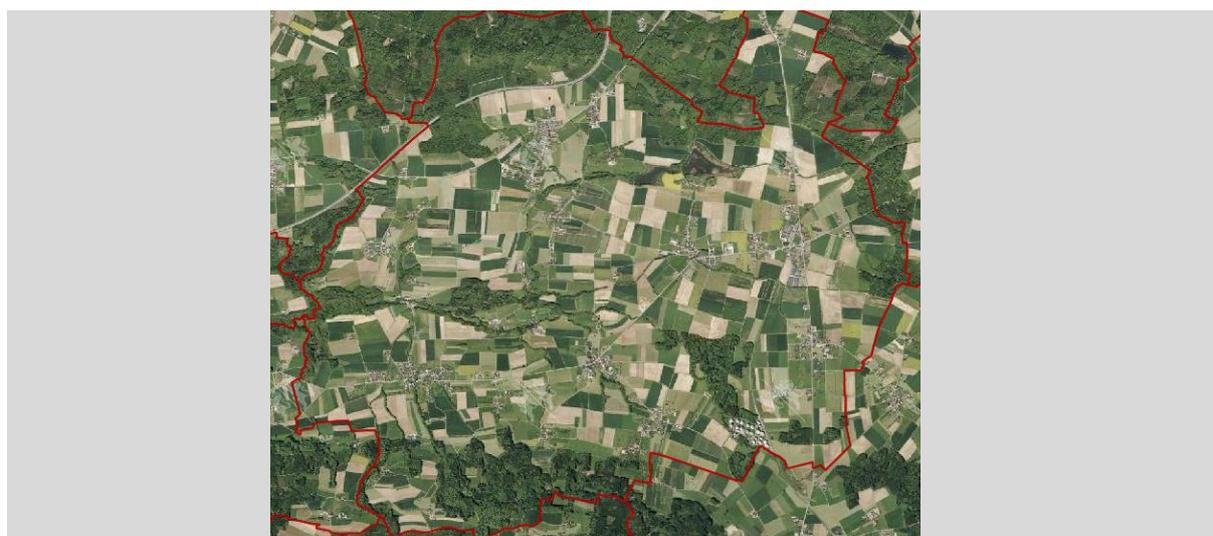




Ortsplanungsrevision Kemmental

Planungsbericht

Mitwirkung



Projekt-Nr. 6562 | Datum: 29.04.2024

Inhalt

1	Allgemeines	4
1.1	Ausgangslage und Revisionsgründe	4
1.2	Planungsablauf	4
1.3	Zuständigkeit und Umfang einer Ortsplanung	4
1.4	Grundlagen	5
2	Analyse und Planungsziele	5
2.1	Analyse	5
2.2	Bevölkerungsentwicklung	6
2.3	Altersstruktur	8
2.4	Haushaltsformen	9
2.5	Wirtschaft	9
3	Kantonaler Richtplan	11
3.1	Rechtskräftiger kantonaler Richtplan	11
3.2	Siedlungsdimensionierung	12
3.3	Kapazitätsberechnung	14
3.4	Ortsbilschutzgebiete	15
3.5	Archäologische Fundstellen	16
3.6	Verkehr	16
3.7	Fruchtfolgefleichen	22
3.8	Kantonales Hinweisinventar, Kommunaler Schutzplan	24
3.9	Agglomerationsprogramm Kreuzlingen – Konstanz (3. Generation)	24
3.10	Kommunaler Schutzplan	26
4	Entwicklungsleitsätze und Planungsziele	27
4.1	Siedlungsentwicklung	27
4.2	Verkehr	28
4.3	Natur und Landschaft	28
4.4	Ver- und Entsorgung	29
5	Kommunaler Richtplan	30
5.1	Allgemein	30
5.2	Aufbau und Wirkung des Richtplans	30
5.3	Teilrichtplan Siedlung	32
5.4	Richtplangebiet (S1)	32
5.5	Innenentwicklung (S2, S3, S4)	33
5.6	Teilrichtplan Verkehr	43
5.7	Teilrichtplan Natur und Landschaft	49
5.8	Teilrichtplan Ver- und Entsorgung	55
6	Zonenplan	56
6.1	Allgemein	56
6.2	Zonenkatalog	56
6.3	Um-, Ein- und Auszonungen	57
7	Integration der Gefahrenkarte	73
7.1	Methodik Umsetzung Gefahrenkarte	74
7.2	Evaluation der Konfliktgebiete	75
8	Baureglement	79

8.1	Ausgangslage	79
8.2	Zielsetzungen	79
8.3	Auslegeordnung	80
8.4	Problemstellungen	81
8.5	Zonendefinition	83
8.6	Erläuterung der Festsetzungen des Baureglements	83
8.7	Nutzungszonen	84
9	Überprüfung der Planung	91
9.1	Planungsziel der Gemeinde	91
9.2	Vorgaben des kantonalen Richtplans	91
9.3	Sachpläne und Konzepte des Bundes	92
9.4	Vorgaben Raumplanungsgesetz RPG	92
9.5	Generelle Entwässerungsplanung GEP / generelles Wasserversorgungsprojekt GWP	93
9.6	Haushälterische Bodennutzung / Innere Verdichtung	93
9.7	Zonenplan	93
10	Mitwirkung und Rechtsverfahren	94
10.1	Mitwirkung der Bevölkerung	94
10.2	Ergebnisse der Vorprüfung und Vernehmlassung	94
10.3	Einsprach und Einwände	94
10.4	Auflagen und Bekanntmachungen	94
10.5	Einsprachen und Einwände zur Ortsplanung	94
10.6	Erlass durch die Gemeindeversammlung und den Gemeinderat	94
10.7	Erlass und Aufhebung von Plänen	94
Anhang		I
A.	Änderungstabelle Zonenplan und Richtplan	I
B.	Erweiterung der Wohn- und Gewerbezone Blättler (Einzonung E6)	VI
C.	Auswertung Vorprüfung	I
D.	Auszug Protokoll Gemeinderatssitzung	I
E.	Auszug Amtsblatt	I
F.	Auszug Protokoll Gemeindeversammlung	I
G.	Auswertung Vorprüfung	I
H.	Strassenentwicklungskonzept	I

1 Allgemeines

1.1 Ausgangslage und Revisionsgründe

1.1.1 Revisionsgrund

Die letzte Gesamtrevision der Ortsplanung fand bis und mit 2005 statt. Eine ordentliche Ortsplanungsrevision im Rahmen des üblichen Rhythmus von 10-15 Jahren bietet sich nun an, da sich die Verhältnisse im Sinne von Art. 21 des Bundesgesetzes über die Raumplanung RPG in verschiedener Hinsicht verändert haben.

