

Kanton Thurgau

Politische Gemeinde Mammern

Revision Ortsplanung

Planungsbericht

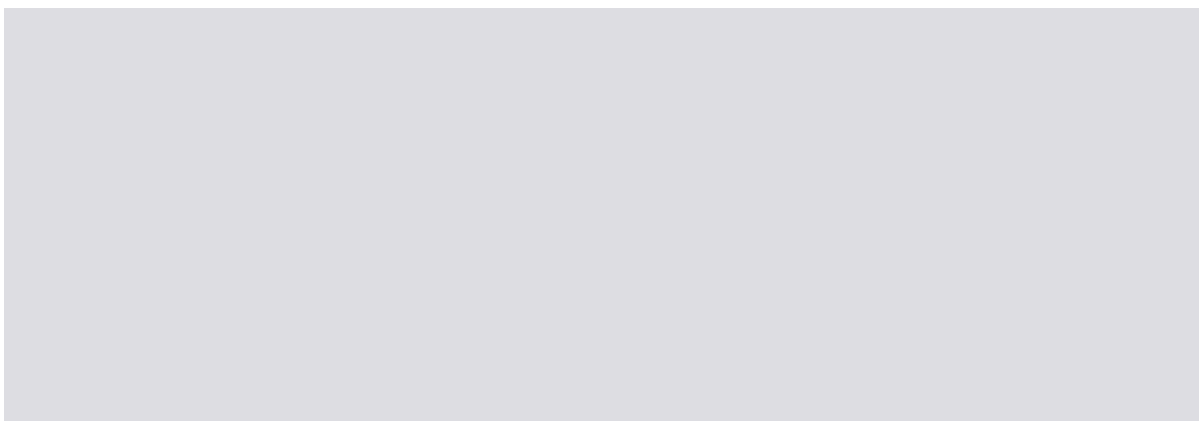
Mitwirkung August 2025



Frauenfeld | Sirnach | Winterthur
bhateam ingenieure ag | Breitenstrasse 16 | 8501 Frauenfeld
Tel. +41 52 724 03 00 | info@bhateam.ch | www.bhateam.ch



Projekt-Nr. 7134 | Datum: 25.06.2024



© 2025 bhateam ingenieure ag

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung und Projektauftrag	5
1.1	Ausgangslage	5
1.2	Revisionsgründe	5
1.3	Revisionsziele	5
1.4	Zuständigkeiten	5
1.5	Kommunikation	6
2	Analyse und Planungsziele	7
2.1	Analyse	7
2.2	Bevölkerungsentwicklung	7
2.3	Entwicklung des Wohnungsmarktes	10
2.4	Wirtschaftliche Entwicklung	11
3	Kantonaler Richtplan Thurgau (KRP)	12
3.1	Kantonale Vorgaben für Mammern	12
3.2	Bauzonkapazität	14
3.3	Siedlung	16
3.4	Landschaft	17
3.5	Verkehr	19
3.6	Ver- und Entsorgung	19
4	Struktur der Gemeinde	20
5	Raumplanerische Leitsätze der Gemeinde	29
6	Kommunaler Richtplan	31
6.1	Allgemein	31
6.2	Siedlung	31
6.3	Verkehr	34
6.4	Natur und Landschaft	36
6.5	Infrastruktur	38
7	Zonenplan	39
7.1	Allgemein	39
7.2	Zonenplanänderungen	40
7.3	Reduktion der Bauzone	40
7.4	Umzonung bestehender Bauzonen	42
7.5	Fazit Um-, Aus- und Einzonungen	46
7.6	Generelle Anmerkungen im Zonenplan	46
7.7	Überlagernde Zonen	47
7.8	Wald	47
8	Integration Gefahrenkarte in den Zonenplan	48
8.1	Allgemein	48
8.2	Methodik Umsetzung Gefahrenkarte	49
8.3	Evaluation Konfliktgebiete	50
9	Baureglement	56

9.1	Allgemeine Bestimmung	57
9.2	Zonenvorschriften	57
9.3	Bau- und Umgebungsvorschriften	60
10	Überprüfung der Planung	62
10.1	Planungsziele der Gemeinde	62
10.2	Vorgaben des Kantonalen Richtplans	62
10.3	Sachpläne und Konzepte des Bundes	62
10.4	Vorgaben Raumplanungsgesetz RPG	63
10.5	Generelle Entwässerungsplanung GEP / generelles Wasserversorgungsprojekt GWP	63
10.6	Haushälterische Bodennutzung / Innere Verdichtung	63
11	Mitwirkung und Rechtsverfahren	64
11.1	<i>Mitwirkung der Bevölkerung</i>	64
11.2	<i>Ergebnisse der Vorprüfung</i>	64
11.3	<i>Einsprachen und Einwände</i>	64
11.4	<i>Erlass durch Gemeindeversammlung und Gemeinderat</i>	64
12	Anhang	I
A	Interessenabwägung Rappegarte und Huebgarten	I
B	Auszug Amtsblatt	VII
C	Separate Beilagen	VII

1 Einleitung und Projektauftrag

1.1 Ausgangslage

Die letzte Gesamtrevision der Ortsplanung erfolgte mit Genehmigungsentscheiden RRB Nr. 649 vom 08.07.1997 und RRB Nr. 1088 vom 21.10.1997. In der Zwischenzeit hat der Gemeinderat nur marginale Änderungen an Zonenplan und Baureglement vorgenommen, so dass eine ordentliche Ortsplanungsrevision zweckmässig ist. Zudem ist die Gemeinde Mammern gemäss Kantonalem Richtplan aufgefordert, die Wohn- Misch und Dorfzonen im Umfang von 2.7 ha zu reduzieren. Zusätzlich ist auch das Richtplangebiet von 3.5 ha zu streichen.

1.2 Revisionsgründe

Die Verhältnisse im Sinne von Art. 21 des Bundesgesetzes über die Raumplanung RPG haben sich in verschiedener Hinsicht verändert.

- Revision des Kantonalen Richtplans 2019 mit daraus resultierenden Planungsaufträgen für die Gemeinde
- Revision des kantonalen Planungs- und Baugesetzes PBG mit Verordnung PBV, 1.1.2013
- Revision Raumplanungsgesetz RPG und Raumplanungsverordnung RPV, 1.5.2014
- Geänderte Ansprüche an die Planung infolge der öffentlichen Diskussion
- Der Gemeinderat GR von Mammern hat deshalb entschieden, die Richt- und Nutzungsplanung der Gemeinde gesamthaft zu revidieren.

1.3 Revisionsziele

Mit einer neuen Grundordnung soll die Basis für die zukünftige Entwicklung der Gemeinde Mammern geschaffen werden.

Der kommunale Richtplan ist das strategische Planungsinstrument, das der Gemeinde bei der Koordination und Erfüllung raumwirksamer Tätigkeiten zur Seite steht.

Der Zonenplan integriert die Gefahrenkarte und legt dar, wo welche Entwicklungsmöglichkeiten zulässig sind bzw. wie mit dem Bestand umzugehen ist.

Das revidierte Baureglement entspricht der übergeordneten Gesetzgebung und bietet der Gemeindebehörde eine einfache Handhabung im alltäglichen Gebrauch.

1.4 Zuständigkeiten

1.4.1 Planungsbehörde

Die Ortsplanung obliegt der Gemeinde gestützt auf § 4 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes PBG. Die Revision wurde durch eine Delegation des Gemeinderates bearbeitet und im Gesamtgemeinderat beraten.

1.4.2 Genehmigungsinanz, Berichterstattung

Die Ortsplanung wird von der zuständigen kantonalen Stelle genehmigt. Dafür muss gegenüber der kantonalen Genehmigungsbehörde und unter Berücksichtigung von Art. 47 der Verordnung zum Raumplanungsgesetz RPV über die Planung Bericht erstattet werden:

Die Behörde, welche die Nutzungspläne erlässt, erstattet der kantonalen Genehmigungsbehörde (Art. 26, Abs. 1 RPG) Bericht darüber, wie die Nutzungspläne die Ziele und Grundsätze der Raumplanung (Art. 1 und 3 RPG), die Anregungen aus der Bevölkerung (Art. 4, Abs. 2 RPG), die Sachpläne und Konzepte des Bundes (Art. 13 RPG) und den Richtplan (Art. 8 RPG) berücksichtigen und wie sie den Anforderungen des übrigen Bundesrechts, insbesondere der Umweltschutzgesetzgebung, Rechnung tragen.

Insbesondere legt sie dar, welche Nutzungsreserven im weitgehend überbauten Gebiet bestehen und wie diese Reserven haushälterisch genutzt werden sollen.

1.4.3 Bearbeitung

Bereits im Frühjahr 2014 wurde die Ortsplanungsrevision an die Hand genommen. Die Hauptarbeiten erfolgten 2016 bis 2018. Am 29.05.2019 hat die Gemeindeversammlung der Ortsplanungsrevision zugestimmt. Eine Genehmigung der Planung durch das Departement für Bau und Umwelt DBU wurde in der Folge jedoch verweigert und stattdessen lediglich als Vorprüfung beurteilt. Die Arbeiten wurden bis 2022 durch das Büro Nägeli, Frauenfeld betreut. Mit dem Vorliegen der Vorprüfungsergebnisse, einer neuen Zusammensetzung des Gemeinderates und der altershalber bedingten Aufgabe der Beratertätigkeit von M. Nägeli, wurde im Sommer 2023 das bhateam ingenieure ag, Frauenfeld mit der weiteren Bearbeitung der Ortsplanung beauftragt.

1.5 Kommunikation

Die Bevölkerung wurde regelmässig über die Medien, an Gemeindeversammlungen und Informationsveranstaltungen durch den Gemeinderat über den aktuellen Stand der Ortsplanung informiert.

2 Analyse und Planungsziele

2.1 Analyse

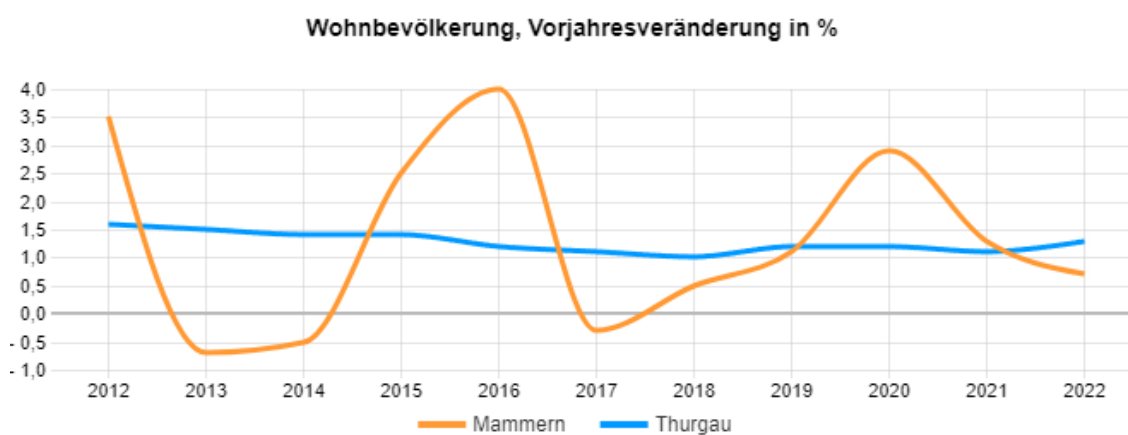
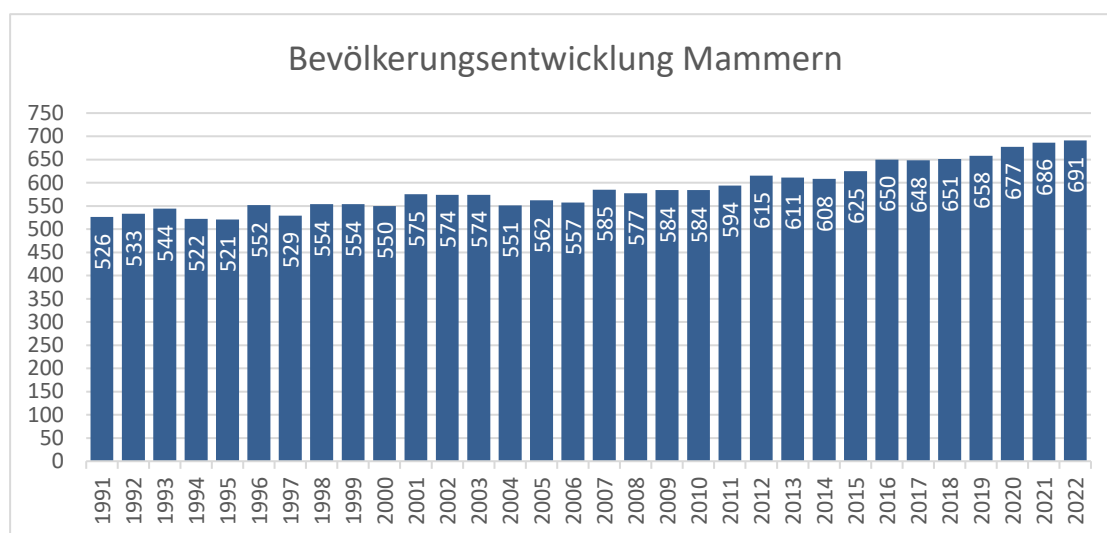
Zu Beginn der Revision wurde eine vertiefte Grundlagenanalyse vorgenommen. Dabei konnte die bisherige Entwicklung überprüft und daraus Schlüsse für die künftige Entwicklung abgeleitet werden.

2.2 Bevölkerungsentwicklung

2.2.1 Bisherige Entwicklung

Merkmale der Bevölkerungsentwicklung:

- Jährliches Wachstum von ca. 0.9 % (über 20 Jahre)
- Jeweils 3-4 Jahre konstante Bevölkerungszahl
- Ausländische Wohnbevölkerung 29 %

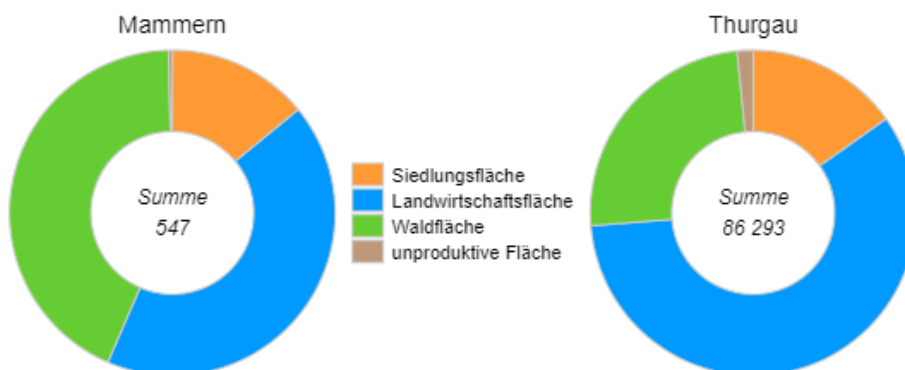


Quelle: Dienststelle für Statistik Kanton Thurgau, Kantonale Bevölkerungserhebung

Bevölkerungsentwicklung – Veränderung gegenüber dem Vorjahr 2012-2022 (Quelle: Dienststelle für Statistik TG)

2.2.2 Arealstatistik

Nutzungsarten



Quelle: Bundesamt für Statistik, Arealstatistik - 2017

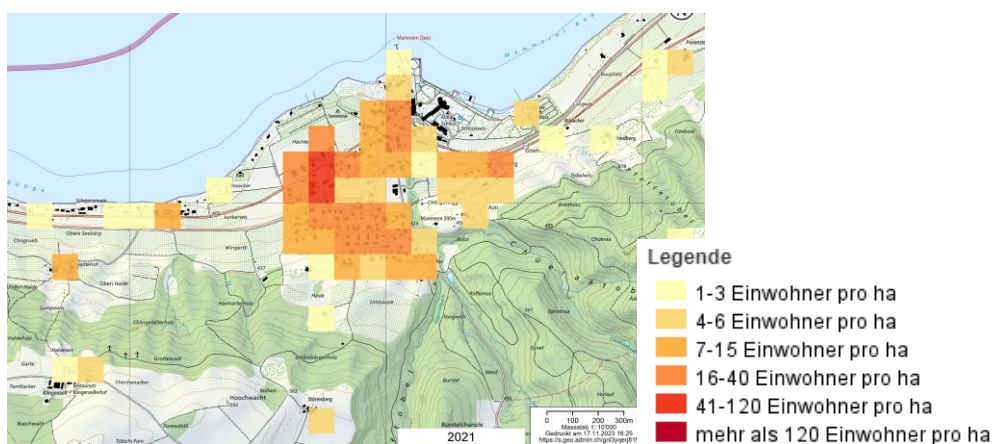
Nutzungsarten: Punktfäche (ohne Bodensee) gemäss Arealstatistik des Bundesamts für Statistik

Siedlungsflächen nach Nutzungsarten



Quelle: Bundesamt für Statistik, Arealstatistik - 2017

Siedlungsflächen nach Nutzungsarten gemäss Arealstatistik des Bundesamts für Statistik

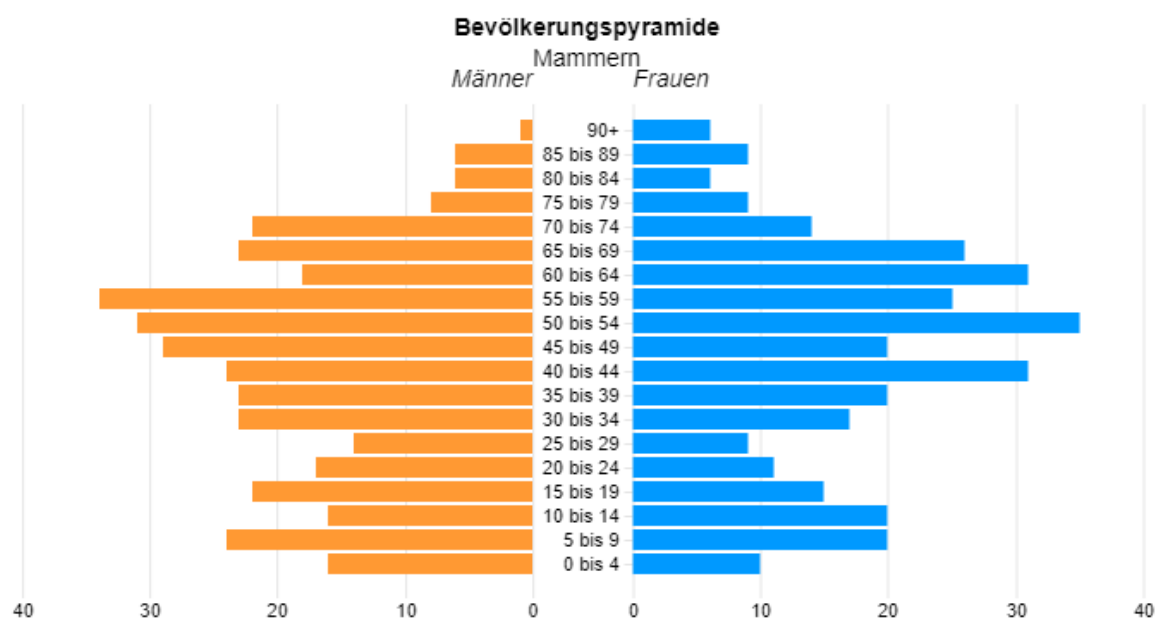


Einwohnerdichte, Stand 2021, Bundesamt für Statistik BFS

Die Auswertung nach Beschäftigten zeigt eine Konzentration der Arbeitsplätze bei der Klinik Schloss Mammern.

2.2.3 Demographie

Mammern liegt hinsichtlich der Bevölkerungsstruktur mehrheitlich im Schnitt des Thurgaus. Die Gemeinde verfügt im Bereich der 0- bis 19-jährigen über ein gutes Fundament. Junge Erwachsene hingegen sind unterdurchschnittlich vertreten, womöglich weil sie den Ort für eine Aus-/Weiterbildung oder für die Berufsausübung verlassen. Der Anteil der über 64-jährigen ist leicht tiefer als im kantonalen Durchschnitt.

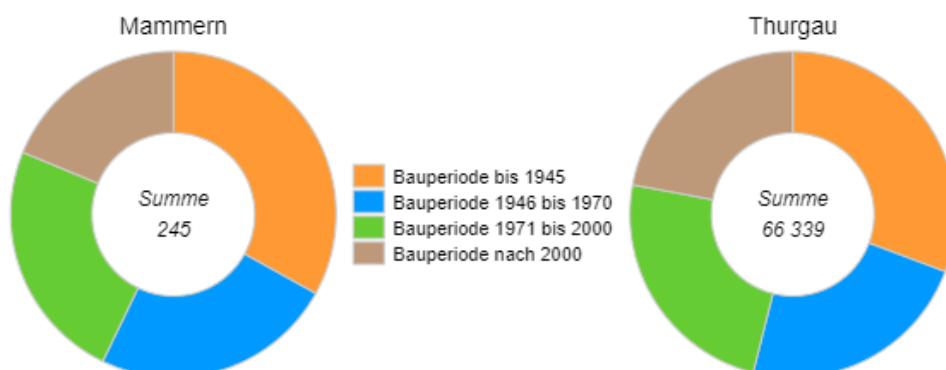


Quelle: Dienststelle für Statistik Kanton Thurgau, Kantonale Bevölkerungserhebung - 2022

Altersstruktur der Bevölkerung: Stand 2022 (Quelle: Dienststelle für Statistik TG)

2.3 Entwicklung des Wohnungsmarktes

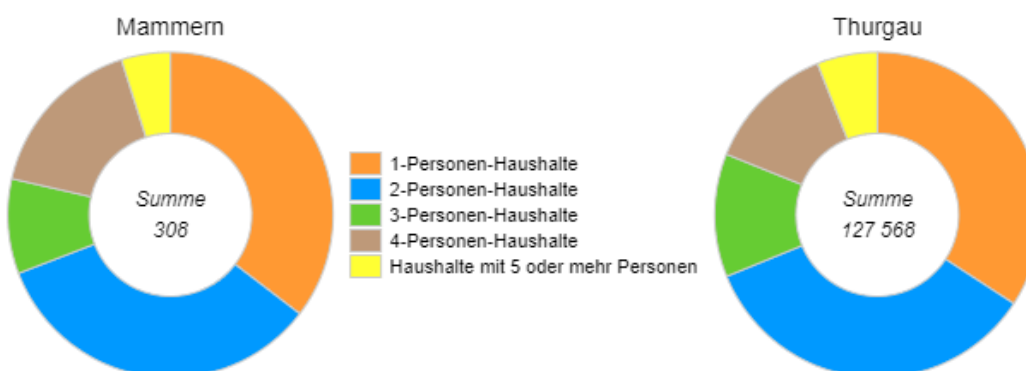
Gebäude mit Wohnnutzung nach Bauperiode



Quelle: Bundesamt für Statistik, Bau- und Wohnbaustatistik - 2021

Gebäude mit Wohnnutzung nach Bauperiode Stand 2021 (Quelle: Bundesamt für Statistik, Bau- und Wohnbaustatistik)

Privathaushalte nach Haushaltsgrösse



Quelle: Bundesamt für Statistik, STATPOP - 2022

Privathaushalte nach Haushaltsgrösse 2022 (Quelle: Bundesamt für Statistik, STATPO)

Gebäudebestand mit Wohnnutzung

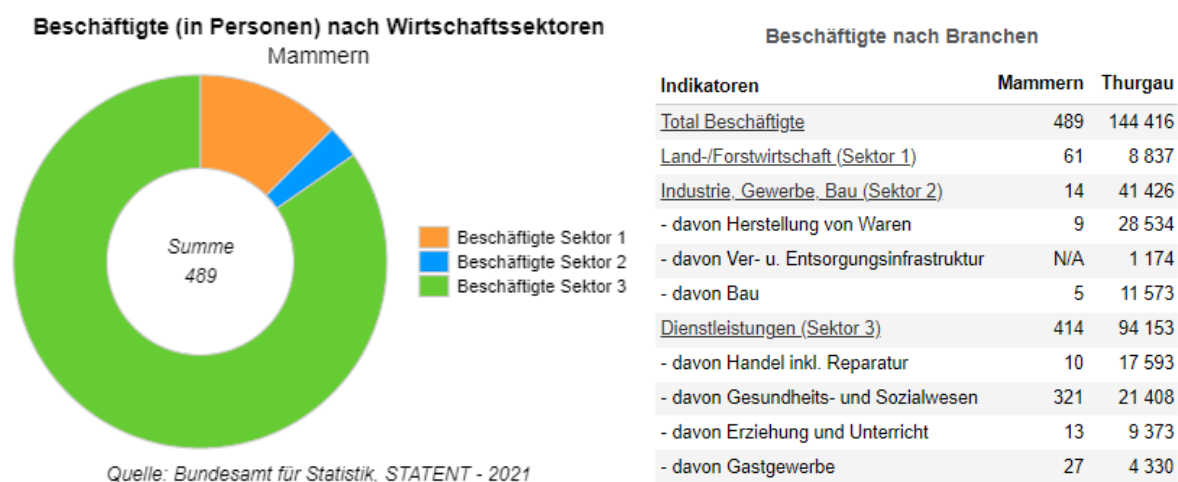
Indikatoren	Mammern
Total Wohngebäude	245
-davon Einfamilienhäuser	145
-davon Mehrfamilienhäuser	46
-davon übrige Wohngebäude	54

2011 2012 2013 2014 2015 2016 2017 2018 2019 2020 **2021**

Quelle: Bundesamt für Statistik, Gebäude- und Wohnungstatistik - 2021

2.4 Wirtschaftliche Entwicklung

Beschäftigte (in Personen) nach Wirtschaftssektoren



Beschäftigte (in Personen) nach Wirtschaftssektoren Stand 2020 (Quelle: Bundesamt für Statistik, STATENT)

Der grösste Arbeitgeberin ist die Klinik Schloss Mammern

Steuerkraft pro Einwohner

Indikatoren	Mammern	Thurgau
<u>Steuerkraft pro Einwohner (CHF/Einw.)</u>	2 960	2 209

Quelle: Steuerverwaltung Kanton Thurgau - 2021

Mammern weist mit 39 % im kantonalen Vergleich einen eher tiefen Gemeindesteuerfuss auf (Bandbreite von 32-76 %).

Die Steuerkraft pro Einwohner ist im Vergleich zum Kanton Thurgau überdurchschnittlich.

3 Kantonaler Richtplan Thurgau (KRP)

Die Revision des Raumplanungsgesetzes (in Kraft gesetzt am 1. Mai 2014) war der Auslöser für die Teilrevision des Kantonalen Richtplans (KRP). Ein neuer rechtskräftiger KRP ist Voraussetzung für Einzonungen von Richtplangebieten ohne ausgeglichene Flächenbilanz (Bauzonenerweiterung).

Das Departement für Bau und Umwelt hat mit dem Raumkonzept und dem 2019 genehmigten KRP neue planerische Leitlinien für die Gemeinden erarbeitet. Die kantonalen Vorgaben zur Siedlungsdimensionierung sind in der Ortsplanungsrevision der Gemeinde Mammern entsprechend zu berücksichtigen.



