Gemeinde Mammern ...einfach schön

Urnenabstimmung vom 29. November 2026

Botschaft des Gemeinderates zur

Gesamtrevision Ortsplanung (Zonenplan und Baureglement)



Abstimmungsfrage:

Stimmen Sie der Ortsplanrevision, bestehend aus Zonenplan und Baureglement der Gemeinde Mammern zu?

Hinweis:
Mit Beschluss vom 27. Mai 2024 wird das Geschäft gestützt auf Art. 9 Abs. 2 lit. f der Gemeindeordnung der Urnenabstimmung zugewiesen.
Sämtliche Unterlagen zur Ortsplanrevision stehen zur Ansicht auf der Homepage der Gemeinde (www.mammern.ch). Diese können auch am Schalter während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

Inhaltsverzeichnis

1 DAS WICHTIGSTE IN KÜRZE 3

1.1 WORUM GEHT ES? 3
1.2 WARUM BRAUCHT ES DIE REVISION? 3
1.3 WAS ÄNDERT SICH BEIM ZONENPLAN? 3
1.4 WAS ÄNDERT SICH BEIM BAUREGLEMENT? 3
1.5 WAS EMPFIEHLT DER GEMEINDERAT? 3
1.6 WAS IST BISHER GESCHEHEN? 3
1.7 WELCHE FOLGEN HAT DIE REVISION? 3
1.8 WAS GESCHIEHT BEI EINER ABLEHNUNG? 4
1.9 WO KANN ICH MICH INFORMIEREN? 4

2 DIE VORLAGE IM DETAIL 5

2.1 AUSGANGSLAGE UND HANDLUNGSBEDARF 5
2.2 ZIELSETZUNGEN 5
2.3 ZONENPLAN 5
2.4 BAUREGLEMENT 6
2.5 VERFAHREN 7

3 FAZIT UND ANTRAG DES GEMEINDERATES 8

4 WEITERES VORGEHEN 8

5 EINSICHTNAHME IN DIE UNTERLAGEN 8

1 Das Wichtigste in Kürze

1.1 Worum geht es?

Die Gemeinde Mammern revidiert ihren Zonenplan und ihr Baureglement. Der kommunale Richtplan wurde ebenfalls überarbeitet, ist jedoch behördenverbindlich und nicht Gegenstand der Abstimmung. Die Bevölkerung konnte sich im Rahmen der Mitwirkung zur Planung äussern. Die Rückmeldungen wurden geprüft und flossen punktuell in die Überarbeitung ein.

1.2 Warum braucht es die Revision?

Die letzte Gesamtrevision der Ortsplanung erfolgte 1997. Seither haben sich die gesetzlichen und planerischen Grundlagen verändert. Der kantonale Richtplan verlangt insbesondere eine Reduktion der Wohn-, Misch- und Zentrumszonen um 2,7 ha sowie die Streichung des Richtplangebiets von 3,5 ha. Die Revision berücksichtigt zudem die Anpassungen des kantonalen Planungs- und Baugesetzes und schafft aktualisierte Grundlagen für die künftige Planung und damit Planungssicherheit.

1.3 Was ändert sich beim Zonenplan?

Die Wohn-, Misch- und Zentrumszonen werden um rund 2,7 ha reduziert. Insgesamt nimmt die Bauzonenfläche gemäss neuerem Entwurf um mehr als 1,3 ha ab. Weiter werden Zonenabgrenzungen bereinigt und überlagernde Zonen, darunter die Gefahrenzone und die Ortsbildschutzzone, festgelegt.

1.4 Was ändert sich beim Baureglement?

Das Baureglement wird an übergeordnetes Recht und harmonisierte Baubegriffe angepasst. Die Ausnützungsziffer wird durch die Geschossflächenziffer ersetzt; zudem werden unter anderem Mass- und Gestaltungsvorschriften angepasst.

1.5 Was empfiehlt der Gemeinderat?

Der Gemeinderat beantragt Ihnen, der Revision des Zonenplans und des Baureglements zuzustimmen.

1.6 Was ist bisher geschehen?

Nach den früheren Revisionsarbeiten, die nicht zu einer Genehmigung der Ortsplanung durch den Kanton führten, wurde die Gesamtrevision ab 2023 in einem zweiten Anlauf grundlegend überarbeitet. Im August 2025 fand eine Informationsveranstaltung für die Bevölkerung statt. Anschliessend wurde vom 27. August bis 19. September 2025 die Vernehmlassung durchgeführt. Die öffentliche Auflage erfolgte vom 30. Januar bis 18. Februar 2026. Aufgrund der eingegangenen Einsprachen wurde auf die ursprünglich vorgesehene Naturschutzzone im Gewässer verzichtet. Diese Anpassung führte zu einer zweiten öffentlichen Auflage, die vom 7. bis 26. August 2026 stattfand.

