



DER REGIERUNGSRAT DES KANTONS THURGAU

Protokoll vom 8.7.97

Nr. 649

Revidierte Ortsplanung / PG Mammern / Teilweise Genehmigung

Mit Schreiben vom 9. September 1996 ersucht der Gemeinderat Mammern um die regierungsrätliche Genehmigung der von der Gemeindeversammlung am 5. Juni 1996 beschlossenen generell revidierten Ortsplanung. Den Akten ist zu entnehmen, dass die Verfahren ordnungsgemäss durchgeführt wurden. Beim Departement für Bau und Umwelt ist ein Rekurs gegen die die Campingzone überlagernde Freifläche eingegangen, über den in einem separaten Verfahren entschieden wird.

1991 wurde ein Entwurf zur revidierten Ortsplanung Mammern vorgeprüft. Der Bericht des Amtes für Raumplanung vom 29. Mai 1991 gibt eine konsolidierte Sicht der kantonalen Amtsstellen wieder. Inzwischen sind aus raumplanerischer Sicht wesentliche Gesetze und Instrumente geändert worden oder hinzugekommen, die eine Neu Beurteilung der Ortsplanung zur Folge haben, womit also der Stellenwert der sechs Jahre zurückliegenden Vorprüfung zu relativieren ist. So traten z.B. 1993 das neue Gesetz über Strassen und Wege, 1994 das Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Natur und der Heimat und 1996 das neue Planungs- und Baugesetz in Kraft. Hinzu kam im gleichen Jahr der kantonale Richtplan. Zwischen der Vorprüfung und der vorliegenden Genehmigung der generell revidierten Ortsplanung wandelte sich zudem die vormalige Ortsgemeinde Mammern zur selbständigen politischen Gemeinde.

Zonenplan

Im Rahmen der Vorprüfung hinterliess das Baugebiet im Zonenplan grundsätzlich einen planerisch erwünschten, kompakten Eindruck, indem auch diverse Auszonungen zur Siedlungsbegrenzung vorgesehen waren. Diese Qualität ist im zur Genehmigung eingereichten Zonenplan gemindert. Insbesondere sind die vielen Kleinbauzonen zu bemängeln. Im einzelnen sind folgende Bemerkungen anzubringen.

Parkzone im Gebiet Guldifuess

Mehrfach wurde hier schon die Ausscheidung von Baugebiet bemängelt. Es erstaunt, dass die Gemeinde nach wie vor am Baugebiet festhält, obschon die Gründe bereits dargelegt wurden, die deutlich für die Bezeichnung einer Nichtbauzone sprechen. So hatte das Bundesgericht in Sachen Seeuferwohnzone mit Urteil vom 4. März 1985 den Nichtgenehmigungsentscheid des Regierungsrats bestätigt, wonach das Gebiet nicht einer Bauzone sondern einer Landschaftsschutzzone zuzuweisen sei (S. 10 des Urteils). Im Rahmen der Vorprüfung der vorliegenden Ortsplanung wurde wiederum die geplante

Bauzone bemängelt. Nun hat die Gemeinde eine Parkzone, die der Bauzone zuzuordnen ist, beschlossen. Gemäss Baureglement (Art. 4.47) dient diese Parkzone der Erhaltung und Erneuerung der Parklandschaft im Einzugsgebiet des Schlosses Mammern mit Baumbeständen, Rasenflächen, Gartenanlagen befestigten Wegen und Plätzen, Tierpark usw.

Der Bereich Guldifuess präsentiert sich mehrheitlich als Wiese mit natürlichem Grasbestand, die an den See angrenzt. Diese Wiese wird als zum Seeufer gehörend angesehen (vgl. Erwähntes BGE-Urteil). Eine Parklandschaft ist nicht erkennbar und damit trifft hier der eigentliche Zonenzweck (Erhaltung und Erneuerung der Parklandschaft) nicht zu. Ferner ist zwischen der Wiese und dem eigentlichen Park der Campingplatz eingeschoben, womit auch die funktionale Verbindung zum Schlosses Mammern nicht mehr gegeben ist (vgl. Zonenzweck). In Übereinstimmung mit dem Urteil des Bundesgerichts und den massgebenden Planungsgrundsätzen des RPG (z.B. Seeuferfreihaltung, kompakt begrenztes Baugebiet, Schutz Landschaft und Ortsbild) ist die fragliche Parkzone nicht rechtmässig. Diese Absicht ist auch im kantonalen Richtplan mit einer roten Linie (Begrenzung des Siedlungsgebietes und damit keine Zone des Baugebietes) behördenverbindlich festgehalten. Die fragliche Parkzone (Bauzone) ist nicht rechtmässig und kann deshalb nicht genehmigt werden. Die Gemeinde wird aufgefordert, eine sachgerechte Zone des Nichtbaugebietes (z.B. Landschaftsschutzzone) auszuscheiden und dem Regierungsrat zur Genehmigung einzureichen.

