Fänebach / Schwarzerain".

Entscheid Nr. 37
0204/2011/DBU/ARP

Politische Gemeinde Mammern
- **Änderung Baulinienplan Fänebach / Schwarzerain**
- **Baulinienplan Moosacker**
- **Zonenplanänderung 2011**
- **Ergänzung Baureglement September 2011**
- **Ergänzung Richtplan Natur- und Kulturobjekte**

Das Departement für Bau und Umwelt entscheidet:

1. Die vom Gemeinderat Mammern am 3. Oktober 2011 beschlossene Änderung des Baulinienplans Fänebach / Schwarzerain wird genehmigt.

2. Der vom Gemeinderat Mammern am 3. Oktober 2011 beschlossene Baulinienplan Moosacker wird mit Hinweisvermerk zum verbindlichen Legendeninhalt „Grenze Ufergehölz" genehmigt.

3. Die vom Gemeinderat Mammern am 3. November 2011 beschlossene Zonenplanänderung 2011 wird genehmigt.

4. Die vom Gemeinderat Mammern am 3. Oktober 2011 beschlossene Ergänzung des Baureglements Art. 4a wird mit Ausnahme von Art. 4a Abs. 2 Satz 3 und Art. 4a Abs. 3 genehmigt.

5. Die vom Gemeinderat Mammern am 3. Oktober 2011 beschlossene Ergänzung Richtplan Natur- und Kulturobjekte wird genehmigt.

6. Mitteilung an:
   - Gemeinde Mammern, Huebackerstrasse 30, 8265 Mammern, unter Beilage von
   - 3 Dossiers Genehmigungsunterlagen, je mit Genehmigungs- und Hinweisvermerken (chargé)
   - Departement für Bau- und Umwelt, Rechtsdienst
   - Amt für Umwelt
   - Forstamt
   - Tiefbauamt
   - Amt für Raumplanung, unter Beilage von 2 Dossiers Genehmigungsunterlagen, je mit Genehmigungs- und Hinweisvermerken sowie der übrigen Akten

Erwägungen:
Mit Schreiben vom 5. Oktober 2011 ersucht der Gemeinderat Mammern um Genehmigung der im Titel erwähnten Vorlagen. Im Anschluss an eine Besprechung wurden verschiedene Unterlagen nachgebessert und mit Schreiben vom 6. März 2012 erneut zur Genehmigung eingereicht. Aufgrund der eingereichten Unterlagen kann geschlossen werden, dass die Verfahren ordnungsgemäss durchgeführt wurden. Die Vorlagen wurden, mit Ausnahme der Ergänzung des Richtplans der Natur- und Kulturobjekte, vom Amt für Raumplanung mit Schreiben vom 29. August 2008 vorgeprüft.

Änderung Baulinienplan Fänebach / Schwarzerain
Im Bereich Fänebach / Schwarzerain existiert ein Baulinienplan aus dem Jahre 1980 (RRB Nr. 1646 vom 2. September 1980). Dieser enthält zwei Baulinien, eine entlang dem Seeufer, die zweite entlang der Hauptstrasse. Letztere legt entlang der Seestrasse (Kantonsstrasse) einen Abstand von 8 m fest. Der strassengesetzliche Mindestabstand gegenüber der Seestrasse beträgt nur 4 m. Der grosse Baulinienabstand hat gemäss Planungsbericht in der Vergangenheit verschiedentlich zu Problemen bei Baugesuchsverfahren geführt. Der Gemeinderat hat deshalb beschlossen, die Baulinie entlang der Hauptstrasse ersatzlos aufzuheben.
Im Rahmen der verwaltungsinternen Vernehmlassung wurden keine Vorbehalte angemeldet. Die Änderung des Baulinienplans Fänebach / Schwarzerain erfüllt die Anforderungen von § 33 Abs. 1 des Planungs- und Baugesetzes (PBG; RB 700) und kann genehmigt werden.

Baulinienplan Moosacker:
Entlang des Seeufers im Gebiet Moosacker bestehen in der heutigen Seeuferwohnzone eine Reihe von altrechtlichen Wochenendhäusern. Einige der Bauten liegen innerhalb des gesetzlichen Gewässerabstandes, andere innerhalb des Waldabstandes (Ufergehölz). Mit dem vorliegenden Baulinienplan Moosacker soll Klarheit über die Bebaubarkeit zahlreicher Parzellen geschaffen werden.
Im Rahmen der verwaltungsinternen Vernehmlassung hat das Forstamt festgehalten, dass die Abgrenzung Wald-Bauzone stattgefunden hat, diese aber aufgrund von hängigen Einsprachen noch nicht rechtskräftig ist. Das Forstamt weist darauf hin, dass gemäss kantonalem Planungs- und Baugesetz für Hochbauten entlang Ufergehölzen ein minimaler Abstand von 15 m gilt. Der durch die Baulinien reduzierte Ufergehölzabstand bewegt sich zwischen ca. 8 m und 13 m. Das Forstamt stimmt dem Baulinienplan unter Einhaltung der Auflage, dass die Zugänglichkeit für die Bewirtschaftung der Ufergehölze stets gewährleistet bleiben muss (mit Forstmaschinen befahrbarer Zugang) zu.

