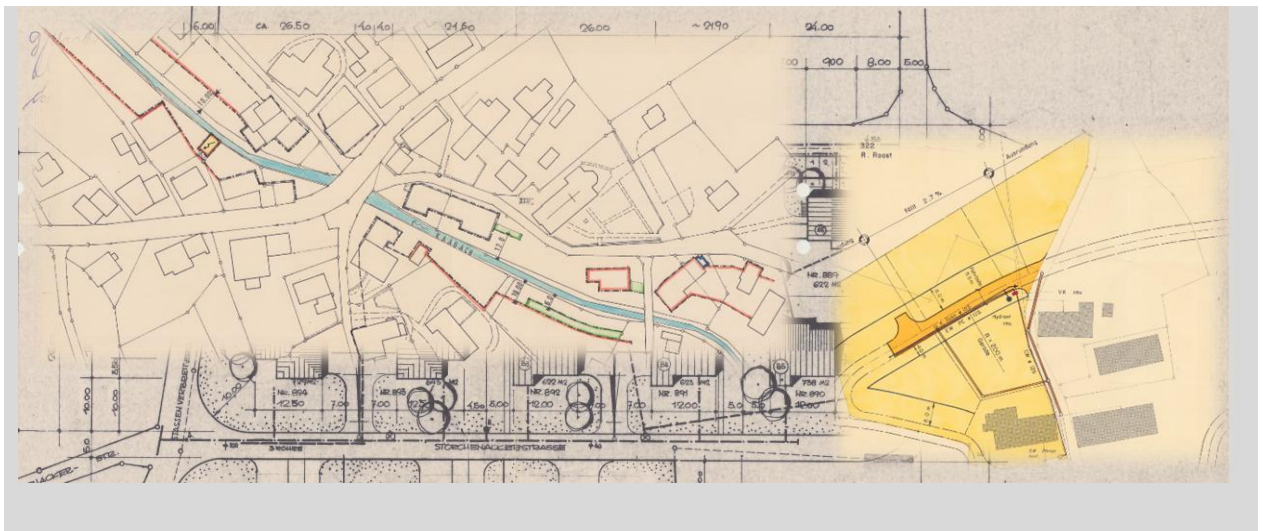


Aufhebung Sondernutzungspläne

Planungsbericht



Projekt-Nr.7134.02 | Datum: 24.02.2026

Inhalt

1	Einleitung	2
1.1	Planungsauftrag	2
1.2	Ausgangslage	2
1.3	Verfahrensablauf	3
1.4	Rechtliche Grundlagen	3
2	Beurteilung der aufzuhebenden Sondernutzungspläne	4
2.1	Baulinienplan Seeufer West (RRB Nr. 1646 vom 02.09.1980)	4
2.2	Baulinienplan Parz. 65, 66, 414 (RRB Nr. 1423 vom 26.11.1991)	4
2.3	Baulinienplan Moosacker (DBU Nr. 37 vom 07.05.2012)	5
2.4	Gestaltungsplan Klingenegg (DBU Nr. 84 vom 06.09.2005)	6
2.5	Quartierplan Hubacker (RRB Nr. 752 vom 30.04.1985)	7
2.6	Arealüberbauungsplan Rothaus (RRB Nr. 2136 vom 30.09.1975)	8
3	Weitere rechtskräftige Sondernutzungspläne	8
3.1	Gestaltungsplan Klinik Schloss Mammern (DBU Nr. 9 vom 13.02.2019)	8
4	Verfahren	8
4.1	Information und Mitwirkung	8
4.2	Öffentliche Auflage und Einsprachen	9
	Anhang	9
A.	Auszug aus dem Amtsblatt	9

1 Einleitung

1.1 Planungsauftrag

Gemäss den Übergangsbestimmungen § 122 Planungs- und Baugesetz (PBG) haben die Gemeinden ihre Sondernutzungspläne (Gestaltungs-, Quartierpläne und Baulinienpläne) innert 15 Jahren an die neuen Bestimmungen des PBG vom 01.01.2013 anzupassen. Unabhängig davon sind Sondernutzungspläne regelmässig auf die übergeordnete Gesetzgebung und die tatsächlichen Verhältnisse zu überprüfen. Hierbei geht es darum, bestehende Gestaltungspläne nach altem Recht an die neuen Gesetze bzw. Messweisen nach der interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) anzupassen. Dies kann entweder durch die Anpassung des Gestaltungsplans oder durch dessen Aufhebung geschehen.