1.7 Welche Folgen hat die Revision?

Mit der Revision erhält die Gemeinde aktualisierte Planungsinstrumente, die sowohl den Vorgaben des kantonalen Richtplans als auch dem revidierten kantonalen Planungs- und Baugesetz (PBG) entsprechen. Damit werden die rechtlichen und planerischen Grundlagen auf den aktuellen Stand gebracht und die dringend benötigte Planungssicherheit für die zukünftige Entwicklung der Gemeinde geschaffen.

1.8 Was geschieht bei einer Ablehnung?

Nachdem ein erster Revisionsanlauf durch den Kanton nicht genehmigt werden konnte, liegt nun die zweite Vorlage vor. Bei einer Ablehnung würde sich die dringend notwendige Aktualisierung der Ortsplanung erneut verzögern. Die bisherigen Planungsgrundlagen blieben vorerst bestehen und die für die zukünftige Entwicklung der Gemeinde dringend benötigte Planungssicherheit könnte weiterhin nicht geschaffen werden.

1.9 Wo kann ich mich informieren?

Die vollständigen Planungsunterlagen, insbesondere Zonenplan und Baureglement, können auf der Homepage der Gemeinde Mammern und am Schalter der Gemeindeverwaltung eingesehen werden.

2 Die Vorlage im Detail

2.1 Ausgangslage und Handlungsbedarf

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.

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

- Revision des Raumplanungsgesetzes (RPG) und der Raumplanungsverordnung (RPV), 1. Mai 2014
- Revision des kantonalen Richtplans 2019 mit daraus resultierenden Planungsaufträgen für die Gemeinde
- Revision des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) mit Verordnung (PBV), 1. Januar 2013
- Geänderte Ansprüche an die Planung infolge der öffentlichen Diskussion

Zudem ist die Gemeinde Mammern gemäss kantonalem Richtplan aufgefordert, die Wohn-, Misch- und Zentrumszonen (WMZ) im Umfang von 2,7 ha zu reduzieren. Zusätzlich ist auch das Richtplangebiet von 3,5 ha zu streichen.

Erste Arbeiten erfolgten bereits ab 2014 bis 2019, welche aber nicht zu einer Genehmigung der Planungsinstrumente durch den Kanton führten. Ab 2023 wurde die Planung nochmals aufgenommen und grundlegend überarbeitet. Die vorliegende Gesamtrevision stellt damit den zweiten Anlauf dar. Für die weitere Entwicklung der Gemeinde sind verlässliche und genehmigungsfähige Planungsgrundlagen von grosser Bedeutung.

2.2 Zielsetzungen

Der Gemeinderat definierte grundlegende Ziele für die Siedlungsentwicklung, die wirtschaftliche Entwicklung, den Verkehr, die Natur, Landschaft und Erholung sowie die Ver- und Entsorgung. Unter anderem wird ein qualitatives Wachstum unter Erhaltung der bestehenden Lebensqualität angestrebt. Die Erholungsräume Landschaft und Wald sind zu pflegen; die Sicherheit aller Verkehrsteilnehmer soll gleichberechtigt berücksichtigt und gefördert werden. Ebenso ist die Bevölkerung vor übermässig störenden Immissionen zu schützen und eine gute, den örtlichen Bedürfnissen entsprechende Infrastruktur zu erhalten und bei Bedarf zu erneuern.

Auf Grundlage der gesetzten Ziele und der übergeordneten planerischen Grundlagen wurde der kommunale Richtplan überarbeitet und aktualisiert. Der Richtplan ist behördenverbindlich und unterliegt daher nicht der Abstimmung. Er dient dem Gemeinderat als strategisches Planungsinstrument und bildet eine Grundlage für den Zonenplan.

2.3 Zonenplan

Im neuen Zonenplan ist die Reduktion von 2,7 ha der WMZ-Zonen sicherzustellen. Aufgrund der stark überdimensionierten Bauzone bestehen grosse unbebaute Flächen, welche seit Jahrzehnten eingezont, aber nicht genutzt wurden. Eine Reduktion der WMZ-Bauzonen bietet sich in erster Linie am Bauzonenrand an. Ebenso sind am wenig dicht besiedelten Seeufer grössere ungenutzte Potenziale vorhanden.