- Revision des Kantonalen Richtplans
- Revision des kantonalen Planungs- und Baugesetzes PBG mit Verordnung PBV, 1.1.2013
- Revision Raumplanungsgesetz RPG und Raumplanungsverordnung RPV, 1.5.2014
- Geänderte Ansprüche an die Planung infolge der öffentlichen Diskussion

Aufgrund dessen hat sich der Gemeinderat GR Kemmentals dazu entschieden, die Richt- und Nutzungsplanung der Gemeinde sowie das Baureglement gesamthaft zu revidieren.

1.1.2 Auftragsvergabe

Der Gemeinderat hat die bhateam ingenieure ag, Frauenfeld, mit der Ortsplanungsrevision beauftragt.

1.2 Planungsablauf

Die Revision der Ortsplanung wurde in enger Zusammenarbeit mit der Gemeinde durchgeführt. Hierbei haben insbesondere mit dem Gemeinderat verschiedenen Sitzungen und Workshops stattgefunden. Insgesamt wurde der nachfolgend aufgezählte Arbeitsumfang für die Ortsplanungsrevision definiert:

- Grundlagenanalyse
- Einführung des Gemeinderats (stellv. für die Gemeindebevölkerung / PK)
- Richtplan Siedlung, Verkehr, Landschaft
- Zonenplan, Umsetzung aus dem Richtplan
- Baureglement, revidierte gesetzliche Grundlagen PBG, PBV, IVHB

1.3 Zuständigkeit und Umfang einer Ortsplanung

1.3.1 Planungsbehörde

Die Ortsplanung obliegt der Gemeinde gestützt auf § 4 des Kantonalen Planungs- und Baugesetzes PBG. Sie wird von der zuständigen kantonalen Stelle genehmigt.

1.3.2 Genehmigungsinstanz, Berichterstattung

Damit die Ortsplanung genehmigt werden kann, muss, unter Berücksichtigung von § 47 der Verordnung zum Raumplanungsgesetz RPV, gegenüber der kantonalen Genehmigungsbehörde über die Planung Bericht erstattet werden:

Die Behörde, welche die Nutzungspläne erlässt, erstattet der kantonalen Genehmigungsbehörde (§26 Abs. 1 RPG) Bericht darüber, wie die Nutzungspläne die Ziele und Grundsätze der Raumplanung

(§ 1 und 3 RPG), die Anregungen aus der Bevölkerung (§ 4 Abs. 2 RPG), die Sachpläne und Konzepte des Bundes (§ 13 RPG) und den Richtplan (§ 8 RPG) berücksichtigen und wie sie den Anforderungen des übrigen Bundesrechts, insbesondere der Umweltschutzgesetzgebung, Rechnung tragen.

Insbesondere legt sie dar, welche Nutzungsreserven im weitgehend überbauten Gebiet bestehen und wie diese Reserven haushälterisch genutzt werden sollen.

1.4 Grundlagen

- Raumplanungsgesetz RPG und Verordnung RPV2014
- Sachpläne Bund
- Kantonaler Richtplan 2018
- Planungs- und Baugesetz PBG 2013
- Verordnung zum Planungs- und Baugesetz PBV 2014
- Hinweisinventar der kantonalen Denkmalpflege
- Gefahrenkarte
- Raumkonzept Thurgau 2014
- Raum+ Thurgau 2015

1.4.1 Kommunale Grundlagen

- Zonenplan 2005
- Baureglement 2004/ teil. Revision 2012
- Richtplanung (Siedlung, Verkehr, Landschaft) 2005
- Schutzplan 2005

2 Analyse und Planungsziele

2.1 Analyse

Zu Beginn der Revision wurde eine vertiefte Analyse statistischer Daten und Grundlagen durchgeführt. Dabei wurden zurückliegende und gegenwärtige Entwicklungen betrachtet, um daraus Schlüsse für die künftige Entwicklung ziehen zu können. Als Grundlage für die Analyse dienten neben den Daten der letzten Volks- (2000 / 2010) und Betriebszählungen (2008), diverse Daten der Fachstelle für Statistik des Kantons, des Bundesamtes für Statistik BFS sowie Grundlagen der Gemeinde.

Die Analyse beinhaltet die Zusammentragung der Grundlagen und deren Auswertung mit kurzen Kommentaren für folgende Bereiche:

- Regionale und Kantonale Vorgaben (Richtplan, etc.) sowie Vorgaben der Gemeinde
- Bevölkerung (Wachstum, Alterspyramide, Prognose, etc.)
- Arbeitsplätze (Beschäftigte, Arbeitsstätte, etc.)
- Verkehr (Angebot, Pendler, etc.)
- Bautätigkeit (Stand der Erschliessung, Bauzonenkapazitäten, etc.)
- Infrastruktur (Schule, Sport, Kultur, Verwaltung, etc.)