Ebenfalls zu beachten sind die im Jahr 2011 neu erlassenen Bestimmungen des Gewässerschutzgesetzes (GSchG). Gemäss diesem werden die Kantone respektive die Gemeinden zur Ausweisung des Raumbedarfes oberirdischer Gewässer verpflichtet. Dies geschieht in einem eigenen Planverfahren, welches sich auf die § 5 Abs. 2-5 sowie die § 6 und 29-31 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) stützt. Der rechtlich festzusetzende Raumbedarf der oberirdischen Gewässer wird derzeit ebenfalls bearbeitet und mit den in diesem Bericht behandelten Sondernutzungsplänen koordiniert.

Die politische Gemeinde Mammern beauftragt die bhateam ingenieure ag, alle Sondernutzungspläne zu überprüfen und in den erforderlichen Fällen das Verfahren zur Aufhebung oder Teiländerung der Pläne durchzuführen.

1.2 Ausgangslage

In der Gemeinde Mammern sind derzeit 7 Sondernutzungspläne rechtskräftig. Es bestehen drei Baulinienpläne, zwei Gestaltungspläne, ein Quartierplan sowie ein Arealüberbauungsplan:

Baulinienpläne

- Seeufer West (RRB Nr. 1646 vom 02.09.1980)
- Parz. 65, 66, 414 (RRB Nr. 1423 vom 26.11.1991)
- Moosacker (DBU Nr. 37 vom 07.05.2012)

Gestaltungspläne

- Klingenegg (DBU Nr. 84 vom 06.09.2005)
- Klinik Schloss Mammern (DBU Nr. 9 vom 13.02.2019) → GP nach neuem Recht

Quartierplan

- Hubacker (RRB Nr. 752 vom 30.04.1985)

Arealüberbauungsplan

- Rothaus (RRB Nr. 2136 vom 30.09.1975)

1.3 Verfahrensablauf

Um eine widerspruchsfreie Rechtslage zu schaffen, werden die oben angeführten Sondernutzungspläne mit durchzuführenden Verfahren vollständig aufgehoben. Der Planungsbericht dient der Erläuterung und Information der Bevölkerung sowie der betroffenen Anwohner und Grundstückseigentümer.

Das Planungsverfahren für die Aufhebung oder Änderung der Sondernutzungspläne richtet sich nach § 29 PBG. Nach der öffentlichen Auflage von 20 Tagen sind die Aufhebungen durch den Gemeinderat zu beschliessen und anschliessend durch das Departement für Bau und Umwelt (DBU) zu genehmigen. Die Aufhebungen sind mit dem Ausserkraftsetzungsbeschluss durch den Gemeinderat rechtskräftig.

1.4 Rechtliche Grundlagen

Rechtlich sind folgende kantonale und kommunale Grundlagen zu berücksichtigen:

- Raumplanungsgesetz (RPG) vom 22. Juni 1979
- Gewässerschutzgesetz (GSchG) vom 24. Januar 1991
- Planungs- und Baugesetz des Kanton Thurgau (PBG) vom 19.04.2017
- Verordnung des Regierungsrates zum Planungs- und Baugesetz Thurgau (PBV) vom 22.12.2020
- Gesetz über Strassen und Wege StrWG vom 01.07.2023
- Richtplan des Kantons Thurgau, Juni 2020
- Rechtsgültiger Zonenplan und Baureglement der Gemeinde Mammern

2 Beurteilung der aufzuhebenden Sondernutzungspläne

Folgend werden die Beurteilung und Erläuterung der aufzuhebenden Sondernutzungspläne aufgeführt.

2.1 Baulinienplan Seeufer West (RRB Nr. 1646 vom 02.09.1980)

Der Baulinienplan Seeufer West von 1980 umfasst mehrere Parzellen am Seeufer. Die Baulinien wurde zur Sicherung des Strassen- und Gewässerabstandes festgesetzt.