Die Reduktion der WMZ-Bauzone konnte unter Beizug der betroffenen Grundeigentümer und durch planerische Massnahmen (z.B. Umzonungen von WMZ-Zonen in öffentliche Zonen oder

Spezialzonen oder Umwidmung von Strassenflächen) erreicht werden. Zusätzlich wurden verschiedene Zonenabgrenzungen bereinigt, welche aufgrund von neuen Parzellierungen oder baulichen Veränderungen zweckmässig sind.

Nebst den grossflächigen Reduktionen der Bauzone musste die Gemeinde auch die Anteile der Bau-, Landschaftsschutz- und Naturschutzzonen, welche innerhalb des Hochwasserprofils bzw. im Oberflächengewässer (Untersee) liegen, dem Gewässer zuweisen. Sie sind Teil des öffentlichen Gewässers gemäss § 2 des Wassernutzungsgesetzes (WNG; RB 721.8).

Sämtliche Um-, Aus- und Einzonungen haben folgende Auswirkungen auf die Bauzonenfläche (gemäss Zonenplanänderungstabelle):

Wohn-, Misch- und Zentrumszonen (WMZ-Zonen)	-26'995 m2
Öffentliche Zonen	7'028 m2
Spezialbauzonen (Sz2, Cp, Fh)	881 m2
Verkehrszonen innerhalb Bauzonen	5'788 m2
Summe Bauzonenflächen	-13’298 m2

Die WMZ-relevanten Bauzonen werden um 2.7 ha reduziert. Damit können die Vorgaben des kantonalen Richtplans umgesetzt werden. Die gesamte Bauzone reduziert sich um mehr als 1.3 ha.

Überlagernde Zonen
Neben den eigentlichen Nutzungszonen enthält der Zonenplan auch sogenannte überlagernde Zonen. Diese legen zusätzliche Anforderungen für bestimmte Gebiete fest, beispielsweise zum Schutz vor Naturgefahren, zur Erhaltung wertvoller Ortsbilder oder zur Sicherstellung einer qualitätsvollen baulichen Entwicklung. Im Rahmen der Ortsplanungsrevision wurden auch diese Festlegungen überprüft und an die aktuellen Grundlagen und Anforderungen angepasst.

Im Rahmen der Revision wurden auch die Gefahrenzonen überprüft und mit den kantonalen Gefahrenkarten abgeglichen. Diese zeigen auf, welche Gebiete durch Naturgefahren betroffen sind. Die bestehende Ortsbildschutzzone wurde punktuell angepasst. Sie dient dem Schutz wertvoller und besonders wertvoller Ortsbilder und umfasst die Gebiete Klingenzell, das Dorf nördlich der Bahnlinie sowie den Bereich Oberhof an der Liebenfelsstrasse. Für die Gebiete Hueb- und Rappegarte sowie die Parzellen 150 und 152 an der Seestrasse wird eine Gestaltungsplanpflicht festgelegt. Damit sollen eine gute Einordnung künftiger Überbauungen in das Ortsbild und eine hohe Qualität von Architektur und Freiraumgestaltung sichergestellt werden.

2.4 Baureglement

Basierend auf dem bisherigen Baureglement 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 die neuen Baubegriffe gemäss der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) aufgenommen, was zu Anpassungen einzelner Massvorschriften führte.

Mit den neuen Massvorschriften sollen die baulichen Möglichkeiten verbessert werden. Da die bekannte Ausnützungsziffer (AZ) nicht mehr verwendet werden darf, wird die Nutzungsdichte über die Geschossflächenziffer (GFZ) definiert. Zusammen mit den moderat angepassten Höhenmassen und den teilweise leicht reduzierten grossen Grenzabständen soll eine haushälterische Nutzung des Bodens gefördert werden.

Die Seeuferwohnzone wird als Wohnzone W1 und die Landwirtschaftszone II als Landschaftsschutzzone definiert. Dabei wird der Nutzungszweck nicht verändert. Neu wird die Spitalzone Sz2 definiert, welche die heutigen Parkierungsanlagen südlich der Hauptstrasse umfasst. Diese Flächen sollen für ergänzende Betriebsbauten der Klinik dienen.

Die Gestaltungsvorschriften in den Dorf- und Ortsbildschutzzonen wurden präzisiert. Für Bauten und Anlagen innerhalb der Ortsbildschutzzone gelten erhöhte Anforderungen an die Einordnung und Gestaltung.