Ausschnitt Kantonaler Richtplan im Bereich Mammern Stand 2022

Auf dem Gemeindegebiet von Mammern finden sich im KRP u.a. folgende Festlegungen:

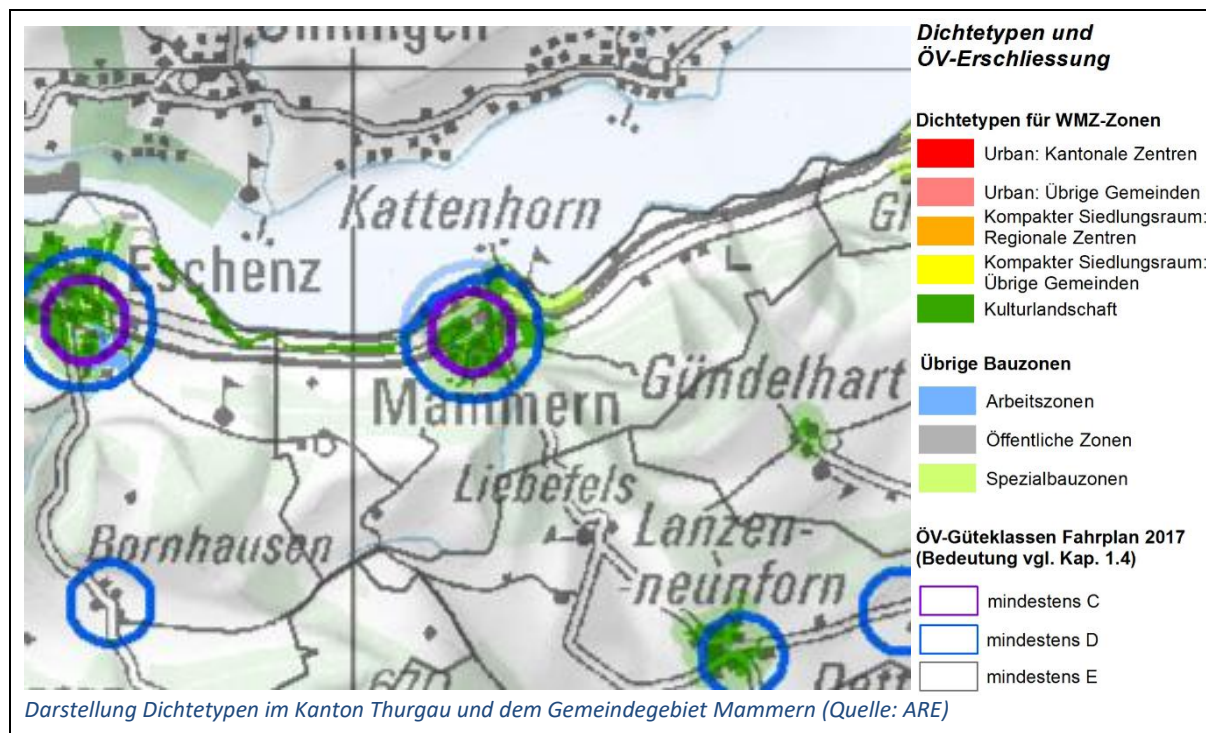
- Kulturlandschaft
- Siedlungsbegrenzungen (1.1)
- Ortsbildschutzgebiete (1.10) (besonders wertvoll / wertvoll)
- Gebiete Vorrang Landschaft (2.3)
- Naturschutzgebiete und Waldreservate (2.4)
- Gebiete Vernetzungsfunktion (2.5)
- Hochleistungsstrassen mit Gegenverkehr (3.2)
- Bahnlinien (3.3)
- Personenschiffahrt, Schiffsanlegestellen (3.8)
- Hochspannungs-Freileitungen /Hochspannungskabel geplant (4.2)
- Bootsstationierungen (5.2)

3.1 Kantonale Vorgaben für Mammern

Mit der Neueinteilung aller Thurgauer Gemeinden in 3 Dichtetypen (Urbaner Raum, kompakter Siedlungsraum und Kulturlandschaft) sind entsprechend unterschiedliche Wachstumsprognosen verbunden.

Das kantonale Bevölkerungswachstum von insgesamt 46'000 Einwohner soll räumlich differenziert, mit Schwerpunkt auf die 'Urbanen Räume' ausgerichtet werden. 65 % des kantonalen Wachstums (ca. 30'000 Einwohner) soll in den 'Urbanen Räumen' erfolgen, 25 % in den 'kompakten Siedlungsräumen' und 10 % in der 'Kulturlandschaft'.

Für die Erarbeitung des Kantonalen Richtplans wurde als Grundlage das 2018 aktualisierte kantonale Bevölkerungsentwicklungsszenario verwendet.



Gemäss kantonalem Raumkonzept gehört Mammern zum Dichtetyp „Kulturlandschaft“.

3.2 Bauzonenkapazität

3.2.1 Anpassungsbedarf Siedlungsgebiet

Der Kanton Thurgau hat im kantonalen Richtplan die Siedlungsgrösse des Kantons festgelegt. Aufgrund umfangreicher Berechnungen anhand des Dichtetyps, der Wachstumsprognose und der vorhandenen Auslastung der Bauzone wurde für alle Gemeinde der Anpassungsbedarf für die Bauzonen der Wohn-/Misch-/Zentrumszonen (WMZ-Zonen) und das Siedlungsgebiet festgelegt. Aufgrund des für den Planungshorizont von 15 Jahren zu gross dimensionierte Baugebiet, muss die Gemeinde 2.7 h WMZ-Bauzonen und 3.5 ha Richtplangebiete reduzieren.

Gemeinde	Anpassungsbedarf WMZ (ha) ***		Örtlich festgelegtes Siedlungsgebiet (ha) ***		
	Bau-zonen	Richtplan-gebiete	WMZ Bau-zonen	WMZ Richt-plangebiete	übriges Sied-lungsgebiet*
Mammern	-2.7	-3.5	22.8	0.0	25.6

Anpassungsbedarf Siedlungsgebiet gemäss Planungsauftrag 1.1 KRP

3.2.2 Kantonale Methodik der Kapazitätsberechnung

Für die Bauzonen- und Richtplangebietsdimensionierung werden die Einwohner und Beschäftigungszahlen (Raumnutzer) in den Wohn-, Misch- und Zentrumszonen (WMZ-Zonen) analysiert und bewertet. Da 97 % der kantonalen Bevölkerung in den WMZ-Zonen wohnt, können die Arbeits-, öffentliche und weitere Zonen für die Bevölkerungsentwicklung und Kapazitätsberechnung vernachlässigt werden.

Auf Grundlage der Durchschnittsdichten und der Verdichtungsvorgaben wurden für jeden Dichtetyp Mindest- oder Solldichten (Raumnutzer/ha) festgelegt. Bei politischen Gemeinden mit verschiedenen Dichtetypen wird in Abhängigkeit der Flächengrössen eine gemeindespezifische Minstdichte ermittelt.

In den Wohn-, Misch- und Zentrumszonen (WMZ) werden für den Zonenplanhorizont 2030 und den Richtplanhorizont 2040 folgende Minstdichten (Raumnutzer/Hektare) in den Dichtetypen gemäss Übersichtskarte «Dichtetypen und ÖV-Erschliessung» angestrebt:

- | | |
|---|----------|
| a) Urbaner Raum (kantonale Zentren): | 86 RN/ha |
| b) Urbaner Raum (übrige Gemeinden): | 63 RN/ha |
| c) Kompakter Siedlungsraum (regionale Zentren): | 60 RN/ha |
| d) Kompakter Siedlungsraum (übrige Gemeinden): | 47 RN/ha |
| e) Kulturlandschaft: | 32 RN/ha |

Festlegung von Mindest- oder Solldichten pro Dichtetyp (Quelle: ARE)

Liegt die effektive Dichte der Gemeinde unter der jeweiligen Minstdichte, muss die Gemeinde bis 2030 1/3 der Dichtedifferenz in den bebauten Bauzonen nachverdichten.

Liegt die effektive Dichte der Gemeinde unter der jeweiligen Minstdichte, wird die Minstdichte für die Kapazitätsberechnung verwendet. Liegt die effektive Dichte der Gemeinde über der jeweiligen Minstdichte, wird die effektive Dichte verwendet.

3.2.3 Auslastungs-, Dichte und Kapazitätsberechnung 2022

Raumnutzerdichte und Auslastung in den WMZ (Aktualisierung 2022)

Mammern

Grundlagedaten Gesamtgemeinde		
Einwohner ¹		584
Beschäftigte (VZÄ ²)		72
Raumnutzer ³ (RN)		656
unbebaute WMZ ⁴ (ha)		4.5
überbaute WMZ (ha)		21.0
WMZ total (ha)		25.5

RN-Dichte in WMZ nach Dichtetyp (RN/ha), Jahr 2022		
	effektive Dichte Gemeinde	Minstdichte gemäss KRP
Urban: Kantonale Zentren	-	86
Urban: Übrige Gemeinden	-	63
Kompakter Siedlungsraum: Regionale Zentren	-	60
Kompakter Siedlungsraum: Übrige Gemeinden	-	47
Kulturlandschaft	31	32
Gesamtgemeinde	31	-

¹ Stand 2021 gemäss STATPOP.

² VZÄ=Vollzeitäquivalente. Stand 2020 gemäss STATENT.

³ Raumnutzer = Einwohner + Beschäftigte in VZÄ.

⁴ Wohn-, Misch- und Zentrumszonen (Stand September 2022).

Aktualisierte Auslastungsberechnung aufgrund raum+ 2022	
Szenario für WMZ Ein-/Umzonungen 2037 (gemäss KRP)	653
Kapazität WMZ 2037	851
Auslastung WMZ 2037 (%)	77

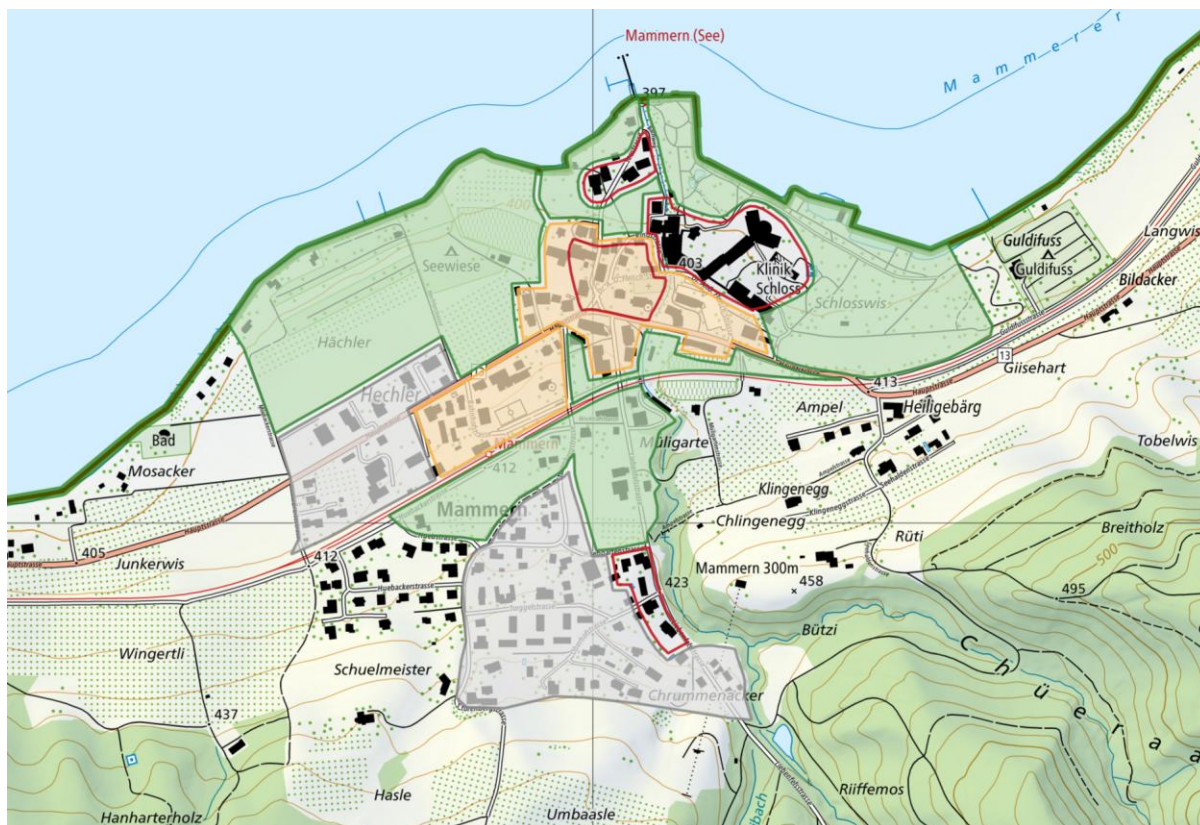
Im Jahr 2037 werden knapp 653 Raumnutzer in den WMZ-Zonen erwartet. Die Kapazität der WMZ-Zonen liegt bei etwa 850 Raumnutzern, was zu einer gemeindespezifischen Auslastung von 77 % führt.

Entsprechend der vorgestellten Berechnungen ergibt sich für die Gemeinde Mammern keine Möglichkeit für Einzonung. Aus der Differenz der prognostizierten Raumnutzer und der tatsächlichen Kapazitäten ergibt sich eine Differenz von rund 200 Raumnutzern. Aufgrund dieser Überkapazität ist die Gemeinde aufgefordert ihr Richtplangebiet gänzlich aufzuheben und 2.7 ha Bauzonen der Wohn-, Misch- und Zentrumszonen (WMZ) zu reduzieren.

3.3 Siedlung

3.3.1 Ortsbildschutzgebiete und ISOS

Im Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS) Mammern (Spezialfall von nationaler Bedeutung) inventarisiert.



Bei der Analyse von Ortsbildern nach der ISOS-Methodik werden unter anderem Erhaltungsziele (Schutzziele) für die einzelnen Gebiete und deren Umgebung definiert. Wird von diesen Schutzzielen abgewichen, so ist dies mit einer umfassenden und differenzierten Interessenabwägung zu begründen.

Während Mammern im Kantonalen Richtplan als wertvolles Ortsbild festgehalten ist, ist Klingenzell als sehr wertvoll eingestuft.

Gemäss KRP sind die Ortsbilder in Erscheinung, Substanz und Struktur zu schützen, zu pflegen und zu gestalten. Eingriffe in die bestehende Bausubstanz sind nach strengem Massstab zu beurteilen. Zudem verlangt das Bundesrecht, dass das ISOS sowohl in der Richtplanung wie auch in der Nutzungsplanung zu berücksichtigen ist. Im Rahmen der Ortsplanungsrevision hat sich die Gemeinde mit den Erhaltungszielen des ISOS und des KRP auseinandersetzen, um geeignete Schutzmassnahmen zu treffen oder Interessenabwägungen vornehmen. Als Ortsbild ist die Gesamtheit der Bauten, Strassen, Plätze, Gärten, Parks und das angrenzende Kulturland zu verstehen.

3.4 Landschaft

3.4.1 Naturschutzgebiete und Waldreservate

Die folgenden Naturschutzgebiete und Waldreservate sind als Ausgangslage im Zonenplan bereits aufgeführt:

Mammern		
Mammern Wald / libtobel	Waldreservat	2 710 770 / 1 277 365
Neuburg	Ruinenwiese	2 712 725 / 1 278 575
Neuburg	Weiher	2 712 425 / 1 278 475

3.4.2 Geotope

Die folgenden Geotope sind als Ausgangslage im Zonenplan bereits aufgeführt:

Nr. 83: Alte Glimmersand-Grube an der Seestrasse Mammern – Glarisegg	
Kleinere aufgelassene Sandgrube, gut zugänglich und schöne Strukturen.	2 712 980 / 1 278 950
Nr. 84: Eggmülibach-Tobel, südlich Mammern	
Besonders guter Einblick in die Ablagerungen der Glimmersandschüttung, mit Aufarbeitungshorizonten. Paläogeographie der Oberen Süsswassermolasse.	2 711 100 / 1 277 150
Nr. 85: Molassetobelgebiet südlich und südöstlich Mammern	
Vielfältiges Molassetobelgebiet mit allen wichtigen Lithologien der Oberen Süsswassermolasse des Seerückens in diversen Aufschlüssen. Gut erschlossen durch diverse Wege.	2 711 750 / 1 277 500

3.4.3 Archäologische Fundstellen

In der Gemeinde Mammern sind zwei regional bedeutende archäologische Fundstellen vermerkt (vgl. KRP), welche im Rahmen der Ortsplanungsrevision in Richt- und Zonenplan neu aufzunehmen sind. Dadurch können die Gemeinden den grundeigentümergebundenen Schutz der Stätten und Fundstellen durch das Ausscheiden von Zonen archäologischer Funde im Rahmen der Ortsplanung sicherstellen.

Planungsauftrag 1.10

Mammern		
Torggelstrasse / Gräberfeld	regional	2 710 880 / 1 277 900
Spanacker / Siedlung (Pfahlbausiedlung)	regional	2 713 230 / 1 279 220

Die folgenden archäologischen Fundstellen sind bereits im Zonenplan aufgeführt:

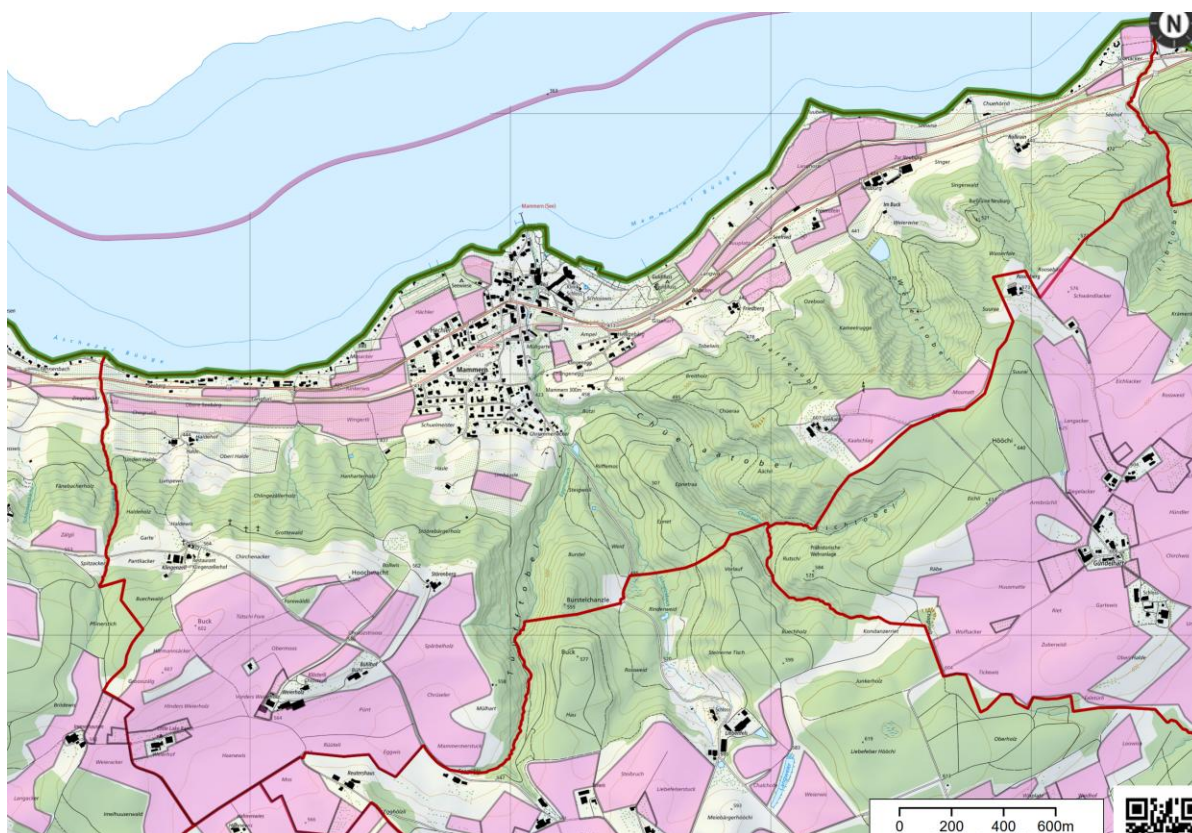
Mammern		
Burstel / Burgstelle	regional	2 711 220 / 1 277 180
Hochwacht / Hochwacht	regional	2 710 400 / 1 277 200
Hochwacht, Parz. 386 / Grenzbefestigung: Bunker A 5600	national	2 710 400 / 1 277 200
Langhorn / Siedlung (Pfahlbausiedlung)	regional	2 712 300 / 1 279 030
Neuburg / Burgstelle (Ruine)	national	2 712 790 / 1 278 600
Rollirain / Werkplatz (Ziegelofen)	regional	2 713 080 / 1 278 950

3.4.4 Historische Verkehrswege

Gemäss dem Inventar der historischen Verkehrswege der Schweiz verlaufen die historischen Verkehrswege grösstenteils durch den Wald zwischen See und Seerücken. Es handelt sich dabei um lokal oder regional bedeutende Verbindungen vom See zur Siedlung Klingenzell, der Hochwacht, dem Schloss Liebenfels oder zur Seehalde. Die Wege mit Substanz und viel Substanz werden im Richtplan dargestellt.

3.4.5 Fruchtfolgeflächen

Fruchtfolgeflächen (FFF) sind Teil der für die Landwirtschaft geeigneten Flächen. Sie umfassen ackerfähiges Kulturland, vorab Ackerland und die Kunstwiesen sowie die ackerfähigen Naturwiesen. Die Fruchtfolgeflächen dienen zur Sicherung ertragreicher Böden für die Ernährungssicherheit der Bevölkerung, einen langfristigen Erhalt des ackerfähigen Kulturlandes oder auch indirekt der Vielfalt naturnaher Landschaften. Der Kanton hat die Aufgabe bis 2025 die bestehenden FFF zu überarbeiten und dabei die Anforderungen des Sachplans FFF zu berücksichtigen.



Fruchtfolgeflächen gemäss Sachplan

3.5 Verkehr

3.5.1 Motorisierter Individualverkehr

Durch Mammern führen die zwei Kantonsstrassen H13 (Hauptstrasse Eschenz – Steckborn) und K31 (Kantonsstrasse Nebenstrasse Mammern – Herdern)

Strassenabschnitt	Strassenname	DTV Fz/Tag	Emissionspegel Tag/Nacht
H13	Hauptstrasse West innerorts	5'400	76.6 / 64.9
H13	Hauptstrasse West ausserorts	5'400	80.5 / 68.8
H13	Hauptstrasse Ost	4'900	76.2 / 64.1
K31	Liebenfelsstrasse	1'000	66.8 / 54.8

Ausschnitt Strassen-Lärm-Emissions-Kataster (SLEK) 2023

3.5.2 Öffentlicher Verkehr

Mit dem Bahnhof Mammern besteht eine gute öffentliche Erschliessung in Ost-West (Schaffhausen-Kreuzlingen) mit einer minimalen Güteklasse C. Eine Verbindung in südlicher Richtung (Herdern, Frauenfeld) fehlt.

3.5.3 Wanderwege und Radrouten

Auf dem Gemeindegebiet bestehen diverse Wanderwege, welche in Nord-Süd- sowie Ost-West-Richtung durch das Gemeindegebiet verlaufen.

Entlang dem Untersee verläuft der Bodensee-Radweg bzw. die Veloroute Nr. 2 (Rheinroute)

3.6 Ver- und Entsorgung

3.6.1 Gewässerräume

Seit 2011 sind im Gewässerschutzgesetz (GSchG) neue Bestimmungen zum Gewässerraum und zur Revitalisierung von Gewässern in Kraft. Art. 36a GSchG verpflichtet den Raumbedarf der oberirdischen Gewässer (=Gewässerraum) festzulegen. Dabei sind die natürlichen Funktionen der Gewässer, der Hochwasserschutz sowie die Gewässernutzung zu berücksichtigen. Die Gemeinde Mammern hat den Auftrag bis Ende 2026 den grundeigentümergebundenen Gewässerraum festzulegen. Die grundeigentümergebundene Festlegung der Gewässerraumlinien erfolgt in Rahmen der Sondernutzungsplanung und in einem separaten Verfahren.

3.6.2 Generellen Entwässerungskonzept GEP

Das generelle Entwässerungskonzept wird derzeit überarbeitet.

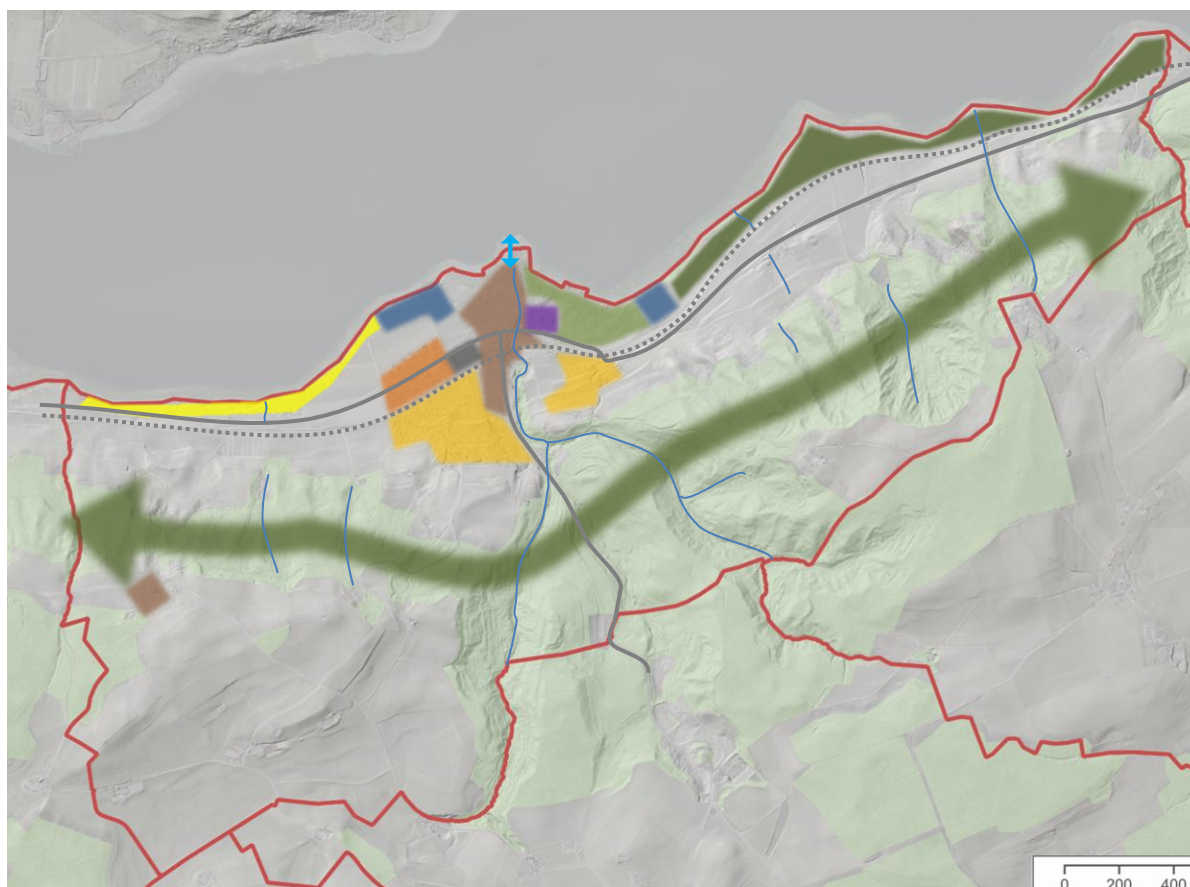
3.6.3 Generellen Wasserversorgungskonzept GWP

Das generelle Wasserversorgungskonzept wird derzeit überarbeitet.

4 Struktur der Gemeinde

Mammern liegt zwischen dem Seerücken und dem Untersee. Auf einer Landzunge hat sich das Dorf entlang des Dorfbachs entwickelt. Während das westliche Ufer mit einer lockeren Bebauung privatisiert ist, ist das östliche Seeufer weitgehend naturnah geblieben. Rund um den Bahnhof ist die Bebauung dichter und an der Hanglage haben sich ab den 60-er Jahren Einfamilienhausquartiere entwickelt. Die renommierte Klinik Schloss Mammern liegt inmitten eines Parks und ist eingebettet zwischen Dorfkern und See. Die landwirtschaftlichen Flächen werden hauptsächlich als Obstanlagen bewirtschaftet und an den Hanglagen bestehen grosse Weideflächen. Auf den Plateauflächen des Seerückens werden Raps, Zuckerrüben udgl. angebaut.

Die ausgiebigen Waldflächen sind zu grossen Teilen als Waldreservat ausgeschieden. Verschiedene Gewässerläufe führen das Wasser vom Seerücken zum See und queren den Wald.