Weilerzonen Chlingezell und Neuburg

Bauzonen sind Mittel, um Siedlungen zu wirtschaftlicher Einheit zu fügen und auf bestimmte zusammenhängende Räume einzugrenzen. Das heisst, dass einzelliegenschaftsbezogene Bauzonen keine zweckentsprechend bemessene Nutzungszonen sind. Sie sind darüber hinaus geeignet, Art. 24 RPG zu umgehen (EJPD/BRP, Erläuterungen RPG, Seite 202 ff). Bereits im Rahmen der Vorprüfung wurde die Gemeinde auf diesen Sachverhalt aufmerksam gemacht. Im bisherigen Zonenplan sind die Gebiete Chlingezell und Neuburg Weilerzonen zugewiesen. Abgesehen von Abgrenzungsänderungen im Gebiet Chlingezell wurde die Zonenzuweisung im vorliegenden Zonenplan übernommen. Art. 23 RPV enthält die bundesrechtliche Grundlage zur Bezeichnung von Weiler- oder Erhaltungszonen, die im revidierten kantonalen Richtplans 1996 konkretisiert wurde. Diese deckt sich im übrigen auch mit der bundesgerichtlichen Rechtsprechung im Zusammenhang mit sogenannten Minibauzonen. Der kantonale Richtplan 1984 enthielt noch keine quantitativen Vorgaben bezüglich der Ausscheidung von Kleinsiedlungen, so konnten die eingangs erwähnten Weilerzonen damals grundsätzlich genehmigt werden. Hinzu kommt nun auch die seither gefestigte Praxis des Bundesgerichts, wonach Kleinbauzonen rechtswidrig sind. Gestützt auf Art. 23 RPV sind im kantonalen Richtplan 1996 die für die Zuweisung von Kleinsiedlungen zu bestehenden Zonen nach Art. 18 RPG (wie Weiler- und Erhaltungszonen) massgebenden Kriterien wie folgt formuliert:

"Zur Erhaltung bestehender Kleinsiedlungen können im Rahmen der Ortsplanung ausserhalb der Bauzonen eng begrenzte Weiler- oder Erhaltungszonen ausgeschieden werden. Folgende Bedingungen sind Voraussetzung für die Bezeichnung entsprechender Weiler- oder Erhaltungszonen:

- 5-10 bewohnte, mehrheitlich nicht landwirtschaftlich genutzte Gebäude,
- geschlossene Häusergruppe mit Siedlungsqualität,
- kulturgeschichtlich begründeter Siedlungsansatz, der sich von Dörfern oder Städten klar abgrenzt."

Mit diesen Kriterien soll sichergestellt werden, dass der anerkannte planerische Grundsatz der Trennung des Baugebietes und des Nichtbaugebietes nicht durchbrochen wird.

Die letzten beiden Bedingungen mögen - wenn auch sehr geringfügig und unterschiedlich ausgeprägt - bei beiden Siedlungen ansatzweise vorhanden sein, die erste ist hingegen weder bei Chlinge Zell (2 Wohnhäuser, eines davon mit Restaurant, sowie eine Kapelle) noch bei Neuburg (2 Wohnhäuser zu einem Reitbetrieb) erfüllt. Daraus ergibt sich, dass hier die Bezeichnung von Weilerzonen im Sinne einer Strukturerhaltungszone nicht rechtmässig ist.

Schliesslich ist noch zu bemerken, dass die Behandlung der Dorfzone und der Weilerzone im selben Baureglementsartikel (Art. 4.41) nicht sinnvoll ist, weil die baulichen und nutzungsmässigen Anforderungen dieser beiden Zonen verschieden sind. Hinzu kommt, dass hinsichtlich der zulässigen Bauten und Anlagen in der Weilerzone zwischen Abs. 1 und Abs. 5 Widersprüche bestehen.

Zu prüfen ist noch, ob die fraglichen Gebiete geeignet sind zur Ausscheidung von sogenannten dynamischen Bauzonen gemäss Art. 15 RPG. Dies ist zu verneinen, da solche nicht für gestreute Siedlungen geschaffen sind. Hinzu kommt, dass in einer Landschaft von übergeordnetem Interesse (BLN Gebiet Nr. 12.4, KRP Kap. 2) die Landschaft besonders empfindlich ist und keine dynamischen Bauzonen ausgeschieden werden sollten. Insgesamt ergibt sich somit, dass die fraglichen Bauzonen Chlinge Zell und Neuburg nicht rechtmässig sind. Die Zuweisung von Chlinge Zell und Neuburg zum Baugebiet kann nicht genehmigt werden. Ebenso können die in Art. 4.41 BauR enthaltenen Bestimmungen zu Weilerzonen nicht genehmigt werden. Die Gemeinde hat diese Gebiete einer geeigneten Nichtbauzone (z.B. Landwirtschaftszone I) zuzuweisen und dem Regierungsrat zur Genehmigung vorzulegen.

