Thurgau

Frauenfeld, 15. Juni 2026

Entscheid Nr.0038

BOA/PG Nr. 2024.12-001

Politische Gemeinde Kemmental
Ortsplanungsrevision

Das Departement für Bau und Umwelt entscheidet:

1. Der vom Gemeinderat Kemmental am 23. September 2024 beschlossene Richtplan wird mit folgendem Auftrag und Hinweisvermerken genehmigt.

   a) Die Politische Gemeinde Kemmental wird beauftragt, innert 6 Monaten das Erschliessungsprogramm nach Art. 19 Abs. 2 RPG zu überarbeiten. Dieses ist öffentlich bekanntzumachen.

   b) Die Tabelle im Massnahmenblatt V1 ist fehlerhaft und bei der nächsten Teilrevision des kommunalen Richtplans zu korrigieren. Die Massnahmenbezeichnung „Bätershausen" ist durch „Spange Bätershausen + OLS" zu ersetzen. Zudem ist bei der Umfahrung Bätershausen und der Umfahrung Siegershausen beim Abstimmungsgrad „Vororientierung KRP" zu vermerken. Die Tabelle wird mit einem Hinweisvermerkt versehen.

   c) Die Richtplankarte ist bei der nächsten Teilrevision des kommunalen Richtplans mit allen im Kantonalen Richtplan Anhang A4 aufgeführten archäologischen Fundstellen zu ergänzen. Der Legendeneintrag „Archäologische Fundstellen" wird mit einem Hinweisvermerk versehen.

   d) Das WMZ-Richtplangebiet "Blättler" wird mit einem Hinweisvermerk (Kompensationsfläche Kleinsiedlungsthematik) versehen.

2. Der von der Gemeindeversammlung Kemmental am 11. November 2024 beschlossene Zonenplan wird mit folgenden Aufträgen genehmigt.

   a) Die Politische Gemeinde Kemmental wird beauftragt, innert 6 Monaten im Zonenplan die folgenden archäologischen Fundstellen mit einer Zone für archäologische Funde zu überlagern:

      - Dotnacht, Chraienriet / Gräberfeld (Grabhügel), kantonal, 2 727 750 / 1 272 240

- Dotnacht, Sperbersholz/Burgstogg / Burgstelle, kantonal, 2 726 630 / 1 274 030
- Hugelshofen, Moonshus / Burgstelle, kantonal, 2 725 770 / 1 272 410
- Hugelshofen, Schatzloch/Wachtersberg / Burgstelle, kantonal, 2 726 520 / 1 272 080
- Hugelshofen, Schleifenrain / Burgstelle (Ruine), national, 2 725 080 / 1 273 880
- Lippoldswilen, Scheidbach / Burgstelle, kantonal, 2 725 060 / 1 274 380

b) Die Politische Gemeinde Kemmental wird beauftragt, innert 14 Tagen ab Inkraftsetzung des Zonenplans sämtliche mehrwertabgabepflichtigen Zonenplanänderungen der kantonalen Steuerverwaltung zu melden. Dazu ist das offizielle Meldeformular der Steuerverwaltung zu verwenden.

3. Das von der Gemeindeversammlung Kemmental am 11. November 2024 beschlossene Baureglement wird mit Ausnahme von Art. 33 Abs. 3 genehmigt.

a) Art. 33 Abs. 3 BauR „Dachgestaltung" wird nicht genehmigt. Die Politische Gemeinde Kemmental wird beauftragt, innert 6 Monaten eine Regelung zur Dimensionierung der Dachaufbauten einzuführen, welche den Schutz der Ortsbilder sicherstellt.

4. Mitteilung an:
   - Politische Gemeinde Kemmental, Alterswilerstrasse 2, Postfach, 8573 Siegershausen, unter Beilage der Dossiers Ortsplanungsrevision, mit den notwendigen Genehmigungs-, Nichtgenehmigungs- und Hinweisvermerken (chargé)
   - BHAteam Ingenieure AG, Breitenstrasse 16, 8501 Frauenfeld
   - Bundesamt für Strassen ASTRA, Grüzefeldstrasse 41, 8404 Winterthur
   - SBB AG, Immobilien – Grundstücksmanagement, Hilfikerstrasse 4, 3000 Bern
   - Amt für Archäologie
   - Amt für Wirtschaft und Arbeit, Arbeitsinspektorat
   - Amt für Denkmalpflege
   - Departement für Bau und Umwelt, Rechtsdienst
   - Departement Inneres und Volkswirtschaft, Öffentlicher Verkehr
   - Amt für Energie
   - Forstamt
   - Jagd- und Fischereiverwaltung
   - Landwirtschaftsamt
   - Kantonale Steuerverwaltung
   - Tiefbauamt
   - Amt für Umwelt

- Amt für Raumentwicklung, Abt. Kantonale Planung (Nachführung FFF-Kataster)
- Amt für Raumentwicklung, unter Beilage eines Dossiers Ortsplanungsrevision, mit den Vermerken analog Gemeindeexemplare sowie der übrigen Akten.

Erwägungen:

1. Mit Schreiben vom 3. Dezember 2024 ersucht die Politische Gemeinde Kemmental um Genehmigung der Gesamtrevision der Ortsplanung. Aufgrund der eingereichten Unterlagen kann geschlossen werden, dass das Verfahren ordnungsgemäss durchgeführt wurde. Beim Departement für Bau und Umwelt sind keine Rekurse hängig. Die Genehmigungsvorlage wurde vom Amt für Raumentwicklung mit Bericht vom 5. Mai 2023 vorgeprüft.

