

Frauenfeld, 17. Dezember 2024

Entscheid Nr.0118

BOA/PG Nr. 2024.01-014

Politische Gemeinde Kemmental Gestaltungsplan Winkelstrasse Hugelshofen

Das Departement für Bau und Umwelt entscheidet:

1. Der vom Gemeinderat Kemmental am 21. November 2023 und 7. Oktober 2024 beschlossene Gestaltungsplan „Winkelstrasse“ wird genehmigt.
2. Mitteilung an:
 - Politische Gemeinde Kemmental, Alterswilerstrasse 2, Postfach, 8573 Siegershausen, unter Beilage der Dossiers zum Gestaltungsplan „Winkelstrasse“, mit den notwendigen Genehmigungsvermerken (chargé)
 - BHAtteam Ingenieure AG, Breitenstrasse 16, 8501 Frauenfeld
 - Amt für Archäologie
 - Amt für Wirtschaft und Arbeit, Arbeitsinspektorat
 - Amt für Denkmalpflege
 - Hochbauamt
 - Departement für Bau und Umwelt, Rechtsdienst
 - Tiefbauamt
 - Amt für Umwelt
 - Amt für Raumentwicklung (2), unter Beilage eines Dossiers zum Gestaltungsplan „Winkelstrasse“, mit den Vermerken analog Gemeindeexemplare sowie der übrigen Akten.

Erwägungen:

1. Mit Schreiben vom 19. Januar 2024 ersuchte die Politische Gemeinde Kemmental um Genehmigung des Gestaltungsplans „Winkelstrasse“ in Hugelshofen. Mit Schreiben vom 14. Oktober 2024 wurden die zusätzlich eingeforderten Nachweise (Lärmgutachten, Bericht zum Gewässerraum) sowie der geringfügig geänderte Gestaltungsplan nachgereicht. Die geringfügige Änderung des Gestaltungsplans wurde notwendig, da der Gestaltungsplan auf den grundeigentümergebundenen Gewässerraum des Röörebachs abgestimmt werden musste.

Aufgrund der eingereichten Unterlagen kann geschlossen werden, dass das Verfahren ordnungsgemäss durchgeführt wurde. Beim Departement für Bau und Umwelt sind gegen den Gestaltungsplan keine Rekurse hängig. Die Genehmigungsvorlage wurde vom Amt für Raumentwicklung mit Bericht vom 14. August 2023 vorgeprüft.

2. Der Gestaltungsplan „Winkelstrasse“ umfasst die Parzellen Nrn. 4054, 4056, 4466 und Teile der Parzellen Nrn. 4053, 4055 und 4057 im Ortsteil Hugelshofen. Das Gestaltungsplangebiet liegt vollständig in der Dorfzone D und ist mit einer Gestaltungsplanpflicht überlagert. Im Norden begrenzt die Oberdorfstrasse (Kantonsstrasse) und im Osten die Winkelstrasse das Planungsgebiet. Im Westen fliesst der teilweise eingedolte Röörebach durch das Siedlungsgebiet. Im Süden grenzt das Planungsgebiet direkt an die Landwirtschafts- resp. Landschaftsschutzzone. Das 8'315 m² grosse Areal ist mit Ausnahme von zwei Wohnbauten, einer Scheune und einer Remise noch unbebaut und unerschlossen.

Der Gestaltungsplan besteht aus dem verbindlichen Plan 1:500 und den Sonderbauvorschriften (SBV). Zusätzlich wird in Art. 2 Abs. 2 SBV das „Vorprojekt Landschaftsarchitektur“ (Beilage 1) als verbindlich erklärt. Der erläuternde Planungsbericht wird mit dem „Vorprojekt Architektur“ (Beilage 2) und dem „Farb-Grobkonzept“ (Beilage 3) ergänzt, welche wegleitenden Charakter haben.

Der Gestaltungsplan bezweckt nach Art. 1 Abs. 3 SBV eine zweckmässige Erschliessung, eine strukturierte, auf die örtlichen Verhältnisse abgestimmte Bebauung, ein sensibler Umgang mit der vorhandenen Bausubstanz, eine qualitative Verdichtung und die Bereitstellung von Spiel- und Freizeitflächen. Die Inhalte und Regelungen des Gestaltungsplans sind grundsätzlich geeignet und sachgerecht, um den Planungszweck zu erreichen.

3. Der Ortsteil Hugelshofen ist im Kantonalen Richtplan als „wertvolles“ Ortsbild eingestuft. Entsprechend werden höhere Anforderungen an die Einpassung der Bebauung in das Ortsbild gestellt. Das Bebauungskonzept sieht eine Bebauung mit Mehrfamilienhäusern im Osten sowie Doppel- und Einfamilienhäusern im Westen vor. Damit wird auf die umliegende Bebauungsstruktur reagiert. Die Erschliessung erfolgt von der Winkelstrasse und der Wachtersbergstrasse her. Der Gestaltungsplan weicht nicht von der Regelbauweise ab. Es gelten somit die Grundanforderungen nach § 23 des Planungs- und Baugesetzes (PBG; RB 700).