Hinsichtlich dem Restaurant bei der Kapelle in Klingenzell ist zu bemerken, dass es als traditionelles Ausflugsrestaurant angesehen und es deshalb als standortgebundene Baute im Sinne von Art. 24 Abs. 1 RPG eingestuft werden kann. Dadurch entstünde bei Bauvorhaben ein grösserer Handlungsspielraum als unter den Bestimmungen von Art. 24 Abs. 2 RPG in Verbindung mit § 82 PBG.

Landgutzone

Im Zonenplan sind die Liegenschaften Seeberg, Halde, Bildacker, Seefrid und Freiesteil Landgutzone zugewiesen. Es handelt sich dabei um Einzelgehöfte, welche die Kriterien zur Zuweisung zu Bauzonen irgendwelcher Art nicht erfüllen. Es sind Minibauzonen, die nur den Zweck haben, Art. 24 RPG zu umgehen. Diese Feststellung ist allein schon mit dem Hinweis zu belegen, dass einzelne Zonen unlogischerweise mit einem Bauverbot belegt sind. Diese Bereiche sind in den fraglichen Zonen querschraffiert. Es werden im Grunde genommen verstreut liegende Bauten zu einer "Bauzone" zusammengefasst. Bei den übrigen Landgutzone handelt es sich um Minibauzonen. Der Nutzungsplan darf nicht dazu missbraucht werden, Vorhaben, die einer Ausnahmegewilligung nach Art. 24 RPG nicht zugänglich sind, doch noch zu realisieren bzw. bestehende Situationen zu "legalisieren"; dadurch wird der zentrale Grundsatz der Trennung von Baugebiet und Nichtbaugebiet durchlöchert. Es ist in keiner Weise erkennbar, inwiefern Mammern ein Spezialfall darstellt und hier von den Grundsätzen der Raumplanung abgewichen werden sollte. Den diesbezüglichen Ausführungen in Kapitel 4.21 des Planungsberichts kann nicht gefolgt werden. Alle Landgutzone sind nicht rechtmässig und können daher nicht genehmigt werden. Betroffen von der Nicht-Genehmigung sind im Baureglement die Bestimmungen zur Landgutzone in Art. 4.48 BauR. Die Gemeinde hat diese Gebiete einer geeigneten Nichtbauzone (z.B. Landwirtschaftszone I) zuzuweisen und dem Regierungsrat zur Genehmigung vorzulegen.

Abgrenzung der Siedlung

Zu Bemerkungen gibt die Baugebietsabgrenzung im Bereich "altes Schulhaus (Parzelle Nr. 94) - ehemalige Badi beim Landungssteg" Anlass. Im Rahmen der Vorprüfung des Zonenplans war in diesem Bereich das Baugebiet wesentlich enger begrenzt. In diesem BLN-Gebiet kommt der Freihaltung des Seeufers besondere Bedeutung zu, was zur Folge hat, dass das Baugebiet kompakt abzugrenzen ist.

Gemäss Planungsbericht hat die Revision hinsichtlich der Siedlungsentwicklung insbesondere mit Recht die Zielsetzung, die Ablesbarkeit des alten Dorfteils mit den charakteristischen Bauten zu festigen bzw. aufzuwerten sowie Zwischenbereiche (markante Obstbaumbestände, Vorgärten) zu erhalten. Zwischen den Bauten im Bereich des Zentrums bei der sternförmigen Strassenkreuzung und den Bauten beim Landungssteg zeichnet sich eine deutlich wahrnehmbare Lücke ab, die das Ortsbild prägt. Im Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS), welches gemäss Planungsbericht Grundlage der Revision ist, ist dieser Umgebungsbereich I als unverbaute Ortsrand mit Obstgärten bezeichnet. Heute werden diese Obstgärten hauptsächlich als Trockenplätze für Segelboote sowie östlich der Strasse auch als Parkplatz genutzt. Immerhin ist dieser Bereich noch unverbaut. Gemäss ISOS ist dieser Bereich als unerlässlicher Teil des Ortsbildes mit besonderer Bedeutung bezeichnet worden. Das Erhaltungsziel ist gemäss ISOS die Erhaltung der Beschaffenheit dieser Freifläche, die beidseitig der Strasse liegt. Mit der Beibehaltung des Baugebietes auf der westlichen Strassenseite bis zu den ehemaligen Umkleidekabinen der Badi wird den heute noch berechtigten Anliegen des ISOS sowie den Planungsgrundsätzen des RPG, wonach sich Siedlungen in die Landschaft einzuordnen haben, im erwähnten Bereich nicht Rechnung getragen. Darüber hinaus ist die Festlegung von Baugebiet bis zu einer dritten Bautiefe ortsbaulich nicht begründbar. Westlich der Strasse zum Landungssteg ist im Bereich zwischen den beiden Ortsteilen keine Bauzone verträglich. Sie ist nicht rechtmässig und kann daher nicht genehmigt werden. Östlich der Strasse sollte der Bereich zwischen den beiden Ortsteilen nicht überbaut werden. Die heutige Nutzung als Parkplatz und als Bootslager widerspricht diesem Ziel nicht und kann daher toleriert werden. Dennoch wird der Gemeinde empfohlen, die Freihaltung längerfristig zonenrechtlich zu sichern.