2. Die rechtskräftigen kommunalen Planungen der Politischen Gemeinde Kemmental stammen aus dem Jahr 2005 (genehmigt mit Entscheid Nr. 72 vom 8. August 2005). Seither erfolgten losgelöst von einer gesamthaften Ortsplanungsrevision punktuelle Änderungen am Zonenplan, Baureglement und Schutzplan.

   Die Gemeinden sind nach § 8 Abs. 3 des Planungs- und Baugesetzes (PBG; RB 700) verpflichtet, ihre Kommunalplanung (Richtplan und Rahmennutzungsplan) sowie soweit erforderlich Sondernutzungspläne periodisch zu überprüfen und bei erheblich geänderten Verhältnissen anzupassen. Seit der Revision der letzten Ortsplanung wurden das übergeordnete Recht und die übergeordneten Pläne mehrfach angepasst. Insbesondere sind seit 2013 ein neues Planungs- und Baugesetz und die Verordnung des Regierungsrates zum Planungs- und Baugesetz und zur Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (PBV; RB 700.1) in Kraft. Aufgrund des 2014 überarbeiteten Raumplanungsgesetzes (RPG; SR 700) wurde der kantonale Richtplan (KRP) des Kantons Thurgau teilrevidiert. Somit liegen offensichtlich erheblich geänderte Verhältnisse vor. Darüber hinaus dürften sich auch die kommunalen Bedürfnisse und Zielsetzungen sowie die tatsächlichen Gegebenheiten in der Gemeinde seit der letzten Planung verändert haben. Die Revision der Ortsplanung ist daher angezeigt.
   Im Genehmigungsverfahren prüft das Departement für Bau und Umwelt (DBU) nach § 5 Abs. 3 PBG generell, ob kommunale Pläne und Vorschriften das übergeordnete Recht und übergeordnete Pläne einhalten. Dabei wird das Planungsermessen der Gemeinde gemäss Art. 2 Abs. 3 RPG berücksichtigt.
   Es wird von kantonaler Seite begrüsst, dass die Politische Gemeinde Kemmental ihre Ortsplanung mit kommunalem Richtplan und Rahmennutzungsplan gesamthaft revidiert. Nicht Teil der Vorlage ist der Schutzplan Natur- und Kulturobjekte. Dieser stammt ebenfalls aus dem Jahr 2005 und ist daher ebenfalls zeitnah zu überprüfen.

Diese Arbeiten sollen gemäss Planungsbericht nach der Ortsplanungsrevision erfolgen.
Die Hinweise und Anregungen aus der Vorprüfung wurden grossteilig umgesetzt oder bei anderer Auffassung begründet. Auf die einzelnen Planungsinstrumente wird in den folgenden Erwägungen detaillierter eingegangen.

3. Kommunaler Richtplan

Der kommunale Richtplan besteht aus den Richtplankarten Nord und Süd im Massstab 1:5'000 und dem Richtplantext mit den Richtplanmassnahmen. Der kommunale Richtplan ist behördenverbindlich, stimmt die raumwirksamen Tätigkeiten aufeinander ab und zeigt die zukünftige Entwicklung des Gemeindegebiets auf. Der kommunale Richtplan ist sinnvoll gegliedert und verständlich aufgebaut. In der übersichtlichen Richtplankarte werden die Richtplaninhalte verortet. Der Richtplantext enthält Angaben zu den Planungsgrundsätzen / Zielen, dem Vorgehen, dem Realisierungszeitpunkt und den beteiligten Stellen.

Dimensionierung Siedlungsgebiet

Die Gemeinden haben dafür zu sorgen, dass ihre Ortsplanungen in Einklang mit den Siedlungsgebietsvorgaben im Kantonalen Richtplan (KRP) stehen und müssen diese gegebenenfalls anpassen (Planungsauftrag 1.1 A, § 8 Abs. 4 PBG). Gemäss KRP muss die Politische Gemeinde Kemmental ihre Richtplangebiete für WMZ um 0.3 ha auf 1.0 ha reduzieren. Unter gewissen Voraussetzungen können die Richtplangebiete räumlich anders angeordnet werden (vgl. Festsetzung 1.1 C).

Das bestehende WMZ-Richtplangebiet im Ortsteil Neuwilen wird ganz aufgehoben. Neu wird ein Richtplangebiet WMZ im Umfang von 1.0 ha im Gebiet „Bärgli" in Siegershausen ausgeschieden. Das Gebiet „Bärgli" liegt, wie auch das aufgehobene WMZ-Richtplangebiet „Neuwilen", im Bereich von Fruchtfolgeflächen (FFF). Insgesamt werden aber die Anforderungen der Festsetzung 1.1 C erfüllt, weshalb das ausgeschiedene Richtplangebiet WMZ als zweckmässig erachtet wird. Die Gemeinde Kemmental erfüllt damit die Anforderungen gemäss Anhang A1 des KRP.

Südlich des WMZ-Richtplangebietes „Bärgli" wird zudem ein WMZ-Richtplangebiet „Blättler" mit einer Gesamtfläche von 1.41 Hektaren ausgeschieden. Damit zeigt die Gemeinde Kemmental auf, wo sie die zur Verfügung stehenden Kompensationsflächen aus den Kleinsiedlungen im Umfang von 1.41 ha (vgl. Anhang A9 des KRP) zukünftig anordnen möchte. Dieses Vorgehen ist nachvollziehbar und wird begrüsst. Systembedingt werden diese Kompensationsflächen allerdings nicht als Siedlungsgebiet (orange Fläche) in der Richtplankarte 1:50'000 des KRP abgebildet. In der Richtplankarte wird das WMZ-Richtplangebiet "Blättler" mit einem Hinweisvermerk versehen, der darauf hinweist, dass es sich hier um die Verortung der

Kompensationsfläche aus der Kleinsiedlungsthematik und nicht um WMZ-Richtplangebiet aus der Richtplankarte 1:50'000 handelt.

