

Frauenfeld, 04. September 2012

Entscheid Nr. 73

0158/2012/DBU/ARP

Politische Gemeinde Kemmental**- Zonenplanänderung Höhenweg****- Gestaltungsplan Pünt****Das Departement für Bau und Umwelt entscheidet:**

1. Die vom Gemeinderat Kemmental am 02. April 2012 beschlossene Zonenplanänderung Höhenweg wird genehmigt.
2. Der vom Gemeinderat Kemmental am 02. April 2012 beschlossene Gestaltungsplan Pünt wird genehmigt.
3. Mitteilung an:
 - Gemeinderat Kemmental, Alterswilerstrasse 2, 8573 Siegershausen, unter Beilage von vier Gestaltungsplänen Pünt und drei Zonenplanänderungen Höhenweg, je mit den notwendigen Genehmigungsvermerken (chargé)
 - Grundbuchamt Kemmental, Im Baumgarten 1, 8585 Langrickenbach
 - Amt für Umwelt
 - Amt für Raumplanung, unter Beilage eines Gestaltungsplans Pünt und zwei Zonenplanänderungen Höhenweg, je mit den Vermerken analog Gemeindeexemplare sowie der übrigen Akten

Erwägungen:

Mit Schreiben vom 19. Juni 2012 ersucht das Planungsbüro BHAtteam im Namen der Politischen Gemeinde Kemmental um Genehmigung der im Titel erwähnten Vorlagen. Der Gemeinderat hat die Zonenplanänderung Höhenweg als geringfügige Änderung gemäss § 5 Abs. 2 des Planungs- und Baugesetzes (PBG; RB 700) beschlossen. Das fakultative Referendum wurde nicht ergriffen. Aufgrund der eingereichten Unterlagen kann gefolgert werden, dass die Verfahren ordnungsgemäss durchgeführt wurden. Die Vorlagen wurden vom Amt für Raumplanung mit Bericht vom 16. September 2010 vorgeprüft. Die Vorbehalte wurden nun grösstenteils behoben und entsprechend in die vorliegende Planung eingearbeitet.

Das Planungsgebiet Höhenweg / Pünt betreffend Zonenplanänderung Höhenweg (Parzellen Nrn. 402, 569 (Teil)) und Gestaltungsplan Pünt (Parzellen Nrn. 420, 421, 569 (Teil)), liegt am nördlichen Dorfrand von Alterswilen.

Mit der **Zonenplanänderung Höhenweg** wird ein Teil der Strassenparzelle Nr. 569, welcher bis anhin als Strasse ausserhalb Baugebiet bezeichnet wurde, nun zur Strasse innerhalb Baugebiet geändert. Dies ist nötig, da die Erschliessung von Bauland für den

2/2

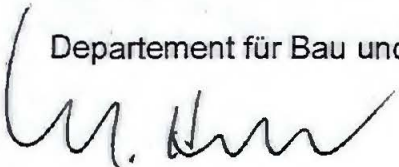
Motorfahrzeugverkehr über Bauzonen erfolgen muss. Es handelt sich dabei um eine systemtechnische Anpassung, weshalb keine Änderung des Baureglements erforderlich ist. Diese Strasse erschliesst das Gestaltungsplangebiet Pünt, welches bereits der Wohnzone W mit Gestaltungsplanpflicht zugewiesen ist. Die Politische Gemeinde Kemmental plant die Neuorganisation der Wasserversorgung, weshalb das Reservoir auf der Parzelle Nr. 402 nicht mehr benötigt wird. Die Gemeindebehörde beabsichtigt den Verkauf dieser Parzelle und möchte sie deshalb von der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen in die Wohnzone W umzonen. Insgesamt scheint die Zonenplanänderung Höhenweg sachgerecht.

Die allgemeinverbindlichen Teile des **Gestaltungsplans Pünt** (nachfolgend: Gestaltungsplan) bestehen aus einem Plan 1:500 und Sonderbauvorschriften (SBV). Gemäss Art. 2 SBV bezweckt der Gestaltungsplan eine zweckmässige Erschliessung unter Berücksichtigung der Siedlungsrandlage und der landwirtschaftlichen Umgebung. Dieser Zweckartikel ist zusammen mit Art. 7 SBV, welcher auf der Ost- und Südseite des Planungsgebietes einen Grüngürtel mit standortgerechten, einheimischen Pflanzen vorschreibt, angemessen auf die ortsbauliche Lage abgestimmt.

Gemäss Planungsbericht sei das Planungsgebiet im Sinne von § 35 PBG erschlossen. Die im Gestaltungsplan gewählte Regelungsdichte scheint zur Erreichung des eingangs erwähnten Zweckartikels sachgerecht. Im Sinne von § 18 PBG scheint sie angemessen. Gemäss Planungsbericht wird mit dem Gestaltungsplan nicht von der Regelbauweise abgewichen.

Im Übrigen haben die im Rahmen der verwaltungsinternen Vernehmlassung einbezogenen Fachstellen keine Vorbehalte gegen die Vorlagen angemeldet. Die Zonenplanänderung Höhenweg und der Gestaltungsplan Pünt erfüllen die Anforderungen von § 33 Abs. 1 des Planungs- und Baugesetzes (PBG; RB 700). Einer Genehmigung durch das Departement für Bau und Umwelt steht somit nichts im Wege.

Departement für Bau und Umwelt



Dr. Jakob Stark

Rechtsmittel:

Gegen diesen Entscheid kann innert 20 Tagen beim Verwaltungsgericht des Kantons Thurgau, 8570 Weinfelden, Beschwerde geführt werden. Diese hat einen Antrag und eine Begründung zu enthalten. Sie ist im Doppel unter Beilage des angefochtenen Entscheides einzureichen.

Expediert: - 4. Sep. 2012