2.2 Bevölkerungsentwicklung

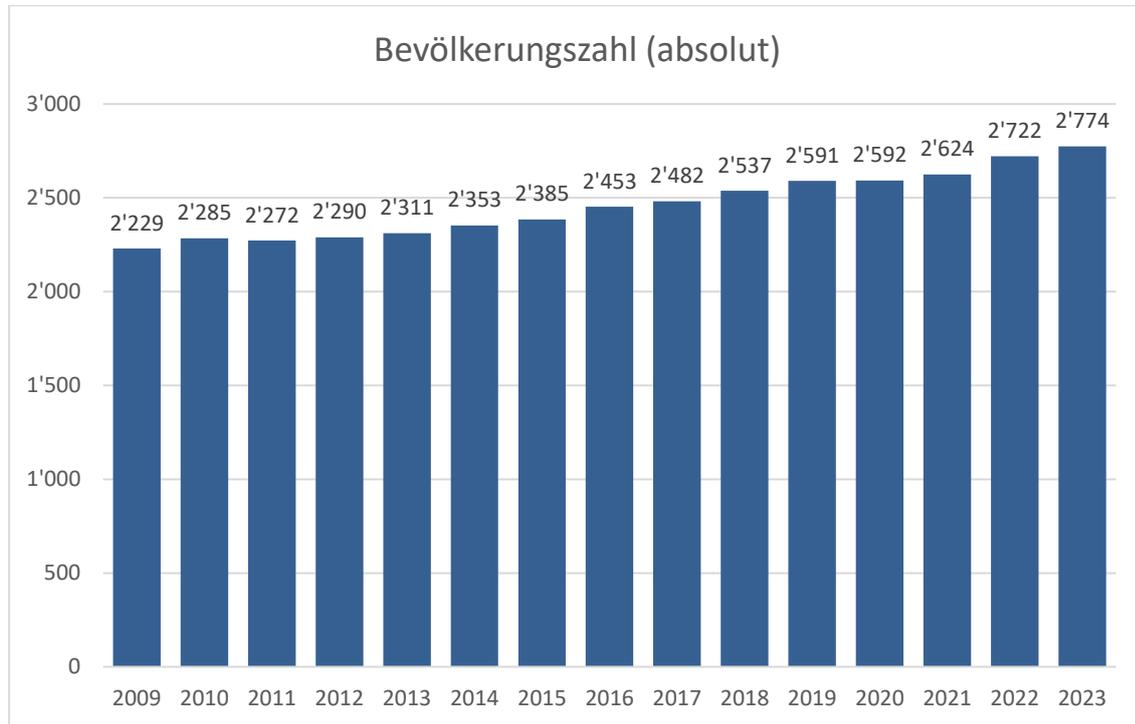


Abbildung 1: Bevölkerungswachstum der Gemeinde Kemmental (Quelle: Dienststelle für Statistik TG)

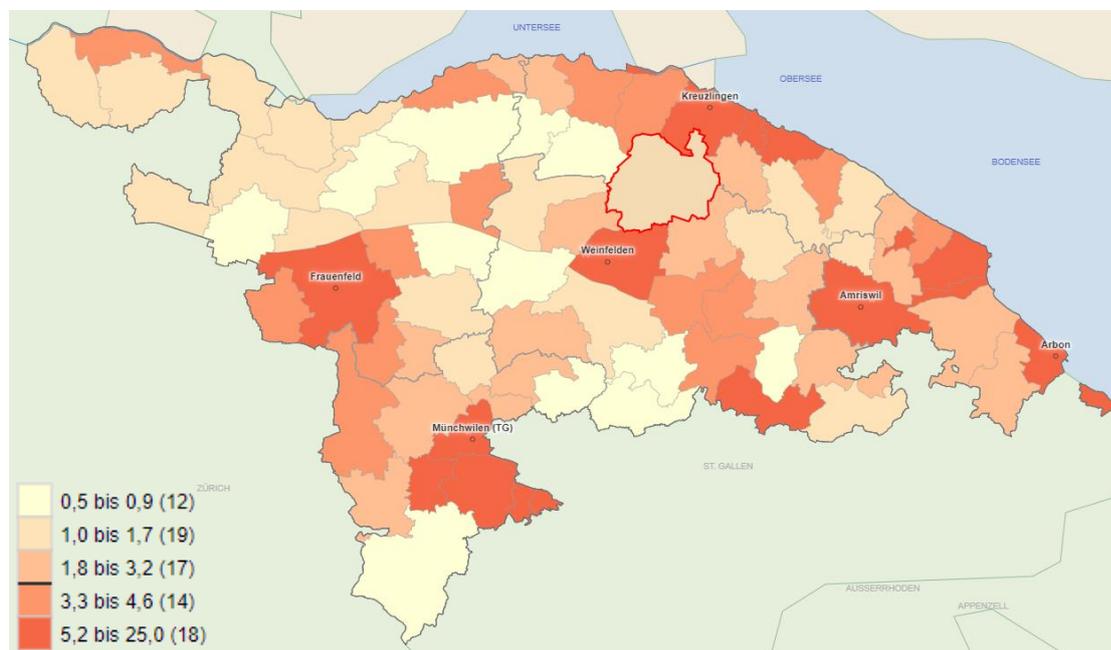


Abbildung 2: Bevölkerungsdichte Kanton Thurgau - Kemmental in roter Umrandung (Quelle: Dienststelle für Statistik TG)

Die vorliegende Grafik stellt die Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde Kemmental im Zeitraum der letzten zehn Jahre dar. An den Zahlen ist ein fast ausschliesslich positiver Trend zu erkennen. Insgesamt verzeichnet die Gemeinde einen Zuwachs von 362 Einwohnern innerhalb der vergangenen 10 Jahre. Bis auf einen leichten Rückgang im Jahr 2011 ist kein Rückgang zu verzeichnen.

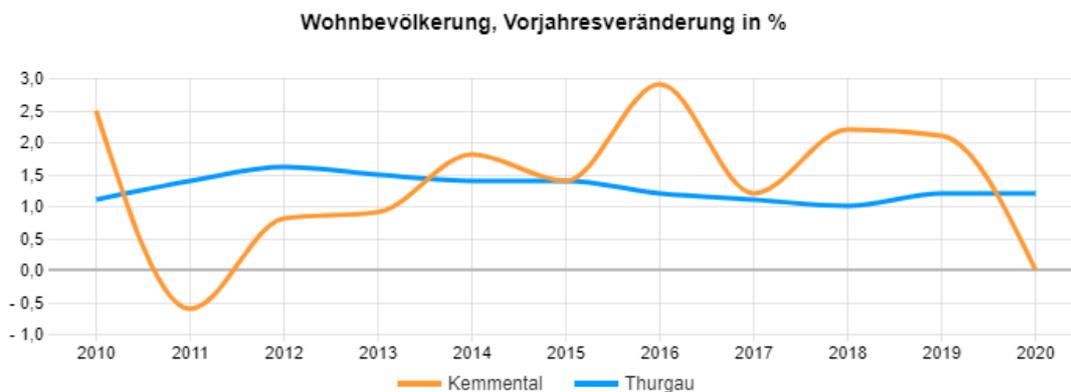


Abbildung 3: Entwicklung der Wohnbevölkerung Kemmental-Thurgau (Quelle: Dienststelle für Statistik Kanton Thurgau)

Im Vergleich der Wohnbevölkerungsentwicklung zeigt sich in den kantonalen Werten ein konstanter, positiver Trend, der an den Werten der Gemeinde Kemmental ebenfalls abzulesen ist. Einige Stellen, weisen jedoch ein weniger konstantes und gleichmässiges Wachstum auf. Insgesamt stellen sich die Verläufe ähnlich dar und belegen ein deutliches Bevölkerungswachstum.