Seeufer Hechler

Im Rahmen der Vorprüfung wurde begrüsst, dass die Gemeinde das Gebiet Hechler-Moosacker von der noch rechtskräftigen Seeuferwohnzone in die Uferschutzzone (Nichtbaugebiet) umteilte. Vorliegend ist dieses Gebiet wiederum der Seeuferwohnzone mit überlagertem Uferschutz zugewiesen worden. Da dieses Gebiet weitgehend überbaut ist, scheint die Zuweisung zum Baugebiet indessen insgesamt verantwortbar.

Wohnzone Chlingenegg-Heiligeberg

Das stufenförmig ansteigende, gegen Norden und Osten exponierte Baugebiet im Bereich Chlingenegg-Heiligeberg wurde im Rahmen der vorliegenden Ortsplanungsrevision vergrössert. Gegenüber der Vorprüfung des Zonenplans wurde es breiter und wesentlich weiter nach Süden reichend ausgeschieden. Trotz der hohen Wohnqualität an dieser Lage gilt es zu berücksichtigen, dass im kantonalen Richtplan das Gebiet Untersee / Seerücken als Landschaft von übergeordneter Bedeutung eingestuft und deshalb diese besonders sorgfältig zu schützen ist. Neue Eingriffe wie zusätzliche, grosse Siedlungsgebiete dürfen diese Landschaft nicht beeinträchtigen. Die Ausscheidung von Bauzonen bis hinauf zum bestehenden Wohnhaus muss infolge der grossen Exponiertheit dieses Gebietes als Beeinträchtigung aufgefasst werden, die dem Planungsgrundsatz des kantonalen Richtplans und den hier massgebenden Planungsgrundsätzen (Erhaltung und Schonung der

Landschaft, kompakte Begrenzung der Siedlung, Einordnung der Siedlung in die Landschaft) widerspricht. Demzufolge kann nicht die gesamte Bauzone in diesem Bereich genehmigt werden. Die Bezeichnung von Bauzone bis zur Höhe der bestehenden Bauten (1. Geländestufe bei der Kurve (Parzellen Nrn. 443, 126, 411, 434, vgl. Planeintrag) ist hingegen verantwortbar. Die südlich davon liegenden Parzellen sind der Nichtbauzone zuzuweisen.

Trotzdem ist das Baugebiet im Sinne von Art. 15 RPG und unter Würdigung der politischen Gemeinde noch hinreichend dimensioniert. Schliesslich ist in diesem Zusammenhang noch anzumerken, dass Mammern im Sinne von Ziffer 1.1.3 des Kantonalen Richtplantextes ein "Dorf ohne zentrale Funktion" ist. Damit verbunden ist der Auftrag, die Qualität des Orts- und Landschaftsbildes zu respektieren und die Bauzonen auf eine zurückhaltende bauliche Entwicklung auszurichten.

Kurzzone und Parkzone beim Schloss

Problematisch erweist sich die Ausdehnung der Kurzzone bei der Schlossklinik, die zu Lasten des Parks erfolgte. Das Amt für Denkmalpflege weist in der Stellungnahme darauf hin, dass die Erhaltung der Parkanlage ein öffentliches Interesse darstelle. Gemäss dem ISOS stellt der Park einen unerlässlichen Teil des Ortsbildes mit gewisser Bedeutung dar. Als Erhaltungsziel ist das Erhalten der Beschaffenheit als Freifläche anzustreben, indem auf die Bezeichnung von Bauland verzichtet wird.

Zwar wird im Planungsbericht dargelegt, dass im Gebiet der Kurklinik die Zonenabgrenzung auf die benötigte Erweiterungsmöglichkeit abzustimmen ist, hingegen liegt kein Projekt vor, woraus weitere Details oder gar ein Erweiterungsbedarf zu entnehmen wären. Durch die Bezeichnung einer schmalen Parkzone entlang dem Seeufer werden zudem die Planungsgrundsätze des RPG (z.B. Freihaltung von Seeufer, Einordnung von Bauten und Anlagen in die Landschaft) nicht rechtmässig umgesetzt. Nicht nur ein grosser Teil der Bauten im Areal, sondern auch der Park stellen erhaltenswerte Kulturgüter dar. Ferner wird der Wert der Bauten auch durch ihr Umfeld, also den Park, bestimmt. Daraus ergibt sich, dass die öffentlichen Interessen (Freihaltung der Seeufer, Erhaltung des Kulturgutes Park usw.) gegenüber den privaten (Bauland) überwiegen. Die Ausscheidung einer solch grossen Baulandfläche, deren Notwendigkeit im weiteren nicht belegt oder näher begründet ist, erscheint unzweckmässig. Deshalb kann die Reserve-Kurzzone nicht genehmigt werden. Ferner ist nicht ersichtlich, weshalb der Park mit dem Hirschgehege in dieser Grösse der Kurzzone zugewiesen werden soll. Die Gemeinde wird eingeladen, die Kurzzone in diesem Bereich auf den Stand der zur Vorprüfung zugrundeliegenden Abgrenzung zurückzunehmen, d.h., dass entlang der Zufahrtsstrasse (Bahnübergang zum Parkplatz) eine Bautiefe der Kurzzone (bis zum Fussweg) zugewiesen werden kann und die östliche Abgrenzung der Kurzzone auf der Linie Fussweg entlang dem Schopf beim Treibhaus vorzunehmen ist (Stand Vorprüfung, vgl. Planeintrag). Damit ist immer noch ein genügender Entwicklungsspielraum vorhanden, um allfällige Erweiterungen der Klinikbauten realisieren zu können.

