



Frauenfeld, 12. November 2010

Entscheid Nr. 80

0190/2010/DBU/ARP

Politische Gemeinde Mammern

Umzonung Parzellen Nrn. 74 und 75 von der Landwirtschaftszone LW I in die Dorfzone D

Mit Schreiben vom 4. Oktober 2010 ersucht das Büro M. Nägeli im Auftrag der Politischen Gemeinde Mammern um Genehmigung der im Titel erwähnten Vorlage. Aufgrund der eingereichten Unterlagen kann gefolgert werden, dass das Verfahren ordnungsgemäss durchgeführt wurde. Beim Departement für Bau und Umwelt sind gegen die Vorlage keine Rekurse hängig.

Die zur Genehmigung eingereichte Zonenplanänderung betrifft die Parzellen Nrn. 74 und 75, welche gemäss rechtsgültigem Zonenplan vom 27. Februar 2003 in der Landwirtschaftszone LW I liegen. Sie sind als Richtplangebiet ausgeschieden, so dass kein Flächenausgleich (Ziffer 2.2 des Kantonalen Richtplans) notwendig ist. Die Grundstücke liegen, wie dem Planungsbericht (PB) entnommen werden kann, mitten im Dorf und sind von Grösse, Form und Topografie für eine Bebauung geeignet. Entsprechend sollen sie analog den umliegenden Parzellen in die Dorfzone D umgezont werden. In Mammern ist eine gemeinnützige Wohnbaugenossenschaft gegründet worden, welche günstigen Wohnraum für „Wohnen im Alter“ zur Verfügung stellen möchte. Die Wohnbaugenossenschaft beabsichtigt den Erwerb der Grundstücke Nrn. 74 und 75 und deren etappierte Überbauung.

Die beiden Parzellen liegen neben der Bahnlinie. Gemäss PB werden die Planungswerte der Empfindlichkeitsstufe III, welche in der Dorfzone gilt, eingehalten. Ausserdem sind beide Grundstücke im Kataster für belastete Standorte (KbS) enthalten. Gemäss der Abt. Abfall und Boden hat das Amt für Umwelt (AfU) keine Kenntnis von den im PB beschriebenen Baggerschlitz-Sondierungen, welche 2009 vorgenommen worden sind. Hingegen liegt ein Bericht der CSD Ingenieure und Geologen AG vom 7. Mai 2010 vor. Die Untersuchung erfolgte ohne Beizug des AfU. Die Ergebnisse weisen darauf hin, dass nur die Parzelle Nr. 74 von Ablagerungen betroffen ist. Die Stellungnahme des AfU zu diesem Bericht erfolgt in einem separaten Schreiben.

Für eine Beurteilung der Überwachungs- und Sanierungsbedürftigkeit des betroffenen Standortes nach Art. 8 der Altlasten-Verordnung (AltIV; RB 814.01) ist jedoch eine Voruntersuchung nach Art. 7 AltIV notwendig.

Belastete Standorte dürfen durch die Erstellung oder Änderung von Bauten und Anlagen nur dann verändert werden, wenn sie nicht sanierungsbedürftig sind und es durch das Bauvorhaben auch nicht werden oder ihre spätere Sanierung durch das Vorhaben nicht wesentlich erschwert wird (Art. 3 AltIV).

Eingriffe in Grundstücke oder die Aufteilung von Grundstücken, die im KbS aufgeführt sind, sind bewilligungspflichtig (§ 16 Abs. 1 AbfallG, Gesetz über die Abfallbewirtschaftung).

2/2

Bei konkreten Bauvorhaben, welche die fraglichen Parzellen tangieren, wird die Abteilung Abfall und Boden zusätzliche Beurteilungsgrundlagen (Altlasten-Voruntersuchung nach Art. 7 AltIV mit Nachweis nach Art. 3 AltIV) verlangen. Zudem empfiehlt sie diese Untersuchungen vorgängig eines geplanten Bauprojekts durchzuführen, um allfällige Bauverzögerungen zu vermeiden.

Im Rahmen der verwaltungsinternen Vernehmlassung haben die einbezogenen Fachstellen keine weiteren Vorbehalte gegen die Umzonung der Parzellen Nrn. 74 und 75 angebracht. Die Vorlage entspricht den Anforderungen von Art. 33 Abs. 1 des Planungs- und Baugesetzes (PBG; RB 700). Einer Genehmigung durch das Departement für Bau und Umwelt steht somit nichts im Wege.

Das Departement für Bau und Umwelt entscheidet:

1. Die von der Gemeindeversammlung am 31. Mai 2010 beschlossene Umzonung der Parzellen Nrn. 74 und 75 von der Landwirtschaftszone LW I in die Dorfzone D wird genehmigt.
2. Mitteilung an:
 - Gemeinderat Mammern, Huebackerstrasse 30, 8265 Mammern, unter Beilage von drei Exemplaren Umzonung der Parzellen Nrn. 74 und 75 von der Landwirtschaftszone Lw I in die Dorfzone D, je mit Genehmigungsvermerk (chargé)
 - Grundbuchamt Steckborn, Gemeindehaus, Seestr. 123, 8266 Steckborn
 - Amt für Denkmalpflege
 - Amt für Umwelt
 - Landwirtschaftsamt
 - Tiefbauamt
 - Amt für Raumplanung, unter Beilage von zwei Exemplaren Umzonung der Parzellen Nrn. 74 und 75 von der Landwirtschaftszone Lw I in die Dorfzone D mit Genehmigungsvermerk sowie der übrigen Akten

Departement für Bau und Umwelt



Dr. Jakob Stark

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: **16. Nov. 2010**