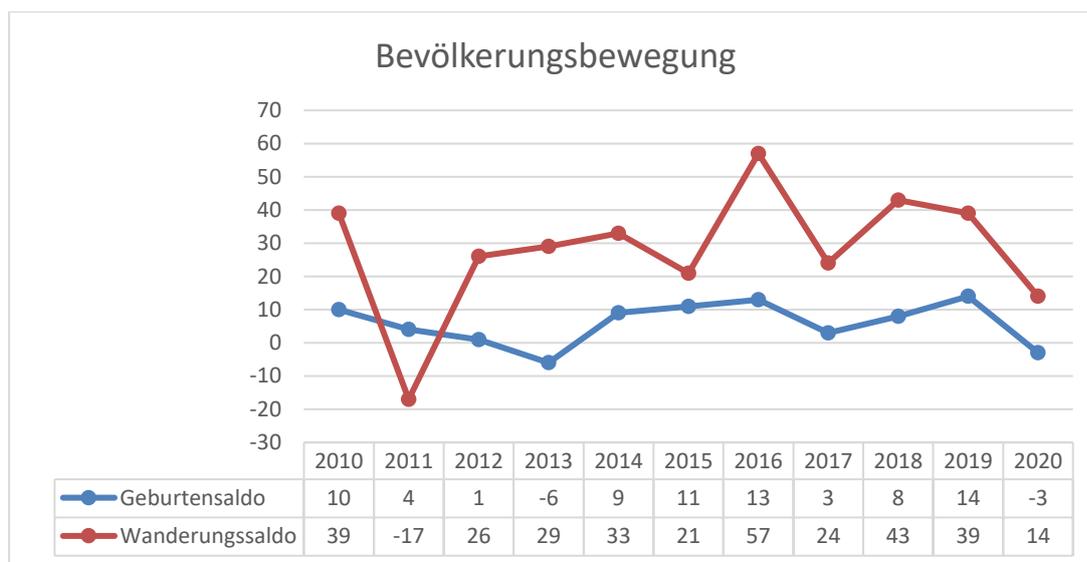


Abbildung 4: Bevölkerungsbewegung Kemmental (Quelle: Dienststelle für Statistik Kanton Thurgau)

Sowohl das Wanderungs- und Geburtensaldo, als auch die Bevölkerungsentwicklung gegenüber dem Vorjahr sind in ihrem Verlauf nahezu durchgehend positiv. In Anbetracht der ebenfalls steigenden Bevölkerungszahlen der Gemeinde kann daraus geschlossen werden, dass es eine hohe Zuwanderungsrate gibt und Kemmental als attraktiver Wohnort wahrgenommen wird. Damit wird die Gemeinde gleichzeitig vor die Herausforderung gestellt, mit dem Bevölkerungswachstum und der damit einhergehenden Wohnungsnachfrage um zu gehen.

Merkmale der Bevölkerungsentwicklung von 1991 bis 2017:

- 1991 – 1999 sowie 2005 – 2017 stetiger Bevölkerungsanstieg
- Seit 2006 überwiegend positives Wanderungssaldo (=Differenz zwischen Zu- und Abwanderung, bei positivem Saldo hat es mehr Zu- als Abwanderungen)

2.3 Altersstruktur

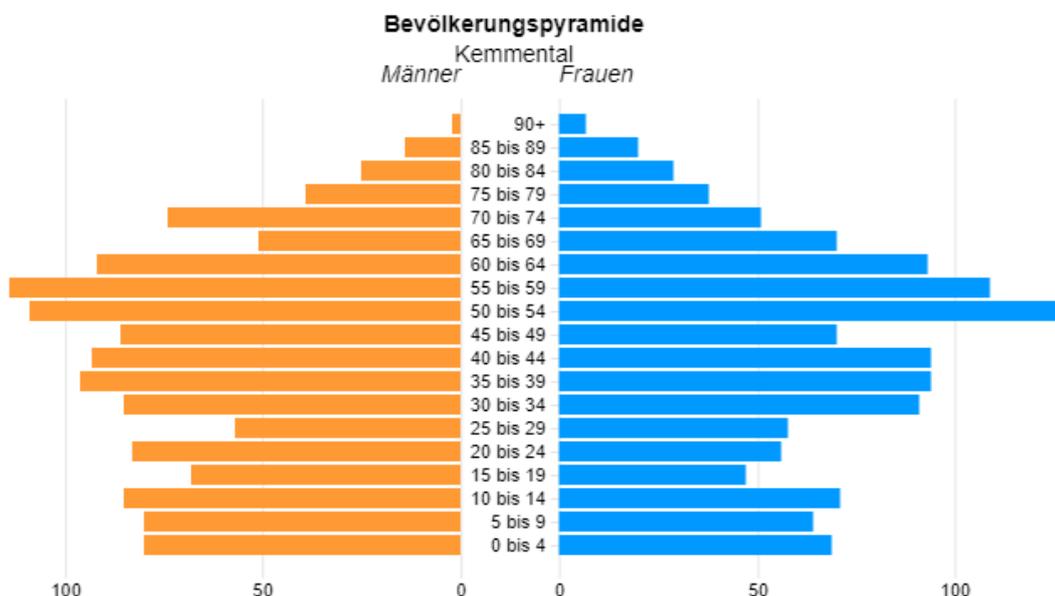


Abbildung 5: Bevölkerungspyramide Kemmental (Quelle: Dienststelle für Statistik Kanton Thurgau)

In den abgebildeten Grafiken wird die Altersstruktur der Bevölkerung nach Geschlechtern dargestellt. Die Daten beziehen sich auf das statische Jahr 2020.

Alter	Bedeutung für Gemeinde
0 – 14	Ausbildung, Schulraumangebot
15 – 19	Weiterführende Schulen, Berufsausbildung
20 – 34	Studium, junge Berufsleute. „Mobile“ Arbeitskräfte, wichtige Basis für die Gemeindeentwicklung
35 – 59	Etablierte Steuerzahler und Arbeitskräfte. Mitwirkung in der Gemeinde
65 +	Alterswohnraum, Einpersonenhaushalte

Eine Gegenüberstellung der Werte zeigt, dass jeweils die Altersklassen zwischen 50 – 60 am stärksten vertreten sind. Diese Altersklassen gehören zu den etablierten Steuerzahlern und sogar für eine wirtschaftliche Grundstabilität der Gemeinde. Weiterhin stark vertreten sind die Gruppen zwischen 30 und 45, die ebenfalls zu den etablierten Steuerzahlern gehören. In den höheren Altersgruppen nimmt der Anteil immer weiter ab, sodass keine Überalterung der Gesellschaft festzustellen ist. Durch die Alterung der derzeit dominierenden Altersklassen, liegt in einer möglichen Überalterung eine potenzielle künftige Gefahr, die es bei der Planung der perspektivischen Entwicklung der Gemeinde zu berücksichtigen gilt. Gleichzeitig haben die Statistiken in Bezug auf die Bevölkerungsentwicklung und das Wanderungssaldo gezeigt, dass die Gemeinde Kemmental ein attraktiver Wohnort ist. Diesbezüglich ist die Anziehungskraft für junge Leute und Familien zu stärken, um für den Fortbestand der wirtschaftlichen und sozialen Stabilität zu sorgen.