Dichtevorgabe und Siedlungsentwicklung nach innen

Im Rahmen der Ortsplanung hat die Gemeinde aufzuzeigen, wie die Dichten gemäss Festsetzung 1.2 A KRP erreicht werden können. Gemäss dem KRP ist die Politische Gemeinde Kemmental vollumfänglich dem Raumtyp „Kulturlandschaft" und dem gleichnamigen Dichtetyp zugeteilt. Im Dichtetyp „Kulturlandschaft" ist für den Zonenplanhorizont 2030 und den Richtplanhorizont 2040 in den WMZ eine minimale Raumnutzerdichte von 32 RN/ha zu erreichen. Die Gemeinde Kemmental verfügte im Jahr 2022 über eine Raumnutzerdichte von 30 RN/ha und lag damit unter der im KRP geforderten Mindestdichte. Die Raumnutzerdichte konnte in den vergangenen Jahren jedoch gesteigert werden.

Die Gemeinden haben die Gebiete mit inneren Entwicklungspotenzialen und deren spezifische Eigenschaften in ihren kommunalen Richtplänen auszuweisen. Sie haben zudem die Mobilisierung dieser Gebiete zu fördern, indem sie geeignete Massnahmen zur besseren Nutzung prüfen (Planungsauftrag 1.3 B KRP). Um die Innenentwicklung zu fördern hat die Politische Gemeinde Kemmental im kommunalen Richtplan verschiedene Ansatzpunkte zur Förderung der Innenentwicklung aufgenommen (Innenentwicklung Baulücken S 2 / Innenentwicklung Areal S 3 / Innenentwicklung Bestand S 4). Die Entwicklungs- und Verdichtungsgebiete sind nachvollziehbar gewählt. Leider bleiben die in den Koordinationsblätter festgelegten Ziele und das Vorgehen sehr allgemein und sind nicht gebietsspezifisch angepasst. Lediglich im Planungsbericht werden die Gebiete genauer beschrieben. Wäre das gebietsspezifische Entwicklungspotential mit Zielsetzung und Strategie im kommunalen Richtplan festgelegt worden, hätte die Gemeinde insbesondere bei Arealentwicklungen ein wirkungsvolleres Instrument zu Hand gehabt. Dennoch sollte die Gemeinde mit den Richtplanmassnahmen S2 bis S4 die Innenentwicklung vorantreiben und die Raumnutzerdichte weiter erhöhen können. Die Planungsaufträge 1.2 A und 1.3 B werden mit der vorliegenden Ortsplanungsrevision erfüllt.

Archäologische Fundstellen

Wie in Erwägung Nr. 4. „Zonenplan / Archäologische Fundstellen" festgehalten, hat die Politische Gemeinde Kemmental alle archäologischen Schutzgebiete über die überlagernde Zone für archäologische Funde zu sichern (bestehende und neue). Im kommunalen Richtplan sind entsprechend auch alle im Anhang A4 des Kantonalen Richtplans enthaltenen archäologischen Fundstellen zu bezeichnen. Der kommunale Richtplan ist bei der nächsten Überarbeitung anzupassen. Der Legendeneintrag „Archäologische Fundstellen" wird mit einem Hinweisvermerk versehen.

Verkehr

Im Richtplanteil Verkehr sind insbesondere Massnahmen in Bezug zum motorisierten Individualverkehr (MIV) sowie dem Langsamverkehr (LV) definiert.
Die Politische Gemeinde Kemmental ist Teil des Agglomerationsprogramms Kreuzlingen-Konstanz. Die im kommunalen Richtplan geplanten Massnahmen stehen im Einklang mit diesem Agglomerationsprogramm (Planungsauftrag 0.5 KRP).

Nördlich von Bätershausen verlaufen die geplanten Kantonsstrassenprojekte Oberlandstrasse (OLS) und die Spange Bätershausen. Diese sind in der Richtplankarte korrekt berücksichtigt. Die Tabelle der Richtplanmassnahme V1 ist hingegen unklar und fehlerhaft. Die unbestimmte Massnahmenbezeichnung „Bätershausen" in der Tabelle ist durch „Spange Bätershausen + OLS" zu ersetzen. Zudem sind die Umfahrung Bätershausen und die Umfahrung Siegershausen im KRP nicht festgesetzt, sondern als Vororientierung eingestuft. Die Tabelle im Massnahmenblatt V1 wird daher mit einem Hinweisvermerk versehen. Das Massnahmenblatt ist bei der nächsten Richtplananpassung anzupassen.

In der Richtplanmassnahme V2 werden drei Strassenabschnitte aufgeführt, für welche ein Betriebs- und Gestaltungskonzept (BGK) erarbeitet werden soll. Zwei Strassenabschnitte sind in der Richtplankarte verortet (Hauptstrasse, Siegershausen und Siegershauser- / Bergerstrasse, Altishausen). Hingegen fehlt im Richtplan der Strassenabschnitt „Alterswilerstrasse, Abschnitt Alterswilen". Aufgrund der Beschreibung ist auch nicht klar, um welchen Strassenabschnitt es sich handelt, da es in Alterswilen keine Alterswilerstrasse gibt. Soll an der Massnahme festgehalten werden, ist die Richtplankarte entsprechend zu ergänzen.

Das kantonale Velowegnetz ist vollständig und richtig dargestellt. Bei den Wanderwegen ist von nordöstlich „Langstrich" bis „Hagholz" die Linie des Wanderweges doppelt, leicht verschoben eingezeichnet. Die doppelte Linie ist zu löschen. Genauso wie der fälschlicherweise dargestellte Wanderweg an der Greestrasse, Schwaderloh bis Sandlochstrasse. Im Weiteren ist der Wanderweg von Oberstöcken Richtung Unterstöcken nicht eingetragen. Die Fehler im Wanderwegnetz sind in der Richtplankarte redaktionell zu korrigieren.