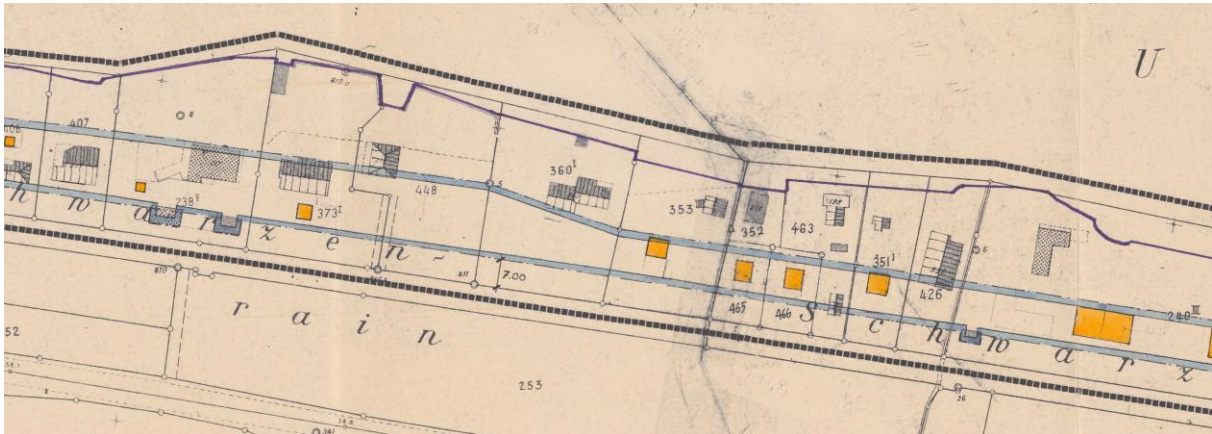


Abbildung 1: Ausschnitt Baulinienplan 'Seeufer West'

Gegenüber dem Seeufer wird neu ein Gewässerraum (15 m ab der Hochwasserprofil) festgesetzt. Die Festsetzung Gewässerabstand kann daher aufgehoben werden, da sie teilweise mit dem neuen Gewässerraumlinie kollidiert. Der Strassenabstand zur Hauptstrasse wurde mit Ausnahmen auf 7 m definiert. Gemäss StrWG ist gegenüber von Kantonsstrassen ein Strassenabstand von 4 m erforderlich. Bei neueren Bauten wurde dieser Strassenabstand auch schon angewendet. Am Baulinienplan besteht aufgrund der Gewässerraumausscheidung und der Vorgaben gemäss StrWG kein öffentliches Interesse mehr.

→ Der Baulinienplan Seeufer West (RRB Nr. 1646 vom 02.09.1980) wird aufgehoben.

2.2 Baulinienplan Parz. 65, 66, 414 (RRB Nr. 1423 vom 26.11.1991)

Der Baulinienplan Parz. 65, 66, 414 von 1991 umfasst die Parzellen Nrn. 65, 66 und 414 und regelt den Strassenabstand, sowie eine Sonderbaulinie Vordach und eine Baulinie für unterirdische Tankanlagen.



Abbildung 2: Baulinienplan Parz. 65, 66, 414

Grundsätzlich ist die Baulinie für das Tankstellenvordach sowie die unterirdische Tankanlage zweckmässig. Gegenüber der Hauptstrasse und der Bahnhofstrasse würden die Strassenabstände nach StrWG ausreichen. Grundsätzlich ist der Bestand des rechtmässigen Tankstellendachs und der unterirdischen Tankanlage gesichert. Gestützt auf § 44, Abs. 2 StrWG kann mit Zustimmung des Kantons der Abstand für unterirdische Bauten bis auf 0.5 m herabgesetzt werden. Das StrWG wurde erst nach Inkraftsetzung des Baulinienplans gültig, so dass der Baulinienplan nicht mehr zwingend notwendig ist und eine Aufhebung empfohlen wird.

→ Der Baulinienplan Parz. 65, 66, 414 (RRB Nr. 1423 vom 26.11.1991) wird aufgehoben.

2.3 Baulinienplan Moosacker (DBU Nr. 37 vom 07.05.2012)

Der Baulinienplan Moosacker von 2012 umfasst mehrere Parzellen entlang des Untersees. Er definiert Baulinien für Bauten und für Anlagen



Abbildung 3: Baulinienplan Moosacker

Der Abstand zu öffentlichen Gewässern wird gemäss GSchG mit Gewässerraumlinien definiert. Die Gewässerraumlinie wird am See in der Regel mit einem Abstand von 15 m ab dem Hochwasserprofil festgelegt. Die neue Gewässerraumlinie kollidiert mit den Baulinien des Baulinienplans Moosacker. Der Plan ist deshalb in Koordination mit der Festlegung der Gewässerraumlinie aufzuheben.