2.5 Verfahren

Das Verfahren wurde gemäss § 4 PBG abgewickelt. Der kommunale Richtplan, der Zonenplan und das Baureglement wurden durch das Departement für Bau und Umwelt (DBU) mehrfach vorgeprüft. Die Vorprüfungen wurden analysiert und ausgewertet.

- Diverse Mitwirkungsgelegenheiten ab 2014 bis zur Gemeindeversammlung vom 29. Mai 2019
- Orientierungen an den Gemeindeversammlungen über den Stand der Ortsplanungsrevision
- Orientierungsveranstaltung am 27. August 2025
- Vernehmlassung vom 27. August bis 19. September 2025
- Beschluss des Gemeinderates vom 21. Januar 2026 zur öffentlichen Bekanntmachung des Richtplans und zur öffentlichen Auflage von Zonenplan und Baureglement
- Öffentliche Auflage vom 30. Januar bis 18. Februar 2026

Während der öffentlichen Auflage wurden 21 Einsprachen zum Zonenplan und Baureglement eingereicht. Der Grossteil der Einsprachen betraf die neu eingeführte Naturschutzzone im Gewässer (NsG).

Die Gemeinde diskutierte den Nutzen und die Notwendigkeit dieser Zone mit den kantonalen Fachstellen. Gemeinsam gelangte man zum Schluss, dass die NsG nicht die erhoffte Wirkung hat und der effektive Schutz des Ufers besser punktuell mit dem Schutzplan zu gewährleisten sei. Auf die NsG wurde daher verzichtet.

Die zweite öffentliche Auflage (Änderungsauflage) fand vom 7. bis 26. August 2026 statt. Gegen die aufgelegten Änderungen gingen keine Einsprachen ein.

Der Gemeinderat hat mit Beschluss vom 2. November 2026 über die noch hängigen Einsprachen entschieden. Die Einspracheentscheide werden den Einsprechenden vor der Urnenabstimmung zugestellt.

3 Fazit und Antrag des Gemeinderates

Mit der Revision der Ortsplanung verfügt die Gemeinde über rechtskonforme und aktualisierte Planungsinstrumente. Die Dimensionierung der Bauzonen entspricht den Vorgaben des kantonalen Richtplans. In der Gemeinde bestehen weiterhin grosse Entwicklungsmöglichkeiten, die bei zweckmässiger Aktivierung für Mammern eine gute Perspektive für die nächsten 10 bis 15 Jahre bieten.

Der Gemeinderat beantragt Ihnen, der Revision des Zonenplans und des Baureglements zuzustimmen.

Die Abstimmungsfrage lautet:

Stimmen Sie der Ortsplanrevision, bestehend aus Zonenplan und Baureglement der Gemeinde Mammern zu?

4 Weiteres Vorgehen

Stimmen die Stimmberechtigten der Ortsplanungsrevision zu, werden der neue Zonenplan und das Baureglement dem Kanton Thurgau zur Genehmigung eingereicht. Im Rahmen dieses Verfahrens prüft der Kanton, ob die neuen Planungsinstrumente den übergeordneten gesetzlichen und raumplanerischen Vorgaben entsprechen.

Nach erfolgter kantonaler Genehmigung legt der Gemeinderat den Zeitpunkt der Inkraftsetzung fest. Erst mit der Genehmigung durch den Kanton und der anschliessenden Inkraftsetzung durch den Gemeinderat werden der neue Zonenplan und das neue Baureglement rechtswirksam. Bis zu diesem Zeitpunkt bleiben die bisherigen Planungsinstrumente in Kraft.

5 Einsichtnahme in die Unterlagen

Bei der Abstimmung entscheiden die Stimmberechtigten über den neuen Zonenplan und das neue Baureglement der Gemeinde Mammern.

Ergänzend dazu steht ein ausführlicher Planungsbericht zur Verfügung, der die einzelnen Änderungen erläutert, das Vorgehen dokumentiert und auf die Ergebnisse der öffentlichen Mitwirkung sowie der kantonalen Vorprüfungen eingeht.

Zur besseren Verständlichkeit wurde zudem ein Differenzplan erstellt. Dieser zeigt übersichtlich auf, welche Änderungen gegenüber dem bisherigen Zonenplan vorgenommen werden.

Sämtliche Unterlagen zur Ortsplanungsrevision können auf der Homepage der Gemeinde unter **www.mammern.ch** sowie am Schalter der Gemeindeverwaltung eingesehen werden.