2.4 Haushaltsformen

Die Untersuchung der Haushaltsformen ist ein wichtiger Indikator für die Siedlungsentwicklung und deren langfristige Planung.

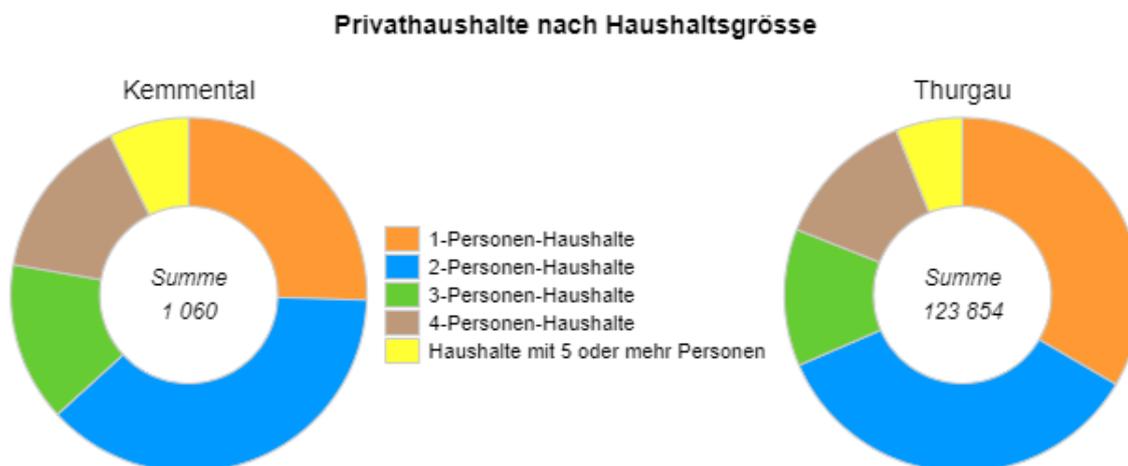


Abbildung 6: Privathaushalte nach Grösse Kemmental - Thurgau (Quelle: Bundesamt für Statistik 2020)

Bei der Betrachtung der Haushaltsformen fällt auf, dass die Gemeinde Kemmental einen hohen Anteil der 2-Personen-Haushalte. Im Vergleich mit den kantonalen Werten, wird diese Ausprägung noch einmal deutlich. Im Gegensatz dazu ist die Anzahl der 1-Personene-Haushalte niedriger. In den übrigen Werten unterscheiden sich die Ausprägungen zwischen der Gemeinde Kemmental und der kantonalen Statistik nur unwesentlich.

2.5 Wirtschaft

Arbeitsstätten nach Branche

Kemmental

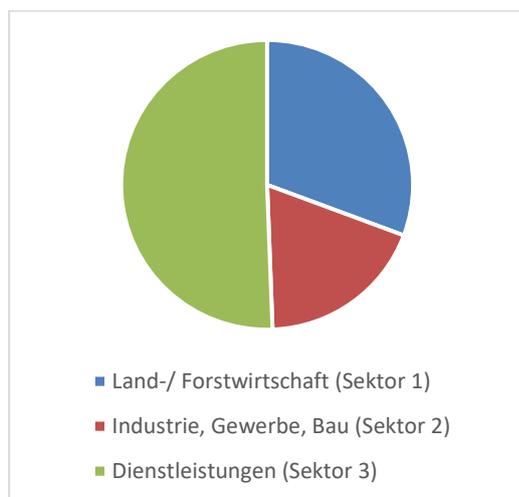


Abbildung 7: Arbeitsstätten nach Branche - Kemmental (Eigene Darstellung nach Bundesamt für Statistik)

Kanton Thurgau

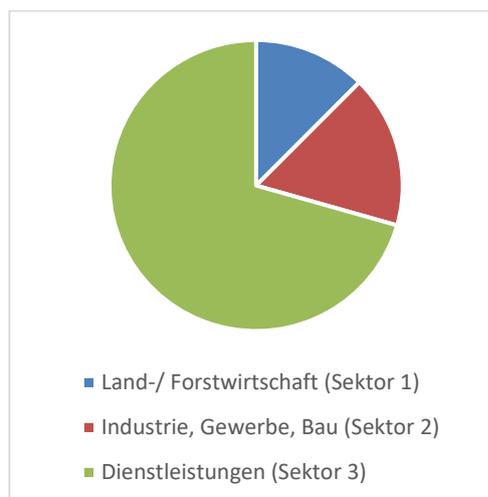


Abbildung 8: Arbeitsstätten nach Branche - Kanton Thurgau (Eigene Darstellung nach Bundesamt für Statistik)

Die oben abgebildeten Diagramme zeigen die Verteilung der Arbeitsstätten nach Branche und Stellen die Daten der Gemeinde Kemmental den Zahlen des gesamten Kantons gegenüber. Etwa die Hälfte aller in der Gemeinde Kemmental vorhandenen Arbeitsstätten lässt sich dem Dienstleistungssektor

zuordnen, der damit den stärksten Sektor bildet. Als zweit stärkster Sektor lässt sich die Land- und Forstwirtschaft ausmachen. Den geringsten Anteil an den in der Gemeinde vorhandenen Arbeitsstätten macht der Sektor für Industrie, Gewerbe und Bau aus.

Im Vergleich mit den Daten des gesamten Kantons zeigt sich, dass der stärkste Sektor auch hier die Dienstleistungsbranche ist. Jedoch tritt dieser in der kantonalen Statistik mit einer Mehrheit von nahezu $\frac{3}{4}$ noch deutlicher hervor. Auf Ebene des Kantons schliesst sich daran der Industrie, Gewerbe und Bausektor an, darauf folgt Land- und Forstwirtschaft. Der Unterschied zwischen diesen beiden Sektoren ist jedoch sehr gering.