→ Der Baulinienplan Moosacker (DBU Nr. 37 vom 07.05.2012) wird aufgehoben.

2.4 Gestaltungsplan Klingenegg (DBU Nr. 84 vom 06.09.2005)

Gestaltungsplan Klingenegg vom 06.09.2005) regelt insbesondere die Erschliessung. Die Erschliessung ist gemäss GP ausgeführt und die Bauparzellen demensprechend baureif. Der GP enthält keine gestalterischen Anforderungen, so dass die Bestimmungen des Baureglements gelten.

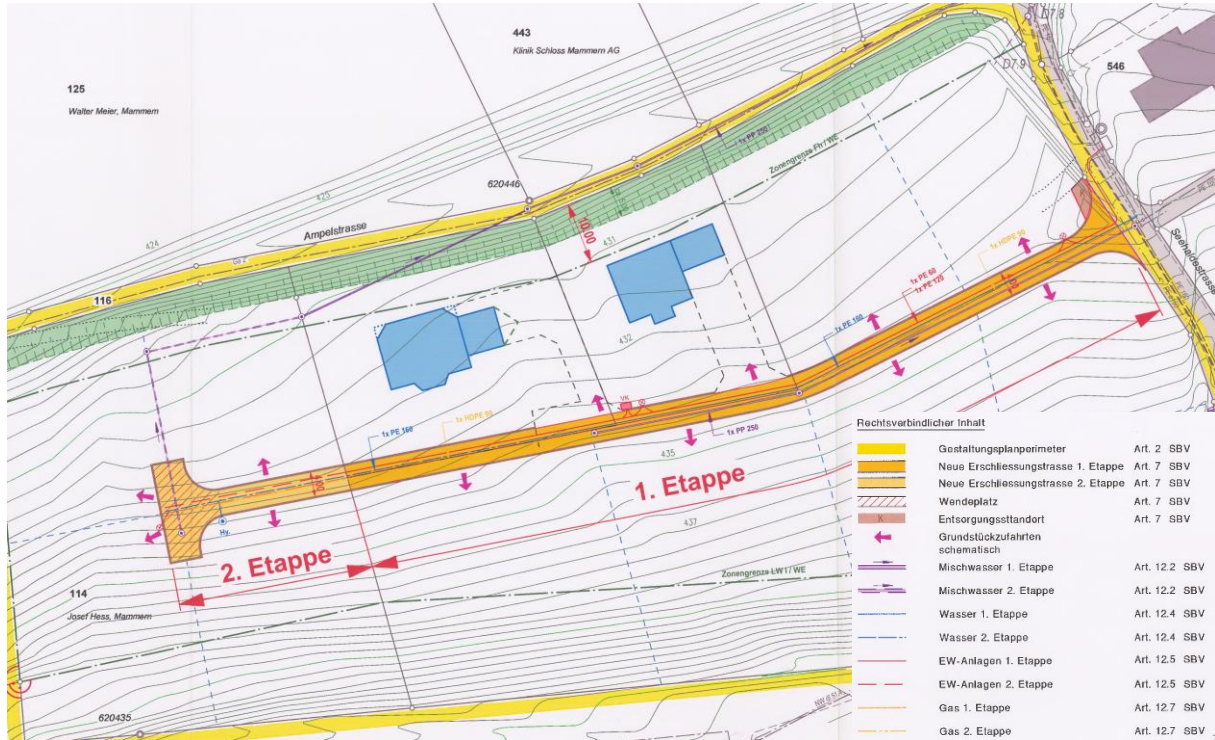


Abbildung 4: Gestaltungsplan Klingenegg

Der Gestaltungsplan hat seinen Zweck erfüllt. Es besteht kein öffentliches Interesse an der Beibehaltung. Das Baugebiet ist hinreichend erschlossen und die Baureife ist gegeben.

→ Der Gestaltungsplan Klingenegg (DBU Nr. 84 vom 06.09.2005) wird aufgehoben.