Campingzone

Die an den See stossenden Bereiche der Campingzonen sind mit Freiflächen überlagert. Gemäss Art. 4.46 Abs. 2 Baureglement sind die Freiflächen von Wohnwagen, Zelten und zugehörigen Bauten freizuhalten. Des weiteren sind diese Flächen für Campingbenützer allgemein zugänglich zu halten. Bei der Freifläche handelt es sich um eine überlagernde Zone gemäss § 14 PBG und ist nicht zu verwechseln mit der früheren Freifläche der mittlerweile ausserkraftgesetzten Verordnung des Regierungsrates über das Gastgewerbe und den Handel mit alkoholhaltigen Getränken vom 21. Oktober 1980 (vgl. § 38

Gastgewerbeverordnung, RB 554.511).

Landwirtschaftszonen

Die Abgrenzung der Landwirtschaftszone II gegenüber der Landwirtschaftszone I ist schematisch und zufällig. Sie nimmt auf die landschaftlichen und topographischen Gegebenheiten wenig Rücksicht. Ferner sind die zu Landschaftskammern gehörenden Gehöfte unverständlichlicherweise nicht in die Lw II einbezogen. Bei Einbezug zur Lw II entständen den Landwirten keine Nachteile. Auf diesen Mangel wurde im Rahmen der Vorprüfung hingewiesen.

Archäologische Fundstellen

Das Amt für Archäologie bemängelt, dass keine überlagerten, flächenartigen Zonen archäologischer Funde im Zonenplan ausgeschieden, sondern nur "Punktsymbole" eingetragen wurden. Da es sich um eine für die Gemeindebehörden aber auch die Öffentlichkeit bestimmte Information handelt, muss über die Bedeutung Klarheit bestehen. Bei Bauvorhaben müssen Gesuche innerhalb der Zonen für archäologische Funde beim Amt für Archäologie vorgängig geprüft werden, damit rechtzeitig reagiert und damit unter allen Umständen eine Bauverzögerung vermieden werden kann.

Der kantonale Richtplan setzt heute im Gebiet Mammern sechs archäologische Fundstellen fest. Im Zonenplan sind jedoch nur fünf davon eingetragen. Die Siedlungsreste im Gebiet Daubenmühle fehlen.

Die Gemeinde hat in Zusammenarbeit mit dem Amt für Archäologie die fehlende Fundstelle zu ergänzen und eine überlagernde Zone für archäologische Funde zu bezeichnen.

Wald

Seit der Vorprüfung der Ortsplanung ist das neue kantonale Waldgesetz in Kraft getreten. Es ist verständlich, dass nicht mehr alle Anliegen und Anforderungen dieses Gesetzes erfüllt werden konnten. Bei der nächsten sich bietenden Gelegenheit kann dies nachgeholt werden. Eine frühzeitige Absprache mit dem Kantonsforstamt ist angezeigt. Die Inhalte der Ortsplanung werden mit jenen der forstlichen Planung koordiniert werden müssen. Vorliegend ist deshalb nur die Flächenfunktion des Waldes erfasst.

Im Rahmen der vorliegenden Revision hat das Kantonsforstamt im Auftrag des Departements für Bau und Umwelt eine das gesamte Gemeindegebiet betreffende Abgrenzung Wald-Bauzonen im Sinne von Art. 10 und 13 des Bundesgesetzes über den Wald vom 4. Oktober 1991 vorgenommen. Die öffentliche Auflage des entsprechenden Detailplans führte zu keinen Einsprachen. Die Waldgrenzen sind im Zonenplan übernommen. In der vorliegenden Fassung des Zonenplans zeigt sich nun allerdings, dass im südlichen Teil des von dieser Abgrenzung betroffenen Abschnitts Landwirtschaftszone II - und somit Nichtbaugebiet - zwischen Wald und Dorfzone liegt. Die Abgrenzung Wald-Bauzone ist somit nur im nördlichen Teil rechtskräftig (vgl. Handeintrag des Kantonsforstamtes vom 9.12.96 im speziellen Waldfeststellungsplan).

Im übrigen sind die rechtlichen Voraussetzungen erfüllt, dass alle künftig in die Bauzonen laut vorliegendem Zonenplan einwachsenden Bestockungen nicht mehr als Wald im Rechtssinn zu gelten haben und demzufolge auch nicht der Waldgesetzgebung unterstehen.