Das Massnahmenblatt V3 betrifft den Langsamverkehr, die Verkehrssicherheit sowie den ruhenden Verkehr. Es werden generelle Grundsätze zur Verbesserung des Fuss- und Velowegnetzes definiert, welche zu begrüssen sind. In der Richtplankarte sind zudem mit V3.1 (Langsamverkehrsverbindungen) und V 3.2 (kein Legendeneintrag) zwei konkrete Massnahmen verortet. Leider gibt es aber kein Massnahmenblatt, sondern lediglich Erläuterungen im Planungsbericht. Die im Planungsbericht erläuterten Massnahmen werden aus kantonaler Sicht sehr begrüsst. Um die

Umsetzung zu sichern und behördenverbildlich zu regeln, wird der Politischen Gemeinde Kemmental dringend empfohlen, die Massnahmen V3.1 und V3.2 als zwei separate Massnahmenblätter in den Richtplan aufzunehmen.

Erschliessungsprogramm

Die Erfüllung der zeitgerechten Erschliessung der Bauzonen (§ 36 Abs. 1 PBG) hat die Gemeinde im Erschliessungsprogramm zu konkretisieren. Die Gemeindebehörde erlässt das Erschliessungsprogramm gemäss Art. 19 Abs. 2 des Raumplanungsgesetzes (SR 700; RPG). Dieses hat praxisgemäss Richtplancharakter. Erlass und Änderungen des Erschliessungsprogramms sind öffentlich bekannt zu machen. Im Erschliessungsprogramm wird, abgestimmt auf die kommunale Finanzplanung und die raumplanerisch erwünschte baulichen Entwicklung, der Zeitpunkt der Erschliessung der verschiedenen Gebiete der Bauzonen festgelegt. Das Programm hat die Grob- und die Feinerschliessung eines zu erschliessenden Gebiets zu umfassen und soweit dies zur sachgerechten Erschliessung notwendig erscheint, auch die Grunderschliessung. Die Gemeinde hat ihre Erschliessungspflicht nach Vorgabe des Programms zu erfüllen.

Aufgrund des Obengenannten ist das Erschliessungsprogramm bei einer Gesamtrevision, bei Teiländerungen oder bei veränderten Verhältnissen zwingend zu überprüfen und anzupassen. In der Ortsplanung von 2004 war das Erschliessungsprogramm integrierter Bestandteil des kommunalen Richtplans. Im revidierten kommunalen Richtplan ist dieses hingegen nicht enthalten. Auch finden sich in den zur Genehmigung eingereichten Unterlagen keine Hinweise auf das Erschliessungsprogramm. Das Erschliessungskonzept von 2004 entspricht nicht mehr den heutigen Gegebenheiten und ist zwingend zu revidieren. Die Politische Gemeinde Kemmental wird daher beauftragt, das Erschliessungsprogramm innert 6 Monaten ab Genehmigung des kommunalen Richtplans anzupassen. Dazu wird ein Auftrag formuliert.

Natur und Landschaft

Der Richtplan Teil Natur und Landschaft fokussiert sich auf die Erhaltung und Weiterentwicklung der Landschaft sowie die Förderung der Biodiversität. Ein weiterer Fokus bildet die Entwicklungsstrategie Bommer Weiher, welche eine nachhaltige Entwicklung unter Berücksichtigung des Naturschutzes sowie der Naherholungs- und Freizeitansprüche aufzeigen soll. Im Weiteren sind die gemäss Kantonalem Richtplan zu beseitigenden Ausbreitungshindernisse aufgenommen.

Ver- und Entsorgung

Im Teil Ver- und Entsorgung liegt der Fokus auf der Aktualisierung des generellen Wasserversorgungsprojektes (GWP) und des generellen Entwässerungsplans (GEP) sowie dem planerischen Grundwasserschutz. Die getroffenen Festlegungen

werden begrüsst.

4. **Zonenplan**
Der Zonenplan der Politischen Gemeinde Kemmental wird komplett revidiert. Basis bildete der bestehende Zonenplan. Die Zonenabgrenzungen wurden überprüft und an die bestehenden Gegebenheiten angepasst. Wesentlich ist insbesondere die Bereinigung der Kleinsiedlungen mit der Einführung der Erhaltungszone. Zudem wird durch verschiedene Zonenverlagerungen eine Erweiterungsfläche für die Strähl Käse AG geschaffen.

Im Weiteren wurde im Zonenplan auch die Naturgefahrenkarte umgesetzt. Im Planungsbericht, Kapitel 7 wurden die erforderlichen Analysen der Konflikt- und Gefahrenzonen umfassend und verständlich vorgenommen und im Zonenplan die überlagernde Gefahrenzone eingeführt. Damit ist der Planungsauftrag 1.11 B des KRP umgesetzt.

Im Zonenplan werden Strassen und Wege innerhalb und ausserhalb der Bauzonen unterschieden und korrekt in der Legende unter „Informationsinhalt" aufgelistet. Die Zuweisungen der Strassen und Wege innerhalb und ausserhalb der Bauzonen sind weitgehend zweckmässig. Im Bereich der Kleinsiedlungen „Oberstöcken", „Unterstöcken", „Bommen", „Geboltshausen" und „Neumühle" sind die Strassen jedoch als „innerhalb der Bauzone" ausgeschieden. Da diese Kleinsiedlungen allesamt der Erhaltungszone oder Landwirtschaftszone zugewiesen werden, sind die Strassen folge dessen als „ausserhalb der Bauzone" zu bezeichnen. Ebenfalls erscheint die Zuweisung bei der Strassenparzelle Nr. 3391 bei Engelswilen nicht korrekt. Dafür sind aus kantonaler Sicht die Schulstrasse in Hugelshofen im Bereich der Schulanlage (ZöBA) sowie der westliche Abschnitt der Strassenparzelle Nr. 935 als „Strassen und Wege innerhalb der Bauzone" zu bezeichnen. Der Zonenplan ist diesbezüglich redaktionell anzupassen.

