

Frauenfeld, 16. April 2012

Entscheid Nr. 39

0237/2010/DBU/ARP

Politische Gemeinde Kemmental

Zonenplanänderung „Neumüli“, Parzellen Nrn. 1461 und 634

Richtplanänderung „Neumüli“

Schutzplanänderung „Neumüli“

Baulinienplan „Neumüli“

Änderung Baureglement (neuer Art. 12bis)

Das Departement für Bau und Umwelt entscheidet:

1. Die von der Gemeindeversammlung Kemmental am 23. November 2010 beschlossene Zonenplanänderung „Neumüli“ betreffend Parzelle Nr. 634, Alterswilen, wird genehmigt.
2. Die von der Gemeindeversammlung Kemmental am 23. November 2010 beschlossene Zonenplanänderung „Neumüli“ betreffend Parzelle Nr. 1461, Ellighausen sowie die Änderung des Baureglements betreffend Art. 12bis werden nicht genehmigt. Die im südlichen Teil der Parzelle Nr. 1461 für die Sonderbauzone für Freizeitanlagen vorgesehenen 918 m2 verbleiben in der Landschaftsschutzzone und die nördlich der bestehenden Liegenschaften für die Landschaftsschutzzone vorgesehenen 232 m2 verbleiben in der Weilerzone.
3. Die vom Gemeinderat am 11. Oktober 2010 beschlossene Änderung des Schutzplans und des kommunalen Richtplans im Gebiet „Neumüli“ sowie die Ausscheidung eines Baulinienplans „Neumüli“ werden nicht genehmigt.
4. Mitteilung an:
 - Gemeinderat Kemmental, 8573 Siegershausen, unter Beilage von drei Zonenplanänderungen „Neumüli“, je mit Genehmigungsvermerk betreffend Parzelle Nr. 634, Alterswilen und Nichtgenehmigungsvermerk betreffend Parzelle Nr. 1461, Ellighausen, unter Beilage von je vier Exemplaren zur Änderung des Schutzplans, des kommunalen Richtplans, des Baureglements und des neuen Baulinienplans „Neumüli“, je mit Nichtgenehmigungsvermerk.
 - Bundesamt für Raumentwicklung, Herr Stephan Scheidegger, 3063 Ittigen
 - Grundbuchamt Kemmental, im Baumgarten 1, 8585 Langrickenbach
 - Amt für Denkmalpflege
 - Amt für Umwelt
 - Forstamt
 - Landwirtschaftsamt



- Departement für Bau und Umwelt, Rechtsdienst
- Amt für Raumplanung, Abt. Natur und Landschaft
- Amt für Raumplanung, unter Beilage von zwei Zonenplanänderungen „Neumüli“, je mit Genehmigungsvermerk betreffend Parzelle Nr. 634, Alterswilen und Nichtgenehmigungsvermerk betreffend Parzelle Nr. 1461, Ellighausen, unter Beilage von je einem Exemplar zur Änderung des Schutzplans, des kommunalen Richtplans, des Baureglements und des neuen Baulinienplans „Neumüli“, je mit Nichtgenehmigungsvermerk sowie der übrigen Akten

Erwägungen:

Mit Schreiben vom 16. Dezember 2010 ersucht das Büro BHAtteam Ingenieure AG im Auftrag der Politischen Gemeinde Kemmental um Genehmigung der im Titel erwähnten Vorlage. Beim Departement für Bau und Umwelt sind gegen die Zonenplanänderung zwei Rekurse eingegangen. Über die eingegangenen Rekurse entscheidet das Departement für Bau und Umwelt in einem separaten Verfahren. Mit Schreiben vom 22. September 2010 hat zudem das Bundesamt für Raumentwicklung einen Antrag auf Verfahrensbeteiligung gemäss Art. 111 BGG gestellt, sollte die Zonenplanänderung hinsichtlich Ausscheidung einer „Sonderbauzone für Freizeitanlagen“ genehmigt werden.

Die **Zonenplanänderung Neumüli** betrifft zwei Parzellen in der Politischen Gemeinde Kemmental. Einerseits ist geplant, einen Teil der Parzelle Nr. 1461 in Ellighausen einer neuen Sonderbauzone für Freizeitanlagen zuzuweisen und andererseits soll in Alterswilen die Parzelle Nr. 634 von der Dorfzone in die Landwirtschaftszone umgezont werden. Die Zonenplanänderung betreffend Parzelle Nr. 1461 wurde durch ein Begehren des Grundeigentümers ausgelöst. Gegen die Zonenplanänderung Neumüli wurden beim Departement für Bau und Umwelt zwei Rekurse erhoben. Am 28. April 2011 fand im Beisein aller Parteien und Fachstellen ein Augenschein statt. Mit Schreiben vom 23. September 2011 liessen die Rekurrenten der Gemeindebehörde eine Vereinbarung zukommen, in welcher der Grundeigentümer der Parzelle Nr. 1461, zusammen mit den Rekurrenten die Gemeindebehörde ersuchen, auf die Sonderbauzone für Freizeitanlagen zu verzichten. Gestützt auf diese Vereinbarung anerkannte der Gemeinderat anlässlich seiner Sitzung vom 6. Oktober 2011 den Rekurs mit Bezug auf die Einzonung hinsichtlich der Parzelle Nr. 1461. An der Zonenplanänderung betreffend Parzelle Nr. 634 hielt der Gemeinderat hingegen fest. Der entsprechende Protokollauszug vom 13. Oktober 2011 wurde dem Departement für Bau und Umwelt zur Kenntnis gebracht. Somit fehlt nachgewiesenermassen ein Bedarf für die Zonenplanänderung auf Parzelle Nr. 1461, womit die Zonenplanänderung zur Schaffung einer neuen Sonderbauzone für Freizeitanlagen nicht genehmigt werden kann. Ohne diese Zonenplanänderung machen



3/3

auch die damit zusammenhängenden Gesuche um Genehmigung einer Baureglementänderung, einer Änderung des kommunalen Richtplans, einer Änderung des Schutzplans und das Ausscheiden einer Baulinie keinen Sinn, weshalb auch diese Änderungen nicht genehmigt werden können.

Die Zonenplanänderung Neumüli betrifft zudem die Parzelle Nr. 634 im Ortsteil Alterswilen, wo eine Fläche von 1575 m² von der Dorfzone in die Landwirtschaftszone umgezont werden soll. Die besagte Fläche grenzt im Osten an die Landwirtschaftszone und im Süden an die Landschaftsschutzzone. Der betroffene Grundeigentümer möchte die Fläche auch inskünftig frei von jeglichen Bauten und Anlagen halten, weshalb dieser Fläche die Eignung als Bauparzelle abgesprochen werden muss, da die Erhältlichkeit dieser Parzelle nicht gegeben ist. Aus raumplanerischer Sicht spricht zudem nichts gegen die beantragte Umzonung, zumal die Fläche inskünftig ohne weiteres landwirtschaftlich genutzt werden kann. Im Übrigen haben im Rahmen der verwaltungsinternen Vernehmlassung die einbezogenen Fachstellen keine Vorbehalte gegenüber letztgenannter Zonenplanänderung vorgebracht. Es kann festgestellt werden, dass die Anforderungen von § 33 PBG erfüllt sind. Einer Genehmigung der Umzonung von Parzelle Nr. 634 von der Dorfzone in die Landwirtschaftszone durch das Departement für Bau und Umwelt steht 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: 16. April 2012