Grundwasserschutz

Bei der Zonenplanrevision und der Ausscheidung einer Grundwasserschutzzone handelt es sich um zwei verschiedene Verfahren. Grundlage für die Zonenplanung ist das Planungs- und Baugesetz. Die Ausscheidung einer Grundwasserschutzzone basiert hinge-

gen auf Art. 20 des Gewässerschutzgesetzes vom 24. Januar 1991 (GSchG; SR 814.20).

Aus diesen Überlegungen heraus gilt bei Ortsplanungsrevisionen in Bezug auf die Darstellung der Grundwasserschutzzonen folgender Grundsatz: Da die im Zonenplan eingetragenen Grundwasserschutzzonen in bezug auf den Schutz einer Grundwasserfassung eine falsche Sicherheit vorspiegeln und keine eigentumsverbindliche Wirkung haben, sind sie im Zonenplan wegzulassen. Hingegen können sie im behördenverbindlichen Richtplan eingetragen werden.

Im Zonen- und im Richtplan sind an verschiedenen Orten Grundwasserschutzzonen eingetragen worden, im Zonenplan in den Gebieten Hochwacht (unvollständiger Eintrag) und Müligarten (richtig umgrenzt), im Richtplan in den Gebieten Breitholz und Chlingezellerholz (sehr schematisch). Bereits im Rahmen der Vorprüfung hat das Amt für Umweltschutz und Wasserwirtschaft darauf hingewiesen, dass bei Fehlen eines hydrogeologischen Gutachtens die Grundwasserschutzzonen der Gewässerschutzkarte des Kantons Thurgau entnommen werden sollten.

Im Rahmen der definitiven Drucklegung sollte deshalb von den Einträgen der Grundwasserschutzzone im Zonenplan abgesehen werden. Dagegen kann die Gemeinde im Richtplan in Zusammenarbeit mit dem Amt für Umweltschutz und Wasserwirtschaft die entsprechende Abgrenzung der Grundwasserschutzzonen vornehmen und überlagernd darstellen.

Ferner weist das Amt für Umweltschutz und Wasserwirtschaft darauf hin, dass das generelle Kanalisationsprojekt (GKP) im Sinne eines generellen Entwässerungsplanes (GEP) innert eines Jahres der vorliegenden Zonenplanung anzupassen ist. Als Grundlage dazu empfiehlt das Amt die Erstellung eines Kanalisationszustandplanes, wobei die umliegenden Sanierungsgebiete miteinzubeziehen sind.

Kultur- und Naturobjekte

Im Anhang des Baureglements ist ein Verzeichnis der Kultur- und eines der Naturobjekte aufgeführt. Ferner sind im Zonenplan Objekte eingetragen, die aufgrund der Bestimmung in Art. 4.71 lediglich zu erhalten sind (Art. 4.72 noch unbestimmter). Das Amt für Denkmalpflege bemängelt, dass ein eigentlicher über das bloss Erhalten hinausgehender Schutz nicht auszumachen ist. Das Hinweisinventar liegt seit 1992 vor und das Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Natur und der Heimat (TG-NHG) ist seit dem 1. April 1994 in Kraft. Die in § 10 TG-NHG aufgestellte Forderung, dass die Gemeinden den Schutz und die Pflege erhaltenswerter Objekte in erster Linie durch Reglemente oder Nutzungspläne nach dem Planungs- und Baugesetz sicherzustellen haben, ist vorliegend nicht zweckmässig umgesetzt. Falls nicht noch ein spezieller Schutzplan erarbeitet wird, hat die Gemeinde für jedes erhaltenswerte Objekt Anordnungen durch Entscheide (Verfügungen) zu treffen (§ 10 TG NHG). Im weiteren ist noch darauf hinzuweisen, dass Abbrüche gemäss § 86 PBG nicht "melde-", d.h. anzeigepflichtig, sondern bewilligungspflichtig sind.

Richtplan

Gemäss § 7 Abs. 1 PBG gehört zur Ortsplanung ein Richtplan. Richtpläne koordinieren die raumwirksamen Tätigkeiten. Zudem legen sie gemäss § 10 PBG die Planungsziele, insbesondere die künftige Nutzung des Gemeindegebietes sowie die vorgesehene Erschliessung fest. Der Richtplan umfasst die einander ergänzenden Elemente Karte und Text. Diese besitzen rechtlich die gleiche Stellung. Der Text dient dazu, die zum Verständnis der Karte notwendigen Inhalte oder auch autonome Aussagen wie z.B. Fristen

zu umschreiben.

Der vorliegende Richtplan besteht im Grunde genommen nur aus einer Karte. Dies erweist sich als entscheidender Mangel, weil dadurch die eingangs erwähnten Funktionen nicht erfüllt werden können. Viele Karteneinträge erhalten nur die notwendige inhaltliche Aussage durch den Text. Ferner ist der Text wichtig für die Koordination der Massnahmen. Der Beschrieb von Richtplanaufgaben im Planungsbericht kann nicht als Ersatz für den fehlenden Richtplantext dienen. Unverständlich ist auch, dass die beiden im Richtplan sehr schlecht lesbaren Detailkarten entgegen den übrigen Planbestandteilen keine Verbindlichkeitsstufe aufweisen. Die Bedeutung von verschiedenen in der Karte bezeichneten Richtplanelementen ist unklar (z.B. blosse, erklärungslose Erwähnung von "Reste von Pfahlbauten").