In der Legende des Zonenplans ist die „Zone für öffentliche Bauten ZöBA" aufgeführt. Gemäss Baureglement handelt es sich dabei jedoch um eine „Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ZöBA". Weiter stimmt auch die Bezeichnung der „Landwirtschaftszone mit besondere Nutzungen LwbN" nicht mit der im Baureglement bezeichneten „Landwirtschaftszone für besondere Nutzungen LwbN" überein. Die Zonenbezeichnungen sind auf die Bezeichnungen des Baureglements anzupassen. Die Zonenplanlegende ist redaktionell anzupassen.

<u>Bauzonendimensionierung</u>
Die Gemeinden haben dafür zu sorgen, dass ihre Ortsplanungen im Einklang mit den Siedlungsgebietsvorgaben im KRP stehen (vgl. Anhang A1) und müssen diese gegebenenfalls anpassen (Planungsauftrag 1.1 A, § 8 Abs. 4 PBG). Im Weiteren

kann ein Bedarf für zusätzliche WMZ durch Ein- oder Umzonung gemäss Richtplankapitel „1.4 Ein- und Umzonungen" nur dann geltend gemacht werden, wenn die gemeindespezifische Auslastung einer Gemeinde grösser als 100 Prozent ist (Festsetzung 1.4 A lit. a). Die Politische Gemeinde Kemmental hat gemäss KRP kein Anpassungsbedarf im Bereich der WMZ. Aufgrund einer Auslastung von lediglich 89 Prozent kann die Gemeinde keine neuen WMZ schaffen.

Am Zonenplan wird keine Vergrösserung der WMZ auf Basis einer Auslastungsbegründung vorgenommen. Die Einzonung auf der Parzelle Nr. 4010 (Änderung Nr. E8) erfolgt durch Arrondierung im Sinne der Richtplanfestsetzung 1.4 B a) KRP im Umfang von 626 m^2. Die Arrondierung erfüllt die Vorgaben gemäss KRP. Im Weiteren werden nur flächengleiche Verlagerungen von Bauzonen vorgenommen. Die Dimensionierung der Bauzonen ist insgesamt sachgerecht und entspricht den Vorgaben des Kantonalen Richtplans.

<u>Zonenplanänderungen</u>
Die im Zonenplan ausgeschiedenen Nutzungszonen und deren Abgrenzungen sind insgesamt zweckmässig und auf die lokalen Verhältnisse abgestimmt. Im Folgenden wird auf zwei wesentliche Zonenplanänderungen im Detail eingegangen.

Zonenplanänderungen Gebiete Bärgli, Morgegroob und Parzellen Nrn. 719/888
Gemäss Planungsbericht verfolgen die Betreiber der Käserei Strähl seit dem Jahr 2016 die Absicht, ihren auf der Parzelle Nr. 226 bestehenden Käsereibetrieb zu erweitern. Für den weiteren Betrieb und die zukünftige Entwicklung ist die Strähl Käse AG auf eine Erweiterung angewiesen. Dazu wird eine Fläche von 7'115 m^2 von der Landwirtschaftszone in die Arbeitszone Gewerbe AG2 eingezont. Die Einzonung soll durch eine flächengleiche Verlagerung von Arbeitszonen Gewerbe AG1 aus dem Gebiet Morgegroob erfolgen. Die im Gebiet Morgegroob wegfallende Arbeitszone Gewerbe wird durch eine zweigeschossigen Wohn- und Arbeitszone WA2 ersetzt. Diese Fläche wiederum wird von den nicht ideal gelegenen und schwierig bebaubaren Parzellen Nrn. 719 und 888 hierher verlagert. Insgesamt ermöglichen die Zonenverlagerungen eine raumplanerisch bessere Lösung und können genehmigt werden.

Zonenplanänderungen Schulanlage Alterswilen
Mit den Auszonungen A3 und A4 und den Einzonungen E4 und E5 wird eine Fläche von 4'043 m^2 der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen mitsamt Strassenfläche angrenzend an das Areal der Schulanlage in Alterswilen neu angeordnet. Durch die flächengleiche Zonenverlagerung kann die Schulanlage kompakt und effizient erweitert werden. Die Zonenplanänderung ist zu begrüssen.

Kleinsiedlungen

Die Gemeinden müssen gemäss Planungsauftrag 1.9 A KRP die für ihre im Anhang A8 aufgeführten Kleinsiedlungen geltenden Zonierungen überprüfen. In der Gemeinde Kemmental gibt es insgesamt acht Kleinsiedlungen, die heute der Weilerzone zugewiesen sind: Aufhäusern (K188), Bommen (K190), Geboltshausen (K192), Neuhof (K194), Oberstöcken (K196), Schlatt (K197), Unterbächi-Neumühle (K195) und Unterstöcken (K198).