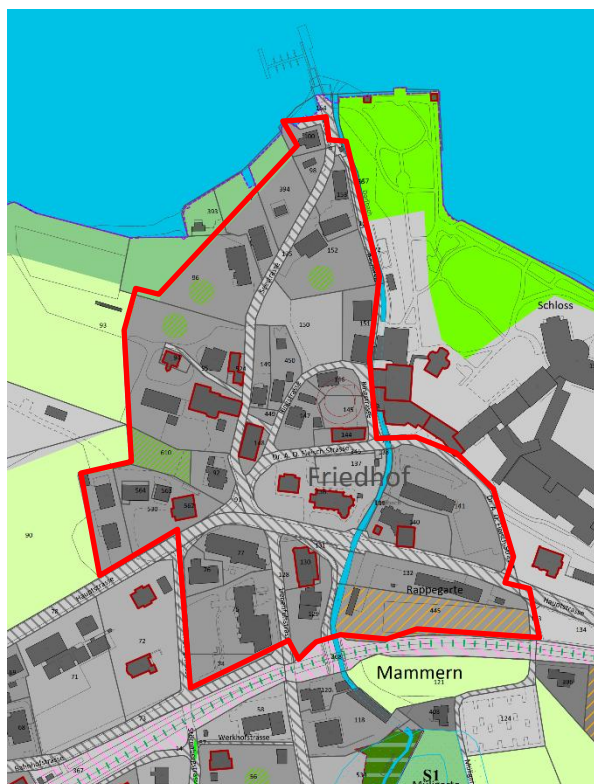
Struktur der Gemeinde Mammern

Das Siedlungsgebiet der Gemeinde ist, abgesehen von der Wohnzone Seeufer, relativ kompakt, jedoch mässig dicht bebaut. Die ortsbaulichen Qualitäten umfassen den Dorfkern mit Klinik, Park, Kapelle, katholischer sowie evangelischer Kirche und diverser Einzelbauten. Die historische Siedlung hat sich Richtung Süden, entlang der Liebenfelsstrasse, ausgedehnt. Zwischen Bahnlinie und Hauptstrasse befinden sich dichtere Bauformen mit Wohn- und Gewerbenutzung. Zum Seerücken hin haben sich heterogene, grosszügige Wohngebiete entwickelt. Entlang des westlichen Seeufers entstanden verschiedene Ferienhäuser und private Badeplätze mit entsprechender Infrastruktur. Die touristische Infrastruktur umfasst drei Campingplätze direkt am See sowie die Schiffsanlagestelle und die Badi. Die Klinik Schloss Mammern (grösster Arbeitgeber der Gemeinde und der nahen Region), verfügt über verschiedene Parkierungsanlagen für Besucher und Arbeitnehmende.



Siedlungsstruktur und Potenzialflächen (rot) (P=Parkplätze)

Gebiet 1, Dorfkern See - Bahnlinie:



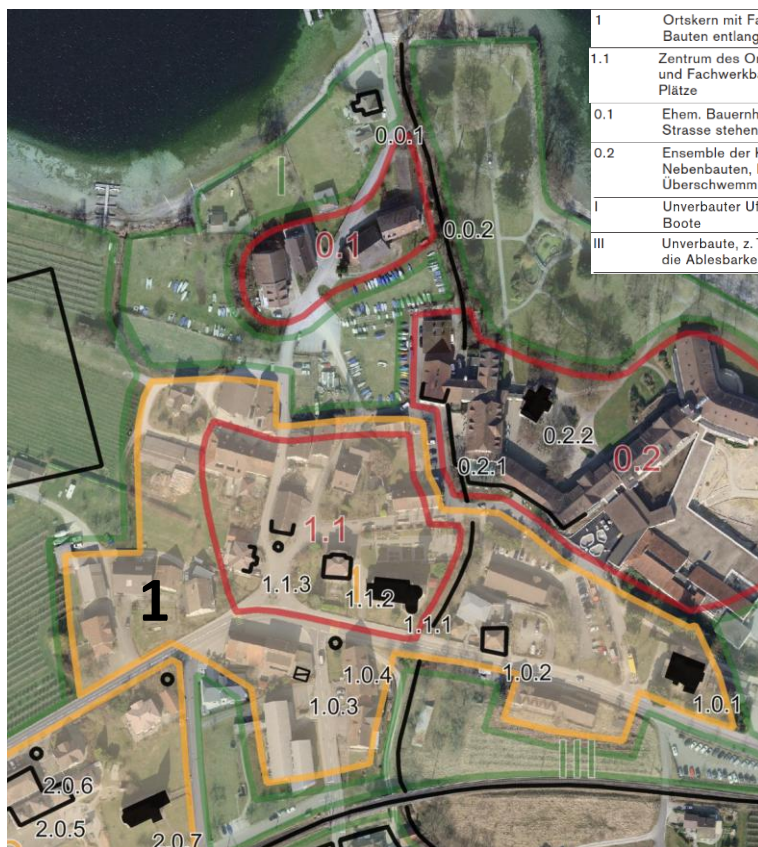
Kurzbeschreibung:

Im Gebiet ist noch viel des ursprünglich, gewachsenen Dorfkerns erhalten. Die Parzellengrößen- und -formen sind, wie auch deren Nutzungsintensität, sehr unterschiedlich. Genutzt werden die Grundstücke/Gebäude zu Wohnzwecken, zu gemischt wohn-gewerblichen Zwecken und zu öffentlichen Zwecken (Kirche, Friedhof, öffentliche/touristische Nutzung für Boots-liegeplätze). Das Areal umfasst 10 wertvolle und 1 besonders wertvolles Schutzobjekt. Sanierungen, Umbauten und Neubauten sind bisher mit viel Rücksicht auf das bestehende Ortsbild erfolgt.

Ziel / Strategie: Erhalten

Aktuelle Zonierung: Dorfzone D

Entwicklungspotenzial: Auf verschiedenen Parzellen bestehen erhebliche Entwicklungspotenziale. Diese stehen jedoch teilweise im Widerspruch zur Umgebungsschutzzone gemäss ISOS. Eine Entwicklung dieser Parzellen hat daher sehr behutsam zu erfolgen.



1	Ortskern mit Fachwerkhäusern an leicht abfallendem Seeuferhang, Bauten entlang verschlungener Strassen und Wege, 18.–20. Jh.	B	/	/	X	B
1.1	Zentrum des Ortskerns und dessen besterhaltener Teil mit Restaurants und Fachwerkbauten, 18.–20. Jh., komplexer Strassenverlauf, kleine Plätze	A	X	X	X	A
0.1	Ehem. Bauernhöfe und Nebenbauten im Hafenbereich, schiefwinklig zur Strasse stehend, 18./19. Jh.	A	/	/	/	A
0.2	Ensemble der Klinik Schloss Mammern mit ausgedehnter Parkanlage und Nebenbauten, Kernbau wohl von 1621, Erweiterung nach Brand und Überschwemmung in der 2. H. 18. Jh., weitere Neubauten 19./20. Jh.	AB	/	X	X	A
I	Unverbauter Uferbereich mit Obstbäumen, Büschen und Abstellplatz für Boote	a			X	a
III	Unverbaute, z. T. mit Obstbäumen bepflanzte Trennstreifen, wichtig für die Ablesbarkeit der Ortsteile	a			X	a

Ausgangslage

Gebiet 1 (orange) als Erhaltung B: kein zwingender Substanzerhalt, Erneuerung erforderlich.

Gebiet 1.1: Kompakter Dorfkern mit historisch wertvollen Bauten zusammen mit

Gebiet 0.2 (Klinik) hohe Qualität.

Gebiet 0.1: Bauernhofanlage, als Einzelobjekte wenig Qualität.

Umgebungszone I: Puffer/Freiraum zwischen den Gebieten 0.1/0.2/1.1

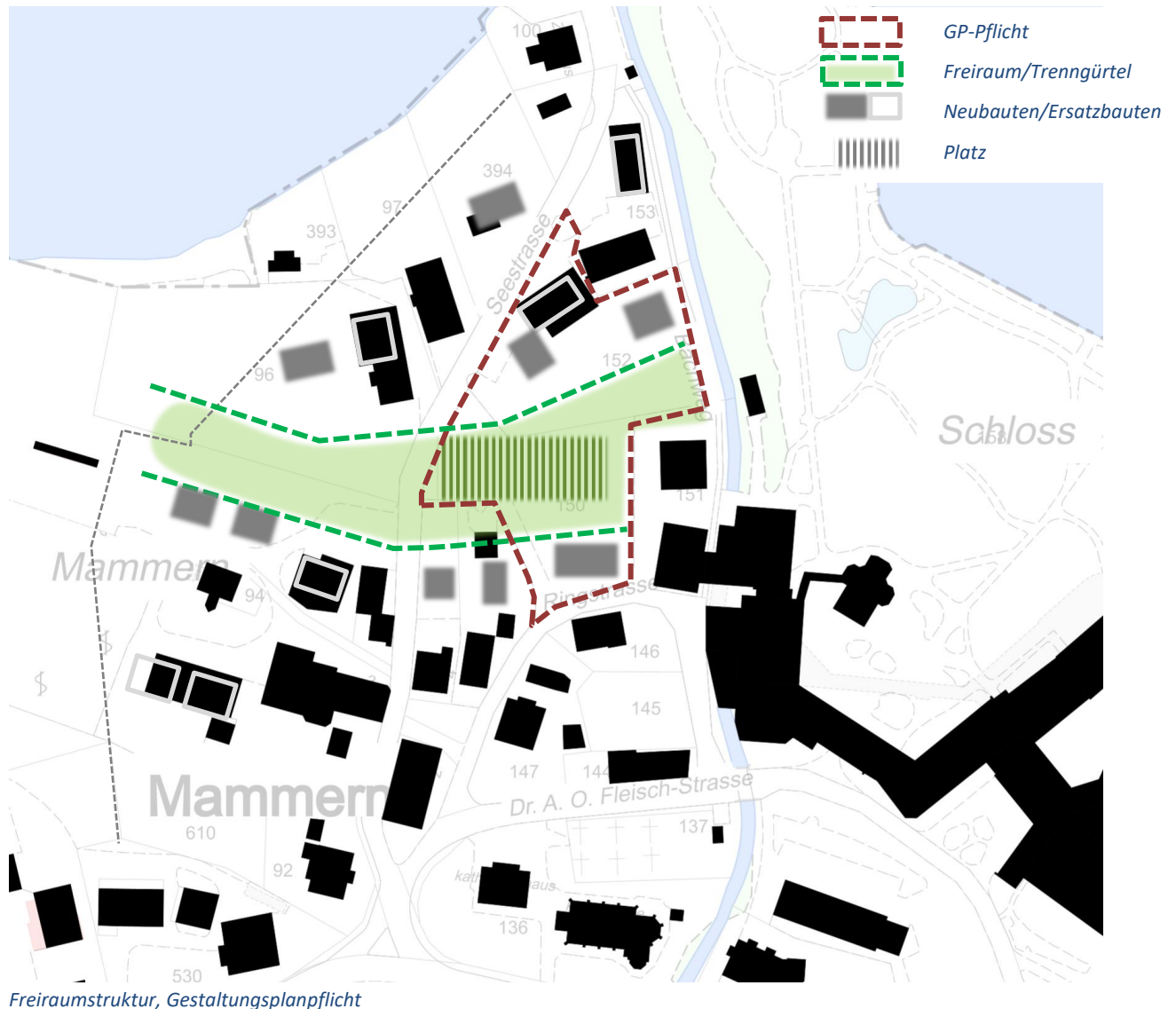
Der historische Ortskern bietet eine reizvolle Ambiance im Zusammenspiel zwischen Bauten, Wegen und Plätzen. Aufwertung, Instandhaltung und Ergänzungen sind allerdings erforderlich. Dabei können an Randbereichen Neubauten ermöglicht werden, welche sich sehr gut einordnen. Der Freiraum zwischen Gebiet 1 und 0.1 ist zu erhalten. Dieser Raum weist jedoch bezüglich Aufenthalt und Nutzung kaum Qualitäten auf. Für die Gemeinde ist der Platz als Festplatz und erforderliche Infrastruktur der Seenutzung von grosser Bedeutung.

Grundsätze

- Trennung zwischen Hafenbereich und Dorfkern bewahren
- Nutzung als Bootsplatz, Parkplatz
- Nutzung für Dorf-Aktivitäten
- Punktuelle Neubebauung möglich bei guter Einpassung
- Umnutzung bestehender Ökonomiebauten i.S. der Innenentwicklung erwünscht
- An Ringstrasse Infrastrukturbau möglich

Planerische Umsetzung

- Dorfzone (hohe Anforderungen an Einordnung, Gestaltung)
- Ortsbildschutzzone (erhöhte Anforderungen an Gestaltung)
- Gestaltungsplanpflicht für Parzellen 150 und 152 (Entwicklung Freiraum und ergänzende Bauten und Anlagen im öffentlichen Interesse)



Rappegarte

Ausgangslage

- Umgebungszone U-III: Zwischen Hauptstrasse und Bahnlinie.
- Nutzung landwirtschaftlich (Reben, einzelne Obstbäume)

Die 'Wichtigkeit der Ablesbarkeit' der einzelnen Ortsteile ist im Raum nicht nachvollziehbar und nicht wahrnehmbar. Viel prägender sind die bestehenden Bauten von 1987 (!). Die Freifläche kann keiner zweckmässigen Nutzung zugewiesen werden. Für landwirtschaftliche Nutzung wenig zweckmässig.

Grundsätze

- Baugrundstück zwischen Bahnlinie, Hauptstrasse (Lärmquelle) sowie Bach
- Als Freiraum nicht nutzbar und nicht erkennbar
- Bebauung möglich bei guter Einpassung.
- Besonders zu beachten ist die ortsbauliche Setzung entlang der Strasse, die Dach- und Fassadengestaltung sowie die Höhenentwicklung der Bauten
- Der Blick auf die umliegenden Schutzobjekte darf nicht beeinträchtigt werden

Planerische Massnahme

- Dorfzone (hohe Anforderungen an Einordnung, Gestaltung)
- Ortsbildschutzzzone (erhöhte Anforderungen an Gestaltung)
- Gestaltungsplanpflicht, Gestaltungsplan hat erhöhte Anforderungen zu erfüllen
- Vorgängiges Varianzverfahren prüfen
- Erarbeitung GP mit Fachgremium prüfen



Beispiel Bebauung und Freiraumstruktur, Abwicklung an Hauptstrasse

Gebiet 2 Dorf entlang Liebenfelsstrasse:



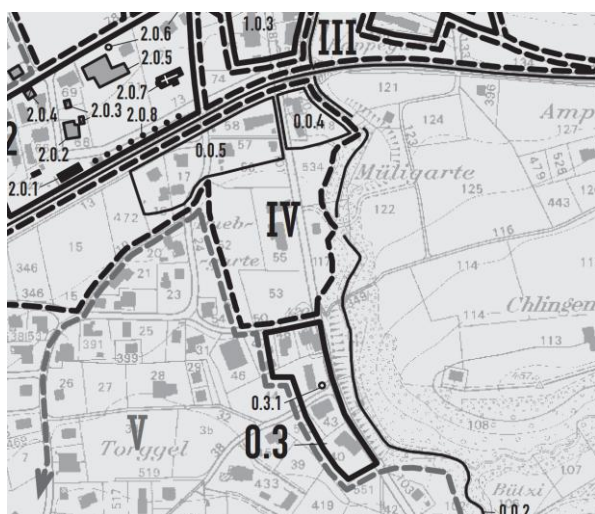
Kurzbeschreibung:

Entlang der Liebenfelsstrasse hat sich das Dorf nach Süden erweitert. Östlich der Liebenfelsstrasse ist das Nutzungspotential aufgrund der Wald- und Gewässerabstände beschränkt. Parz. Nr. 534 (Oe) dient der Gemeinde als Wertstoffsammelplatz. Im Areal Huebgarte (Parz. Nrn. 52, 53, 55 und 56, Dorfzone) ist eine Fläche von insgesamt ca. 1.4 ha grösstenteils nicht bebaut.

Ziel / Strategie: Weiterentwickeln, Neuentwickeln

Aktuelle Zonierung: Dorfzone D, Zone für öffentliche Bauten Oe, Wohn- und Arbeitszone WA2

Entwicklungspotenzial: Huebgarten als gesamtes Gebiet entwickeln (Gestaltungsplanpflicht). Ergänzende Potenziale auf grösseren Grundstücken.



IV	Leicht zur Bahnlinie abfallendes Wiesland mit verschiedenen Bauten aus den letzten 160 Jahren und Obstbäumen, Trennbereich zwischen historischer Siedlung und Neuquartier	ab				a
----	---	----	--	--	--	---

Ausgangslage

- Umgebungszone U-IV; daher weitgehend unbebaut. Freiraum weist kaum Qualitäten auf und wird bewirtschaftet. (Bei Aufnahme ISOS war U-IV weitgehend unbebaut und daher zwangsweise als Freiraum bezeichnet)
- Landwirtschaftliche Nutzung der Freifläche

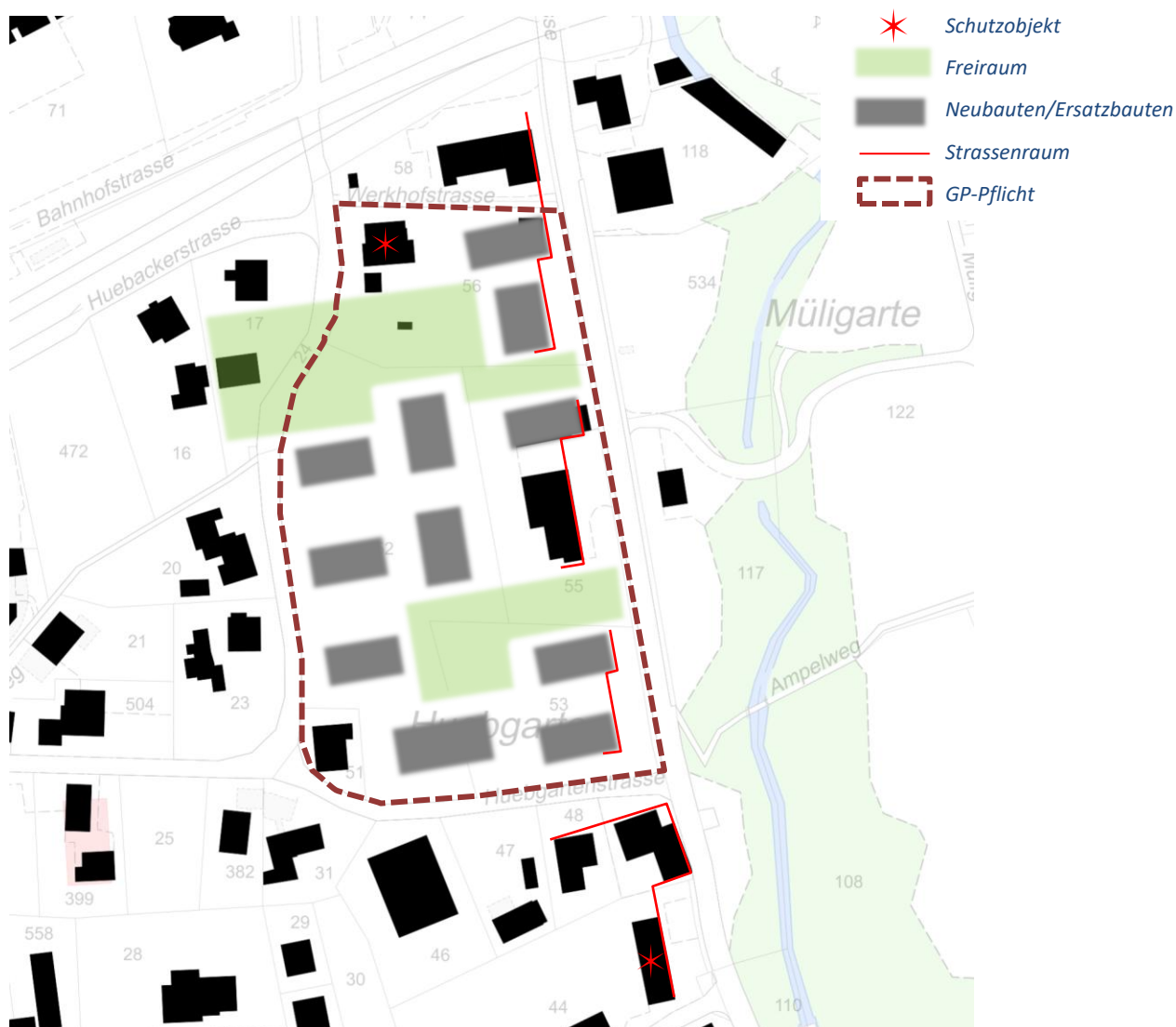
Freiraum weist kaum Qualitäten auf und wird bewirtschaftet. (Bei Aufnahme ISOS war U-IV weitgehend unbebaut und daher zwangsweise als Freiraum bezeichnet). Die Trennung zwischen Neubaugebiet und Hofgruppe Oberhof ist kaum wahrnehmbar, da 'Hofgruppe' lediglich noch minimaler historischer Wert aufweist (nur wenig historische Substanz vorhanden). Als Hofgruppe kaum erkennbar, da jede Liegenschaft für sich stark abgegrenzt. Die Freifläche ist bereits umgeben von Bebauung und Erschliessungsstrassen.

Grundsätze

- Als Freiraum nicht nutzbar
- Grösstes Entwicklungspotential der Gemeinde
- Sehr gut erschlossene Lage
- Bebauung bei guter Einpassung zweckmässig
- Förderung der Innenentwicklung
- Siedlungsgliedernde Freiräume integrieren und Durchlässigkeit zwischen Liebenfels- und Störenbergstrasse fördern
- Besonders zu beachten ist der Strassenraum (Vermeidung monotoner gradliniger Gebäudefluchten)
- Synergien zu Gemeindeliegenschaft Nr. 17 nutzen (Gestaltung Freiraum, Strassenraum)
- Bauliche Nutzung nördlich Huebgartenstrasse tangiert die Bauten Oberhof nicht

Planerische Massnahme

- Dorfzone (hohe Anforderungen an Einordnung, Gestaltung)
- Gestaltungsplanpflicht
- Gestaltungsplan hat erhöhte Anforderungen zu erfüllen
- Varianzverfahren prüfen
- Erarbeitung GP mit Fachgremium prüfen



Beispiel Bebauung und Freiraumstruktur, Abwicklung an Liebenfelsstrasse

Gebiet 3 Bahnhof/Hauptstrasse:



Kurzbeschreibung:

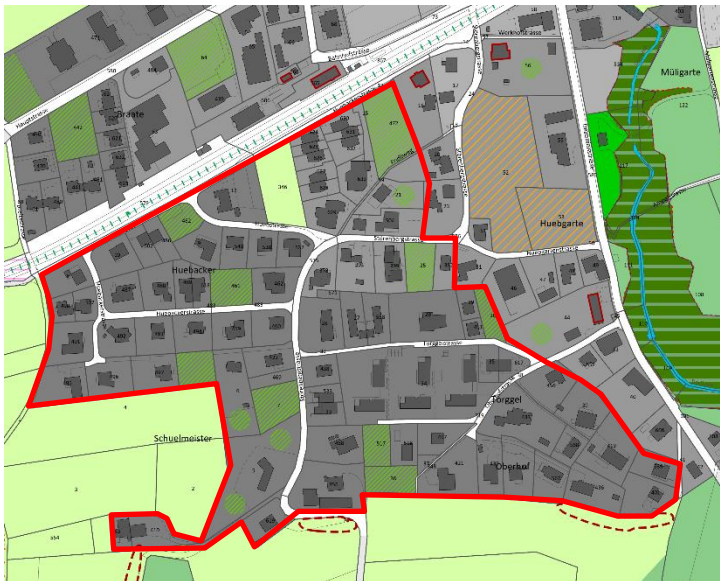
Das Gebiet zwischen Hauptstrasse und Bahnhof hat sich ab den 70er Jahren langsam entwickelt. Es bestehen vereinzelte Potenziale entlang der Hauptstrasse. Die Bebauung ist sehr heterogen.

Ziel / Strategie: Erneuern und Weiterentwickeln

Aktuelle Zonierung: W3, WA3, WA2

Entwicklungspotenzial: Vereinzelte Neubauten möglich,
Sanierung oder Neubau nördlich der Hauptstrasse

Gebiet 4 Wohngebiet Torggel und Huebacker:



Kurzbeschreibung:

Das Gebiet besteht grösstenteils aus Ein- und Doppeleinfamilienhäuser. Die Quartiere Hubacker und Torggel wurden in den 80er und 90er Jahren erschlossen und mit Einfamilienhäusern bebaut. Es bestehen einzelne Baulücken und Erweiterungspotenzial auf grossen Parzellen. Direkt vis-à-vis des Bahnhofs besteht noch eine grössere Bauparzelle.

Ziel / Strategie: Erneuern/Neuentwickeln

Aktuelle Zonierung: WE, W2, WA2

Entwicklungspotenzial: Vereinzelte Bauparzellen

Gebiet 5 Wohngebiet Klingenegg:



Kurzbeschreibung:

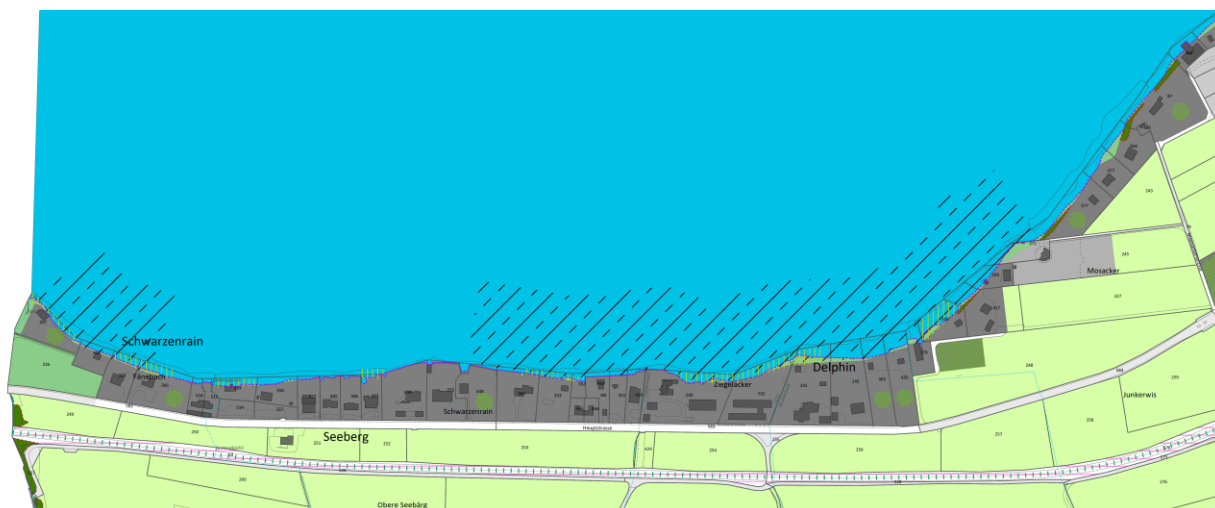
Einzelne Einfamilienhäuser entstanden in den 70er Jahren und ab den 00er Jahren. Grössere Potenziale bestehen im Gebiet Ampel und der Klingeneggstrasse

Ziel / Strategie: Neuentwickeln unbebauter Parzellen

Aktuelle Zonierung: WE, W2, WA2

Entwicklungspotenzial: Die Areale Ampel und der Klingeneggstrasse sind nach Möglichkeit gesamtheitlich zu entwickeln.

Gebiet 6 Wohngebiet See:



Kurzbeschreibung:

Der überwiegende Teil der vorhandenen Bauten dient als Ferien- und Wochenendhäuser. Die Baustruktur ist heterogen und reicht von 1-geschossigen Pavillonbauten bis zu 2.5-geschossigen Massivbauten mit sehr unterschiedlich dichten Nutzungsmassen. Die Gemeinde ist interessiert, dass die nur gelegentlich bewohnten Gebäude als fester Wohnsitz genutzt werden. Die Weiterentwicklung des Gebietes ist aufgrund der direkten Lage am See behutsam zu planen. Um- und Neubauten haben sich gut in die Landschaft einzuordnen.

Ziel / Strategie: Erneuern/Neuentwickeln

Aktuelle Zonierung: W1

Entwicklungspotenzial: Vereinzelte Potenziale auf bereits bebauten Parzellen (bessere Nutzung der Bauzone)

5 Raumplanerische Leitsätze der Gemeinde

Anhand der vorangehenden Grundlagenanalyse wurden folgende Ziele für die Ortsplanungsrevision festgelegt:

5.1.1 Siedlungsentwicklung & Wirtschaftliche Entwicklung

Die Gemeinde Mammern verfügt – abgesehen von der Bebauung am See – über einen kompakten Siedlungskörper. Die lockere Bebauung bietet vielfältige Möglichkeiten sich innerhalb des Siedlungsgebietes zu entwickeln.