Beschäftigte nach Branche

Kemmental

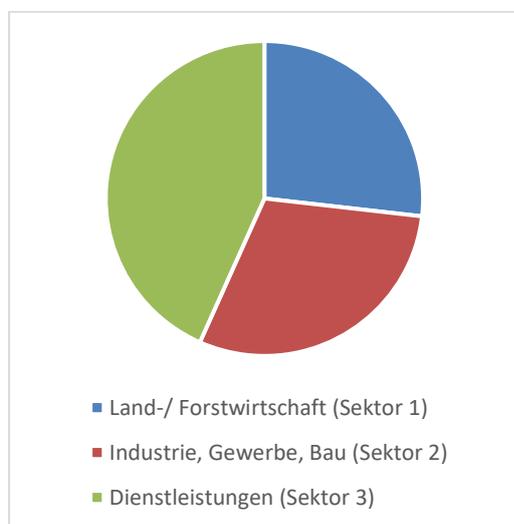


Abbildung 9: Beschäftigte nach Branche - Kemmental (Eigene Darstellung nach Bundesamt für Statistik)

Kanton Thurgau

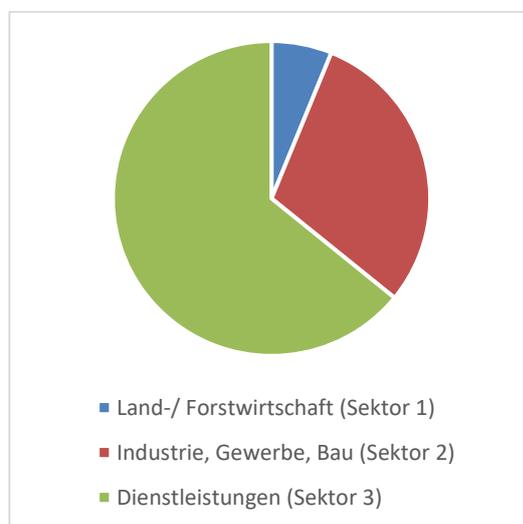


Abbildung 10: Beschäftigte nach Branche - Kanton TG (Eigene Darstellung nach Bundesamt für Statistik)

Bei den Vollzeitbeschäftigten zeigt sich im Vergleich zur Verteilung der Arbeitsstätten nach Branche eine etwas abweisende Aufteilung. Die Varianz zwischen den drei Sektoren ist wesentlich geringer. Mit 42,75 % ist der Dienstleistungssektor ebenfalls am stärksten vertreten, gefolgt vom 2. Sektor (Industrie, Gewerbe, Bau) mit einem Anteil von 30,2 % und schliesslich 27,6 % im Sektor Land- und Forstwirtschaft.

3 Kantonaler Richtplan

3.1 Rechtskräftiger kantonaler Richtplan

Die Revision des Raumplanungsgesetzes (In Kraft gesetzt am 01. Mai 2014) war der Auslöser für die Teilrevision des kantonalen Richtplans (KRP). Das Departement für Bau und Umwelt hat mit dem Raumkonzept und dem 2018 genehmigten neuen KRP neue Leitlinien für die Gemeinden erarbeitet. Die kantonalen Vorgaben zur Siedlungsdimensionierung sind in der Ortsplanungsrevision der Gemeinde Kemmental entsprechend zu berücksichtigen.

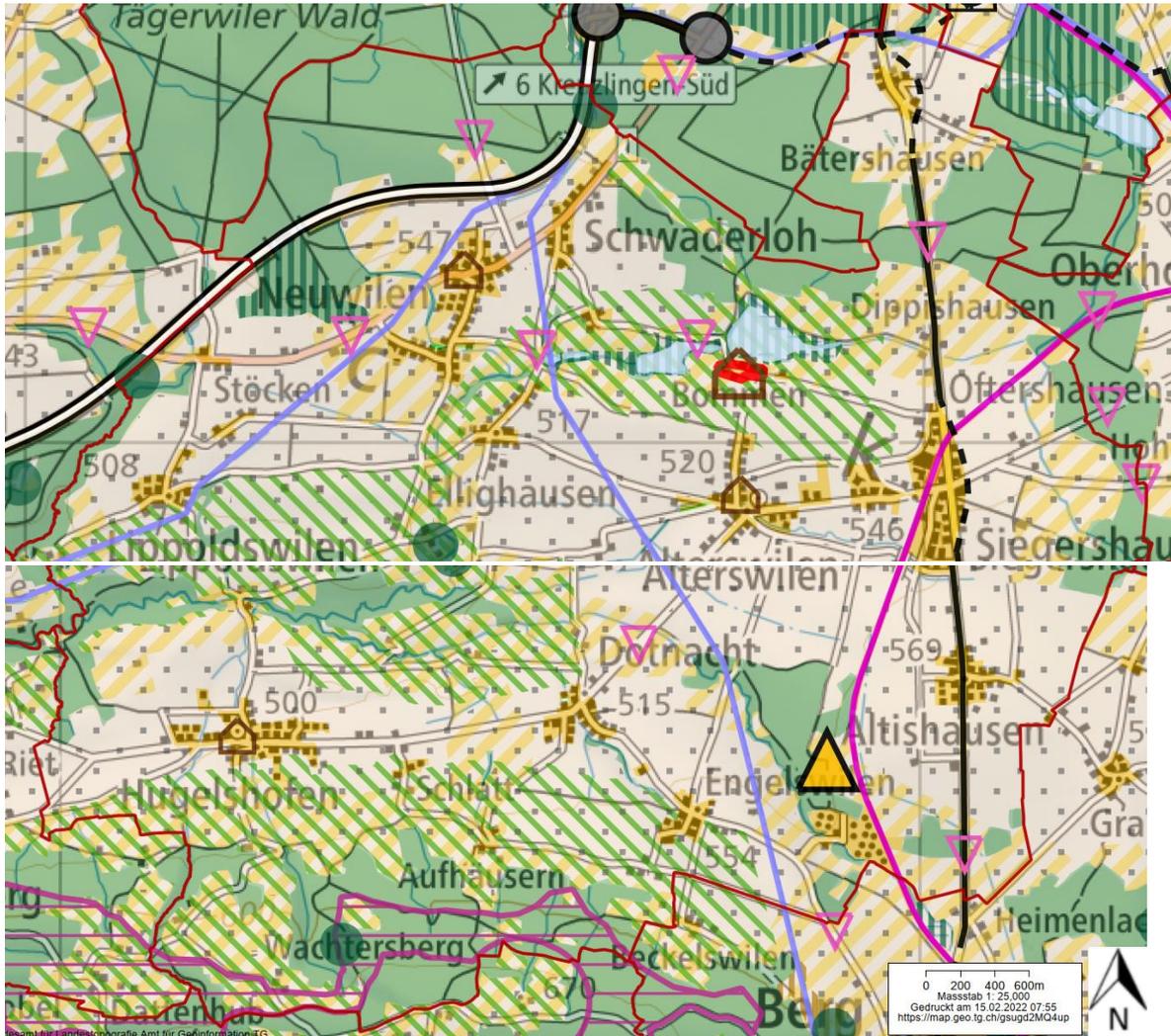


Abbildung 11: Ausschnitt kantonaler Richtplan Gemeinde Kemmental (Thurgis)