Im Rahmen der Ortsplanungsrevision werden die Kleinsiedlungen Aufhäusern, Bommen, Geboltshausen, Oberstöcken, Schlatt und Unterstöcken neu der Erhaltungszone zugewiesen. Dabei wurde eine enge Abgrenzung der Erhaltungszonen vorgenommen. Die ausgeschiedenen Erhaltungszonen werden als zweckmässig erachtet. Die Kleinsiedlungen Neuhof und Unterbächi-Neumühle werden neu der Landschaftsschutzzone oder der Landwirtschaftszone zugewiesen, was den Vorgaben des KRP entspricht. Die Gemeinde Kemmental erfüllt damit die Anforderungen aus dem KRP hinsichtlich Zonenwahl und zweckmässiger, enger Zonenabgrenzung. Die Umsetzung des Planungsauftrages 1.9 A KRP ist damit erfüllt.

Überlagernde Zonen

Gestaltungsplanpflichten

Mit der Gesamtüberprüfung des Zonenplans werden Gestaltungsplanpflichten in „Pünt", „Altishausen" und „Hugelshofen" aufgehoben. Gemäss Planungsbericht bestehen über alle Gebiete rechtskräftige Gestaltungspläne, weshalb der Zweck der Gestaltungsplanpflicht erfüllt sei. Den Aufhebungen kann zugestimmt werden. In diesem Zusammenhang ist jedoch auf § 72 Abs. 2 PBG hinzuweisen: Für Bauten und Anlagen mit erheblichen Auswirkungen auf die Nutzungs- und Erschliessungsordnung, die Umwelt oder das Orts- und Landschaftsbild, gehört zur Baureife ein Gestaltungsplan. Auch ohne überlagerte Gestaltungsplanpflicht gilt es diese gesetzliche Vorgabe bei der Planung und im Rahmen von Baubewilligungsverfahren zu beachten. Dies kann beispielsweise auf grösseren, unternutzten Gebieten der Fall sein, welche im kommunalen Richtplan als Innenentwicklungsgebiet bezeichnet sind. Konkret hätte die Gemeinde Kemmental bei der neu entstandenen Überbauung in Bätershausen auf Grundlage von § 72 Abs. 2 PBG ein Gestaltungsplan einfordern müssen, da aufgrund der Grösse und Siedlungsrandlage erhebliche Auswirkungen auf Raum und Umwelt vorliegen.

Archäologische Fundstellen

Im Zonenplan werden die drei, gemäss KRP Planungsauftrag 1.10C und Anhang A4 noch nicht grundeigentümerverbindlich geschützten archäologischen Fundstellen, mit der Zone für archäologische Funde überlagert. Damit wird der Planungsauftrag 1.10C KRP erfüllt. Hingegen werden die sechs bestehenden, ebenfalls im KRP aufgelisteten archäologischen Fundstellen nicht mehr mit einer archäologischen Schutzzone überlagert. Diese Fundstellen haben weiterhin Bestand und sind somit auch grundeigentümerverbindlich zu schützen. Die Politische Gemeinde Kemmental wird daher beauftragt, innert 6 Monaten die folgenden archäologischen Fundstellen mit einer Zone für archäologische Funde zu überlagern:

- Dotnacht, Chraienriet / Gräberfeld (Grabhügel), kantonal, 2 727 750 / 1 272 240
- Dotnacht, Sperbersholz/Burgstogg / Burgstelle, kantonal, 2 726 630 / 1 274 030
- Hugelshofen, Moonshus / Burgstelle, kantonal, 2 725 770 / 1 272 410
- Hugelshofen, Schatzloch/Wachtersberg / Burgstelle, kantonal, 2 726 520 / 1 272 080
- Hugelshofen, Schleifenrain / Burgstelle (Ruine), national, 2 725 080 / 1 273 880
- Lippoldswilen, Scheidbach / Burgstelle, kantonal, 2 725 060 / 1 274 380

Fruchtfolgeflächen

Mit den geplanten Einzonungen E3 und E4 werden insgesamt 11'158 m^2 FFF beansprucht. Die beanspruchten FFF müssen gemäss Planungsgrundsatz 2.2 F des KRP vollumfänglich kompensiert werden. Mit den eingereichten Unterlagen wird ausführlich aufgezeigt, wie die beanspruchten FFF kompensiert werden sollen und die erforderliche Interessensabwägung vorgenommen. Die FFF Kompensation soll zum einen durch die Auszonungen der Flächen A2 (3'678 m^2) und A4 (4'043 m^2) geschehen. Bei der Fläche A2 sind 493 m^2 FFF schwach belastet, weshalb diese nur teilweise angerechnet werden können (Abzug von 20 Prozent = 395 m^2). Insgesamt beläuft sich die Kompensationsfläche A2 somit auf 3'580 m^2. Die restlichen 3'535 m^2 FFF werden durch eine Neuerhebung in der Deponie Kehlhof kompensiert. Mit den vorliegenden Planungsunterlagen wird plausibel aufgezeigt, dass eine FFF-Kompensation mit Massnahmen der ersten Priorität (Auszonungen A2 und A4) nicht vollumfänglich möglich ist. Die Kompensation der verbleibenden Flächen mittels Neuerhebung ist somit zulässig. Die verbrauchten FFF im Umfang von 11'158 m^2 werden flächengleich kompensiert.

Mit einer vertraglichen Vereinbarung zwischen dem betroffenen Grundeigentümer und dem FFF-Verbraucher (Gemeinde) muss bereits zum Zeitpunkt der FFF-Beanspruchung sichergestellt werden, dass der Grundeigentümer die erhaltenen „FFF-Rechte“ dem FFF-Verbraucher abtritt. Die Politische Gemeinde Kemmental hat für

alle drei Kompensationsflächen (Auszonungen A2 und A4 sowie Neuerhebungsfläche) entsprechende Verträge abgeschlossen.