Zielsetzung

- Mit einer zweckmässigen Ortsplanung soll ein massvolles, moderates und qualitatives Wachstum - unter Erhaltung der bestehenden Lebens- und Siedlungsqualität sowie unter Berücksichtigung der bestehenden Infrastruktur - gewährleistet werden.
- Das Wachstum hat in erster Linie in der bestehenden Bauzone zu erfolgen. Baulandreserven sind zu nutzen und die Siedlungsentwicklung nach innen zu fördern. Die Siedlungs- und Freiraumqualitäten sind dabei zu berücksichtigen und zu fördern.
- Der historische Dorfkern von Mammern soll aufgewertet und damit als Begegnungsort gestärkt werden.
- Eine intakte Infrastruktur sorgt für eine hohe Attraktivität als Wohnort und Wirtschaftsstandort. Für die Bedürfnisse im Bereich der öffentlichen Dienste und Schutz der Bevölkerung sind die notwendigen räumlichen Voraussetzungen bereit zu stellen.
- Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe sowie die Landwirtschaft sind von wirtschaftlicher Bedeutung. Mammern als attraktiver Arbeitsort ist zu erhalten und zu stärken.

5.1.2 Verkehr & Infrastruktur

Die Gemeinde Mammern liegt an der Bodenseeroute und weist mit der touristischen Infrastruktur ein erhöhtes Verkehrsvolumen auf.

Zielsetzung

- Mit einem Betriebs- und Gestaltungskonzept soll der Strassenraum auf der Haupt- und Liebefelderstrasse aufgewertet und die Verkehrssicherheit erhöht werden.
- Die Aufwertung der Strassenräume im Dorfkern (See-/Ring-/Dr. A.O. Fleisch-Strasse) trägt zu einem attraktiven Begegnungsraum und der verbesserten Wahrnehmung der Kulturhistorischen Bauten bei.
- Das gute Angebot des öffentlichen Verkehrs auf der Bahn ist mit einer Ergänzung eines Busbetriebs Richtung Frauenfeld zu verbessern.
- Fussweglücken sind durch die Erstellung von Trottoirs zu schliessen oder mit Fusswegrechten zu sichern.
- Für den Veloverkehr sind attraktive und sichere Wege vorzusehen. Die Radroute Bodensee ist möglichst konfliktfrei und direkt zu führen. An der Liebenfelsstrasse Richtung Frauenfeld ist für den Fahrradverkehr ein Radstreifen zu prüfen.
- Eine gute, den örtlichen Bedürfnissen entsprechende Infrastruktur ist sicherzustellen und zu erhalten.

5.1.3 Natur & Landschaft

Das Gemeindegebiet von Mammern weist eine vielfältige Landschaft mit Wäldern, Plateaus, Seeufer etc. auf. Diese wertvollen und attraktiven Merkmale sind zu erhalten und die Funktion als Erholungs- und Erlebnisraum durch gezielte Massnahmen zu stärken. Mammern verfügt über ein grosses Potenzial für einen sanften Tourismus. Darüber hinaus gilt es die Präventivmassnahmen bezüglich der Naturgefahren in die Ortsplanung zu integrieren und umzusetzen.

Zielsetzungen

- Berücksichtigung und Schutz von Flora und Fauna sowie ökologischer Bedeutsamkeiten. Die Vernetzung für Flora und Fauna soll gefördert werden.
- Naherholungsgebiete sind zu pflegen und besondere landschaftliche Merkmale zu erhalten.
- Die Naturgefahrenkarte sowie präventive Massnahmen sind umzusetzen. Bestehende Schutzdefizite sind mit baulichen und organisatorischen Massnahmen zu beheben.

6 Kommunalen Richtplan

6.1 Allgemein

Die Kommunalplanung obliegt der Politischen Gemeinde und umfasst Richtplan, Zonenplan und Baureglement. Die Gemeinden sind nach dem PBG angehalten einen Richtplan zu verfassen, welcher dem Departement für Bau und Umwelt zur Genehmigung zu unterbreiten ist.

Aufbau und Wirkung des Richtplans

Der Richtplan setzt sich zusammen aus der Richtplankarte sowie dem Richtplantext. Diese koordinieren die raumwirksamen Tätigkeiten und legen als Planungsziel insbesondere die künftige Nutzung des Gemeindegebiets sowie die damit zusammenhängende Erschliessung fest. Sie sind behördenverbindlich und haben keine eigentumsbeschränkende Wirkung.

Die zum Richtplan gehörenden Massnahmen (z.B. Innenentwicklung, Betriebs- und Gestaltungskonzept, Naturgefahren usw.) sollen durch die Behörde im vorgesehenen Zeitraum umgesetzt werden. Der kommunale Richtplan ist also ein rollendes Planungsinstrument, mit welchem die Entwicklung in den nächsten 15-20 Jahren gesteuert wird.

Der kommunale Richtplan behandelt die Themen:

- Siedlung
- Verkehr
- Natur und Landschaft
- Infrastruktur

6.2 Siedlung

Die bisherigen Richtplangebiete (WMZ Gebiete) im Umfang von rund 3.77 ha werden aufgehoben. Der revidierte Richtplan führt keine Richtplangebiete mehr auf. Gestrichen wurden folgende Gebiete:

- R1 Ampel 0.57 ha
- R2 Heiligbärg 0.44 ha
- R3 Schuelmeister 1.02 ha
- R4 Parz. 346 0.19 ha
- R5 Hächler 1.55 ha

Zur Thematik Siedlung sind folgende Koordinationsblätter formuliert worden:

Nr.	Massnahmen Siedlung
S1	Innenentwicklung Baulücke
S2	Innenentwicklung Areal S2.1 Rappegarte S2.2 Huebgarte S2.3 Ampel S2.4 Chlingenegg
S3	Erschliessungsprogramm

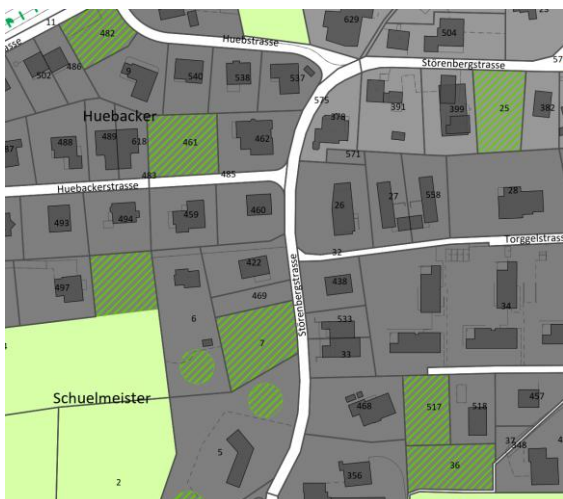
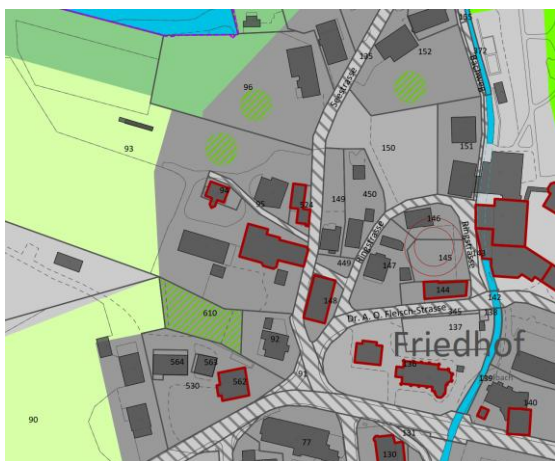
6.2.1 Innenentwicklung

Auf dem Gemeindegebiet bestehen verschiedene ungenutzte Baulandreserven, die im kommunalen Richtplan ausgewiesen werden. Es wird unterschieden in Potenzialflächen als Einzelparzelle oder grösseren unbebauten Teilflächen (grüne Schraffur) und Potenziale von grösseren Arealen (orange Schraffur).

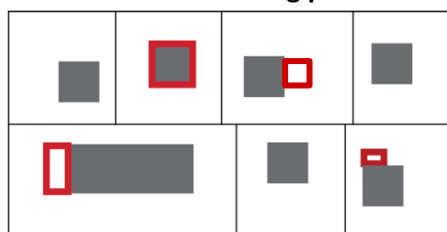
Die Massnahmenblätter 'Innenentwicklung Baulücke' (S1) und 'Innenentwicklung Areal' (S2) zeigen das Vorgehen zur Aktivierung der Innenentwicklung auf.

Innenentwicklung Baulücke S1

Dabei wird zwischen unternutzten Parzellen (grün schraffierte Punkte) und unbebauten, ungenutzten Parzellen in Bauzonen (grüne Schraffur Parzelle) unterschieden. Diese Reserven sollen nach Möglichkeit aktiviert und die Raumnutzer nach ortsspezifischem Potenzial erhöht werden. Im Prozess der Mobilisierung dieser Flächen nimmt die Gemeinde eine aktive Rolle in der Bauberatung und Lenkung der Innenentwicklung ein.



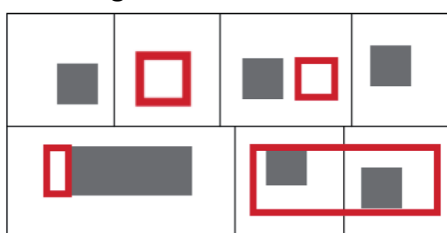
Individuelle Entwicklung pro Parzelle



Ausschnitt aus der «Arbeitshilfe Innenentwicklung Kanton Thurgau, ARE TG»

- Sanierung, Erweiterung durch Anbau oder Aufstockung
- Struktur und Dichte durch bestehende Baustruktur sind grundsätzlich vorgegeben
- IdR. dient die Massnahme als Komfortsteigerung

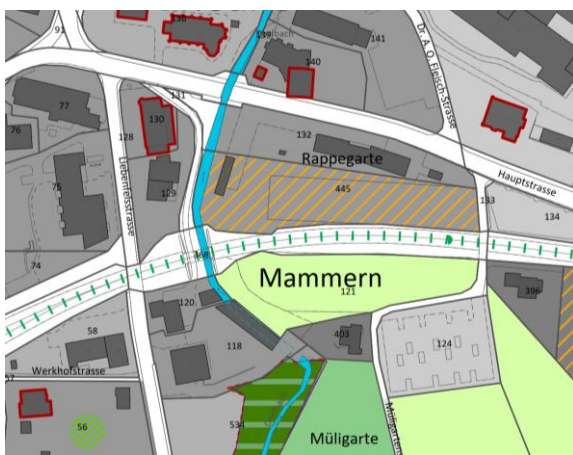
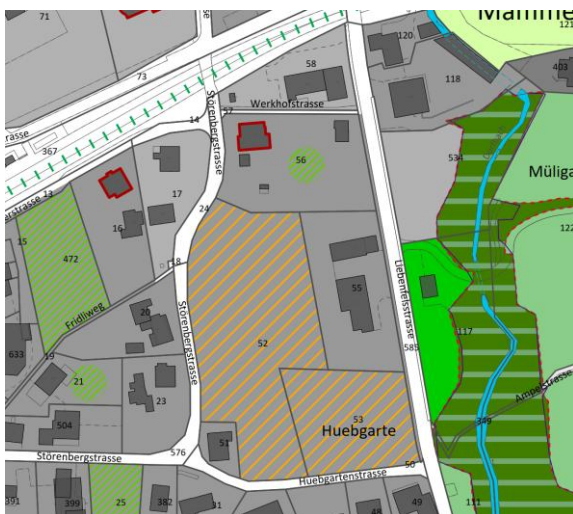
Bebauung einzelner Parzellen



- Bebauung vereinzelter Baulücken
- Lücken im Baugebiet, welche mehrere Parzellen beinhalten und/oder teilweise als Gartenanlage genutzt werden
- Struktur und Dichte durch bestehende Baustruktur sind grundsätzlich vorgegeben

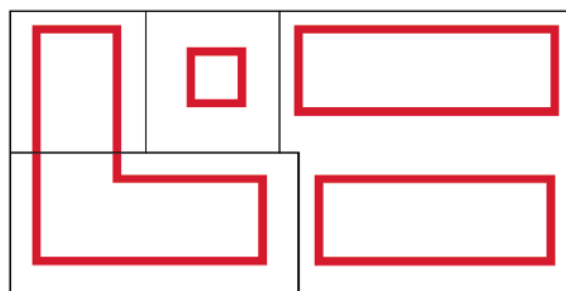
Problematic: Entwicklungsreserven tatsächlich zu aktivieren wegen Blockadehaltung, Hortung oder untergeordneter Nutzung

Innenentwicklung Areal S2



- Bauzonenflächen, welche grundsätzlich einer grösseren Bebauung dienen
- Struktur und Dichte abhängig von umgebender Struktur
- Erschliessungsmassnahmen und evtl. Landumlegungen erforderlich
- Qualitätssicherung mit ergänzenden Planungsmassnahmen

Problematik: Entwicklungsreserven tatsächlich zu aktivieren wegen Blockadehaltung/Hortung



6.2.2 Erschliessungsprogramm

Die Areale Huebgarten, Rappegarte und Ampel sind erst teilweise erschlossen. Sie sollen nach den in den Richtplanmassnahmen aufgeführten Fristen ganz erschlossen und einer Nutzung zugeführt werden.

6.2.3 Fazit Richtplan Siedlung

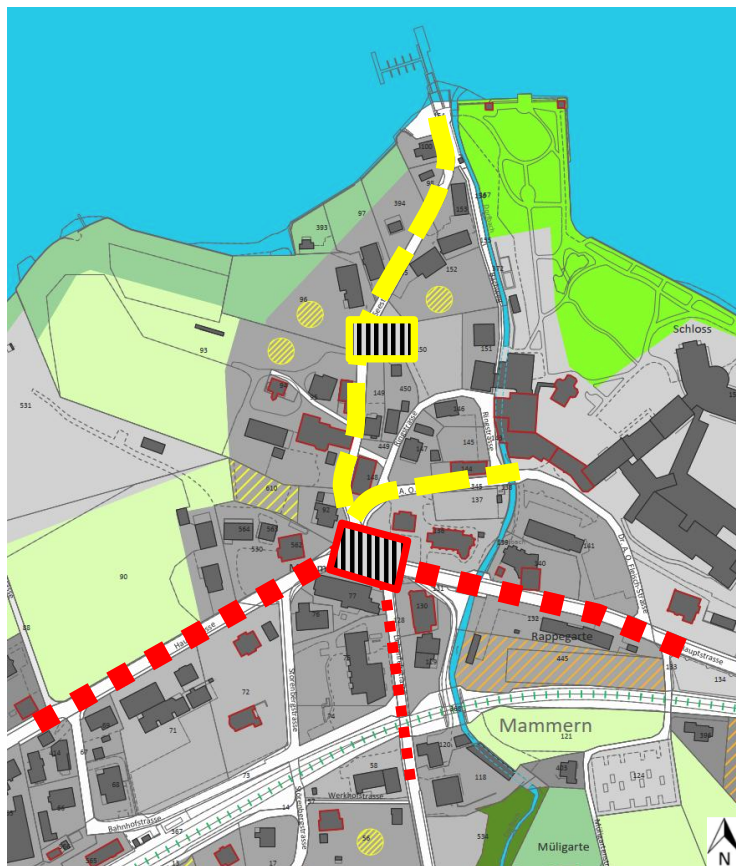
Durch die Ortsplanungsrevision wird das Richtplangebiet gemäss den Vorgaben des kantonalen Richtplans aufgehoben. Ebenfalls wird die WMZ-Bauzone um 2.7 ha reduziert. Verschiedene Bauzonenreduktionen entlasten Siedlungsränder vor einer Bebauung und tragen zu einem kompakten Siedlungsgebiet bei. Trotz Reduktion der WMZ-Bauzonen hat die Gemeinde unterschiedliche Entwicklungspotenziale, die es gilt zu nutzen bzw. zu mobilisieren.

6.3 Verkehr

Zur Thematik Verkehr sind folgende Koordinationsblätter formuliert worden:

Nr.	Massnahmen Verkehr
V1	Aufwertung Strassenräume (Betriebs- und Gestaltungskonzept, Ortseingänge) V1.1 BGK Hauptstrasse V1.2 Aufwertung Strassenraum Dorfkern
V2	Langsamverkehr (Fuss-, Wander- und Radwege) V2.1 Linienführung Seeradweg/Rheinroute V2.2 Radstreifen Liebenfelsstrasse V2.3 Fusswegverbindung Schwarzenrain bis Dorfeingang V2.4 Fusswegverbindung Camping Hechler V2.5 Fussgängerstreifen Ortseingang West (Breite-/Moosackerstrasse)
V3	Öffentlicher Verkehr

6.3.1 Aufwertung Strassenräume (Betriebs- und Gestaltungskonzept, Ortseingänge) (V1)



Ausschnitt neuer Richtplan; Massnahme Aufwertung Strassenräume (Betriebs- und Gestaltungskonzept BGK) (V1)

V1.1: Betriebs- und Gestaltungskonzept BGK Hauptstrasse

Die Ortsdurchfahrt (Hauptstrasse) ist aufgrund eines Betriebs- und Gestaltungskonzepts BGK zu sanieren. Dabei soll der Strassenraum aufgewertet und die Verkehrssicherheit erhöht werden. Mit einer qualitativen Gestaltung können die Fahrgeschwindigkeiten sowie die Koexistenz der verschiedenen Verkehrsteilnehmer positiv beeinflusst werden. Der Kreuzungsbereich Haupt-/Liebenfels-/Seestrasse ist besondere Beachtung zu schenken, da dieser Platz einen hohen Stellenwert im Ortsbild hatte und zukünftig auch wieder erfüllen könnte. In das BGK ist auch die Liebenfelsstrasse einzubeziehen.

V1.2: Aufwertung Strassenraum Seestrasse/Dorfplatz (Kommunal)

Der historische Ortskern von Mammern weist verschiedene reizvolle Bauten, Strassenräume und Plätze auf. Die Seestrasse dient als Zugang zum Hafen und Verbindung zum Bahnhof. Eine Aufwertung der Strassenräume und Plätze fördert die Aufenthaltsqualität und unterstützt die touristischen Aktivitäten.

6.3.2 Langsamverkehr (V2)

Die Gemeinde Mammern verfügt über ein dichtes und gutes Fuss- und Radwegnetz. Punktuell sind Netzverbesserungen und Lückenschliessungen (Signalisation) vorzunehmen, damit ein attraktives, bedürfnisgerechtes, sicheres, zusammenhängendes und hindernisfreies Netz entsteht.

V2.1: Wegführung Radroute

Auf dem Gemeindegebiet Mammern verläuft die nationale Rheinroute und der kantonale Seeradweg mit identischer Linienführung. Diese sind in beide Richtungen (Steckborn und Eschenz) gut ausgebaut. Die Routenführung im Dorf ist zu verbessern. Im Dorf muss die Kantonsstrasse benutzt werden und oft wird der Wiedereinstieg auf den Radweg in Richtung Eschenz verpasst.

V2.2: Radweg Liebenfelsstrasse:

In Richtung Frauenfeld muss die Liebenfelsstrasse (Kantonsstrasse) benutzt werden. Die Strasse verfügt weder über Radstreifen noch einen gesicherten Radweg. Für die Anbindung in südlicher Richtung ist für

bergwärts fahrende Zweiräder ein Radstreifen zweckmässig. Trotz der eingeschränkten Platzverhältnisse und schwieriger Topographie ist das Ziel als Vororientierung im Richtplan verankert.

V2.3: Fusswegverbindung Schwarzenrain-Dorf

Entlang der Hauptstrasse (Kantonsstrasse) existieren keinerlei Fussgängerschutzanlagen. Mit der Zunahme von Erstwohnsitzen ist der Fussgängerschutz mittelfristig daher zu verbessern. Bei der Hauptstrasse handelt es sich um eine Kantonsstrasse, womit die Federführung für Planung und Umsetzung von Massnahmen beim Kanton liegt.

V2.4: Fusswegverbindung Camping Hechler

Durch den Campingplatz Hechler führt eine attraktive Verbindung. Diese ist allerdings privat und nicht öffentlich begehbar. Mit einem öffentlichen Fusswegrecht könnte eine alternative Wegverbindung angeboten werden.

V2.5: Fussgängerstreifen Ortseingang West

Der Strassenübergang der Hauptstrasse am westlichen Dorfeingang ist gut, im Sommer sogar sehr gut frequentiert. Es besteht zwar eine Fussgängerschutzinsel, aber ein Fussgängerstreifen ist nicht markiert. Die Lage der Schutzinsel ist ungünstig platziert, so dass die Wirkung einer merklichen Temporeduktion nicht erreicht wird und Fussgänger den direkten Weg wählen. Mit einem Fussgängerstreifen könnte die Verkehrssicherheit erhöht und der Ortseingang zusätzlich akzentuiert werden. Das kantonale Tiefbauamt ist zwar gegenüber der Massnahme skeptisch. Im Richtplan soll das Ziel aber als Zwischenergebnis verankert werden.

6.3.3 Öffentlicher Verkehr ÖV

V3: Anschluss nach Frauenfeld

Mammern ist in Ost-West-Richtung (Schaffhausen - Kreuzlingen) mit der Bahnlinie gut erschlossen. Gleiches gilt für die Schifffahrt. Es fehlt eine ÖV Anbindung in südlicher Richtung (Frauenfeld). Frühere Abklärungen haben gezeigt, dass eine Postautoverbindung nicht wirtschaftlich betrieben werden kann. Trotzdem soll ein Minimalangebot geprüft werden.

6.4 Natur und Landschaft

Zur Thematik Natur und Landschaft sind folgende Koordinationsblätter formuliert worden:

Nr.	Massnahmen Natur und Landschaft
L1	Biodiversitätsförderung
L2	Uferplanung
L3	Ackerterrassen
L4	Naturgefahren

6.4.1 Biodiversitätsförderung (L1)

Die Biodiversität, oder biologische Vielfalt, ist von entscheidender Bedeutung für die Funktionalität der Ökosysteme. Sie umfasst die Vielfalt aller lebenden Organismen, von Mikroorganismen über Pflanzen und Tieren bis zum Menschen sowie die Vielfalt der Lebensräume, in denen sie existieren. Diese Vielfalt ist von unschätzbarem Wert für das menschliche Wohlergehen und die Gesundheit der Umwelt. Eine hohe Biodiversität trägt zur Stabilität und Resilienz von Ökosystemen bei. Dadurch wird den Ökosystemen ermöglicht, sich an Veränderungen anzupassen, sei es durch natürliche Prozesse oder durch menschliche Einflüsse wie den Klimawandel oder die Landnutzungsänderungen.



Mit der Integration dieser Massnahme in die kommunale Planungs- und Entwicklungspolitik möchte die Gemeinde Mammern dazu beitragen, einen lebenswerten und nachhaltigen Lebensraum für Mensch und Natur zu schaffen.

Die Richtplanmassnahmen nehmen Bezug auf den Massnahmenplan 2023 – 2028 der Biodiversitätsstrategie des Kantons Thurgau. Die Umsetzung der Planungen und Einzelmassnahmen erfolgt in Zusammenarbeit mit den kantonalen Fachstellen. Zur Förderung der Biodiversität sind Massnahmen im Siedlungs- und Landschaftsraum erforderlich.

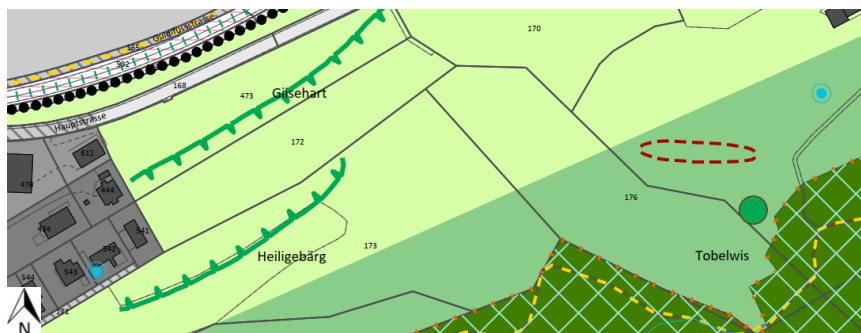
6.4.2 Uferplanung (L2)

Die Uferplanung strebt ein Optimum zwischen Nutzung und Schutz des Ufers an. Damit soll das Ufer für Mensch und Natur langfristig gesichert werden. Sie orientiert sich an drei Zielen, welche die Bereiche Tourismus, Mobilität und Landschaft in den Vordergrund stellen. So soll die Lebensqualität durch Aufwertung der Erholungslandschaft und durch die Unterstützung der lokalen Wirtschaft gefördert werden. Ebenfalls fördern möchte man eine umweltgerechte Mobilität sowie den Tourismus. Ausserhalb der Siedlungsbereiche soll eine naturnahe, standorttypische Landschaft angestrebt werden.

6.4.3 Ackerterrassen (L3)

Ackerterrassen gehören zu den eindrücklichsten Kulturformen, welche vom Menschen erschaffen wurden. Ackerterrassen verfügen nebst der hohen Ästhetik über einen grossen ökologischen Wert, sind aber durch Bewirtschaftungsintensivierung einerseits und Nutzungsaufgabe andererseits gefährdet. Die ehemaligen Ackerterrassen sind Teil dieser traditionellen Kulturlandschaft. Ihre oft steilen Wiesenböschungen weisen je nach Exposition und Bewirtschaftung eine hohe Artenvielfalt auf. Mit Hecken bestockte Böschungen bieten wichtige Übergangsbereiche zwischen Wald und Offenland. Die Ackerterrassen liegen teilweise in Gebieten der Fruchtfolgeflächen FFF. Bei Bedarf der FFF dürften die Ackerterrassen weiterhin geschont werden, da sie eine intensive Bewirtschaftung erschweren.

Die Gemeinde sieht vor, die Landwirte bei der Bewirtschaftung auf Ackerterrassen aufmerksam zu machen und zu beraten. Sie prüft die Unter-Schutz-Stellung im Sinne des Natur- und Heimatschutzgesetzes.



Ausschnitt neuer kommunaler Richtplan; Beispiel Gebiet mit Ackerterrassen, Heiligeberg

6.4.4 Naturgefahren (L4)

Im Rahmen der Gefahrenkartierung wurden die für die Region massgeblichen Gefahrenprozesse 'Wasser' und 'Rutschungen' untersucht. Es bestehen sowohl innerhalb als auch ausserhalb des Siedlungsgebiets Schutzdefizite entlang von Bachläufen. In wenigen Hangbereichen besteht zudem die Gefahr von Rutschungen.

Gemäss kantonaler Vorgabe wird die Umsetzung der Gefahrenkarte eigentümergebunden im Zonenplan erfolgen. Eine Strategieentwicklung aufgrund der Gefahrenkartierung soll das weitere Vorgehen aufzeigen. Aufgrund eines Massnahmenkonzepts mit Priorisierung sollen anschliessend Hochwasserschutzprojekte erarbeitet und umgesetzt werden. Die Notwendigkeit von Projekten zur Verbesserung der Hangstabilität soll geprüft werden.

6.5 Infrastruktur

Zur Thematik Infrastruktur sind folgende Koordinationsblätter formuliert worden:

Nr.	Massnahmen Infrastruktur
I1	Versorgung und Entsorgung
I2	Grundwasser

6.5.1 Versorgung und Entsorgung (I1)

Der generelle Entwässerungsplan GEP stellt einen koordinierten Ausbau der öffentlichen Kanalisation und insbesondere deren Werterhaltung durch einen zweckmässigen Betrieb und Unterhalt sicher. Die generelle Wasserversorgungsplanung sichert die einwandfreie Versorgung mit Trinkwasser und Löschwasser. Beide Planwerke sollen entsprechend einer regelmässigen Überprüfung unter Beizug der relevanten Akteure und überkommunalen Koordination unterzogen werden.

6.5.2 Grundwasser (I2)

In der Gewässerschutzkarte sind folgende Grundwasserschutzzonen aufgeführt:

- Mühligarte (privat-rechtlich), gesichert
- Grottenweg und Störenberg (öffentlich-rechtlich), gesichert
- Kurhaus (Breitholz), provisorisch

Die Gewässerschutzgesetzgebung schreibt vor, das Grundwasser mit planerischen Massnahmen zu schützen. Grundwasserschutzzonen bestimmen die Bodennutzung mit und schränken sie teilweise ein, weshalb der planerische Grundwasserschutz raumwirksam ist. Deshalb sind die nach der Gewässerschutzverordnung notwendigen Planungen bei der Erstellung von Richt- und Nutzungsplanungen zu berücksichtigen. Nach Art. 20 des Bundesgesetzes über den Schutz der Gewässer (GSchG; SR 814.20) sind um die im öffentlichen Interesse liegenden Quell- und Grundwasserfassungen Grundwasserschutzzonen auszuscheiden. Die Grundwasserschutzzonen der Fassungen Kurhaus ist pendent.

