



Frauenfeld,

ENTSCHEID

27. Februar 2003
Entscheid Nr. 19

PG Mammern

Bereinigung Ortsplanung (Zonenplan, Baureglement, Richtplan)

1. Mit Entscheid vom 30. Oktober 2002 ersucht der Gemeinderat Mammern um Genehmigung der im Titel erwähnten Vorlagen, die vom Amt für Raumplanung anlässlich von Besprechungen am 29. Februar 2000 und am 25. August 2000 mit Behördenvertretern der Gemeinde vorgeprüft wurden. Aufgrund der eingereichten Unterlagen kann geschlossen werden, dass die Verfahren in formeller Hinsicht ordnungsgemäss durchgeführt wurden. Die beiden beim Departement für Bau und Umwelt hängigen Rekurse werden in separaten Verfahren behandelt.
2. Am 8. Juli 1997 genehmigte der Regierungsrat die **generell revidierte Ortsplanung der Gemeinde Mammern** (RRB Nr. 649). Dabei wurden verschiedene Zonenplanelemente, einzelne Bestimmungen des Baureglements und der gesamte Richtplan nicht genehmigt. Aufgrund eines **Wiedererwägungsgesuchs** hat der Regierungsrat am 21. Oktober 1997 (RRB Nr. 1088) einzelne Teile des Zonenplans im Nachhinein genehmigt.
Mit den zur Genehmigung eingereichten Vorlagen sollen die bisher nicht genehmigten Elemente der Ortsplanung bereinigt werden. Angesichts der erfolgten Vorprüfung und des informativen Planungsberichts bedarf es an dieser Stelle keiner ausführlichen Erwägungen zu den vorliegenden Bereinigungen. Die Gemeinde hat den Empfehlungen und Vorbehalten der Vorprüfung im wesentlichen entsprochen. Soweit notwendig, wird nachfolgend auf einige Aspekte eingegangen.

a. Siedlungsgebiet

Eine der zentralsten Aufgaben jeder Ortsplanung ist die sachgerechte Dimensionierung und Begrenzung des Siedlungsgebietes, des Baugebietes und der einzelnen Bauzonen. Dies ergibt sich aus dem für die Planung wohl wichtigsten Postulat der haushälterischen Nutzung des Bodens. Bei der Dimensionierung ist auch die Funktion der Gemeinde gemäss kantonalem Richtplan (KRP, 1996) eine wichtige Randbedingung. Zudem hat die Gemeinde gemäss Art. 47 der Verordnung zum RPG (RPV, SR 700.1) die inneren Nutzungsreserven zu erfassen und diese im Rahmen der Ortsplanung als Beitrag zur haushälterischen Nutzung des Bodens zu aktivieren.

Nach Ziffer 1.1.3 KRP ist die PG Mammern ein „Dorf ohne zentrale Funktionen“. Ihr eigenständiger Charakter und die Lebensfähigkeit sind nach der vorgenannten Ziffer zu erhalten und zu stärken. Ferner sind die Qualitäten des Orts- und Landschaftsbildes zu respektieren und die Bauzonen auf eine zurückhaltende bauliche Entwicklung auszurichten. Des Weiteren ist die Erneuerung von Innen heraus zu ermöglichen.

Die Bauzonen betragen neu 44.80 ha, wovon 9.50 ha nicht überbaut sind. Die theoretische Einwohnerkapazität beträgt 127%. Im Richtplan sind zusätzlich 6.24 ha künftiges Baugebiet vorhanden. Das Siedlungsgebiet umfasst nun 51.03 ha gegenüber 54.03 ha der Planung von 1984. Damit wird der in Ziffer 2.3 KRP-Text enthaltenen Planungsgrundsatz der grundsätzlich ausgeglichenen Flächenbilanz erfüllt.

Zum Zonenplan ist noch anzumerken, dass die aufgrund des Projektes Brevi erfolgten Änderungen des Planungs- und Baugesetzes (PBG; RB 700) am 1. April 2002 in Kraft getreten sind. Dies hat unter anderem zur Folge, dass gemäss dem früheren § 35 Abs. 3 PBG die Erschliessungsetappierung (Reservebauzonen, definitive Bauzone) nicht mehr möglich ist. Das revidierte PBG kennt nur noch Bauzonen. Dieser Wechsel wurde durch das Erschliessungsprogramm abgelöst. Dies ist bei der definitiven Drucklegung des Zonenplans zu berücksichtigen.

b. Richtplan

Der Richtplan besteht aus einer Karte und einem Text. In der Karte ist das zukünftige Baugebiet bezeichnet. Der Richtplantext enthält das nach Art. 19 Abs. 2 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG; SR 700) notwendige Erschliessungsprogramm. Zudem enthält der Richtplan verschiedene weitere Massnahmen wie solche zum Verkehr oder zu Bachöffnungen. Insgesamt überzeugen die vorliegenden Richtplandokumente.