Die verbrauchten FFF müssen qualitativ gleichwertig kompensiert werden. Dazu wurden bodenkundliche Gutachten der Einzonungsflächen E3 und E4 (FFF-Verbrauch) und der FFF-Kompensationsflächen A2 und A4 (Auszonungen) erstellt. Die Neuerhebungsfläche in der Deponie Kehlhof befindet sich derzeit in der Folgebewirtschaftung und sollte bis zirka 2029 abgeschlossen sein. Im Anschluss an die Folgebewirtschaftung muss anhand eines bodenkundlichen Gutachtens die Qualität der Kompensationsfläche festgestellt und durch das Amt für Umwelt beurteilt werden. Ebenso müssen zu diesem Zeitpunkt die dazugehörigen Geodaten eingereicht werden.
Die mit den Einzonungen E3 und E4 verbrauchten FFF im Umfang von insgesamt 11'158 m^2 weisen gemäss den bodenkundlichen Gutachten NEK 2 (1'038 m^2) und NEK 4 (10'120 m^2) auf. Die Kompensationsflächen A2 und A4 weisen gemäss den bodenkundlichen Gutachten beide NEK 2 (7'623 m^2) auf. Auch die Neuerhebungsfläche (3'535 m^2) soll in NEK 2 rekultiviert werden. Die qualitativ gleichwertige Kompensation der verbrauchten FFF wird damit deutlich erreicht. Insgesamt wurden alle Nachweise erbracht, womit den Einzonungen zugestimmt werden kann.

Mehrwertabgabe

Folgende Zonenplanänderungen unterstehen gemäss § 63 Abs. 1 des Planungs- und Baugesetzes (PBG; RB 700) der Mehrwertabgabepflicht:

- E1: Einzonung von 310 m^2 Fläche von der Zone Strassen ausserhalb Bauzone SaB zur Zone Strassen innerhalb Bauzone SiB (Parzelle Nr. 875)
- E2: Einzonung von 232 m^2 Fläche von der Zone Strassen ausserhalb Bauzone SaB zur Zone Strassen innerhalb Bauzone SiB (Parzelle Nr. 360)
- E3: Einzonung von 1'783 m^2 Fläche von der Landwirtschaftszone Lw in die Arbeits- und Gewerbezone AG2 (Parzelle Nr. 220)
- E5: Einzonung von 125 m^2 Fläche von der Zone Strassen ausserhalb Bauzone SaB zur Zone Strassen innerhalb Bauzone SiB (Parzelle Nr. 453)
- E7: Einzonung von 7 m^2 Fläche von der Landwirtschaftszone Lw in die Dorfzone D (Parzelle Nr. 4199)
- E8: Einzonung von 626 m^2 Fläche von der Landwirtschaftszone Lw in die Dorfzone D

Bei der Einzonung E3 (Gesamtfläche von 7'115 m^2) wurden die Auszonungen A2 und A12 mit einer Fläche von total 5'332 m^2 abgezogen. Diese Kompensation erfolgt, da von der Einzonung und den Auszonungen dieselbe Grundeigentümerin (Strähl Käse AG) betroffen ist. Diese Praxis stützt sich auf den Entscheid der Steuerrekurskommission vom 8. April 2022 Stre.2021.209. Für den Überschuss an eingezonter Fläche von 1'783 m^2 ist die Mehrwertabgabe zu entrichten.

Bei der Einzonung E7 (Gesamtfläche von 25 m^2) wurden die Auszonung A7 mit einer Fläche von total 18 m^2 abgezogen. Diese Kompensation erfolgt, da von der Einzonung und der Auszonung dieselbe Grundeigentümerschaft betroffen ist. Diese Praxis stützt sich auf den Entscheid der Steuerrekurskommission vom 8. April 2022 Stre.2021.209. Für den Überschuss an eingezonter Fläche von 7 m^2 ist die Mehrwertabgabe zu entrichten.

Die Gemeindebehörde hat nach Inkraftsetzung der Zonenplanänderung der kantonalen Steuerverwaltung innert 14 Tagen den Zeitpunkt der Rechtskraft der Zuweisungen mit dem „Meldeformular Mehrwertabgabe" (verfügbar auf der Homepage der kantonalen Steuerverwaltung) zu melden (§ 47 Abs. 1 PBV). Es sind dabei die mehrwertabgabepflichtigen Ein- und Umzonungen aufzuführen unter der Angabe der betroffenen Parzellennummer sowie der von der Ein- bzw. Umzonung betroffenen Flächen. Es ist möglich, dass bestimmte Ein- und Umzonungen letztlich keinen Mehrwert generieren. Die Bewertung des Verkehrswertes vor und nach der rechtskräftigen Zuweisung zu einer Bauzone erfolgt jedoch erst durch die kantonale Steuerverwaltung."

Verfügbarkeit von Bauland

Für die Einzonung E3 in die Arbeitszone Gewerbe wurde mit der Grundeigentümerschaft ein Kaufrechtsvertrag nach § 71 PBG abgeschlossen. Damit ist die Nutzung der Bauzonen innert 15 Jahren gemäss Art. 15 Raumplanungsgesetz (RPG, SR 700) sichergestellt.

Siedlungsentwässerung

Der Generelle Entwässerungsplan (GEP) der Politischen Gemeinde Kemmental befindet sich derzeit in Überarbeitung. Es ist darauf zu achten, dass die aktuellen Abflusskoeffizienten bis zur Genehmigung des überarbeiteten GEP eingehalten werden. Der GEP-Ingenieur der Gemeinde Kemmental ist über die Zonenanpassungen zu informieren, damit diese entsprechend in der GEP-Überarbeitung berücksichtigt werden können.