Der Bestand und die Nutzung der Grund- und Quellwasserfassungen ist zeitnah abzuklären. Werden diese nicht mehr für die Trinkwassergewinnung gebraucht, sind die Grundwasserschutzzonen aufzuheben.

7 Zonenplan

7.1 Allgemein

Der Kantonale Richtplan fordert von der Gemeinde Mammern ihre Bauzonen im Bereich der Wohn-, Misch- und Zentrumszonen WMZ um 2.7 ha zu reduzieren. Diese Aufgabe ist enorm anspruchsvoll, da es sich trotz rechtlicher Grundlagen um tiefe Eingriffe in das Eigentum handelt.

Zusammen mit den betroffenen Grundeigentümern ist es dem Gemeinderat gelungen, dieser Aufgabe bestmöglich nachzukommen. Insgesamt kann das vorgegebene Ziel erreicht werden und der Gemeinde zweckmässige Entwicklungsmöglichkeiten verbleiben.

Der neue Zonenplan baut im Wesentlichen auf dem bisherigen Zonenplan auf.

7.1.1 Zonenkatalog

Der Zonenplan bildet zusammen mit dem Baureglement ein einheitliches, aufeinander abgestimmtes Regelwerk, den sogenannten Rahmennutzungsplan. Mit der Revision des PBG und der dazugehörigen Verordnung PBV werden Zonenbezeichnungen und/oder Zonenabkürzungen verändert (z.B. Wohn- und Gewerbezone wird zu Wohn- und Arbeitszone). Neu kommt die überlagernde Gefahrenzone Ng hinzu.

Folgende Vereinheitlichung wurde sowohl im Baureglement wie auch im Zonenplan vorgenommen:

Bezeichnung bisher	Bezeichnung neu	Zuweisung Kantonaler Zonenkatalog
	B. Bauzonen	1 Bauzonen
<i>Sw Seeuferwohnzone</i>	W1 Wohnzone 1	1101 Wohnzone 1
<i>Sw2 Seeuferwohnzone2</i>	- -	- -
<i>WE Einfamilienhauszone</i>	W2a Wohnzone 2a	1102 Wohnzone 2 tiefere Dichte
<i>W2 zweigeschossige Wohnzone</i>	W2b Wohnzone 2b	1103 Wohnzone 2 mittlere Dichte
<i>W3 dreigeschossige Wohnzone</i>	W3 Wohnzone 3	1104 Wohnzone 3
<i>WG2 zweigeschossige Wohn- und Gewerbezone</i>	WA2 Wohn- und Arbeitszone 2	1302 Wohn- und Arbeitszone 2
<i>WG3 dreigeschossige Wohn- und Gewerbezone</i>	WA3 Wohn- und Arbeitszone 3	1303 Wohn- und Arbeitszone 3
<i>D Dorfzone</i>	D2 Dorfzone	1406 Dorfzone 2
<i>Oe Zone für öffentliche Bauten und Anlagen</i>	Oe Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	1501 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen
<i>OeA Zone für öffentliche Anlagen</i>	OeA Zone für öffentliche Anlagen	1502 Zone für öffentliche Anlagen
<i>Cp Campingzone</i>	Cp Campingzone	1702 Campingzone
<i>Sz Spitalzone</i>	Sz1 Spitalzone 1	1901 Objektbez. Spezialbauzone
- -	Sz2 Spitalzone 2	1901 Objektbez. Spezialbauzone
<i>Gh Zone für Gewächshäuser</i>	Gh Zone für Gewächshäuser	1205 Zone für Spezialkulturen
<i>Pz Parkzone</i>	Pz Parkzone	1701 Touristik- und Freizeitzone
<i>F Freihaltezone</i>	Fh Freihaltezone	1601 Freihaltezone
	C. Landwirtschaftszonen	2 Landwirtschaftszonen
<i>Lw I Landwirtschaftszone I</i>	Lw Landwirtschaftszone	2101 Landwirtschaftszone
<i>Lw II Landwirtschaftszone II</i>	- -	- -
	D. Schutzzonen	3 Schutzzonen
<i>Ls Landschaftsschutzzone</i>	Ls Landschaftsschutzzone	3101 Landschaftsschutzzone
	F. Überlagernde Zonen	5 Überlagernde Zonen
<i>AF Zone archäologische Funde</i>	AF Zone für archäologische Funde	5901 Zone für archäologische Funde
<i>Us Uferschutzzone</i>	NsG Naturschutzzone im Gewässer	3202 Naturschutzzone im Gewässer
- -	Os Ortsbildschutzzone	5101 Ortsbildschutzzone
- -	GP Zone mit Gestaltungsplanpflicht	6201 Gestaltungsplanpflicht
- -	GF Gefahrenzone	5301 Gefahrenzone
<i>G Gewässer</i>	- -	3201 Gewässer
<i>W Wald</i>	- -	4401 Wald

7.2 Zonenplanänderungen

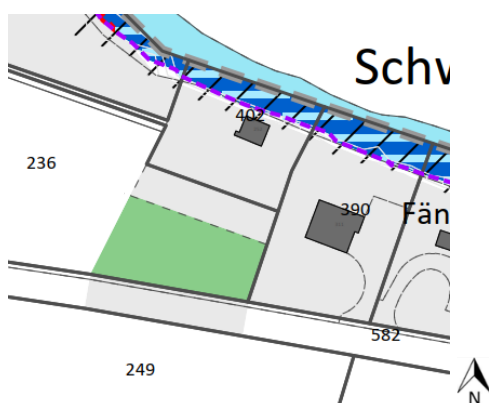
Aufgrund der prognostizierten Auslastung von lediglich 77 % bis 2037 ist die Gemeinde gezwungen ihre WMZ-Bauzonen um 2.7 ha zu reduzieren. Mit den folgenden Massnahmen am Zonenplan kann der Planungsauftrag gemäss kantonalem Richtplan erreicht werden.

7.3 Reduktion der Bauzone

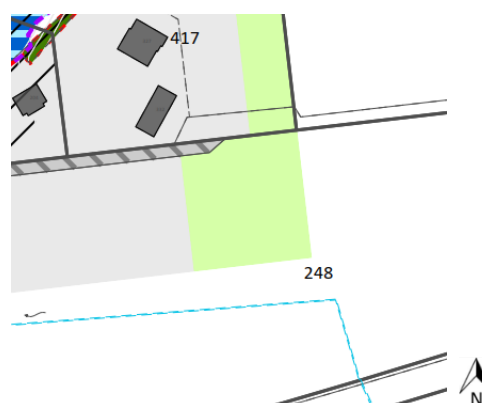
Die aufgeführten Bauzonenreduktionen umfassen 1.3 ha, wovon 1 ha die WMZ-Zonen betreffen.

Nr.	Parzelle	Fläche m ²	Massnahme	Begründung
A1	236	611	Sw → Ls	Reduktion überdimensionierter Bauzone an empfindlichen Lagen und geringer Nutzbarkeit (tiefe Dichte). Restgrundstück Nr. 236 Übernahme durch Parz. 402 oder mittelfristig Verlagerung
A2	248	827	Swll → Lw	
A3	417	488	Swll → Lw	
A4	243	1'380	Swll → Lw	
A5	-	-	-	
A6	280	1'435	WE → Lw	2-seitiger Siedlungsrand, sehr exponiert
A7	-	-	-	
A8	607	2'627	W2 → Lw	Siedlungsrandlage, schwierige Erschliessung
A9	607	1'508	WE → Lw	
A10	108/114/613	3'619	Fh → Ls	Zonenzweck als Freihaltezone nicht erfüllt
A11	534	65	WA2 → Ls	Unbebaubar Wald/Dorfbach

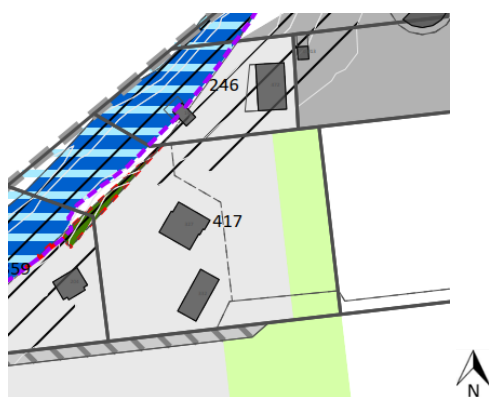
Überblick der einzelnen Massnahmen



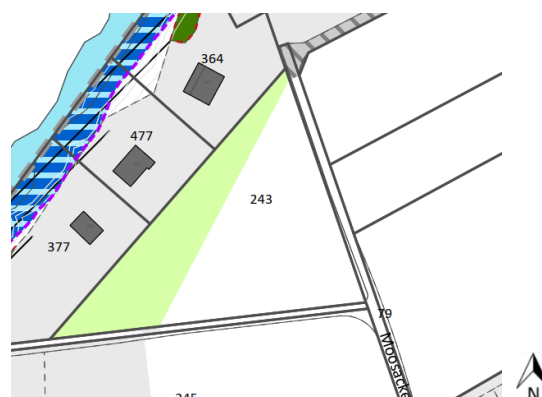
Reduktion Bauzone A1:
Differenzplan; Teil-Parz. Nr. 236 von Sw in Ls



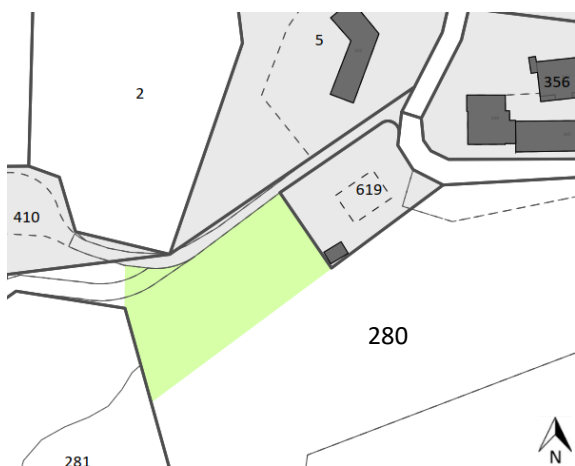
Reduktion Bauzone A2:
Differenzplan; Teil-Parz. Nr. 248 von Sw in Lw



Reduktion Bauzone A3:
Differenzplan; Teil-Parz. Nr. 417 von Swll in Lw



Reduktion Bauzone A4:
Differenzplan; Teil-Parz. Nr. 243 von Swll in Lw



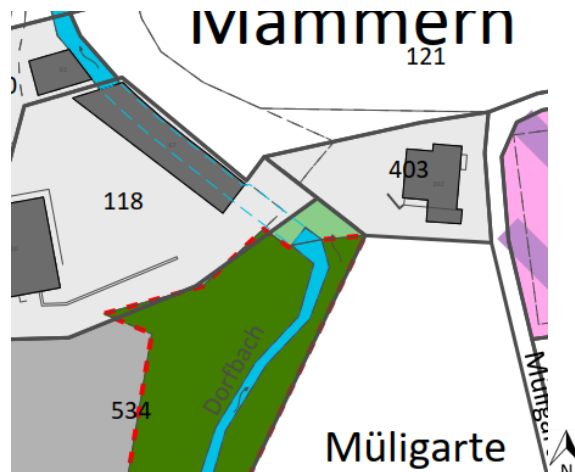
Reduktion Bauzone A6:
Differenzplan; Teil-Parz. Nr. 280 von WE in Lw



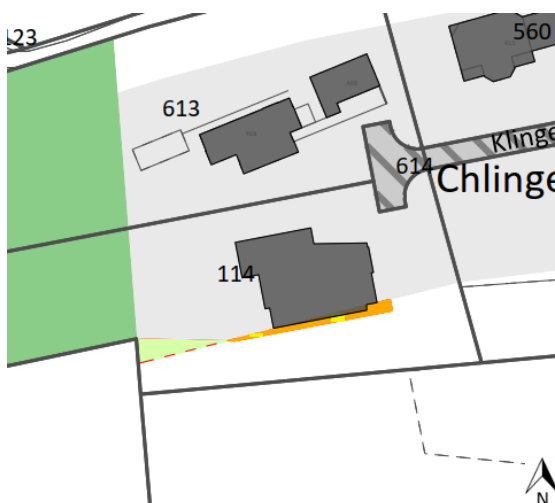
Reduktion Bauzone A8 und A9:
Differenzplan; Teil-Parz. Nr. 607 von WE/W2 in Lw



Reduktion Bauzone A10:
Differenzplan; Teil-Parz. Nr. 108/114/613 von Fh in Ls



Reduktion Bauzone A11:
Differenzplan; Parz. Nr. 534 von WA2 in Ls



Flächengleicher Abtausch Bauzone A12/E12:
Differenzplan; Parz. Nr. 114 Abtausch WE (W2a) und Lw



Flächengleicher Abtausch Bauzone A13/E13:
Differenzplan; Parz. Nr. 102 Abtausch D und Ls

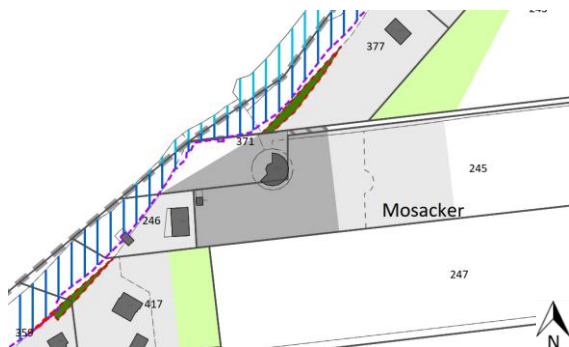
Die flächengleichen Abtausche A12/E12 und A13/E13 erfolgen aufgrund der bestehenden Situation der Bebauung und Aussenanlagen. Für die Fläche A13 (neu Ls) ist ein Rückbau der Gartenanlagen bis zur Einreichung zur Genehmigung des Zonenplans zwingend.

7.4 Umzonung bestehender Bauzonen

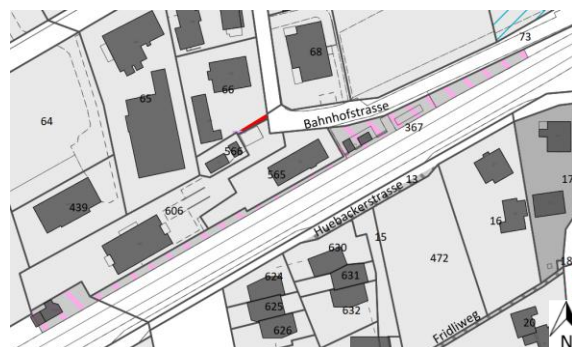
Mit den folgenden Umzonungen kann die WMZ-Bauzone um weitere 1.44 ha.

Nr.	Parzelle	Fläche m ²	Massnahme	Begründung
U1	245/371	2'046	Swll → Oe	Zuweisung zu effektiver Nutzweise (Badi)
U2	367/579	1'005	WA2 → BiB	Zuweisung zu effektiver Nutzweise (Bahnanlagen)
U3				
U4	150	2'019	D → Oe	Zuweisung zu effektiver Nutzweise (öffentliche Infrastruktur im Dorfkern, Parkplatz, Trockenliegeplatz, Treffpunkt)
U5	17	1'485	D → Oe	Zuweisung zu effektiver Nutzweise (öffentliche Infrastruktur im Dorfkern, Pavillon mit öffentlicher Nutzung, Spielplatz, Aufenthaltsbereich mit Brunnen, Treffpunkt)
U6	58	1'548	D → Oe	Zuweisung zu effektiver Nutzweise (Werkhof)
U7	534	1'433	WA2 → Oe	Zuweisung zu effektiver Nutzweise (Entsorgungsplatz)
U8	124	2'108	W2 → Sz2	Zuweisung zu effektiver Nutzweise (Parkplatz Klinik)
U9	134	1'189	D → Sz2	
U10	30	338	WA2 → W2a	Bereinigung, Parzelle in zwei unterschiedlichen Zonen
U11	117	1'517	WA2 → Fh	Bestehende Anlagen, Nicht bebaubar aufgrund Wald-/Strassenabstand, keine landwirtschaftliche Nutzung
U12	378/571	116	W2a → WA2	Grundstücke wurden vereinigt und darum einheitlicher Zone zugewiesen

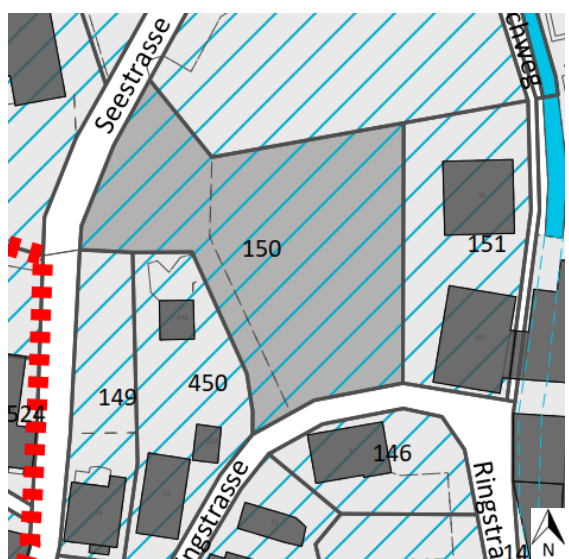
Überblick der einzelnen Massnahmen



Umzonung Bauzone U1:
Differenzplan; Teil-Parz. Nr. 245 von SwII in Oe



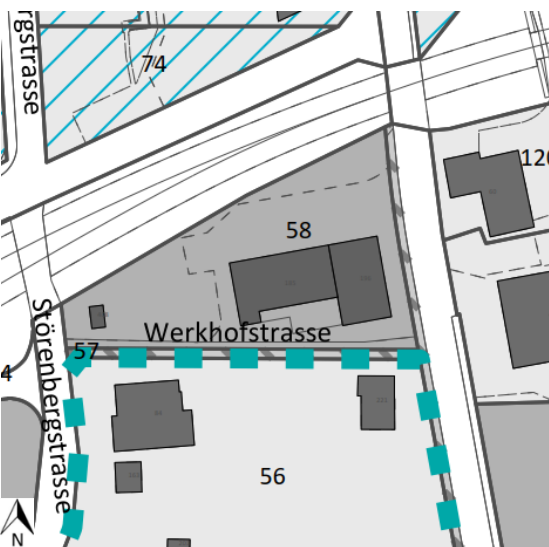
Umzonung Bauzone U2:
Differenzplan; Teil-Parz. Nr. 367/579 von WA2 in Bahnzone



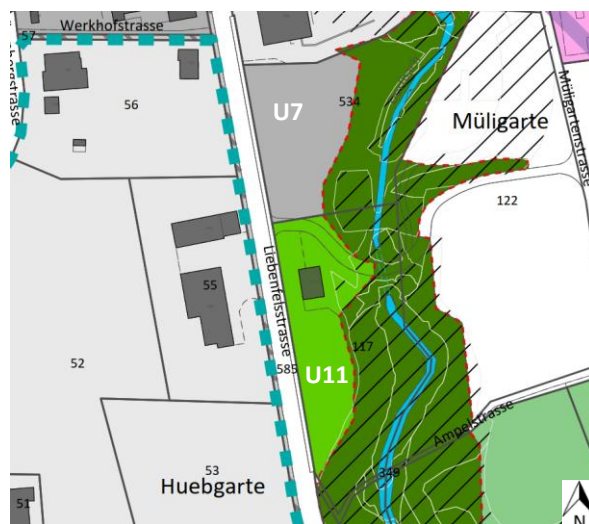
Umzonung Bauzone U4:
Differenzplan; Parz. Nr. 150 von D in Oe



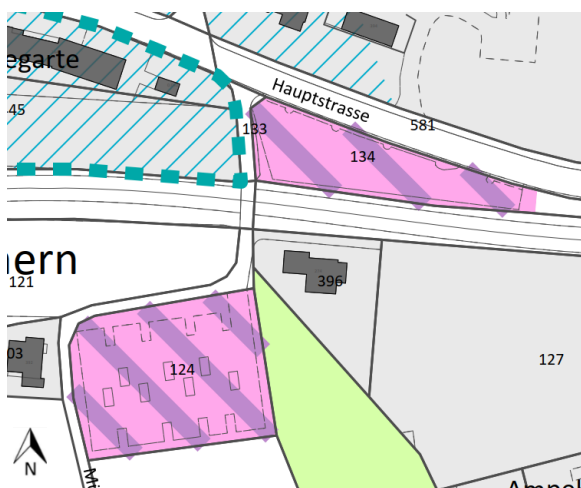
Umzonung Bauzone U5:
Differenzplan; Parz. Nr. 17 von WA2 in Oe



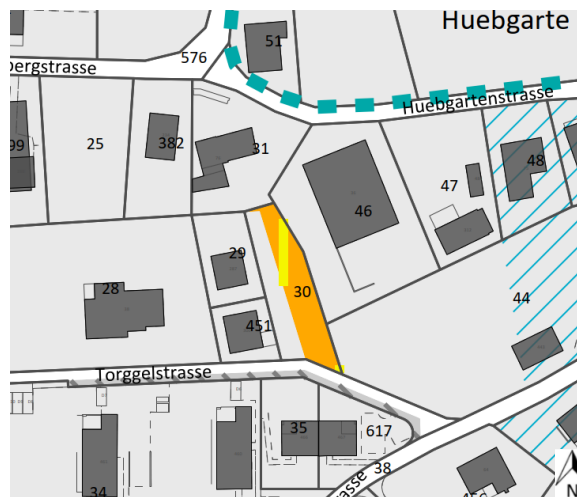
Umzonung Bauzone U6:
Differenzplan; Parz. Nr. 58 von D in Oe



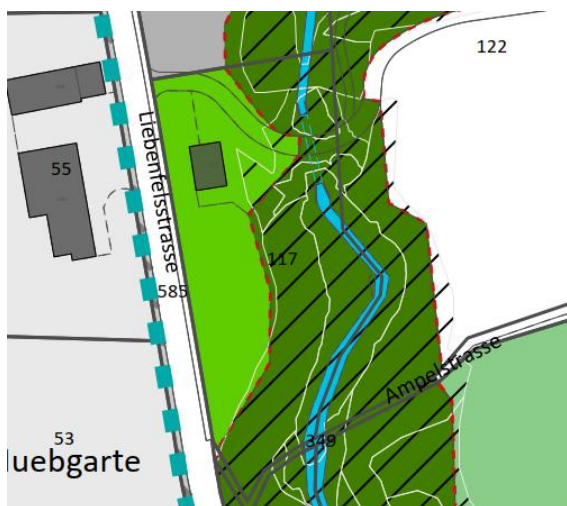
Umzonung Bauzone U7:
Differenzplan; Parz. Nr. 534 von WA2 in Oe
Umzonung Bauzone U11:
Differenzplan; Teil-Parz. Nr. 117 von WA2 in Fh



Umzonung Bauzone U8 und U9:
Differenzplan; Parz. Nr. 124/134 von W2/WA2 in Sz2



Umzonung Bauzone U10:
Differenzplan; Parz. Nr. 30 von WA2 in W2a



Umzonung Bauzone U11:
Differenzplan; Parz. Nr. 117 von W2/WA2 in Fh



Umzonung Bauzone U12:
Differenzplan; Parz. Nr. 378/517 von W2a in WA2

Umzonung bisheriger WMZ-Zonen zu Strassenflächen

Verschiedene Umzonungen betreffen öffentliche Strassen, welche neu als Strassenflächen innerhalb oder ausserhalb der Bauzone geführt werden und daher nicht mehr WMZ-relevant sind. Diese Massnahme sind im Differenzplan mit 'S1' bis 'S21' bezeichnet und reduzieren die WMZ-Bilanz um 0.34 ha.

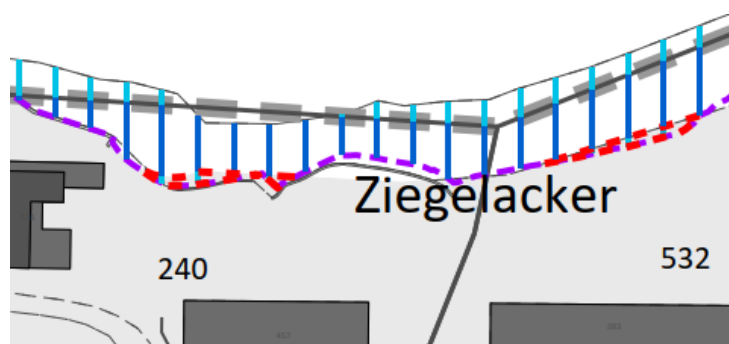


Neu Strassenfläche
innerhalb Bauzone,
bisher WE

Alle als Strassen innerhalb Bauzonen ausgewiesenen Flächen sind entweder parzelliert und im Eigentum der Politischen Gemeinde oder mit entsprechenden Dienstbarkeiten gesichert.

Auszonung bisheriger Zonenflächen im Hochwasserprofil Untersee

Weiter sind im Differenzplan Reduktionen der Bauzonen mit 'AS1' bis 'AS6' markiert. Diejenigen Anteile der Bau-, Landschaftsschutz- und Naturschutzzonen, welche innerhalb des Hochwasserprofils bzw. im Oberflächengewässer (Bodensee) liegen, müssen künftig dem Gewässer zugewiesen werden. Sie sind Teil des öffentlichen Gewässers gemäss § 2 des Wassernutzungsgesetzes (WNG; RB 721.8). Da das öffentliche Wasser nach verwaltungsgerichtlicher Rechtsprechung kein Boden im Sinne von Art. 14 RPG darstellt, ist dort eine Zuweisung zu einer Bauzone (oder auch Nichtbauzone) nicht möglich (vgl. Urteil VG.2018.56/E vom 14. August 2019, E. 3.1.1 und 4.3.4). Zusätzlich sind alle Zonenflächen betroffen, die innerhalb des öffentlichen Wassers (Untersee) und ausserhalb der Gemeindegrenzen liegen.



- Gemeindegrenze
- - - Hochwasserprofil
- Reduktion Zonenfläche
- Neu Gewässer:
- innerhalb Gemeindegrenze
- ausserhalb Gemeindegrenze

Von dieser Massnahme sind grösstenteils Kleinflächen der Camping-, Park-, Dorf-, und Seeuferwohnzonen betroffen. Auch die öffentliche Zone der Hafenanlage muss geringfügig reduziert werden.

7.5 Fazit Um-, Aus- und Einzonungen

Sämtliche Um-, Aus- und Einzonungen haben folgende Auswirkungen auf die Bauzonenfläche (siehe Zonenplanänderungstabelle in der Beilage):

Wohn-, Misch- und Zentrumszonen (WMZ-Zonen)	-27'000 m ²
Öffentliche Zonen	7'028 m ²
Spezialbauzonen (Sz2, Cp, Fh)	881 m ²
Verkehrszonen innerhalb Bauzonen	5'788 m ²
Summe Bauzonenflächen	-13'303 m ²

Die WMZ-relevanten Bauzonen werden um 27'000 m² reduziert. Damit können die Vorgabe des kantonalen Richtplans umgesetzt werden. Die gesamte Bauzone reduziert sich um 13'303 m².

7.6 Generelle Anmerkungen im Zonenplan

Gemäss Vorprüfung vom 26.02.2025 wurden zu zwei von der Revision nicht betroffene Gebiete weitere Ausführungen eingefordert.

Landwirtschaftszone Parz. Nr. 346

Die Parzelle Nr. 346 wurde in der letzten Ortsplanung auf Wunsch des Grundeigentümers der Landwirtschaftszone zugewiesen. Insbesondere sollte das Grundstück weiterhin für den Anbau von Reben genutzt werden können. Diesem Wunsch wurde 1997 stattgegeben. Das Grundstück würde sich generell gut eignen, um einer Bebauung zuzuführen, da es sehr gut erschlossen ist (ÖV und MIV) und umgeben von Bauzone ist. Da die Gemeinde im Rahmen der kantonalen Vorgaben 2.7 ha der WMZ-Zonen reduzieren muss, bleibt leider – auch wenn eine Einzonung erwünscht wäre – kein Handlungsspielraum das Grundstück einer zweckmässigen Bauzone zuzuweisen. Wird die Gemeinde dereinst wieder einmal eine Einzonung machen dürfen oder über mögliche Abtauschflächen verfügen, ist die Zuweisung der Parzelle zu einer Bauzone **prioritär**.