Der Gestaltungsplan wurde nach der Vorprüfung und nach einer Zwischenbesprechung mit Vertretern des Kantons weiter optimiert. Es wird begrüsst, dass sowohl das Bebauungskonzept in Bezug auf die ortsbauliche Setzung und der Umgebungsgestaltung wie auch die rechtliche Umsetzung im Gestaltungsplan präzisiert wur-

den. Dennoch lässt der Gestaltungsplan in Bezug auf die konkrete Gestaltung einigen Spielraum. Daher ist es umso wichtiger, dass die Gestaltungsvorschriften resp. -anforderungen aus dem Baureglement zur Dorfzone in den nachgelagerten Baugebieten umgesetzt werden. Das in Art. 7 Abs. 5 SBV erwähnte „Farb-Grobkonzept vom 16.10.2023 (Beilage 3)“ ist zudem eine wichtige Grundlage, um die im Dorfbild verlangte Diversität zu erreichen. Aufgrund der ortsbaulich äusserst sensiblen Lage, ist es allerdings entscheidend, dass das Farb-Grobkonzept in einer zweiten Stufe mit dem Bauprojekt präzisiert und vollständig umgesetzt wird. Weiter ist der Detailgestaltung der Tiefgaragenabfahrt Beachtung zu schenken, da solch grosse Verkehrsinfrastrukturen das Ortsbild nachhaltig verändern und beeinträchtigen können.

Zusammengefasst sind die Anforderungen von § 23 PBG erfüllt. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass in den nachgelagerten Planungen die Qualitätssicherung auf Basis der Vorschriften aus Baureglement und Gestaltungsplan zu erfolgen hat.

4. Westlich des Gestaltungsplanperimeters fliesst der teilweise offene und teilweise eingedolte Röörebach (Gewässer Nr. 07.15.22). Im Zusammenhang mit dem vorliegenden Gestaltungsplan wurde geprüft, ob der Röörebach geöffnet und revitalisiert werden kann. Aufgrund der Tiefenlage (1.5 m unterhalb des Terrains) ist eine Bachöffnung auf den Parzellen Nrn. 4053 und 4054 grundsätzlich machbar. Entsprechend wurde koordiniert und abgestimmt mit dem Gestaltungsplan „Winkelstrasse“ der grundeigentümerverbindliche Gewässerraum nach Art. 41a der Gewässerschutzverordnung (GSchV; SR 814.201) für den entsprechenden Abschnitt im Bereich der Parzellen Nrn. 4053 und 4054 festgelegt. Der Genehmigungsentscheid zur Festlegung der Gewässerraumlinien ist mit dem vorliegenden Entscheid inhaltlich und zeitlich koordiniert.
5. Bei der Realisierung des Gestaltungsplans fällt insgesamt eine grosse Menge an unverschmutztem Boden- und Aushubmaterial an. Gemäss Art. 18 der Verordnung über die Vermeidung und Entsorgung von Abfällen (VVEA, SR 814.600) sind rekultivierbarer Ober- und Unterboden getrennt vom Aushub auszuheben und wieder als Boden im Sinne des Umweltschutzgesetzes zu verwenden, z. B. im Rahmen einer (bewilligten) Rekultivierung. Bei einer Überbauung besteht also eine Verwertungspflicht des Ober- und Unterbodens.

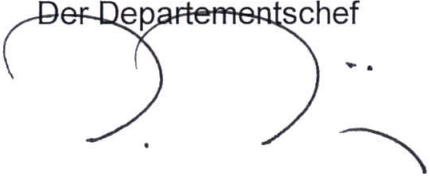
Aufgrund der Grösse der noch unbebauten Flächen sind bei der Realisierung voraussichtlich die Erdarbeiten, bei denen Boden ausgehoben, zwischengelagert oder wieder angelegt werden, von einer anerkannten bodenkundlichen Baubegleitung (BBB) zu begleiten.

Im aktuellen Generellen Entwässerungsplan (GEP) ist für die Entwässerung der Parzellen Nrn. 4053 und 4055 das modifizierte Mischsystem mit Abflusskoeffizienten von 0.20 (Mischabwasser) und für die Parzellen Nrn. 4056 und 4466 das Mischsystem mit Abflusskoeffizienten von 0.40 (Mischabwasser) vorgesehen. Die Versickerungsfähigkeit wird als schlecht eingestuft.

Die Werkleitungen sind im Gestaltungsplan dargestellt. Der Planungsbericht macht hingegen nur wenige Angaben zur geplanten Entwässerung. Nach Rücksprache mit der Gemeinde soll das Gebiet im Trennsystem entwässert und die Ableitung des unverschmutzten Regenabwassers in den naheliegenden Röörebach im Bauprojekt berücksichtigt werden. Es wird dazu auf Art. 7 des Gewässerschutzgesetzes (GschG; SR 814.20) verwiesen. Gemäss diesem ist das unverschmutzte Regenabwasser in zweiter Priorität einem Oberflächengewässer zuzuführen, wenn eine Versickerung (erste Priorität) nicht möglich ist.

6. Die anlässlich der Vorprüfung vorgebrachten Hinweise und Anregungen wurden hinreichend berücksichtigt oder bei abweichender Auffassung hinreichend begründet. Die Vorlage erfüllt die Anforderungen von § 5 Abs. 3 des Planungs- und Baugesetzes (PBG; RB 700) und wird genehmigt.

Departement für Bau und Umwelt
Der Departementschef


Dominik Diezi



Rechtsmittel:

Gegen diesen Entscheid kann innert 30 Tagen seit der Eröffnung beim Verwaltungsgericht des Kantons Thurgau, 8570 Weinfelden, Beschwerde erhoben werden. Die Beschwerdeschrift muss einen Antrag und eine Begründung enthalten sowie die Beweismittel aufführen. Sie ist unterzeichnet in je einem Exemplar für die Beschwerdeinstanz und die Beteiligten einzureichen. Der angefochtene Entscheid ist beizulegen.

Expediert: 17. DEZ. 2024