Ausgangslage	Richtplaninhalt		
1. Siedlung			
		Siedlungsgebiet: Bauzonen und künftige Baugebiete (1.1)	
		Siedlungsgebiet: Freihaltezonen (1.1) u. Intensivholungsgebiete (5.1)	
		Siedlungsgebiet: Entwicklungsschwerpunkte Arbeiten und strategische Arbeitszonen (1.6, Festsetzungen)	
		Entwicklungsschwerpunkte Arbeiten und strategische Arbeitszonen (1.6, Zwischenergebnisse)	
		Abgrenzungen des Siedlungsgebietes (1.1)	
		Ortsbildschutzgebiete (1.10) besonders wertvoll / wertvoll	
2. Landschaft			
		Landwirtschaftsgebiete (2.2)	
		Fruchtfolgefleichen (2.2)	
		Gebiete mit Vorrang Landschaft (2.3)	
		Naturschutzgebiete und Waldreservate (2.4) grosse (Flächensymbol) / kleine (Punktsymbol)	
		Gebiete mit Vernetzungsfunktion (2.5)	
		Ausbreitungshindernisse (2.6)	
		Fischaufstiegshindernisse / andere Hindernisse	
		Wald (2.7)	
		Gewässer (2.9)	
3. Verkehr			
		Hochleistungsstrassen richtungsgetreunt (3.2)	
		Hochleistungsstrassen mit Gegenverkehr (3.2)	
		Anschlussbauwerke (3.2)	
		Übergeordnete Hauptverkehrsstrassen (3.2)	
		Bahnliesen, doppelspurige Normalspur (3.3)	
		Bahnliesen, einspurige Normalspur (3.3) Ausbau Doppelspurabschnitte und Kreuzungsstationen	
		Bahnliesen, Schmalspur (3.3)	
		Kreuzungsstationen und -stellen / Bahnstationen (3.3)	
		Bahnhofgebiete (3.7)	
		Personenschiffahrt (3.8)	
		Schiffsanlegestellen (3.8)	
		Flugplatzperimeter und Gebiete mit Hindernisbegrenzung nach Sachplan Infrastruktur der Luftfahrt (3.9)	
4. Versorgung und Entsorgung			
		Hochspannungs-Freileitungen (4.2)	
		Hochspannungskabel (4.2)	
		Unterwerke (4.2)	
		Windenergiegebiete (4.2) (Festsetzung / Zwischenergebnis / Vororientierung) <i>Mit Vorbehalt genehmigt: Windenergiegebiet Salen-Reutenen</i>	
		Abbau- und Ablagerungsgebiete (4.3)	
		Deponien der Typen A und B / Deponien der Typen C, D und E (4.4)	
		Deponien der Typen C, D und E (4.4) (Festsetzung / Zwischenergebnis oder Vororientierung)	

In den nachfolgenden Kapiteln wird auf alle für die Ortsplanung wesentlichen Punkte des KRP eingegangen.

3.2 Siedlungsdimensionierung

Für die Erarbeitung des neuen kantonalen Richtplans wurde als Grundlage das kantonale Bevölkerungsentwicklungsszenario «hohe Zuwanderung» verwendet. Das Szenario (2030) beinhaltet eine jährliche Zunahme von ca. 1.0 %. Das kantonale Bevölkerungswachstum von 46'000 Einwohner soll räumlich differenziert, mit Schwerpunkt auf die «Urbanen Räume» ausgerichtet werden. 65 % des kantonalen Wachstums (ca. 30'000 Einwohner) soll in den «Urbanen Räume» und nur 10 % in der «Kulturlandschaft» (ca. 4'600 Einwohner) erfolgen. Mit der Neueinteilung aller Thurgauer Gemeinden in die 3 Dichtetypen («Urbaner Raum», «kompakter Siedlungsraum» und «Kulturlandschaft») sind auch entsprechend unterschiedliche Wachstumsprognosen verbunden. Gemäss kantonalem Raumkonzept gehört die Gemeinde Kemmental zum Dichtetyp «Kulturlandschaft». Aufgrund dieses Dichtetypen rechnet der Kanton im Zeithorizont Zonenplan (2030) in Kemmental mit einer jährlichen Zunahme von ca. 0.5 %.

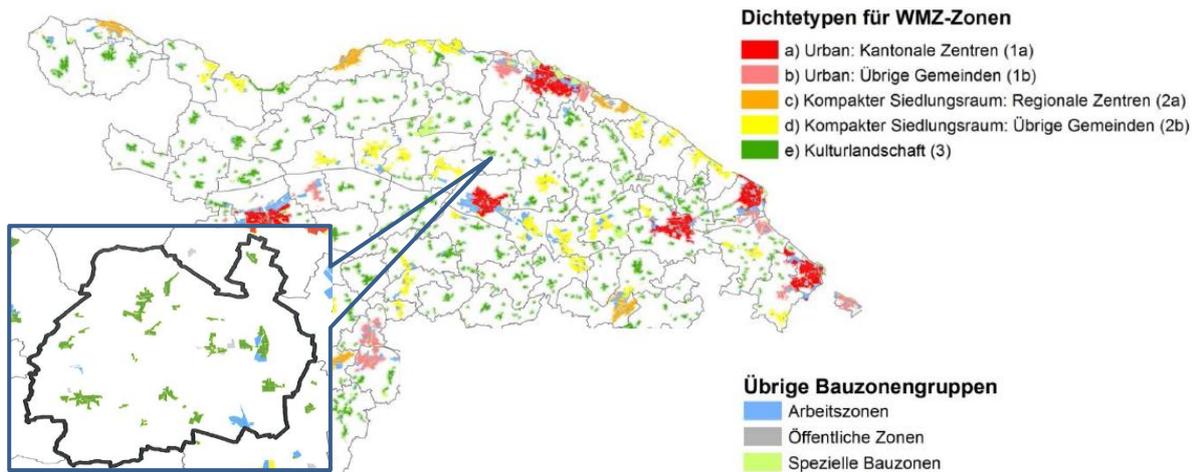


Abbildung 12: Dichtetypen im Kanton Thurgau / Gemeinde Kemmental (Quelle: ARE TG)