Gewächshauszone Parz. 158, Klinik Schloss Mammern

Die Gewächshauszone besteht schon seit einigen Jahren und wurde bisher nicht genutzt. Die Genehmigungsbehörde stellt darum in Frage, ob diese Zone überhaupt noch erforderlich sei. Die Klinik Schloss Mammern ist im Kanton Thurgau und darüber hinaus eine wichtige Institution in der gesundheitlichen Rehabilitation. Nebst dem hochwertigen Angebot bietet die Klinik auch eine grosse Parkanlage am See und ist bestrebt ihr Angebot nach ökologischen und nachhaltigen Kriterien auszurichten. Dabei ist die Pflege des Parks, die Produktion von Schnittblumen, Kräutern und Gemüse ein wichtiger Aspekt. Aufgrund des Erweiterungsbaus, welcher 2022 nach langer Planungs- und Bauzeit fertiggestellt wurde, musste die bisherige Gewächshausanlage rückgebaut werden. Derzeit wird ein Konzept erarbeitet, welches innerhalb der Gewächshauszone die Verarbeitung von Grüngut, Eigenproduktion von Schnittblumen und Kräutern und Gemüse sowie die erforderlichen Umschlagplätze vorsieht. Während der Bauarbeiten des Erweiterungsbaus mussten sämtliche gärtnerischen Arbeiten provisorisch erfolgen. Eine Eigenproduktion liess sich während dieser Zeit nicht aufrechterhalten, da die Wege und der Aufwand für das Personal zu aufwändig waren. Die Klinik Schloss Mammern hat ein sehr grosses Interesse, ihren Bedarf an Pflanzen und Kräutern weitgehend auf dem Areal abzudecken. Dies vermeidet unnötige Fahrten, Zusatzkosten für auswärtige Liegenschaftsmieten und stärkt die regionale Produktion. Die neuen Anlagen sollen auch den Patienten und Patientinnen ein Erlebnis verschaffen, indem die Gewächshäuser begehbar sein sollen. Alleine im Park entstehen pro Saison 400-500 m³ Grüngut, welches vor Ort kompostiert und in den Gewächshäusern wiederverwendet werden soll. Die Klinik ist am Wärmeverbund angeschlossen und kann auch die neuen Anlagen daran anschliessen.

7.7 Überlagernde Zonen

7.7.1 Zone für archäologische Funde

Die überlagernde Zone für archäologische Funde wird im Zonenplan dargestellt. Damit wird der Forderung, dass die Gemeinden den grundeigentümerverbindlichen Schutz der Stätten und Fundstellen durch das Ausscheiden von Zonen archäologischer Funde im Rahmen der Ortsplanung sicherstellen, Rechnung getragen. Die Ausdehnung der Zonen wird vom Amt für Archäologie vorgegeben.



Zone für archäologische Funde im Bereich Spanacker und auf Grundstück Parz. Nr. 28

7.7.2 Naturschutzzone im Gewässer

Entlang des Seeufers sind weitgehend Landschaftsschutzzonen ausgewiesen, welche nun zum Gewässer zuzuordnen sind. Diese Flächen im Gewässer (zwischen Hochwasserprofil und Gemeindegrenze) werden mit einer Naturschutzzone im Gewässer überlagert.

7.7.3 Ortsbildschutzzone

Zum Schutz der wertvollen und besonders wertvollen Ortsbilder wird neu die Ortsbildschutzzone als überlagernde Zone in den Zonenplan aufgenommen. Mit der Aufnahme soll dem Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS) sowie den wertvollen Ortsbildern gemäss Kantonalem Richtplan in der kommunalen Nutzungsplanung Rechnung getragen werden. Die überlagernde Zone betrifft das Gebiet Klingenzell, das Dorf nördlich der Bahnlinie und das Gebiet Oberhof an der Liebenfelsstrasse.

7.7.4 Zone mit Gestaltungsplanpflicht

Die Gebiete Hueb- und Rappegarte sind für Mammern wesentliche Potenziale. Aufgrund der Lage sollen sich Neubauten gut in das Dorf einordnen und erhöhte Qualitäten bezüglich Architektur und Freiraum gesichert werden. An der Seestrasse werden die Parzellen 150 und 152 mit einer Gestaltungsplanpflicht überlagert. In diesem Bereich ist die Trennung zwischen den Seeliegenschaften und dem Dorf zu erhalten. Der nicht bebaubare Freiraum soll zur Ablesbarkeit der historischen Dorfentwicklung beitragen.

7.8 Wald

Die Abgrenzung Wald ist mit der 2018 definierten statischen Waldgrenzen abgestimmt.

8 Integration Gefahrenkarte in den Zonenplan

8.1 Allgemein

Die Gefahrenkarte zeigt für die Flächen innerhalb des Gemeindegebietes detailliert auf, welche Gebiete (Siedlungsräume und kritische Infrastruktur) durch Hochwasser und Überschwemmungen sowie Rutschungen und Hangmuren in welchem Masse bedroht sind.

Gemäss § 20 PBG werden die überlagerten Gefahrenzonen auf der Grundlage der vom Kanton erarbeiteten Gefahrenkarten festgelegt. Die Integration der behördenverbindlichen Gefahrenkarte im Zonenplan hat das Ziel, die Gefahrengebiete grundeigentümerverbindlich festzulegen. Im Rahmen der Integration in den Zonenplan ist zu prüfen, ob mit raumplanerischen Massnahmen (Ein-, Um- und Auszonung) Risiken minimiert werden können.

8.1.1 Wichtige Begriffe

erhebliche Gefährdung (rot):

Personen sind sowohl innerhalb als auch ausserhalb von Gebäuden gefährdet. Mit plötzlicher Zerstörung von Gebäuden ist zu rechnen.

mittlere Gefährdung (blau):

Personen sind innerhalb von Gebäuden kaum gefährdet, jedoch ausserhalb davon. Schäden an Gebäuden sind möglich, plötzliche Gebäudezerstörungen sind aber nicht zu erwarten, falls gewisse Auflagen bezüglich der Bauweise beachtet werden. Das Schadensausmass kann je nach Naturgefahr sehr unterschiedlich sein.

geringe Gefährdung (gelb):

Personen sind kaum gefährdet. Es ist mit geringen Schäden an Gebäuden, bzw. mit Behinderungen zu rechnen. In Gebäuden können erhebliche Schäden auftreten.

Restgefährdung (gelb-weiss):

Die gelb-weisse Gefahrenstufe zeigt Gefährdungen mit einer sehr geringen Eintrittswahrscheinlichkeit.

keine Gefährdung (weiss):

Nach aktuellem Wissensstand besteht innerhalb der beurteilten Fläche keine Gefährdung. Ausserhalb des Beurteilungsperimeters wurde die Gefährdung nicht beurteilt. Es ist die Gefahrenhinweiskarte zu konsultieren.

Rutschungen/Hangmuren:

Rutschungen sind hangabwärts gerichtete, gleitende Bewegungen von Hangbereichen aus Lockergestein und/oder Fels. Es wird unterschieden zwischen flachgründigen (Gleitfläche bis 2 m unter Terrainoberfläche), mittelgründigen (2-10 m u. T.) und tiefgründigen Rutschungen (mehr als 10 m u. T.). Permanente Rutschungen sind kontinuierliche und gleichmässige Rutschungen über lange Zeiträume. Von spontanen Rutschungen spricht man bei Lockergesteinsmassen, die plötzlich und schnell abgleiten.

Bei Um- und Neubauten in den Rutschgebieten ist die Mächtigkeit der Rutschzone zu ermitteln und es sind die entsprechenden Massnahmen zur Hangsicherung und Ableitung des Hangwassers vorzunehmen.

Hochwasser/Überschwemmungen:

Überschwemmung oder Überflutung bezeichnet die vorübergehende Bedeckung einer Landfläche ausserhalb des Gewässerbettes mit Wasser, oft auch begleitet von Feststoffablagerungen.

Bei Um- und Neubauten in den Hochwassergebieten sind mit den entsprechenden Massnahmen mögliche Gebäudeschäden zu minimieren.

Intensität:

Ausmass, mit der eine Naturgefahr an einem bestimmten Ort einwirkt.

Intensität am Beispiel Hochwasser	Wassertiefe	Fliessgeschwindigkeit (Meter pro Sekunde; m/s)
Schwach	weniger als 0,5 m	langsam (weniger als 0,5 m/s)
Mittel	zwischen 0,5 und 2 m	mittel (zwischen 0,5 m/s und 2 m/s)
Stark	mehr als 2 m	schnell (mehr als 2 m/s)

Häufigkeit/Eintrittswahrscheinlichkeit:

Die Häufigkeit gibt an, in welchem Zeitraum mit einem Naturereignis von bestimmtem Ausmass gerechnet werden muss. Die Eintrittswahrscheinlichkeit zeigt, dass auch bei einer relativ seltenen Häufigkeit (300 Jahre) die Gefährdung nicht zu vernachlässigen ist.

Häufigkeit		Eintretenswahrscheinlichkeit	
in Worten	in Jahren	in Worten	in 50 Jahren
häufig	1 bis 30	hoch	100 bis 82%
mittel	30 bis 100	mittel	82 bis 40%
selten	100 bis 300	gering	40 bis 15%
sehr selten	mehr als 300	sehr gering	15 bis 0%

8.2 Methodik Umsetzung Gefahrenkarte

Die Auseinandersetzung mit der Gefahrenkarte erfolgt in mehreren Schritten. Als erstes werden die Konfliktgebiete (Gefahrengebiete in bestehenden, resp. neuen Baugebieten) definiert. Diese Konfliktgebiete werden nach Gefahrenart und möglichen Auswirkungen analysiert. Dadurch wird ersichtlich, für welche Konfliktgebiete eine detaillierte Analyse der Gefahr und der betroffenen Nutzung notwendig ist. Das betrifft insbesondere Gebiete mit grossen Baulandreserven, etc.

8.2.1 Konfliktgebiete erkennen

Damit sind Gebiete gemeint, in denen eine Verminderung oder Vermeidung von Risiken durch raumplanerische Massnahmen geprüft werden sollen. Nach den folgenden Kriterien wurden die Konfliktgebiete bestimmt:

unbebautes Bauland mit Gefahreneinstufungen

- bebaute Fläche mit einer Gefahreneinstufung 'hoch' (rot) oder 'mittel' (blau)
- Einzelfallentscheid bei bebauten Flächen mit einer Gefahreneinstufung 'gering' (gelb)

8.2.2 Analyse Konfliktgebiete

Es werden die Gefahren charakterisiert und die betroffenen Objekte/Nutzungen beschrieben.

8.2.3 Raumplanerische Massnahmen

Nach der Analyse erfolgte eine Abwägung, ob mit raumplanerischen Massnahmen eine zweckmässige Reduktion des Gefahrenpotentials möglich ist, resp. keine neuen Risiken geschaffen werden und die Anwendung verhältnismässig ist. Folgende Fragen sind bei der Erörterung der raumplanerischen Massnahmen zu beachten:

- Ist eine Auszonung, resp. Einzonung notwendig/sinnvoll?
- Alternativstandorte in der Gemeinde vorhanden?
- Welche raumplanerischen Argumente sprechen für das Gebiet?
- Ist eine Gestaltungsplanpflicht zweckmässig?

- Ist eine Arrondierung der Gefahrenzone möglich?

8.2.4 Weitere Massnahmen

Kann das Risiko nicht mit raumplanerischen Massnahmen reduziert und neue Risiken nicht vermieden werden, sind andere Massnahmen im Bereich Objektschutz, Notfallkonzept, Wasserbau, Rutschungsbau etc. in Betracht zu ziehen. Im Rahmen der Ortsplanung werden nur mögliche weiteren Massnahmen aufgezählt, welche für eine Gefahren- und/oder Risikoreduktion in Betracht kommen. Die Machbarkeit und Umsetzung der Massnahmen erfolgt ausserhalb der Raumplanung. Aufgrund der Erkenntnisse zu bestehenden Gefährdungen wird die Gemeinde oder Dritte durch entsprechende Fachspezialisten die Planung von Hochwasserschutzprojekten oder Rutschungsverbauungen in Auftrag geben können. Ebenfalls ist die Erstellung einer Notfallplanung zu bedenken.

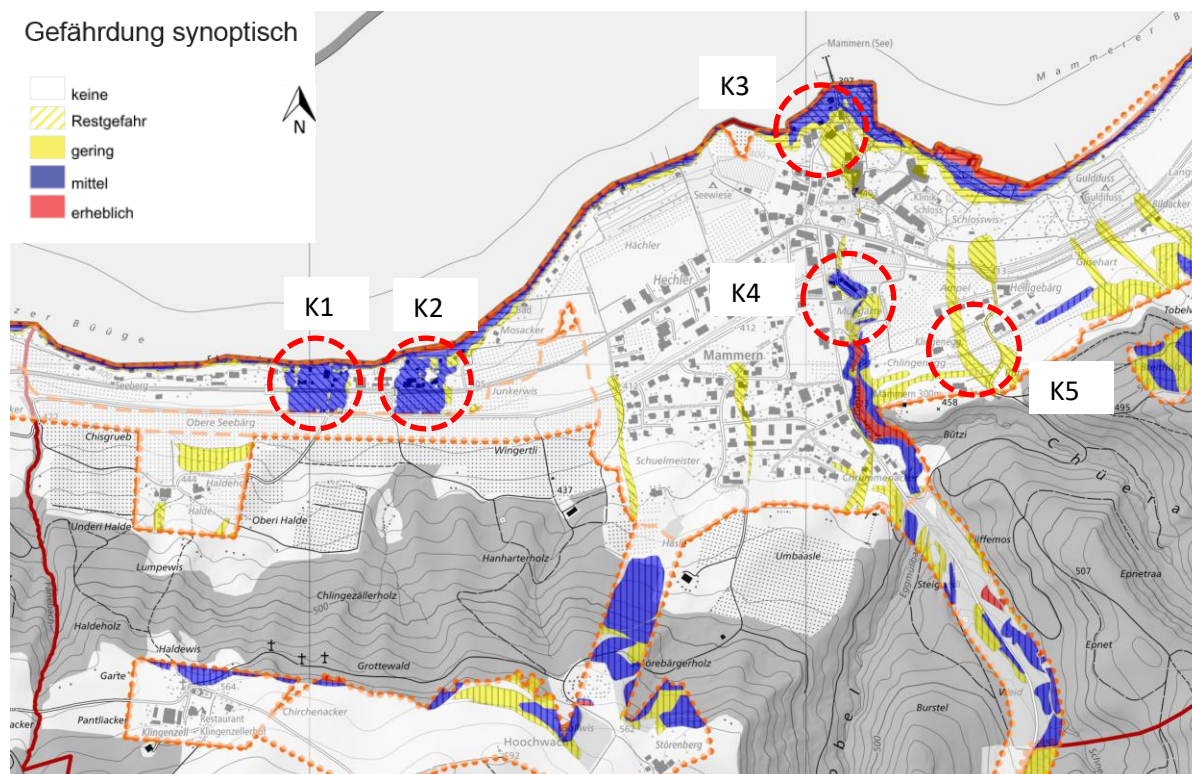
8.3 Evaluation Konfliktgebiete

Im Gemeindegebiet bestehen folgende Gefährdungen:

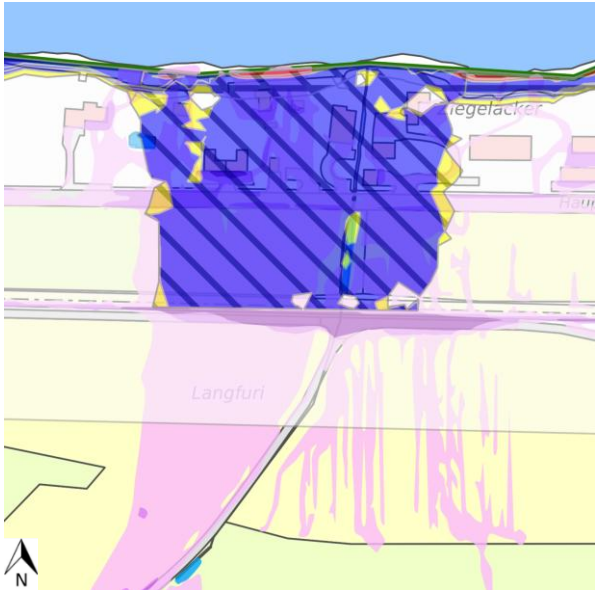
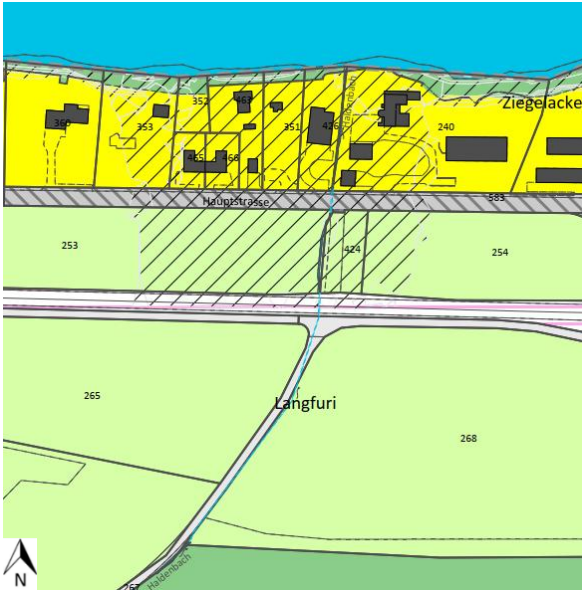
- Entlang der Fliessgewässer Halden- und Grottenbach, Schneize- und Dorfbach (geringe bis mittlere Gefährdung)
- Hangwasserabflüsse Troggel und Klingenegg (geringe Gefährdung)
- Hochwasser Untersee (geringe bis starke Gefährdung)
- Hangmuren (ausschliesslich ausserhalb Baugebiet)

Mit einer gesamtheitlichen Betrachtungsweise der Bäche können mit einfachen Massnahmen im Oberlauf die effektivsten Schutzmassnahmen erreicht werden. Zudem ist der Bachunterhalt von grosser Bedeutung.

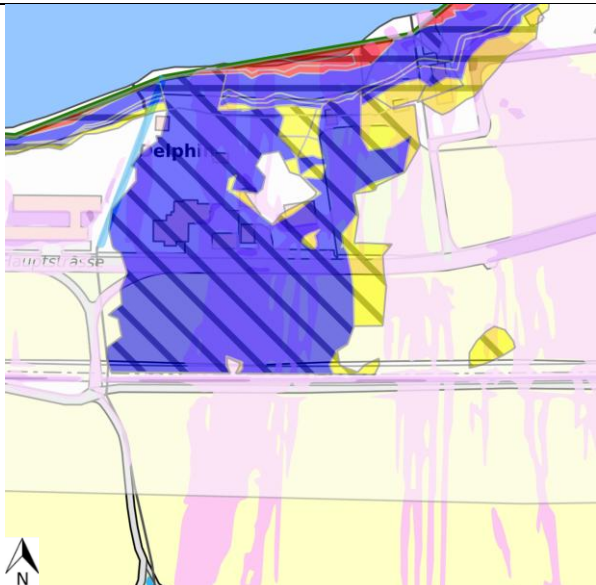
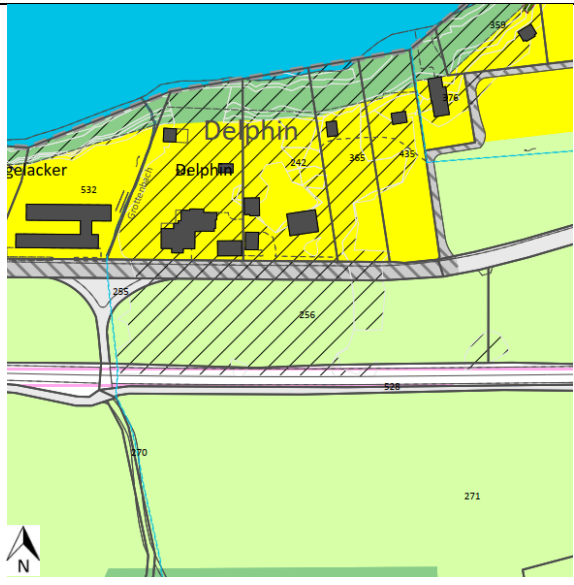
Generell ist das Baugebiet der Gemeinde wenig von Gefahren betroffen. Unbebaute Grundstücke sind lediglich von einer geringen Gefährdung betroffen. Im Gebiet Ziegelacker münden der Halden- sowie der Grottenbach in den See. Die Gefährdung der mehrheitlich bebauten Gebiete wird durch den Gewässeraustritt in den Oberläufen und Oberflächenabfluss begünstigt. Für das Gemeindegebiet Mammern wurden 5 Gebiete im Baugebiet eruiert, welche noch über ein Bebauungspotenzial verfügen.

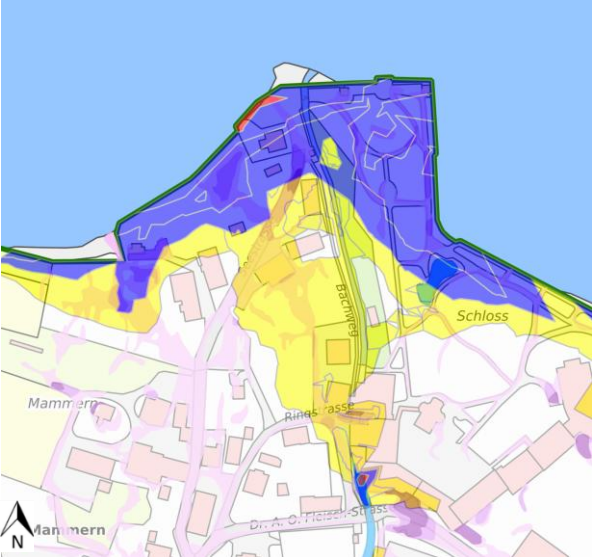
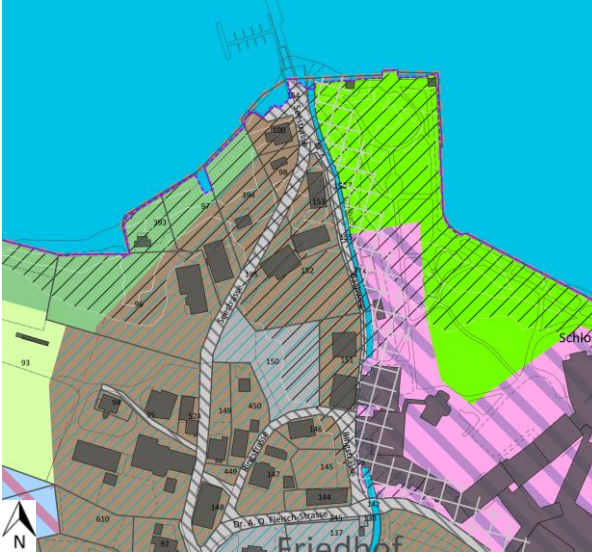


Übersicht Gefahrenkarte mit Konfliktgebiete

Gebiet K1; Haldenbach	
Planausschnitt Gefahrenkarte	Planausschnitt Zonenplan
	
Beschrieb Gebiet und Gefährdung	- Das Bächlein entspringt oberhalb des Haldenhof und fliesst entlang der Haldestrasse grösstenteils eingedolt bis unterhalb der Bahnlinie. Der letzte Abschnitt bis zum Untersee ist offen geführt. - Mehrheitlich bebaut - Gefährdung durch Oberflächenabfluss und infolge Gewässeraustritt im Oberlauf
Raumplanerische Massnahmen	- Objektschutznachweis bei Baueingabe - Übernahme Gefahrenkartierung 1:1
Technische und organisatorische Massnahmen	- Ausscheidung Gewässerraum - Prüfung Bachrevitalisierung im Oberlauf - Bei Um- und Neubauten geeignete Massnahmen zum Hochwasserschutz ausführen. - Regelmässiger Unterhalt, Rechen vor Durchlässen installieren, Bachöffnung (4826-W001).
Ausführliche Beurteilung	Nein

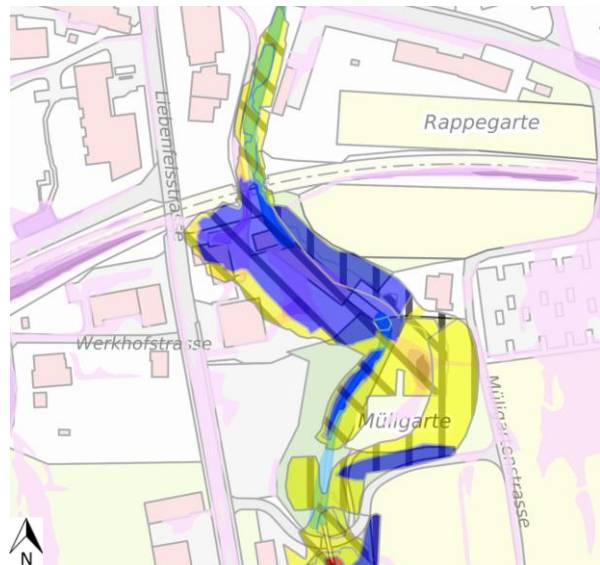
Gebiet K2; Delphin (Grottenbach)	
Planausschnitt Gefahrenkarte	Planausschnitt Zonenplan

	
Beschrieb Gebiet und Gefährdung	- Der Bach entspringt im Chlingezüllerholz. Im Wald ist er offen und vom Waldrand bis unterhalb der Hauptstrasse eingedolt. - Grösstenteils bebautes Gebiet - Gefährdung insbesondere durch Oberflächenabfluss
Raumplanerische Massnahmen	- Objektschutznachweis bei Baueingabe - Übernahme Gefahrenkartierung 1:1
Technische und organisatorische Massnahmen	- Ausscheidung Gewässerraum - Prüfung Bachrevitalisierung im Oberlauf - Bei Um- und Neubauten geeignete Massnahmen zum Hochwasserschutz ausführen. - Rechen vor Durchlass installieren, Fanggraben für Oberflächenabfluss optimieren (4826-W002), Bachöffnung (4826-W003).
Ausführliche Beurteilung	Nein

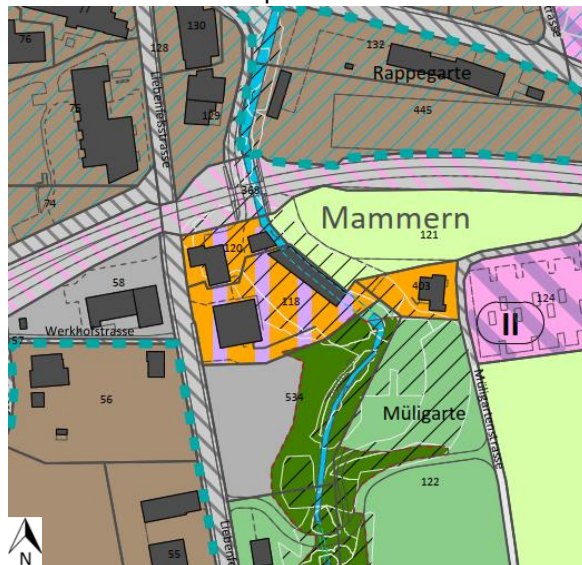
Gebiet K3; Dorfbach	
Planausschnitt Gefahrenkarte	Planausschnitt Zonenplan
	
Beschrieb Gebiet und Gefährdung	· Schneitesebach, Eggmülibach und Chüerainbach entwässern zusammen ein grosses Gebiet oberhalb Mammern und fliessen als Dorfbach Mammern durch die Siedlung in den Untersee. · Grösstenteils bebautes Gebiet · Verkehrsflächen/Infrastruktur See · Gefährdung durch Hochwasser See
Raumplanerische Massnahmen	· Auszonung nicht sinnvoll, da nur gering betroffen und unverhältnismässig (geringe Gefahr) · Objektschutznachweis bei Baueingabe · Übernahme Gefahrenkartierung 1:1
Technische und organisatorische Massnahmen	· Ausscheidung Gewässerraum · Bei Um- und Neubauten geeignete Massnahmen zum Hochwasserschutz ausführen. · Bei Durchlass Klinik Schwemmhölzrückhalt und Einkleidung oder Entfernung der Werkleitungen (4826-W004), Ausbau oder Öffnung Durchlass Müligarte (4826-W005), Ufererosionsschutz (4826-W011).
Ausführliche Beurteilung	Nein

Gebiet K4; Müligarte, Dorfbach

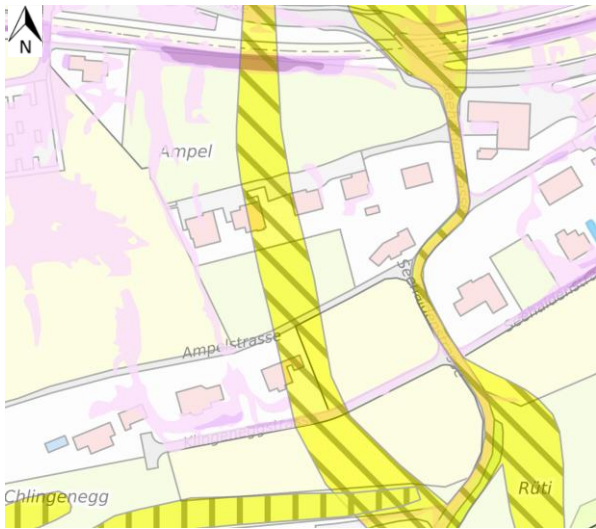
Planausschnitt Gefahrenkarte



Planausschnitt Zonenplan



Beschrieb Gebiet und Gefährdung	· Schneitsebach, Eggmülibach und Chüerainbach entwässern zusammen ein grosses Gebiet oberhalb Mammern und fliessen als Dorfbach Mammern durch die Siedlung in den Untersee. · Bebautes Gebiet
Raumplanerische Massnahmen	· Objektschutznachweis bei Baueingabe
Technische und organisatorische Massnahmen	· Übernahme Gefahrenkartierung 1:1 · Ausscheidung Gewässerraum · Bei Um- und Neubauten geeignete Massnahmen zum Hochwasserschutz ausführen.
Ausführliche Beurteilung	Nein

Gebiet K5; Chlingenegg/Ampel	
Planausschnitt Gefahrenkarte  Planausschnitt Zonenplan 	
Beschrieb Gebiet und Gefährdung	- Wasserabfluss aus dem Hang Breitholz - Teilweise bebaut - Gefährdung durch Oberflächenwasser
Raumplanerische Massnahmen	- Auszonung nicht sinnvoll, da nur geringe Gefährdung - Objektschutznachweis bei Baueingabe - Übernahme Gefahrenkartierung 1:1
Technische und organisatorische Massnahmen	- Bei Um- und Neubauten geeignete Massnahmen zum Hochwasserschutz ausführen. - Bei Schutzdefiziten durch Oberflächenabfluss werden generell Objektschutzmassnahmen empfohlen. - Prüfung leichter Geländeanpassungen, damit Oberflächenabfluss umgeleitet werden kann.
Ausführliche Beurteilung	Nein

9 Baureglement

Basierend auf dem bisherigen Baureglement (RRB-Entscheid Nr. 649 vom 08.07.1997 / Änderungen DBU-Entscheid Nr. 19 vom 27.02.2003) wurde unter Beachtung der gültigen Gesetzgebung und Rechtsprechung ein neues Baureglement (BauR) erarbeitet. Aufgrund der Bewilligungspraxis wurden einzelne Vorschriften angepasst oder neu erlassen. Insbesondere wurden aber die neuen Baubegriffe gemäss der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe IVHB aufgenommen, was zu Anpassungen einzelner Massvorschriften führte. Ebenfalls wurde der Zonenkatalog der revidierten PBV und basierend auf der Struktur des Datenmodells gemäss ÖREB-Kataster angepasst. Die Gliederung des BauR wird weitgehend beibehalten. Es wurde versucht, das BauR möglichst schlank zu halten. Als Grundlage dienen die durch das DBU vom 28.02.2017 bzw. 15.12.2016 abgesegneten Regionalen Musterbaureglement der Regio Frauenfeld bzw. der Regionalplanungsgruppen Ober- und Mittelhurgau.