Die Legende des Baulinienplanes Moosacker enthält unter den verbindlichen Inhalten die „Grenze der Ufergehölze". Dieser Inhalt ist Gegenstand des aktuell (auf Grund von

Einsprachen) sistierten Waldfeststellungsplans der Gemeinde Eschenz und kann nicht im Rahmen des vorliegenden Baulinienplans Moosacker festgelegt werden. Die Bezeichnung in der Legende wird deshalb mit einem Hinweisvermerk versehen.

Änderung Zonenplan 1997 / 2003

Wie bereits erwähnt, bestehen im Gebiet Moosacker entlang des Seeufers eine Reihe von Wochenendhäusern. Die bauliche Entwicklung war während der letzten Jahrzehnte eher bescheiden. Das Seeufer befindet sich grösstenteils noch in einem relativ naturnahen Zustand. Die im Gebiet Moosacker befindlichen Wochenendhäuser halten die derzeit geltenden Bauvorschriften der Seeuferwohnzone SW grösstenteils ein. Die zulässige Ausnutzung von 0.10 wird jedoch von den meisten Gebäuden voll beansprucht. Mit der Zonenplanänderung 2011 möchte der Gemeinderat die bisherige Seeuferwohnzone SW in die Seeuferwohnzone SW 2 umzonen und mittels entsprechender Baureglementsvorschriften im Gebiet Moosacker eine transparente, lockere, wenig intensive und vom Seeufer her diskrete Bebauung ermöglichen. Mit dieser neuen Seeuferwohnzone 2 sollen insbesondere die Überbauungsmöglichkeiten für die unbebauten Parzellen verbessert werden. Weitere, zum Verständnis der Zonenplanänderung notwendige Angaben enthält der Planungsbericht. Die Zonenplanänderung erfüllt § 33 Abs. 1 des Planungs- und Baugesetzes (PBG; RB 700) und kann genehmigt werden.

Ergänzung Baureglement September 2011

Um im Gebiet Moosacker eine transparente, lockere, wenig intensive und vom Seeufer her diskrete Bebauung ermöglichen zu können, wird eine neue Seeuferwohnzone SW 2 geschaffen. Die zugehörigen Vorschriften im Baureglement sehen im neuen Art. 4a „Seeuferwohnzone SW 2" eine Gebäudelänge von 25 m und einen grossen Grenzabstand von lediglich 5 m vor. Damit werden die Ausnützung und die Gebäudelänge gegenüber der bisherigen Seeuferwohnzone erhöht.
Der Rechtsdienst hält fest, dass Art. 4a Abs. 2 Satz 3 nicht genehmigt werden kann, da er gegen § 81 des geltenden Planungs- und Baugesetzes und somit gegen übergeordnetes Recht verstösst. Weiter kann auch Art. 4a Abs. 3 nicht genehmigt werden, da es sich um einen Hinweis handelt, welcher keine Rechtskraft hat. Im Übrigen ist davon auszugehen, dass sich in Art. 4a Abs. 5 die Bezeichnung „Übrige Emissionen – nicht störend" auf die in Abs. 1 erwähnten Betriebe bezieht.

Ergänzung Richtplan Natur- und Kulturobjekte

Im Rahmen einer Einspracheverhandlung mit der Pro Natura Thurgau im Zusammenhang mit dem Erlass des Baulinienplans Moosacker wurde vereinbart, dass der Richtplan Natur- und Kulturobjekte der Politischen Gemeinde Mammern im Seeuferbereich Moosacker ergänzt wird. Die Pro Natura Thurgau hat der Gemeindebehörde Vorschläge unterbreitet, mit welchen Massnahmen der Erhalt und die Aufwertung des Seeufers

sichergestellt werden kann. Neu wird im Richtplantext unter Ziffer 5.2 ein Kapitel zum Uferschutz Moosacker eingeführt. Die Nummerierung des Teilrichtplans Natur- und Kulturobjekte wird entsprechend angepasst. Die Richtplankarte wird diesbezüglich mit der neuen Nummer N5 ergänzt. In den Bestimmungen zum neuen Richtplankapitel 5.2 und dem dazugehörigen Anhang 1 sind Schutzmassnahmen definiert, um Beeinträchtigungen des Ufers zu vermeiden.
Im Rahmen der verwaltungsinternen Vernehmlassung wurden keine Vorbehalte zur Richtplanergänzung angemeldet. Die Ergänzung des Richtplans Natur- und Kulturobjekte wird genehmigt.

Abschliessend weist das Amt für Umwelt darauf hin, dass zwei eingedolte Bäche durch den Projektperimeter (siehe Beilage des Amts für Umwelt) verlaufen und diese im Rahmen von allfälligen Bauvorhaben zu berücksichtigen sind.

Departement für Bau und Umwelt

Dr. Jakob Stark

Departement für Bau und Umwelt · Kanton Thurgau ·

Beilage:
- Planbeilage des Amts für Umwelt, Abt. Wasserwirtschaft und Wasserbau: Übersicht zu eingedolten Bächen innerhalb des Projektperimeters

Rechtsmittel:
Gegen diesen Entscheid kann innert 20 Tagen beim Verwaltungsgericht des Kantons Thurgau, 8570 Weinfelden, Beschwerde geführt werden. Diese hat einen Antrag und eine Begründung zu enthalten. Sie ist im Doppel unter Beilage des angefochtenen Entscheides einzureichen.

Expediert: - 8. Mai 2012