5. **Baureglement**

Das Baureglement der Politischen Gemeinde Kemmental wurde komplett überarbeitet. Basis bildete das bestehende Baureglement von 2005, es wurden jedoch die Begriffe und Messweisen der IVHB verwendet und der Zonenkatalog an die revidierte PBV angepasst.

Art. 5 Masstabelle

Die in Art. 5 BauR enthaltene Masstabelle wurde um eine Fussnote ergänzt, welche die Dimensionierung von Ersatzneubauten bei Ökonomiegebäuden in der Erhaltungszone zum Gegenstand hat. In der Tabelle fehlt hingegen ein Verweis auf die Fussnote. Es wird darauf hingewiesen, dass die Fussnote in der Praxis ohnehin keine Wirkung entfalten würde, da die Massvorschriften der Landwirtschaftszone und der Erhaltungszone identisch sind und beide spezielle Masse für landwirtschaftliche Bauten ohne Wohnnutzung enthalten.

Art. 33 Dachgestaltung

In Art. 33 Abs. 3 wird die Gestaltung und maximale Grösse von Dachaufbauten in den Dorfzonen geregelt. Mit den vorliegenden Vorschriften soll die maximal zulässige Länge von einzelnen Dachaufbauten in Dorfzonen von bisher einem Sechstel auf neu einen Drittel der jeweiligen Fassadenlänge erhöht werden.

Die Dachlandschaft ist ein wichtiges Element jedes Ortsbildes im Kanton Thurgau. Allfällige bauliche Massnahmen haben sich sorgfältig einzufügen. Überdimensionierte Dachaufbauten wirken sich in der Regel negativ auf die Integrität der jeweiligen Dachlandschaften aus und stellen nur in wenigen Einzelfällen eine ortsbildverträgliche Lösung dar.

Daher wurde in der Vorprüfung festgehalten, dass in Anlehnung an das Musterbaureglement der Regionalplanungsgruppen Oberthurgau und Mittelthurgau die Reduktion der maximal zulässigen Länge von einzelnen Dachaufbauten auf einen Viertel der jeweiligen Fassadenlänge vorzunehmen sei. Entsprechend dimensionierte Dachaufbauten ermöglichen eine bessere Nutzung der Dachgeschosse, ohne eine erhebliche Beeinträchtigung der jeweiligen Dachlandschaft zu bewirken. Ausserdem können basierend auf Art. 7 Abs. 4 BauR längere Dachaufbauten ermöglicht werden, falls entsprechende Dachaufbauten in einem spezifischen Einzelfall eine ortsbildverträgliche Lösung darstellen.

Die Politische Gemeinde Kemmental verzichtete in der Folge jedoch auf eine Anpassung und belässt die maximale Breite der Dachaufbauten bei einem Drittel. Die allgemein gehaltene Begründung, dass ein Drittel ein oft angewandtes und anerkanntes Mass sei, greift hier zu kurz. Wie im Planungsbericht ausgeführt, werden in

den zusätzlichen Gestaltungsvorschriften zur Dorfzone Regelungen getroffen, welche als wesentlich für eine gute Einpassung in den Bestand erachtet werden. Dazu gehört insbesondere die Dach- und Fassadengestaltung. Es soll somit eine ortsspezifische Regelung zum Erhalt des Ortsbildes getroffen werden. Es ist daher nicht nachvollziehbar, warum Dachaufbauten zukünftig doppelt so breit sein dürfen. Die Dachlandschaften der Ortsbilder in der Gemeinde Kemmental sind grösstenteils noch intakt. Es konnten bei einer Überprüfung der entsprechenden Dächer anhand von Luftbildern keine Dachaufbauten identifiziert werden, welche einen Drittel der Fassadenlänge beanspruchen.

Die Bestimmung in Art. 33 Abs. 3 widerspricht damit dem Planungsgrundsatz 1.10 A des KRP, wonach die Ortsbildschutzgebiete in Escheinung, Substanz und Struktur zu schützten, zu pflegen und zu gestalten sind (insb. Alterswilen, Bommen, Hugelshofen und Ober-Neuwilen). Art. 33 Abs. 3 kann demnach nicht genehmigt werden. Die Politische Gemeinde Kemmental wird beauftragt, eine Regelung zur Gestaltung der Dachaufbauten einzuführen, welche den Schutz der Ortsbilder sicherstellt. Eine Regelung, welche die maximal zulässige Breite der Dachaufbauten auf einen Viertel der jeweiligen Fassadenlänge beschränkt, wäre aus Kantonaler Sicht genehmigungsfähig.

Anhang A
Im Anhang A werden die wichtigsten Rechtsgrundlagen, Normen und Richtlinien aufgelistet. Dies ist zu begrüssen. Zur Auflistung ist redaktionell anzumerken, dass nach Möglichkeit die Auflistung des Bundesrechts mit SR (z.B. SR 210) und die Auflistung des Kantonalen Rechts mit RB (z.B. RB 131.1) zu ergänzen sind.

6. **Schlussbemerkungen**
Die anlässlich der Vorprüfung vorgebrachten Hinweise und Anregungen wurden grösstenteils berücksichtigt oder bei abweichender Auffassung hinreichend begründet. Die Vorlage erfüllt weitgehend die Anforderungen von § 5 Abs. 3 des Planungs- und Baugesetzes (PBG; RB 700) und wird mit Ausnahme des Art. 33 Abs. 3 BauR genehmigt. Zudem enthält der Entscheid einzelne Aufträge / Auflagen und Hinweisvermerke.

Departement für Bau und Umwelt
Der Departementschef

Dominik Diezi

Departement für Bau und Umwelt · Kanton Thurgau ·

Thurgau

Rechtsmittel:
Gegen diesen Entscheid kann innert 30 Tagen ab Publikation im Amtsblatt 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:

16. JUNI 2026