Zentrale Herausforderungen bei der Revision des Baureglements bilden dabei:

- die Gewährleistung und Überführung des Bestandes in einen rechtmässigen Zustand;
- die Wahl und die Umsetzung der Nutzungsziffer (Ablösung der Ausnützungsziffer);
- eine zweckmässige/verständliche Regelung der Höhen und Flächen von Bauten, unter Beachtung einer guten Gestaltung;
- eine zweckmässige Vereinheitlichung und Vereinfachung der übrigen Bauvorschriften.
- Die wesentlichen Änderungen zwischen dem alten und revidierten BauR sind nachfolgend aufgeführt:

Abschnitt/Artikel im BauR	Grundlage	Änderung
I. Allgemeine Bestimmungen	PBG	Neuer Wortlaut Neu: Zuständigkeit der Gemeindebehörde
II Nutzungszonen		
Allgemeines (Masstabelle)	PBV / IVHB	Zonenbezeichnungen, Zoneneinteilung gemäss Beschrieb PBV Neu: Dichtemass Geschossflächenziffer GFZ, Höhenmasse Fassadenhöhe und Gesamthöhe
A. Bauzonen	PBG / PBV	Zonenzweck gemäss Beschrieb PBV Diverse Präzisierungen Seeuferwohnzonen neu W1 und W2a neu Spitalzone II
B. Landwirtschaftszonen	PBG / PBV	Zonenzweck gemäss Beschrieb PBV Redaktionelle Anpassungen Landwirtschaftszoen Lw II → neu Landschaftsschutzzone
C. Schutzzonen	PBG / PBV / NHG	Zonenzweck gemäss Beschrieb PBV Redaktionelle Anpassungen Wald und Gewässer sind keine Zonen nach RPG
D. Überlagernde Zonen	PBG / PBV	Zonenzweck gemäss Beschrieb PBV Neu: Zonen mit Gestaltungsplanpflicht, Gefahrenzone, Ortsbildschutzzone aufgehoben: Uferschutzzone Us
III. Bau- und Umgebungsvorschriften		
A. Nachhaltiges Bauen	RPG/UGS	Neu: Haushälterische Bodennutzung Neu: Künstliche Beleuchtung
B. Besondere Abstände	PBG / PBV / IVHB	Präzisierungen
C. Bauen an Hanglagen	PBG	Neu
D. Allgemeine Gestaltungsvorschriften	PBG / PBV	Neu: Ergänzung Dachlandschaft Neu: Terrainveränderungen
E. Zusätzliche Gestaltungsvorschriften für Dorfzone, Spitalzone I und Ortsbildschutzzone	PBG / PBV / ISOS/VISOS	Diverse Ergänzungen und Präzisierungen zur Gestaltung

F. Ausstattung	PBG / PBV / IVHB / Normen	Neu: Parkierung für Zweiräder, Abstellflächen Neu: Nebennutzflächen bei MFH
IV. Übergangs- und Schlussbestimmungen		Redaktionelle Anpassungen

9.1 Allgemeine Bestimmung

Die allgemeinen Bestimmungen beschränken sich auf die einheitliche Formulierung des Zweckartikels und die kurze Auflistung der wesentlichen Bestandteile der Kommunalplanung und die Regelung der Zuständigkeiten.

Der im alten Baureglement aufgeführte Abschnitt <Baulanderschliessung> ist im neuen Baureglement nicht mehr enthalten, weil alle wichtigen Sachverhalte in der übergeordneten Gesetzgebung oder anderen Erlassen geregelt sind.

9.2 Zonenvorschriften

9.2.1 Zoneneinteilung

Die bisherige Zoneneinteilung unterschied Bauzonen, Nichtbauzonen, Zonenüberlagerungen und übriger Informationsinhalt. Neu wurde die Zoneneinteilung entsprechend den Zonenbezeichnungen des PBG und der PBV angepasst.

9.2.2 Masstabelle

In der Masstabelle sind die Geschossflächenziffer (GFZ), Höhenmasse (Fassaden- und Gesamthöhe), Gebäudelänge sowie Grenzabstände der Bauten und Anlagen übersichtlich zusammengefasst.

Die Bestimmungen zur Geschossflächenziffer und zu den Massen wurden unter Berücksichtigung von Umrechnungsfaktoren, neuen Definitionen gemäss IVHB und der bisherigen Masse vorgenommen. Dabei wurden die Masse tendenziell so angepasst, dass möglichst keine zusätzlichen Einschränkungen gegenüber den bisherigen Regelungen entstehen.

Dichtemass

Im Rahmen der Einführung der IVHB darf die Ausnützungsziffer AZ nicht mehr verwendet und muss durch eine andere Dichteziffer ersetzt werden. Im Vordergrund stehen die Geschossflächenziffer GFZ und die Baumassenziffer BMZ. Weitere Dichteziffern wie die Überbauungs- und Grünflächenziffer kommen in Wohn- und Mischzonen eher weniger zum Einsatz. Die Gemeinde Mammern hat sich dazu entschieden, die Ausnützungsziffer (AZ) in den Wohnzonen, den Wohn- und Arbeitszonen sowie den Spitalzonen I und II durch die Geschossflächenziffer (GFZ) gemäss IVHB zu ersetzen.

In den Dorfzonen D wird auf die Festlegung einer Nutzungsdichte verzichtet, weil sie weitgehend überbaut sind. Die Gebäudemasse ergeben eine hinreichende Begrenzung der realisierbaren Nutzung und gewährleisten den Nachbarschutz. Wenn die Gebäudemasse eine höhere Nutzung ermöglichen als mit einer Nutzungsbeschränkung, ist das im Sinne der inneren Verdichtung nur erwünscht und soll erlaubt sein. Der Erhalt und die schonende Weiterentwicklung, d.h. die konkrete Form und Stellung von Bauten und deren Eingliederung in die nachbarschaftlichen Strukturen werden höher gewichtet als eine Nutzungsziffer. Ebenfalls werden in denjenigen Zonen keine Dichteziffern vorgeschrieben, welche aufgrund des Nutzungszwecks grundsätzlich speziellen Bauten und Anlagen vorbehalten bleiben (Zone für öffentliche Bauten und Anlagen, Campingzone, Zone für Gewächshäuser, Park- und Freihaltezonen)

Höhenmasse

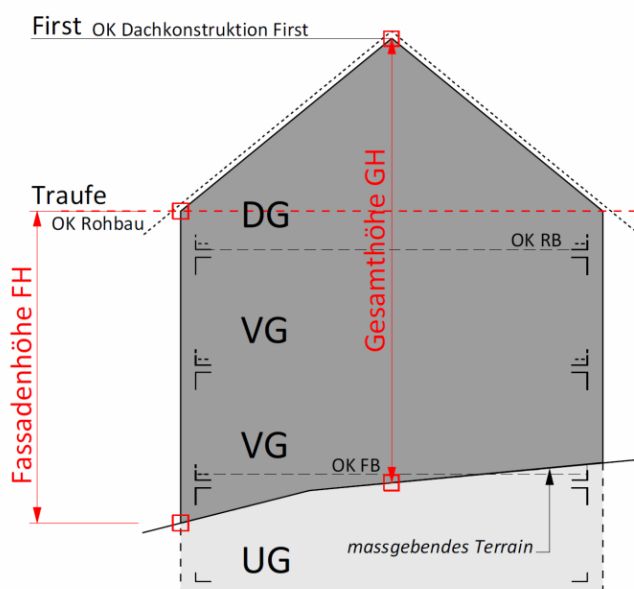
Die bekannten Masse der Gebäude- und Firsthöhe werden mit der Einführung der IVHB durch die Begriffe Fassadenhöhe und Gesamthöhe ersetzt. Die Problematik bei den Höhenregelungen der IVHB sind,

- dass es so viele verschiedene Kombinationen (differenziert nach Dachform: Schrägdach, Flachdach, Pultdach) gibt;
- dass man bei der Messweise Fassadenhöhe und Gesamthöhe nicht vom gleichen Messpunkt ausgeht;
- dass die Auswirkungen auf die architektonische Gestaltung nicht absehbar sind.

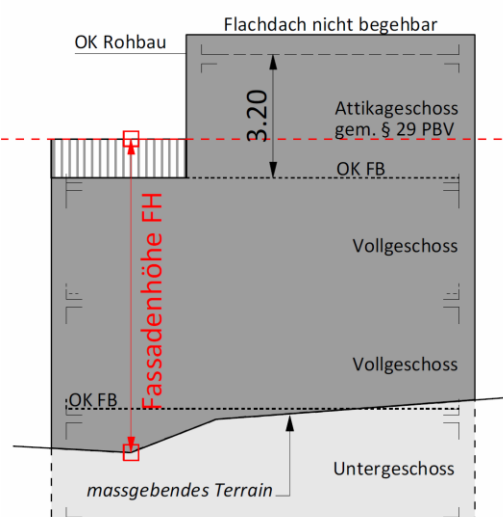
Insbesondere das architektonisch wertvolle Verhältnis von Fassade zu Dachfläche (geregelt mit Gebäude- und Firsthöhe) wird mit der IVHB-Regelung der Fassaden- und Gesamthöhe aufgehoben. Aufgrund des unterschiedlichen Messpunktes wird die Bauform stark vom massgebenden Terrain abhängig, was zu unerwünschten Auswirkungen führen kann. Damit dies vermieden werden kann, regelt die Fussnote 1, dass die vertikale Differenz zwischen der projektierten Höhe des Firstes zur projektierten Höhe der Traufe die Differenz der Fassadenhöhe und der Gesamthöhe nach Masstabelle nicht überschritten werden darf.

Die Fassadenhöhe wird bei Schrägdächern auf der Traufseite, bei Flachdächern an denjenigen Fassaden, an welchen das Attikageschoss zurückversetzt ist, gemessen. Bei Flachdächern darf die Höhe von Attikageschossen 3.20 m nicht überschreiten.

Schrägdach



Flachdach mit Attika



Insgesamt werden die Höhenmasse moderat erhöht, damit sie den heutigen Wohnkomfort entsprechen.

Grenzabstände

Die Masse der Grenzabstände wurden überprüft. Der minimale grosse Grenzabstand wird bei den Wohnzonen bzw. den Wohn- und Arbeitszonen um 2 bis 2.5 m reduziert. Damit soll die haushälterische Bodennutzung unterstützt werden. In der bisherigen Seeuferwohnzone 2 bestand ein grosser Grenzabstand von 10 m. Mit der Vereinheitlichung der bisherigen Seeuferwohnzone 1 und 2 zur W1 wird der Grenzabstand allseitig auf 5.0 m festgelegt.

Gebäudelängen

Die maximalen Gebäudelängen werden bis auf die Dorfzone D und der W1 leicht erhöht. In der Seeuferwohnzone 2 wird die bisher geltende Gebäudelänge der Seeuferwohnzone 1 von 20 m übernommen. Die Gebäudelänge in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen wird von 36 m auf 60 m vergrössert. Damit können betrieblich notwendige Bauten entsprechend dem Bedarf und der Funktionalität umgesetzt werden.

9.2.3 Bauzonen

Im Sinne einer optimalen Nutzung der Innenentwicklungspotentiale ist es generell wichtig, dass die zonengemässen Nutzungspotentiale im Grundsatz genutzt werden.

Da aufgrund der Revision des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG, vom 1.5.2014) die Siedlungsentwicklung in Zukunft viel stärker innerhalb des Bestandes und nicht mehr auf der 'grünen Wiese' zu erfolgen hat, haben sich die baulichen Anforderungen in einzelnen Zonen stärker am Bestand zu orientieren.

Wohnzonen

Der Zonenzweck richtet sich nach § 5 PBV. Die Seeuferwohnzonen 1 und 2 werden neu zu einer Wohnzone 1 zusammengefasst. Die Einfamilienhauszone WE wird neu als Wohnzone W2a aufgeführt.

Wohn- und Arbeitszonen

Der Zonenzweck richtet sich nach § 7 PBV. Die bisherigen Bezeichnungen der WG2 und WG3 werden im neuen BauR unter 'WA2' und 'WA3' geführt.

Dorfzone

Die Dorfzonen weisen eine Schutzfunktion auf, in welcher vor allem der Bestand und das Ortsbild massgebend sind. Die bauliche Dichte und Einpassung von Neu- und Umbauten haben sich daher am Bestand zu orientieren. Das zulässige Volumen ist aufgrund der konkreten Situation vor Ort und unter Berücksichtigung des Umfeldes über die Masse im BauR zu regeln. Durch die Gebäudelänge sowie die definierte Höhenmass ist die Nutzungsdichte / das Volumen zusammen mit den Gestaltungsvorschriften ausreichend geregelt. Auf die Festlegung einer GFZ in der Dorfzone wird daher verzichtet.

Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

Der Zonenzweck ist in § 9 PBV geregelt. In dieser Zone sind nur Bauten und Anlagen zulässig, welche vorgängig grundsätzlich der Öffentlichkeit bekannt sind und dem Bedarf der Bevölkerung entspricht. Die Zone für öffentliche Anlagen OeA betrifft die Parkierungsfläche in Verbindung mit der Seebadi. Genutzt wird die Fläche hauptsächlich im Sommer.

Campingzone

Die Campingzone wird präziser definiert. Insbesondere sollen neben festen Wohnwagen auch Campinghäuschen zulässig sein, welche für einen erweiterten Kundenkreis zur Verfügung stehen könnten (Tages-touristen, Fahrradfahrer usw.).

Spitalzone Sz1 und Sz2

Diese Zonen sind für Bauten und Anlagen für den Betrieb der Klinik Schloss Mammern vorbehalten. Dazugehörig sind auch die Gewächshauszone und die Parkzone, welche für den Gesamtbetrieb erforderlich sind.

Landwirtschaftszone

Zonenzweck und Zulässigkeit von Bauten und Anlagen richten sich nach der übergeordneten Gesetzgebung. Im Baureglement ist eine gute Einordnung in das Orts- und Landschaftsbild gefordert.

Schutzzonen

Für die Landschaftsschutzzone gilt § 13 PBV

Überlagernde Zonen

In den Zonen für archäologische Funde, den Zonen mit Gestaltungsplanpflicht und den Gefahrenzonen gelten die Bestimmungen nach § 18 ff PBV. Neu hinzu gekommen ist die Ortsbildschutzzone. Mit der Ortsbildschutzzone ist der bauliche Bestand zu schonen und möglichst zu erhalten bzw. Neubauten haben sich in das historische Ortsbild einzuordnen. Bauliche Veränderungen und Erneuerungen haben grundsätzlich unter Wahrung der bestehenden Gebäudeform und unter möglicher Schonung der bestehenden Substanz zu erfolgen.

Eine weitere überlagernde Zone bezeichnet den Uferstreifen zwischen Gemeindegrenze und Hochwasserlinie als Naturschutzzone im Gewässer NsG.

9.3 Bau- und Umgebungsvorschriften

9.3.1 Nachhaltiges Bauen

Der Artikel 'Haushälterische Bodennutzung' fördert die "Siedlungsentwicklung nach Innen". Bleibt bei einem Neubau ein Grundstück um mehr als 30 % unternutzt, soll konzeptionell aufgezeigt werden, wie zu einem späteren Zeitpunkt die erlaubte Geschossflächenziffer ausgeschöpft werden kann. So soll vermieden werden, dass eine momentane Unternutzung permanent bleibt, weil die spätere Nachverdichtung auf Grund einer ungünstigen Platzierung im Grundstück später gar nicht mehr möglich ist.

Kunstlicht in Aussenräumen ist zu einem unverzichtbaren Bestandteil unserer Zeit geworden. Es vermittelt Sicherheit und Wohlstand. Doch die zunehmenden Lichtemissionen zeigen auch negative Begleiterscheinungen. Sie sind für die Artenvielfalt zu einer weiteren, ernst zu nehmenden Gefahr und auch für die Menschen zu einem lästigen Phänomen geworden. Die notwendigen Beleuchtungsbedürfnisse sollen zwar grundsätzlich erfüllt werden können. Gleichzeitig müssen aber auch die Bedürfnisse der Natur und die Gesundheit der Menschen berücksichtigt werden. In diesem Sinne soll dieser Artikel dazu beitragen, unnötige Lichtemissionen zu vermeiden. Der Artikel schafft die Legitimation für Auflagen (Einschränkungen) im Sinne der BAFU-Empfehlungen.

9.3.2 Besondere Abstände

Neu gilt der grosse Grenzabstand auf der Hauptwohnseite. Ist diese nicht eindeutig zu eruieren, kann die Gemeinde die Hauptwohnseite im Zweifelsfall festlegen. Unterschiedliche Bauten und Anlagen wie An- und Kleinbauten, Unterniveaubauten und unterirdische Bauten etc. weisen, anhand ihres Einflusses auf die jeweiligen Nachbarparzellen, verschieden grosse Grenzabstände auf. Die unterschiedlichen Abstände werden präzisiert und geregelt.

Der Gebäudeabstand entspricht weiterhin der Summe der vorgeschriebenen Grenzabstände. Sie können aber unter den definierten Voraussetzungen unterschritten werden.

9.3.3 Bauen an Hanglagen

Sofern grössere Hangneigungen bestehen >20 % kann ein Höhenzuschlag von maximal 1.0 m geltend gemacht werden. Allerdings muss in diesen Fällen auch ein allfälliges Attikageschoss an der Talseite zurückversetzt werden.

9.3.4 Allgemeine Gestaltungsvorschriften

Es geht einerseits darum, schlechte und beeinträchtigende Gestaltung zu verhindern, ohne gleichzeitig den Spielraum für gute, zeitgemässe und innovative Bau- und Aussenraumgestaltung einzuschränken. Andererseits soll der Erhaltung und dem Schutz der wertvollen Ortsbilder Rechnung getragen werden.

Die in Artikel 31 enthaltenen Vorschriften dienen als Grundsätze zur Einordnung und Gestaltung von Bauten und Anlagen. Der Artikel weist vorrangig eine sensibilisierende Wirkung auf, dient jedoch ebenso dazu der Baubewilligungsbehörde sowie den Bauherrschaften wichtige, zu beachtende Grundsätze bewusst zu machen.

Dachlandschaft

Die Vorschriften zur Dachlandschaft sollen eine sorgfältige und harmonische Einordnung erzielen.

Aussenraum

Mit den Vorgaben zur Aussenraumgestaltung soll die Aufwertung des Aussenraums gefördert werden.

Terrainveränderung

Die Anforderungen an die Terraingestaltung wurden präzisiert und ergänzt. Insbesondere sollen sich Stützbauwerke besser einordnen und Abgrabungen zurückhaltend angewendet werden.

Die Gesamtwirkung des Freiraumes ist ebenso bedeutend wie die Gestaltung der Bauten an sich und bedarf einer sorgfältigen Projektierung und Pflege. Insbesondere die Zwischenräume können durch entsprechende Ausgestaltung und Bepflanzung, Begrünung etc. ökologische Funktionen übernehmen und massgebend zur Wohn- und Lebensqualität beitragen. Daher hat bei Neubauten eine gewisse Begrünung zu erfolgen.

9.3.5 Zusätzliche Gestaltungsvorschriften für Dorfzone und Ortsbildschutzzone

Für die Dorfzone und Ortsbildschutzzone gelten strengere Gestaltungsvorschriften, bzw. detailliertere Regelungen zur Dach- und Fassadengestaltung, um eine besonders sorgfältige Eingliederung von Neubauten in das Ortsbild gewährleisten zu können.

9.3.6 Ausstattung

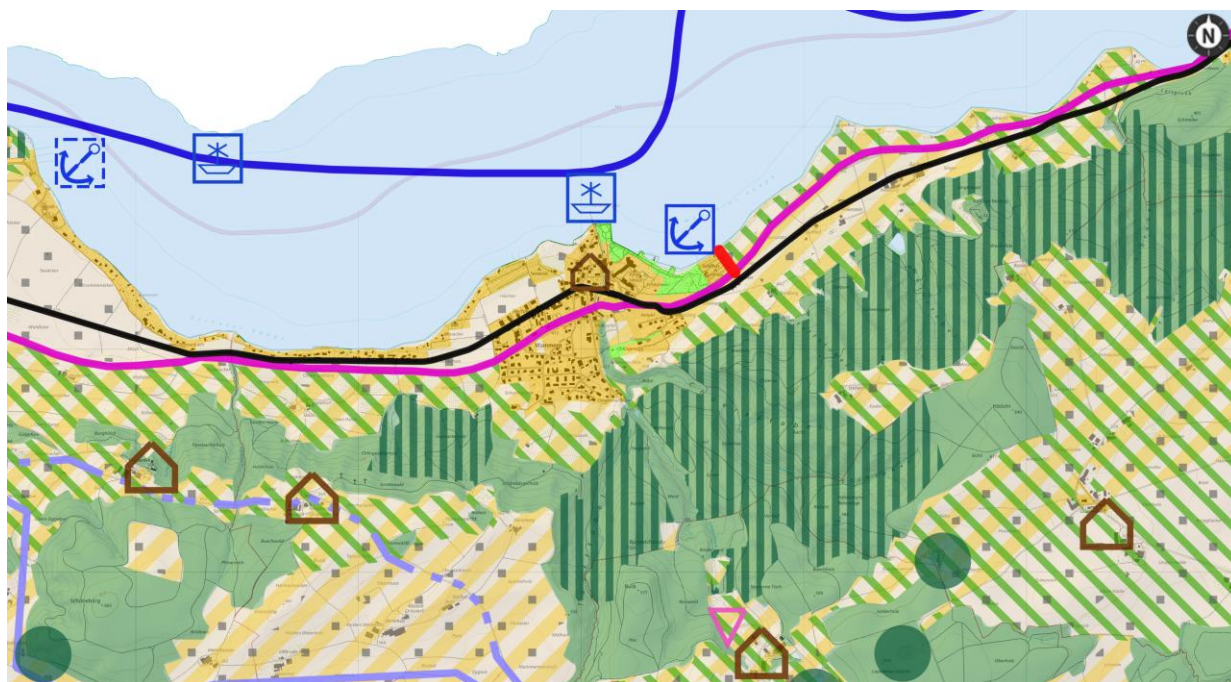
Die Regelung der Parkierung für Fahrzeuge hat sich bewährt und wird beibehalten. Um qualitativ gute Wohnverhältnisse zu schaffen, werden bei Mehrfamilienhäusern zusätzliche Flächen für Abstellräume für Zweiräder verlangt. Ebenso soll für die Wohnung ein entsprechender privater Abstellraum zur Verfügung stehen.

10 Überprüfung der Planung

10.1 Planungsziele der Gemeinde

Die Überarbeitung von Richt- und Zonenplan sowie dem Baureglement hält die Planungsgrundsätze gemäss Kapitel 4.2 ein.

10.2 Vorgaben des Kantonalen Richtplans



Ausschnitt Kantonaler Richtplan im Bereich Mammern

Die Planung befolgt die folgenden übergeordneten Festlegungen vollständig:

- Kulturlandschaft: → in Richt- und Nutzungsplanung berücksichtigt
- Ortsbildschutzgebiete: → in Richt- und Nutzungsplanung berücksichtigt
- Siedlungsbegrenzungen: → in Richt- und Nutzungsplanung berücksichtigt
- Archäologische Fundstellen: → in Richt- und Nutzungsplanung berücksichtigt
- Gebiete Vorrang Landschaft: → in Richt- und Nutzungsplanung berücksichtigt (Landschaftsschutzgebiete, -zonen)
- Gebiete Vernetzungsfunktion: → in Richt- und Nutzungsplanung berücksichtigt (Landschaftsschutzgebiete, -zonen)
- Waldreservate: → in Richtplanung aufgenommen
- Wald mit Schutzfunktion: → in Richtplanung aufgenommen
- Gewässer: → in Richtplan aufgenommen
- Gewässerschutzgebiete: → in Richtplan aufgenommen
- Öffentlicher Verkehr: → in Richtplan aufgenommen (Haltestellen)
- Velorouten: → in Richtplan aufgenommen
- Wanderwege: → in Richtplan aufgenommen
- Historische Verkehrswege: → in Richtplan aufgenommen

10.3 Sachpläne und Konzepte des Bundes

Die Sachpläne und Konzepte des Bundes wurden bei der Bearbeitung der Richt- und Zonenplanung berücksichtigt. Es gibt keine Konfliktpunkte mit den übergeordneten Plänen.

Das Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS) wurden bei der Überarbeitung der Kommunalplanung berücksichtigt. Insbesondere hat sich die Gemeinde mit den Erhaltungszielen der inventarisierten Gebiete auseinandergesetzt und in die Interessenabwägung v.a. auch bzgl. Innenentwicklungspotentialen einbezogen. Daraus resultierte u.a. die Aufnahme einer neuen Ortsbildschutzzone in die Nutzungsplanung, welche in der Ausgestaltung mit dem kantonalen Amt für Denkmalpflege koordiniert wurde.

10.4 Vorgaben Raumplanungsgesetz RPG

Die Ziele und Vorgaben des Raumplanungsgesetzes werden durch die Ortplanungsrevision befolgt.