c. Baureglement

Im verwaltungsinternen Vernehmlassungsverfahren wurden aufgrund der generellen Überprüfung keine grundsätzlichen Vorbehalte zur Bereinigung des Baureglements angemeldet. Gleichzeitig wurde das Baureglement redaktionell in ein Minibaureglement geändert. Dieses enthält im Sinne von § 12 PBG die notwendigen Regelungen.

d. Umsetzung Natur- und Heimatschutzgesetz

§ 10 des kantonalen Natur- und Heimatschutzgesetzes (NHG TG; RB 450.1) verlangt namentlich den Schutz von erhaltenswerten Objekten. Hinweise auf erhaltenswerte Objekte ergeben sich vor allem aus Inventaren und dem KRP. Dementsprechend sind im Zonenplan für erhaltenswerte flächige Objekte entsprechende Zonen ausgewiesen (Landschaftsschutz-, Park- oder Dorfzone sowie Zone archäologischer Funde). Ferner sind erhaltenswerte punktförmige und lineare Natur- und Kulturobjekte wie Bauten und Hecken im Zonenplan geschützt. Weiter enthält der Richtplan ergänzende Massnahmen wie eine Bachöffnung. Das Ortsbild wird neben den wertvollen Bauten auch durch die Bauten geprägt, welche im Hinweisinventar mit der Einstufung „Gesamtform erhaltenswert“ versehen sind. Diese Bauten sind im Richtplan erfasst.

Hinsichtlich der Anzahl geschützter Bauten ist anzumerken, dass gemäss Ziffer 1.9 KRP Bauten, die in neueren Hinweisinventaren (ca. ab 1985) als „wertvoll“ und „besonders wertvoll“ eingestuft sind, zu schützen sind. Das Hinweisinventar Mammern stammt aus dem Jahr 1992. Im Zonenplan und Baureglement

sind nicht alle gemäss Hinweisinventar erhaltenswerten Bauten enthalten. Das Amt für Denkmalpflege stellte fest, dass von den im Hinweisinventar enthaltenen 30 Objekten der vorgenannten Kategorien im Schutzplan nur 15 berücksichtigt seien. Zudem enthielten die eingereichten Unterlagen keine nachvollziehbaren Angaben zur erheblichen Differenz zwischen den zu schützenden und den geschützten Objekten. Der gesetzliche Auftrag des NHG TG wird vorliegend nicht hinreichend erfüllt. Die Gemeinde hat allein angesichts der 1999 abgelaufenen Frist das Schutzdefizit raschmöglichst zu beheben. Aus systematischen Gründen soll dies vorzugsweise durch Ergänzung des Zonenplans bzw. Baureglements erfolgen. Bei den fehlenden Bauten handelt es sich um die Bauten Nrn. 16, 20, 22, 27, 29-32, 52, 74, 87, 89, 90, 93 und 105; darunter also so wichtige Bauten wie die Evangelische Kirche, die Villa Seefried, der Adler-Pavillon oder das Schulhaus usw..

Das Amt für Archäologie ergänzt, dass der Beobachtungsbunker auf der Hochwacht (Parzelle Nr. 386), welcher Zeugnis der Befestigungsbauten aus dem 2. Weltkrieg ist, ebenfalls als Kulturobjekt einzustufen und deshalb zu schützen ist.

Das Departement für Bau und Umwelt entscheidet:

1. Die von der Gemeindeversammlung Mammern am 23. Oktober 2002 erlassene Bereinigung der Ortsplanung, bestehend aus Zonenplan- und Baureglementsanpassungen, wird im Sinne der Erwägungen genehmigt.
2. Die Genehmigung steht unter dem Vorbehalt, dass Rechtsmittelentscheide keine Korrekturen zur Folge haben.
3. Der Gemeinderat Mammern wird im Sinne der Erwägungen ersucht, den Zonenplan und das Baureglement betreffend Kulturobjekte bis Ende 2003 zu ergänzen.

4. Der vom Gemeinderat Mammern am 23. Oktober 2002 beschlossene Richtplan wird im Sinne der Erwägungen genehmigt.
5. Mitteilung an:
 - Gemeinderat Mammern, 8265 Mammern, (chargé); unter Beilage von je drei Zonenplänen (Anpassung und Gesamtplan), Baureglementen (Anpassung und Gesamtreglement), Richtplänen; alle mit Genehmigungsvermerken.
 - Departement für Bau und Umwelt
 - Grundbuchamt, 8500 Frauenfeld
 - Amt für Archäologie
 - Amt für Denkmalpflege
 - Forstamt
 - Amt für Raumplanung, unter Beilage von je zwei Zonenplänen (Anpassung und Gesamtplan), Baureglementen (Anpassung und Gesamtreglement), Richtplänen; alle mit Genehmigungsvermerken sowie der übrigen Akten

DEPARTEMENT
FÜR BAU UND UMWELT



Regierungsrat H.P. Ruprecht

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: 27. Februar 2003