Der nur aus einer Karte bestehende Richtplan erfüllt die gesetzlichen Anforderungen nicht und kann daher nicht genehmigt werden. Der Gemeinderat ist einzuladen, umgehend einen Richtplan bestehend aus Karten und Text zu erlassen und zur Genehmigung einzureichen.

Bei dieser Gelegenheit wird wie bereits im Vorprüfungsbericht darauf hingewiesen, dass der entlang dem Seeufer vorgesehene Ausbau der Bojenfelder aus kantonaler Sicht nicht möglich ist. Im kantonalen Richtplan wird ausdrücklich festgehalten, dass am ganzen Untersee für die Bootsstationierung nur noch Ordnungsmassnahmen zulässig sind. Eine zusätzliche Bootsstationierung ist nicht möglich.

Baureglement

Zum Baureglement sind die nachfolgenden Bemerkungen anzubringen.

Seite 2:

Fussnote 2) ist doppelt aufgeführt mit verschiedenem Inhalt, dafür fehlt Fussnote 3).

Abkürzungen

Die Verordnung zum PBG wird mit PBV abgekürzt und das Gesetz über Strassen und Wege mit StrWG.

Kurzzone gemäss Zonenplan K, Parkzone P, Seeuferwohnzone Sw und Gewässer Gw, jedoch im Reglement Kz, Pz, SW1 und G. Die unter 4.7 (Seite 3) aufgelisteten Objekte haben im Plan keine Abkürzung. Ferner ist die Verwendung von Gross- und Kleinbuchstaben im Plan und im Reglement nicht konsequent durchgeführt.

Die Abkürzungen und die Schreibweise im Plan und Reglement sind im Rahmen der definitiven Drucklegung anzugleichen.

Art. 3.12

Gemäss Art. 1.1 Abs. 4 BauR weisen die kursiv gedruckten Teile des Baureglements auf Regelungen des übergeordneten Rechts und der Rechtsprechung hin. Art. 3.12 müsste demnach kursiv gedruckt sein, wird hier doch übergeordnetes Recht zitiert.

Art. 4.53

Es ist unklar, ob und was in der Landschaftsschutzzone gebaut werden darf, da dies nicht ausdrücklich erwähnt ist.

Art. 5.3 Abs. 2

Vorbauten ergeben sich allein aus der Definition von § 5 PBV. Danach ist es wesentlich, dass nur ein vorspringender Gebäudeteil von gesamthaft untergeordnetem Ausmass eine Vorbaute im Sinne der PBV sein kann. Dies ist jeweils im Einzelfall zu beurteilen.

Dieser Absatz kann nicht genehmigt werden.

Art. 5.41 Abs. 4

Mit der Inkraftsetzung des StrWG am 1. Januar 1993 wurde die Mehrwertklausel abgeschafft. Dieser Absatz ist im Rahmen der definitiven Drucklegung wegzulassen.

Art. 5.71

Es wird darauf hingewiesen, dass ein absolutes Verbot von Flachdächern unter Umständen einer Überprüfung im Einzelfall nicht standhält.

Art. 5.75 und 5.76

Der Begriff Altbauten ist bereits in Art. 5.3 Abs. 6 definiert worden und muss deshalb nicht wiederholt werden.

Skizzen im Anhang: 5.52 Gebäudehöhe

Die drei Skizzen geben die in der Verordnung des Regierungsrates zum PBG abschliessend geregelten Messweise nicht korrekt wieder. Im Rahmen der definitiven Drucklegung hat die Gemeinde die Skizzen gemäss den Erläuterungen zum Planungs- und Baugesetz (Kapitel 2, 1. Lieferung April 97) anzupassen.

Abschliessende Bemerkungen

Die Darstellung und Systematik des Zonenplans und die Qualität der Hintergrundkarte sind mangelhaft, wodurch dieser schwer lesbar ist. Bereits im Rahmen der Vorprüfung wurde darauf hingewiesen. So sind die wichtigen Abgrenzungen von Bau- und Nichtbaugebiet aufgrund der ähnlichen Farbtöne wenn überhaupt nur mit Hilfe des Richtplanes eindeutig nachvollziehbar. Ferner wurde für die Kurzzone ein violetter Farbton gewählt, welcher in allen übrigen Gemeinde des Kantons zur Bezeichnung von Industrie- und Gewerbebezonen verwendet wird. Die Weilerzone hat nahezu den selben Farbton wie die öffentliche Zone. Im Richtplan wurde die Siedlungsbegrenzung als Fläche und nicht als Linie dargestellt und zudem ein Farbton gewählt, der beinahe dem Richtplangebiet Wohnzone W2 entspricht. All dies erschwert die Lesbarkeit. Dem Gemeinderat wird deshalb empfohlen, im Rahmen der definitiven Drucklegung des Zonenplans auf eine kartographischen Anforderungen entsprechende Darstellung zu achten.