Die Gemeinde Mammern setzt sich zum Ziel Baulücken und Baulandreserven geeignet zu bebauen und nimmt bei der Beratung von Bauwilligen eine aktive Rolle ein. Weiter werden Potentiale in der Bauzone für Umnutzung oder Erneuerung genutzt, um die Raumnutzerdichte differenziert zu erhöhen. Damit kann dem Ziel der haushälterischen Bodennutzung und Beschränkung der Bauzonenfläche nachgelebt werden.

Das Siedlungsgebiet ist auf Grundlage RPG und Kantonaalem Richtplan richtig dimensioniert.

10.5 Generelle Entwässerungsplanung GEP / generelles Wasserversorgungsprojekt GWP

Die behördenverbindlichen Planungen GEP und GWP werden periodisch überprüft. Die Zonenplanänderungen haben keinen Einfluss auf das GWP und GEP.

10.6 Haushälterische Bodennutzung / Innere Verdichtung

Um den vom Kantonalen Richtplan festgelegten Zuwachs an Raumnutzern unter Berücksichtigung von Baulandhortung usw. tatsächlich auch auffangen zu können, ist in bestimmten Gebieten die Raumnutzerdichte zu erhöhen. Um dies zu erreichen, wurden folgende Möglichkeiten mit der Revision geschaffen, bzw. vom Gemeinderat vorgesehen:

10.6.1 Richtplan

Im neuen kommunalen Richtplan wurden Gebiete mit Potentialen in Bauzonen (Baulücken, unternutzte Parzellen, Areale) aufgenommen. Mit den Gebieten sollen die kantonalen Vorgaben zur inneren Nachverdichtung und Erhöhung der Raumnutzerdichte gesichert werden. In den Innenentwicklungsgebieten liegt der Fokus besonders auch auf der Verbesserung der ortsbaulichen Situation. Diesem Umstand soll gebührend Rechnung getragen werden, indem die Erarbeitung eines Entwicklungskonzepts oder Gestaltungsplan für Areale über 2'500 m² geprüft werden soll. Namentlich die Gebiete Rappegarte und Huebarte sollen zu einer Erhöhung der Raumnutzerdichte beitragen. Mit der Einführung einer Gestaltungsplanpflicht kann die Gemeinde entsprechende Ansprüche geltend machen.

10.6.2 Baureglement

Durch das neue Baureglement, insbesondere auch durch die Geschossflächenziffer, werden die Bauvorgaben dahingehend angepasst, dass im verträglichen Umfang eine höhere Dichte möglich ist. Ebenso lassen die bis anhin eher knapp bemessenen Höhen- und Längenmasse eine dichtere Bauweise zu. Dies entspricht einer haushälterischen Bodennutzung und ermöglicht die innere Verdichtung. Ausser in den Wohnzonen sowie den Wohn- und Arbeitszonen wird in den übrigen Bauzonen auf die Festlegung einer Dichteziffer verzichtet, insbesondere um Um- oder Neubauten in den Dorfzonen unter Beachtung der gewachsenen Strukturen zu fördern.

Bereits während der Revision der Kommunalplanung wurden Projekte ausgearbeitet, welche die Innenentwicklung und die Stärkung des Dorfkerns zum Ziel haben. Diese Art der haushälterischen Nutzung des

Bodens liegt im Trend und wird durch den kommunalen Richtplan sowie die Bestimmungen im Baureglement unterstützt.

11 Mitwirkung und Rechtsverfahren

11.1 Mitwirkung der Bevölkerung

Sowohl nach Art. 4 RPG als auch nach § 8 PBG haben die Gemeindebehörden dafür zu sorgen, dass die Bevölkerung sachgerecht über Stand, Ablauf, Ziele und Mittel von Planungen informiert wird und ihr auch Gelegenheit gegeben wird, in geeigneter Art und Weise an der Planung mitzuwirken. Dieser Gesetzesbestimmung wurde wie folgt nachgekommen:

Bereits während der ersten Entwürfe bis hin zur Gemeindeversammlung vom 29.05.2019 wurde die Bevölkerung zur Mitwirkung eingeladen. Die überarbeiteten Entwürfe betroffenen Grundeigentümer, welche eine erneute Veränderung erfahren am 03.05.2024 besprochen. Auf dieser Grundlage erfolgte erneut eine Vorprüfung beim ARE. Nach der Vorprüfung wurde die Bevölkerung weiter einbezogen:

Informationsveranstaltung für die Bevölkerung am _____. Anschliessend fand eine Vernehmlassung der Planung bis zum _____ statt.

11.2 Ergebnisse der Vorprüfung

Die Auswertung des 2. Vorprüfungsberichts dat. vom 09.03.2023 erfolgte detailliert im Rahmen der Planungskommission. Dabei erwies es sich als zielführend, die bisherigen Pläne und Dokumente nochmals vollständig zu überarbeiten und zu aktualisieren. Da insbesondere die Reduktion der WMZ-Zonen ein sehr grosser Kraftakt für die Gemeinde bedeutet und tief in das private Grundeigentum eingreift, wurde ein überarbeiteter Entwurf der Zonenplanänderung mit dem ARE besprochen. Mit Schreiben vom 07.11.2023 wurde der Entwurf in Form einer reduzierten Vorprüfung beurteilt. Dabei wurden die durch die Gemeinde getroffenen Massnahmen weitgehend positiv beurteilt. Daraufhin wurden sämtliche Planungsinstrumente umfassend überarbeitet und am ____ zu einer weiteren Vorprüfung eingereicht.

11.3 Einsprachen und Einwände

11.3.1 Auflagen und Bekanntmachung

Die öffentliche Auflage des Zonenplans und des Baureglements, bzw. die Bekanntmachung des kommunalen Richtplans erfolgte vom ____ bis ____ (Auszug Amtsblatt im Anhang).

11.3.2 Einsprachen und Einwände zur Ortsplanungsrevision

Während der öffentlichen Auflage wurden ____ Einsprachen zum Zonenplan und Baureglement eingereicht. Der Gemeinderat hat über die Einsprachen entschieden. Zum kommunalen Richtplan wurden ____ Einwände beim Gemeinderat eingereicht.

11.4 Erlass durch Gemeindeversammlung und Gemeinderat

11.4.1 Erlass des Baureglements und des Zonenplans

Am ____ sind das neue Baureglement sowie der revidierte Zonenplan den Stimmbürgern der Politischen Gemeinde Mammern zur Abstimmung unterbreitet worden. (Protokoll siehe Anhang).

11.4.2 Erlass und Aufhebung von Plänen

An der Sitzung vom ____ hat der Gemeinderat den Kommunalen Richtplan (inkl. 'Verbindlichkeiten zum kommunalen Richtplan') beschlossen.

12 Anhang

A Interessenabwägung Rappegarte und Huebgarten

Rappegarten

Das Gebiet ist gemäss ISOS der Umgebungszone III zugewiesen. Das Areal ist gemäss Zonenplan von 1997 als Bauzone (Dorfzone) definiert. ISOS und Zonenplan stehen demnach im Widerspruch zueinander. Die nachfolgende Interessenabwägung ermittelt und bewertet die relevanten Interessen und wägt diese ab.

Interessenermittlung

Das Areal liegt an zentraler Lage in Mammern und ist von der Hauptstrasse erschlossen. Das Grundstück liegt in der ÖV-Gütekategorie C und D. Das Areal liegt gemäss kantonalem Richtplan innerhalb des Siedlungsgebiets.

Planungsgrundsätze gemäss Art. 3 Raumplanungsgesetz RPG

Abs. 2, lit. b: Siedlungen, Bauten und Anlagen sollen sich in die Landschaft einordnen.

Das Baugrundstück liegt zwischen Bahnlinie und Hauptstrasse und ist teilweise bebaut.

Abs. 3, lit. a: Wohn- und Arbeitsgebiete sollen einander zweckmässig zugeordnet sein und schwerwichtig an Orten geplant werden, die auch mit dem öffentl. Verkehr angemessen erschlossen sind.

Die Parzelle ist von der Hauptstrasse und der Müligenstrasse im Osten erschlossen. Der Bahnhof mit Gütekategorie C und D liegt in 300 m Entfernung. Die Erschliessung mit Auto und Bahn ist sehr gut. Entlang der Hauptstrasse führt der Radweg Rhein-Route.

Abs. 3, lit. a^{bis}: Es sollen Massnahmen getroffen werden zur besseren Nutzung der brachliegenden oder ungenügend genutzten Flächen in Bauzonen und der Möglichkeiten zur Verdichtung der Siedlungsfläche.

Für das Grundstück bestehen Planungen zur Überbauung.

Abs. 3, lit. b: Wohngebiete sollen vor schädlichen oder lästigen Einwirkungen wie Luftverschmutzung, Lärm und Erschütterungen möglichst verschont werden.

Die Parzelle liegt zwischen den Lärmquellen Bahnlinie und Hauptstrasse.

Abs. 3, lit. e: Siedlungen sollen viele Grünflächen und Bäume enthalten.

Mammern ist ein heterogener, vorwiegend mit Einfamilienhäusern bebauter, gut durchgrünter Ort. Im Süden liegt der Seerücken und im Norden der Klinikpark und der See.

Art. 6 Bundesgesetz über den Natur- und Heimatschutz NHG

Abs. 1: Durch die Aufnahme eines Objektes von nationaler Bedeutung in ein Inventar des Bundes wird dargetan, dass es in besonderem Masse die ungeschmälerzte Erhaltung, jedenfalls aber unter Einbezug von Wiederherstellungs- oder angemessenen Ersatzmassnahmen die grösstmögliche Schonung verdient.

Abs. 2: Ein Abweichen von der ungeschmälerzten Erhaltung im Sinne der Inventare darf bei Erfüllung einer Bundesaufgabe nur in Erwägung gezogen werden, wenn ihr bestimmte gleich- oder höherwertige Interessen von ebenfalls nationaler Bedeutung entgegenstehen.

Der Rappegarten liegt an einem bereits durch die Hauptstrasse und die Bahnlinie beeinträchtigten Ort. Die Parzelle wurde bereits um 1900 mit Wohnhaus, Garage und Stall teilweise bebaut.



Bewertung

Insbesondere stehen sich die Interessen der Raumplanung und des Natur- und Heimatschutzes gegenüber. Das ISOS ist ein Inventar, während die Raumplanung per Gesetz geregelt ist. Beide Anliegen sind dennoch hoch zu gewichten. Ein weiteres Interesse besteht aufgrund der Lage zwischen Bahnlinie und Hauptstrasse an der Einschränkung vor schädlichen Umwelteinflüssen, welche ebenfalls hoch gewichtet wird. Weitere Interessen sind nicht zu bewerten, da sie nicht relevant oder wesentlich sind.

Interessenabwägung

Der Rappegarte ist seit über hundert Jahren teilweise bebaut und untergeordnet landwirtschaftlich genutzt. Er ist seit vielen Jahren einer Bauzone zugewiesen. Aktuell bestehen Pläne für die Nutzung des Areals. Das Gebiet ist sehr gut für alle Verkehrsteilnehmer erschlossen und liegt an bevorzugter Lage. Mit einer Bebauung kann die Zersiedelung begrenzt und der haushälterischen Bodennutzung Rechnung getragen werden. Das Grundstück ist weitgehend erschlossen. Das Gebiet ist einer Dorfzone zugewiesen und mit einer Ortsbildschutzzone überlagert. Mit diesen Festlegungen sind hohe Massstäbe an die Einordnung und Gestaltung von Neubauten vorausgesetzt. Mit der zusätzlichen Gestaltungsplanpflicht im Zonenplan wird gewährleistet, dass sich eine neue Bebauung gut einordnet, architektonisch sorgfältig ausgeführt wird und zukünftige Bewohner vor Immissionen geschützt werden. Zusätzlich können erhöhte Anforderungen an den Aussenraum, Gemeinschaftsbereiche usw. eingefordert werden.

Dem Schutz der Bewohner von schädlichen und lästigen Umwelteinflüssen ist im Rahmen des Gestaltungsplans besondere Beachtung zu schenken. Sowohl der Strassenlärm wie auch der Bahnlärm lässt sich mit guter Anordnung lärmempfindlicher Räume und genügendem Abstand zu den Lärmquellen reduzieren. Die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte gemäss LSV für die Empfindlichkeitsstufe III ist

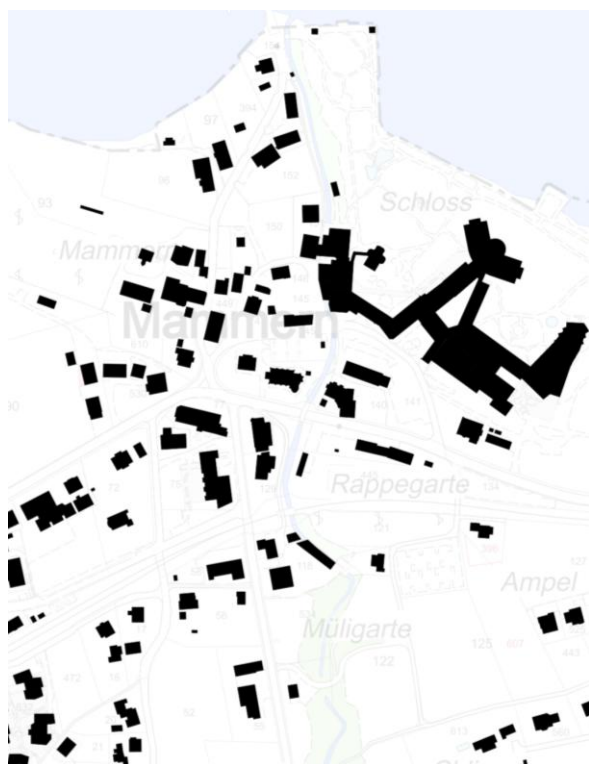
Bei einer guten Einordnung einer neuen Bebauung wird das Ortsbild kaum berührt. Die freie Sicht auf die historisch wertvollen Gebäude ist insbesondere von der Hauptstrasse stets gewährleistet und von höher gelegenen Aussichtspunkten auf den See bleiben die historischen Strukturen und Einzelobjekte gut sichtbar. Das Grundstück eignet sich für die landwirtschaftliche Nutzung aufgrund der Topografie, der Grösse und der Form nur mässig. Ein Nutzen für die Öffentlichkeit ist ebenso nicht vorhanden.

Fazit: Eine Bebauung der Parzelle ist unter Wahrung der Vorgaben aus Baureglement und mit Entwicklung eines Gestaltungsplans, welcher ortsbauliche, architektonische und freiräumliche Qualitäten sicherstellt, zweckmässig. Eine Freihaltung der bereits teilweise bebauten Parzelle, widerspricht insbesondere Art. 3, Abs. 3, lit a und a^{bis} RPG. Für die Gemeinde ist zusätzlich wichtig, dass aufgrund

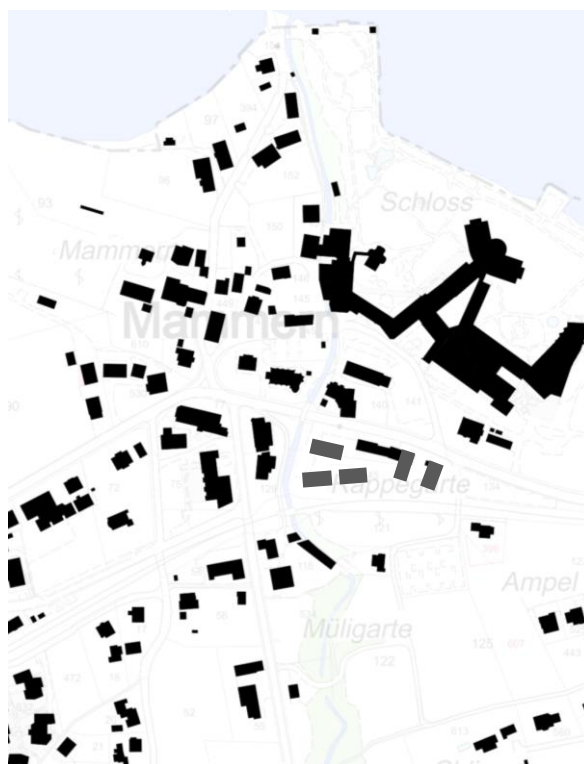
der starken Reduktion ihrer Bauzone, in denjenigen Gebieten gebaut wird, welche durch den öV gut erschlossen sind, eine dem Ortsbild adäquate bauliche Dichte erreicht wird und so Randlagen (an denen Bauzone reduziert wurde) geschont werden. Mammern ist eingebettet in eine intakte Naturlandschaft. Darum ist die bauliche Entwicklung innerhalb des Siedlungsgebietes zu fördern.

Alternativ ist eine Auszonung in die Landwirtschaftszone oder Umzonung in die Freihaltezone zu prüfen. Eine Landwirtschaftszone ist aufgrund der Grösse und der bereits bebauten Grundstücksteile nicht zweckmässig. Eine Freihaltung des Areals ist indessen nicht zielführend, da der Umgebungsschutz gemäss ISOS kaum Wirkung entfaltet (Trennelement Bahnlinie, Hauptstrasse, Parkplätze Klinik). Zudem würde eine Freihaltung den Bemühungen der Gemeinde widersprechen, Bauzonen an heikleren Lagen zu reduzieren, Randgebiete zu schonen und damit der Zersiedelung entgegenzuwirken.

Schwarzplan Heute (ohne Bebauung)



Schwarzplan mit fiktiver Bebauung



Huebgarten

Das Gebiet ist gemäss ISOS der Umgebungszone IV zugewiesen. Das Areal ist gemäss Zonenplan von 1997 als Bauzone (Dorfzone) definiert. ISOS und Zonenplan stehen demnach im Widerspruch zueinander. Die nachfolgende Interessenabwägung ermittelt und bewertet die relevanten Interessen und wägt diese ab.

Interessenermittlung

Das Areal liegt an zentraler Lage in Mammern und ist sowohl vom motorisierten Individualverkehr MIV wie auch vom öffentlichen Verkehr sehr gut erschlossen. Das Areal liegt gemäss kantonalem Richtplan innerhalb des Siedlungsgebiets.

Planungsgrundsätze gemäss Art. 3 Raumplanungsgesetz RPG

Abs. 2, lit. b: Siedlungen, Bauten und Anlagen sollen sich in die Landschaft einordnen.

Die Baugrundstücke liegen zwischen der Liebenfels-, Huebgarten- und Störenbergstrasse und ist teilweise bebaut. Das Gelände fällt leicht gegen Norden ab.

Abs. 3, lit. a: Wohn- und Arbeitsgebiete sollen einander zweckmässig zugeordnet sein und schwerwichtig an Orten geplant werden, die auch mit dem öffentlichen Verkehr angemessen erschlossen sind.

Das Areal liegt unmittelbar beim Bahnhof und ist der Güteklasse C zugewiesen. Verkehrsmässig ist das Areal von Kantons- und Gemeindestrassen umgeben.

Abs. 3, lit. a^{bis}: Es sollen Massnahmen getroffen werden zur besseren Nutzung der brachliegenden oder ungenügend genutzten Flächen in Bauzonen und der Möglichkeiten zur Verdichtung der Siedlungsfläche.

Das Areal liegt inmitten des Siedlungsgebietes und ist der Dorfzone zugewiesen. Es ist das grösste Entwicklungspotenzial der Gemeinde.

Abs. 3, lit. b: Wohngebiete sollen vor schädlichen oder lästigen Einwirkungen wie Luftverschmutzung, Lärm und Erschütterungen möglichst verschont werden.

Die Liebenfelsstrasse weist einen durchschnittlich täglichen Verkehr DTV von 1000 Fahrzeugen auf, was eine geringe Belastung bedeutet. Der Schutz von schädlichen oder lästigen Einwirkungen kann ausgeschlossen werden.

Abs. 3, lit. e: Siedlungen sollen viele Grünflächen und Bäume enthalten.

Mammern ist ein heterogener, vorwiegend mit Einfamilienhäusern bebauter, gut durchgrünter Ort. Im Süden liegt der Seerücken und im Norden der Klinikpark und der See. Das Gebiet grenzt im Osten an den Wald mit Dorfbach.

Art. 6 NHG, Bundesgesetz über den Natur- und Heimatschutz

Abs. 1: Durch die Aufnahme eines Objektes von nationaler Bedeutung in ein Inventar des Bundes wird dargetan, dass es in besonderem Masse die ungeschmälerte Erhaltung, jedenfalls aber unter Einbezug von Wiederherstellungs- oder angemessenen Ersatzmassnahmen die grösstmögliche Schonung verdient.

Abs. 2: Ein Abweichen von der ungeschmälerten Erhaltung im Sinne der Inventare darf bei Erfüllung einer Bundesaufgabe nur in Erwägung gezogen werden, wenn ihr bestimmte gleich- oder höherwertige Interessen von ebenfalls nationaler Bedeutung entgegenstehen.

Der Huebgarten liegt mitten im Siedlungsgebiet und ist allseitig von Strassen umgeben. Bei der Inventarisierung des ISOS 2005 bestand einzig der Bauernhof auf Parzelle Nr. 55. Die Festlegung als Umgebungszone zwischen Bahnlinie und des Ortsteils Oberhof war logische Konsequenz. Das Ensemble Oberhof umfasst noch ein geschütztes Objekt. An der Huebackerstrasse bestehen zwei weitere

Schutzobjekte. Die Umgebungszone IV ist bereits zu grossen Teilen bebaut und kann kaum noch ihre einstige Wirkung entfalten.

Bewertung

Insbesondere stehen sich die Interessen der Raumplanung und des Natur- und Heimatschutzes gegenüber. Das ISOS ist ein Inventar, während die Raumplanung per Gesetz geregelt ist. Beide Anliegen sind dennoch hoch zu gewichten. Weitere Interessen sind nicht zu bewerten, da sie nicht wesentlich sind.

Interessenabwägung

Der Huebgarte besteht aus einem ehemaligen Bauernhof (erbaut 1936) und den umliegenden landwirtschaftlich genutzten Flächen. Das Gebiet ist für alle Verkehrsteilnehmer sehr gut erschlossen, liegt an bevorzugter Lage und ist das grösste Entwicklungspotenzial der Gemeinde. Mit einer Bebauung kann die Zersiedelung begrenzt und der haushälterischen Bodennutzung Rechnung getragen werden. Das Areal ist weitgehend erschlossen. Das Gebiet ist einer Dorfzone zugewiesen. Damit sind bereits höhere Massstäbe an die Einordnung und Gestaltung von Neubauten vorausgesetzt. Mit der zusätzlichen Gestaltungsplanpflicht im Zonenplan wird gewährleistet, dass sich eine neue Bebauung gut einordnet und architektonisch sorgfältig ausgeführt wird. Zusätzlich können erhöhte Anforderungen an den Aussenraum, Plätze, Gemeinschaftsbereiche usw. eingefordert werden.

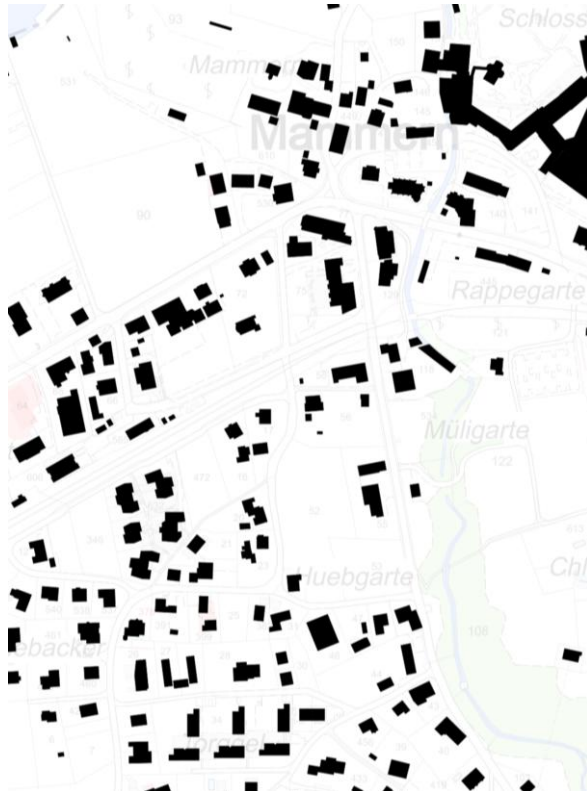
Bei einer guten Einordnung einer neuen Bebauung wird das Ortsbild kaum berührt. Für den Ortshintergrund sind die wesentlich höher gelegenen EFH-Quartiere massgebend. Das gemäss ISOS bezeichnete Ensemble Oberhof ist aufgrund der individualisierten Gartengestaltung und privaten Abgrenzungen nicht als solches erlebbar. Die Eigenständigkeit des Ortsteils ist zudem mit dem westlichen EFH-Quartier nicht mehr gegeben. Die Ablesbarkeit der historischen Entwicklung Mammerns ist aufgrund der grossen Entfernung zwischen Dorf und Oberhof kaum erkennbar.

Das Grundstück eignet sich für die landwirtschaftliche Nutzung aufgrund der Topografie, der Grösse und der Form zwar gut. Die Bewirtschaftung inmitten des Wohnquartiers ist aber zunehmend problematisch (Staub, Lärm usw.). Ein Nutzen für die Öffentlichkeit besteht nicht.

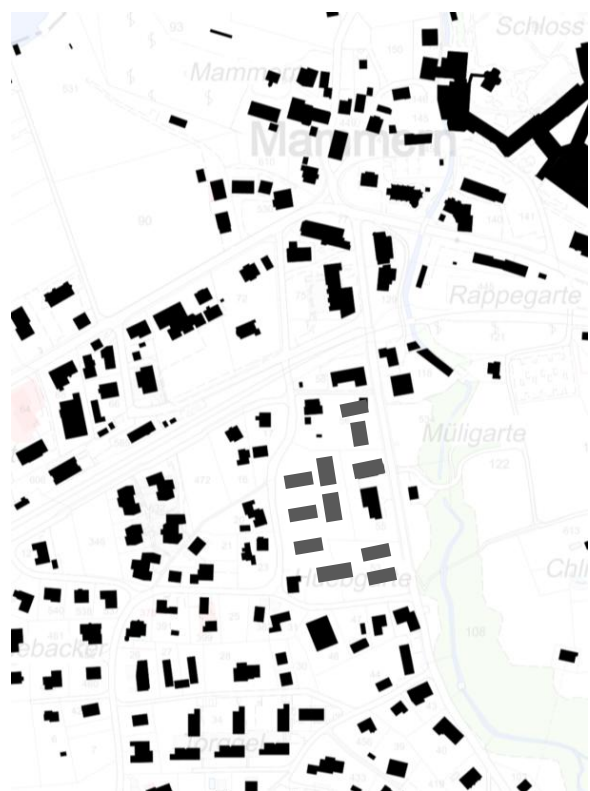
Fazit: Eine Bebauung des Gebiets ist unter Wahrung der Vorgaben aus Baureglement und mit Entwicklung eines Gestaltungsplans, welcher ortsbauliche, architektonische und freiräumliche Qualitäten sicherstellt, zweckmässig. Eine Freihaltung des Areals widerspricht insbesondere Art. 3, Abs. 3, lit a und a^{bis} RPG. Für die Gemeinde ist wesentlich, dass aufgrund der starken Reduktion ihrer Bauzone, in denjenigen Gebieten gebaut wird, welche durch den öV gut erschlossen sind, eine dem Ortsbild adäquate bauliche Dichte erreicht wird und so Randlagen (an denen Bauzone reduziert wurde) geschont werden. Mammern ist eingebettet in eine intakte Naturlandschaft. Darum ist die bauliche Entwicklung innerhalb des Siedlungsgebietes zu fördern. Die Entwicklung eines grösseren Areals lässt eine Ergänzung des bestehenden Wohnungsangebots (Bestand Mehrzahl EFH) zu und bietet auch für öffentliche Nutzungen Möglichkeiten. Insbesondere können Quartiersspielplätze und Treffpunkte entstehen.

Alternativ ist eine Auszonung in die Landwirtschaftszone oder Umzonung in die Freihaltezone zu prüfen. Eine Freihaltung des Gebiets widerspricht jedoch klar den Bemühungen der Gemeinde, Bauzonen an heikleren Lagen zu reduzieren, Randgebiete zu schonen und damit die Zersiedelung nicht zu fördern. Das Areal bietet auch Gelegenheit das Wohnungsangebot zu diversifizieren, im Gegensatz zu Randlagen, wo mehrheitlich weitere EFH entstehen würden.

Schwarzplan Heute (ohne Bebauung)



Schwarzplan mit fiktiver Bebauung



B Auszug Amtsblatt

C Separate Beilagen

- Auswertungstabelle 2., 3. und 4. kantonale Vorprüfung
- Zonenplanänderungstabelle