2.5 Quartierplan Hubacker (RRB Nr. 752 vom 30.04.1985)

Der Quartierplan Hubacker vom 30.04.1985 regelt die Erschliessung und die Landumlegung im Perimeter. Das Quartier ist gemäss dem Quartierplan erschlossen und zu weiten Teilen bebaut. Die noch unbebauten Parzellen verfügen über eine ausreichende Erschliessung und sind baureif.

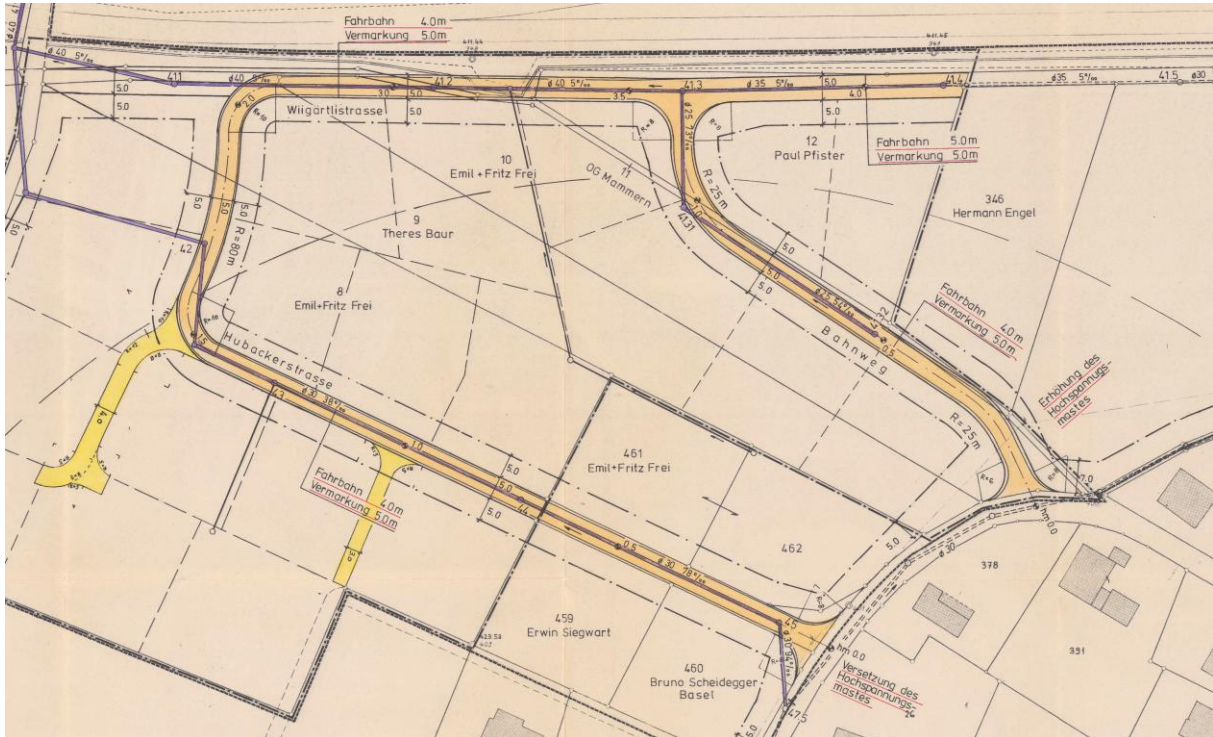


Abbildung 5: Quartierplan Hubacker

Der Gestaltungsplan hat seinen Zweck erfüllt. Es besteht kein öffentliches Interesse an der Beibehaltung.

→ Der Quartierplan Hubacker (RRB Nr. 752 vom 30.04.1985) wird aufgehoben.

2.6 Arealüberbauungsplan Rothaus (RRB Nr. 2136 vom 30.09.1975)

Der Arealüberbauungsplan Rothaus vom 30.09.1975 wurde nur teilweise nach den Plänen umgesetzt. Block A und B entsprechen noch der ursprünglichen Bebauungsabsichten, während Block C nicht den Plänen entspricht. Zudem ist im Osten ein zusätzlicher Wohnbau entstanden, welcher im Arealüberbauungsplan noch nicht vorgesehen war. Die Parkierung ist oberirdisch angelegt.