**Auf Antrag des Departements für Bau und Umwelt
beschliesst der Regierungsrat:**

1. Die von der Gemeindeversammlung Mammern am 6. Juni 1996 beschlossene generell revidierte Ortsplanung bestehend aus Zonenplan und Baureglement wird im Sinne der Erwägungen und mit den nachfolgenden Ausnahmen und Vorbehalten genehmigt:
 - a. Nichtgenehmigungen im Zonenplan
 - Parkzone im Gebiet Guldifuess
 - Weilerzonen Chlingezell und Neuburg
 - alle Landgutzone
 - Reserve Kurzzone

- Kurzzone gemäss Planeintrag (östlich Linie Fussweg beim Treibhausschopf und nördlich des ersten, parallel zur Zufahrtsstrasse laufenden Fussweges)
 - Wohnzone gemäss Planeintrag (südlich der bestehenden Bauten Bereich Heiligeberg und südlich des Fahrwegs bei den Parzellen Nrn. 411, 126 und 433)
 - Dorfzone gemäss Planeintrag (Nichtgenehmigung der westlich der Strasse zwischen Dorfzentrum und Landungssteg liegenden, unüberbauten Dorfzone)
- b. Nichtgenehmigungen im Baureglement
- Art. 4.41 (alle die Weilerzone betreffenden Bestimmungen)
 - Art. 4.48
 - Art. 5.3 Abs. 2
- c. Die Genehmigung steht unter dem Vorbehalt, dass Rechtsmittelentscheide betreffend der Campingzone keine Änderungen nach sich ziehen.
2. Der vom Gemeinderat Mammern am 5. Juni 1996 beschlossene Richtplan wird im Sinne der Erwägungen nicht genehmigt.
Der Gemeinderat wird aufgefordert, umgehend einen im Sinne der Erwägungen ausgearbeiteten Richtplan zu erlassen und zur Genehmigung einzureichen.
3. Der Gemeinderat Mammern hat die von der Nicht-Genehmigung betroffenen Grundeigentümer umgehend schriftlich zu informieren.
4. Die Gemeinde Mammern wird aufgefordert, die im Zonenplan nicht genehmigten Nutzungszonen im Sinne der Erwägungen sachgerechten Zonen zuzuweisen und dem Regierungsrat zur Genehmigung einzureichen.
5. Der Gemeinderat Mammern hat vor der definitiven Drucklegung des Zonenplans die archäologischen Fundstellen im Sinne der Erwägungen zu ergänzen (Daubenmühle) und als überlagernde Zonen zu bezeichnen.
Ferner ist im Sinne der Erwägungen die Grundwasserschutzzone zu überarbeiten bzw. im Zonenplan wegzulassen und im Richtplan zu bezeichnen.
6. Der Gemeinderat Mammern wird aufgefordert, dem Amt für Raumplanung zwei im Sinne der Erwägungen bereinigte Zonenpläne zuzustellen.
7. Mitteilung an:
- Gemeinderat Mammern, 8265 Mammern, unter Beilage von je einem Zonenplan, Richtplan und Baureglement, je mit Genehmigungs- und Nichtgenehmigungsvermerken sowie Karteneinträgen:
- Nichtgenehmigungsvermerke im Zonenplan
Parkzone im Gebiet Guldifuess; Weilerzonen Chlinge Zell und Neuburg; alle Landgutzone; gesamte Reserve Kurzzone; Kurzzone und Wohnzone Heilige-

berg-Chlingenegg sowie Dorfzone gemäss Planeinträgen

Nichtgenehmigungsvermerke im Baureglement

Art. 4.41 (betreffend Weilerzone), Art. 4.48, Art. 5.3 Abs. 2

Nichtgenehmigungsvermerk Richtplan

Hinweisvermerke im Zonenplan

Archäologische Fundstellen (Daubenmühle und Punktsymbole); Wald;
Grundwasserschutzzone; Kultur - und Naturobjekte

Hinweisvermerke im Baureglement

Abkürzungen (Übersicht über die Zonenarten, Seite 3), Tabelle der Höchst-
und Mindestmasse (Abkürzungen), Art. 3.12, Art. 4.53, Art. 4.61, Art. 4.62,
Art. 4.71, Art. 4.72, Art. 5.41 Abs. 4, Art. 5.71, Art. 5.75, Art. 5.76,
Im Anhang: 5.52 Skizzen zur Gebäudehöhe

- Departement für Bau und Umwelt
- Amt für Denkmalpflege
- Amt für Umweltschutz und Wasserwirtschaft
- Kantonsforstamt
- Amt für Raumplanung (3), unter Beilage von je zwei Zonenplänen, Richtplänen
und Baureglementen, je mit Vermerken gemäss Gemeindeexemplaren sowie der
übrigen Akten

Für richtige Ausfertigung
Der Staatsschreiber