



DER REGIERUNGSRAT DES KANTONS THURGAU

Protokoll vom 21.10.97

Nr. 1088

Teilweise Wiedererwägung des Regierungsratsbeschlusses Nr. 649 vom 8. Juli 1997 betreffend der generell revidierten Ortsplanung Mammern / PG Mammern / Genehmigung

Mit Schreiben vom 24. Juli 1997 ersucht der Gemeinderat Mammern um die teilweise Wiedererwägung des im Titel erwähnten Beschlusses.

Anlässlich der Besprechung am 17. Juli 1997 und des Augenscheins am 23. September 1997 hat der Gemeindeammann den Vertretern des Amtes für Raumplanung das Wiedererwägungsgesuch im Detail erläutert und weitere Informationen zum Schreiben vom 24. Juli 1997 vermittelt. Die im Wiedererwägungsgesuch enthaltenen Begründungen ergeben zusammen mit den mündlichen Erläuterungen einen neuen Sachverhalt, weshalb auf das Gesuch eingetreten werden kann.

1. Ein- und Zweifamilienhauswohnzone im Gebiet Heiligeberg

Das stufenförmig ansteigende, gegen Norden und Osten exponierte Baugebiet im Bereich Chlingenegg-Heiligeberg wurde im Rahmen des erwähnten Regierungsratsbeschlusses insbesondere nicht genehmigt, weil im kantonalen Richtplan das Gebiet Untersee/Seerücken als Landschaft von übergeordneter Bedeutung eingestuft und deshalb besonders sorgfältig zu schützen sei. Neue Eingriffe wie zusätzliche, grosse Siedlungsgebiete dürfen diese Landschaft nicht beeinträchtigen. Die Bezeichnung einer Bauzone bis hinauf zum bestehenden Wohnhaus wurde infolge des Widerspruchs zum kantonalen Richtplan und zu den materiellen Planungsgrundsätzen und Zielen des Raumplanungsgesetzes nicht genehmigt.

Der Gemeinderat Mammern ersucht nun um Wiedererwägung der nicht genehmigten Ein- und Zweifamilienhauswohnzone WE betreffend der Parzelle Nr. 171, weil diese Parzelle bereits im vormaligen Zonenplan der Reserve-Wohnzone zugewiesen war und die Erschliessung und Bebauung seit nun mehr als einem halben Jahr bereits in Planung seien. Da die Ausdehnung des Baugebietes im Bereich Heiligeberg durch die Zuweisung der Parzelle Nr. 171 zur Bauzone nur geringfügig ist und die Planungen bereits aufgenommen wurden, kann die Zuweisung der Parzelle Nr. 171 zur Ein- und Zweifamilienhauswohnzone WE verantwortet werden.

2. "Altes Schulhaus"

Im Rahmen des eingangs erwähnten Beschlusses hat der Regierungsrat die Baugebietsabgrenzung im Bereich "altes Schulhaus (Parzelle Nr. 94) - ehemalige Badi beim Landungssteg" nicht genehmigt. Der Gemeinderat Mammern ersucht nun, hier auf die Abgrenzung der Bauzone zurückzukommen, wie diese im Rahmen der Vorprüfung des Zo-

nenplans vorgesehen war. Im Vergleich zur Nichtgenehmigung umfasst das Wiedererwägungsgesuch ein wesentlich enger begrenztes Baugebiet. Es handelt sich nur noch um eine Bautiefe. Ferner legt der Gemeinderat im eingereichten Schreiben dar, dass auch hier bereits die Planung aufgenommen wurde, um die Erweiterung des Gasthofs Schiff sicherstellen zu können.

Aufgrund der hier fortgeschrittenen Planung und dem in diesem Bereich stark reduzierten Baugebiet kann die Zuweisung einer Bautiefe zur Dorfzone D verantwortet werden. Der Regierungsrat erwartet jedoch, dass aufgrund des hier wertvollen Ortsbildes an die Einpassung der geplanten Baute und deren Umgebung ins Ortsbild hohe Anforderungen gestellt werden. Dem Gemeinderat Mammern und den Projektverfassern wird somit der frühzeitige Beizug des Amtes für Denkmalpflege bei der Projektierung und der Baugeuchsbeurteilung nahegelegt.

3. Kurzone

Im Rahmen des eingangs erwähnten Beschlusses hat der Regierungsrat die Zuweisung eines Teils der definitiven Kurzone sowie die gesamte Reserve-Kurzone nicht genehmigt. Der Gemeinderat Mammern ersucht nun um Wiedererwägung eines Teils der nicht genehmigten definitiven Kurzone sowie eines Bauplatzes im Bereich der Reserve-Kurzone beim Bahnübergang. Begründet wird dies mit der baulichen Entwicklung des Klinikbetriebs während der letzten Jahre sowie mit den Hinweisen, dass bereits im alten Zonenplan dieser Teil der Reserve-Kurzone zugewiesen war und dem Vertrauensschutz. Ausserdem werde bereits heute ein Teil für Anlagen der betriebseigenen Gärtnerei genutzt. Eine Zuweisung zur Freihaltezone brächte der Klinik diesbezüglich unnötige Einschränkungen hinsichtlich der aktuellen gartenbaulichen Nutzung und auch bezüglich der künftigen betrieblichen Entwicklung. Ferner zeigen die realisierten Klinikneubauten, dass der wertvollen, alten Bausubstanz sowie der Umgebung stets in hohem Mass Rechnung getragen wurde. Zudem habe im Bereich des Campingplatzes eine wesentliche Erweiterung des Parks stattgefunden.

Mit Würdigung dieser Aspekte können die zur Wiedererwägung gestellten Kurzonenbereiche als Bauzonen verantwortet werden.

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

1. Der vom Gemeinderat Mammern mit Schreiben vom 24. Juli 1997 und dazugehörendem Plan vom 25. Juli 1997 ersuchten Wiedererwägung von drei im Rahmen des Regierungsratsbeschlusses Nr. 649 vom 8. Juli 1997 nichtgenehmigten Gebieten wird stattgegeben.

Die Nichtgenehmigungen der im Plan des Gemeinderates Mammern vom 25. Juli 1997 dargestellten Gebiete im Bereich der Ein- und Zweifamilienhauswohnzone WE im Gebiet Heiligeberg (Parzelle Nr 171), der Dorfzone beim "Alten Schulhaus" und der Kurzone werden im Sinne der Erwägungen aufgehoben. Die von der Gemeindeversammlung Mammern am 6. Juni 1996 beschlossene Zuweisung dieser Gebiete zu den Bauzonen wird genehmigt.

2. Mitteilung an:

- Gemeinderat Mammern, 8265 Mammern, unter Beilage eines Zonenplanausschnitts mit Genehmigungsvermerk
- Departement für Bau und Umwelt
- Amt für Denkmalpflege
- Amt für Umweltschutz und Wasserwirtschaft
- Kantonsforstamt
- Amt für Raumplanung (3), unter Beilage von je zwei Zonenplanausschnitten mit Vermerken gemäss Gemeindeexemplar sowie der übrigen Akten

Für richtige Ausfertigung
Der Staatsschreiber