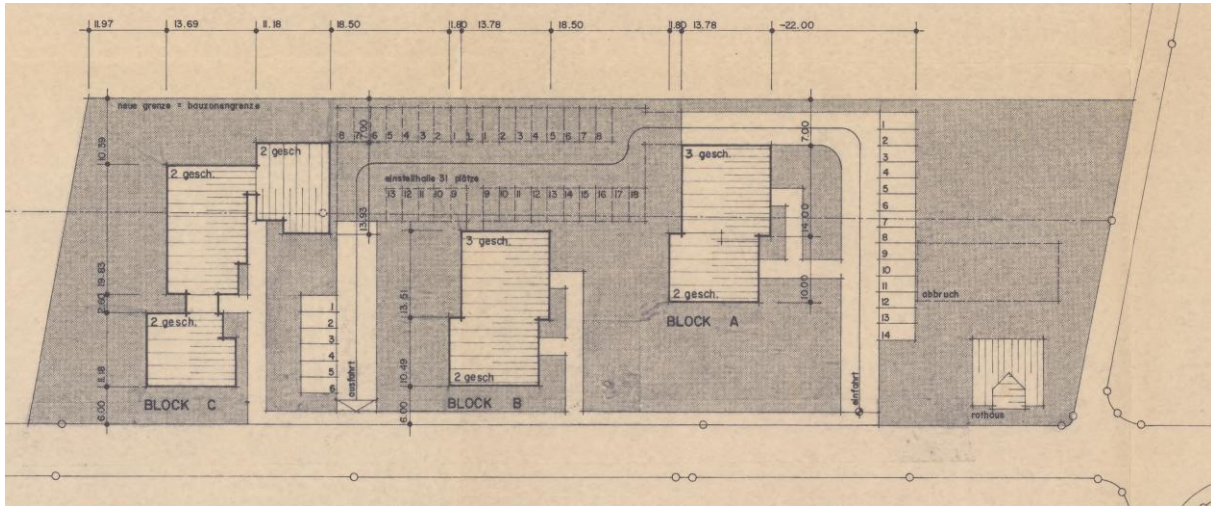


Abbildung 6: Ausschnitt Arealüberbauungsplan Rothaus

Die ausgeführte Bebauung widerspricht in etlichen Punkten dem noch rechtsgültigen Arealüberbauungsplan. Eine Weiterführung des Plans ist nicht zweckmässig, da er anders als geplant umgesetzt wurde und dem Grundsatz einer haushälterischen Nutzung des Bodens widerspricht.

→ Der Arealüberbauungsplan Rothaus (RRB Nr. 2136 vom 30.09.1975) wird aufgehoben.

3 Weitere rechtskräftige Sondernutzungspläne

3.1 Gestaltungsplan Klinik Schloss Mammern (DBU Nr. 9 vom 13.02.2019)

Der Gestaltungsplan Klinik Schloss Mammern entspricht dem neuen Recht und muss nicht überarbeitet werden. Die im GP festgelegte Gewässerabstandslinie wurde mit 30 m vom Ufer ausgeschieden. Aufgrund der Ausscheidung des Gewässerraums (15 m ab dem Hochwasserprofil), könnte die Gewässerabstandslinie bei Bedarf aufgehoben werden. Es besteht derzeit kein Bedarf eine Anpassung vorzunehmen.

4 Verfahren

4.1 Information und Mitwirkung

Gestützt auf § 9 des Planungs- und Baugesetzes PBG informieren die Planungsbehörden die Bevölkerung und die Direktbetroffenen sachgerecht und rechtzeitig. Diesem Auftrag wurde nachgekommen, indem die Entwürfe der Planung den Betroffenen und der Bevölkerung am ____ zur Stellungnahme unterbreitet wurden. Während der Vernehmlassung vom ____ 2026 bis ____ 2026 wurden dem Gemeinderat einzelne Begehren und Anregungen zugestellt. Betroffen war insbesondere der Gestaltungsplan 'Weingarten West'. Die Behandlung dieses Plans wird daher verschoben.

4.2 Öffentliche Auflage und Einsprachen

Der Gemeinderat hat die Aufhebung der Sondernutzungspläne am __ zur Auflage freigegeben. Die öffentliche Auflage der Aufhebung fand vom __ bis __ statt.

Während der Auflage sind __ Einsprachen gegen die Aufhebung der Sondernutzungspläne bei der Gemeinde Mammern eingegangen.

Anhang

A. Auszug aus dem Amtsblatt