Für die Bauzonen- und Richtplangebietsdimensionierung werden die Einwohner und Beschäftigten (Raumnutzer) in den Wohn-, Misch- und Zentrumszonen (WMZ-Zonen) analysiert und bewertet. Da 97 % der kantonalen Bevölkerung in den WMZ-Zonen wohnt, können die Arbeits-, öffentliche und weitere Zonen für die Bevölkerungsentwicklung und Kapazitätsberechnung vernachlässigt werden. Auf der Grundlage der Durchschnittsdichten und der Verdichtungsvorgaben wurde für jeden Dichtetyp eine Mindest- oder Solldichte (Raumnutzer/ha) festgelegt.

Festlegung von Mindest- / Solldichten pro Dichtetyp:

		Raumnutzer-Dichte	
		Durchschnitt RN / ha	Minstdichte RN / ha
1a	Kantonale Zentren	79	86
1b	Regionale Zentren / Agglo-Gemeinden	57	63
2a	Regionale Zentren / Agglo-Gemeinden	57	60
2b	Übrige Gemeinden	44	47
3	Kulturlandschaft	32	32

Festlegung von Mindest- oder Solldichten pro Dichtetyp (Quelle: ARE)

Liegt die effektive Dichte der Gemeinde unter der jeweiligen Mindestwert, wird die Minstdichte für die Kapazitätsberechnung verwendet. Dabei muss die Gemeinde bis 2030 1/3 der Dichtedifferenz in den bebauten Bauzonen nachverdichten.

Liegt die effektive Dichte der Gemeinde über der jeweiligen Minstdichte, wird die effektive Dichte verwendet. Diese Festlegung und Wertung der Dichte ist Grundlage der Kapazitätsberechnung der Gemeinde.

3.3 Kapazitätsberechnung

Raumnutzerdichte und Auslastung in den WMZ (Aktualisierung 2022)

Kemmental

Grundlagedaten Gesamtgemeinde		
Einwohner ¹		2'188
Beschäftigte (VZÄ ²)		262
Raumnutzer ³ (RN)		2'450
unbebaute WMZ ⁴ (ha)		8.7
überbaute WMZ (ha)		80.4
WMZ total (ha)		89.1

RN-Dichte in WMZ nach Dichtetyp (RN/ha), Jahr 2022		
	effektive Dichte Gemeinde	Mindestdichte gemäss KRP
Urban: Kantonale Zentren	-	86
Urban: Übrige Gemeinden	-	63
Kompakter Siedlungsraum: Regionale Zentren	-	60
Kompakter Siedlungsraum: Übrige Gemeinden	-	47
Kulturlandschaft	30	32
Gesamtgemeinde	30	-

¹ Stand 2021 gemäss STATPOP.

² VZÄ=Vollzeitäquivalente. Stand 2020 gemäss STATENT.

³ Raumnutzer = Einwohner + Beschäftigte in VZÄ.

⁴ Wohn-, Misch- und Zentrumszonen (Stand September 2022).

Aktualisierte Auslastungsberechnung aufgrund raum+ 2022	
Szenario für WMZ Ein-/Umzonungen 2037 (gemäss KRP)	2'449
Kapazität WMZ 2037	2'765
Auslastung WMZ 2037 (%)	89

Die effektive Raumnutzerdichte in der Gemeinde Kemmental liegt bei 30 Raumnutzern pro ha (RN/ha) und liegt somit unter der gemeindespezifischen Mindestdichte von 32 RN/ha gemäss kantonaalem Richtplan.

Für die Gemeinde werden für das Jahr 2037 2'449 RN/ha prognostiziert. Die Kapazität der WMZ-Bauzonen liegt bei 2'765 Raumnutzer. Damit liegt die Auslastung bei 89 %.

Gestützt auf diese Prognose hat der Kanton Thurgau die Gemeinde Kemmental aufgefordert, die bestehenden Richtplangebiete (insgesamt 1.3 ha) vollständig zu reduzieren. Zudem sind keine Einzonung von WMZ-Bauzonen Bauzone möglich, bis die Gemeinde eine Auslastung von 100% der WMZ-Zone erreicht hat. Nach den kantonalen Vorgaben muss das Richtplangebiet der Gemeinde Kemmental (insgesamt 1.3 ha) vollständig reduziert werden. Im Rahmen einer regionalen Abstimmung hat die Gemeinde Kreuzlingen jedoch auf 1.0 ha Richtplangebiet verzichtet und diese an die Gemeinde Kemmental abgetreten, so dass tatsächlich nur 0.3 ha aus dem Richtplan entfernt werden müssen.

3.4 Ortsbildschutzgebiete

Die Gemeinde Kemmental setzt sich, wie für die Kulturlandschaft typisch, aus mehreren Ortsteilen zusammen. Im kantonalen Richtplan sind dieses teilweise als besonders wertvolles oder wertvolles Ortsbildschutzgebiet markiert. Die folgende Auflistung bildet die Zuordnung ab:

Besonders wertvolles Ortsbildschutzgebiet:

- Bommen

Wertvolle Ortsbildschutzgebiete:

- Ober-Neuwilen
- Hugelshofen Dorf
- Alterswilen Dorfkern

Mit der letzten Revision des kantonalen Richtplans sind für die Gemeinde Kemmental keine weiteren Ortsbildschutzgebiete ausgeschieden worden, deren allfälliger Schutz durch die vorliegende Revision der Ortsplanung zu sichern wäre.

3.5 Archäologische Fundstellen

Auf dem Gebiet der Gemeinde Kemmental befinden sich vier archäologische Fundstellen.

Die Gemeinde stellt durch die Fortführung der 'Zonen für archäologische Fundstellen' weiterhin den grundeigentümergebundenen Schutz der Fundstätten und Fundstellen sicher.

3.6 Verkehr

3.6.1 Motorisierter Individualverkehr MIV

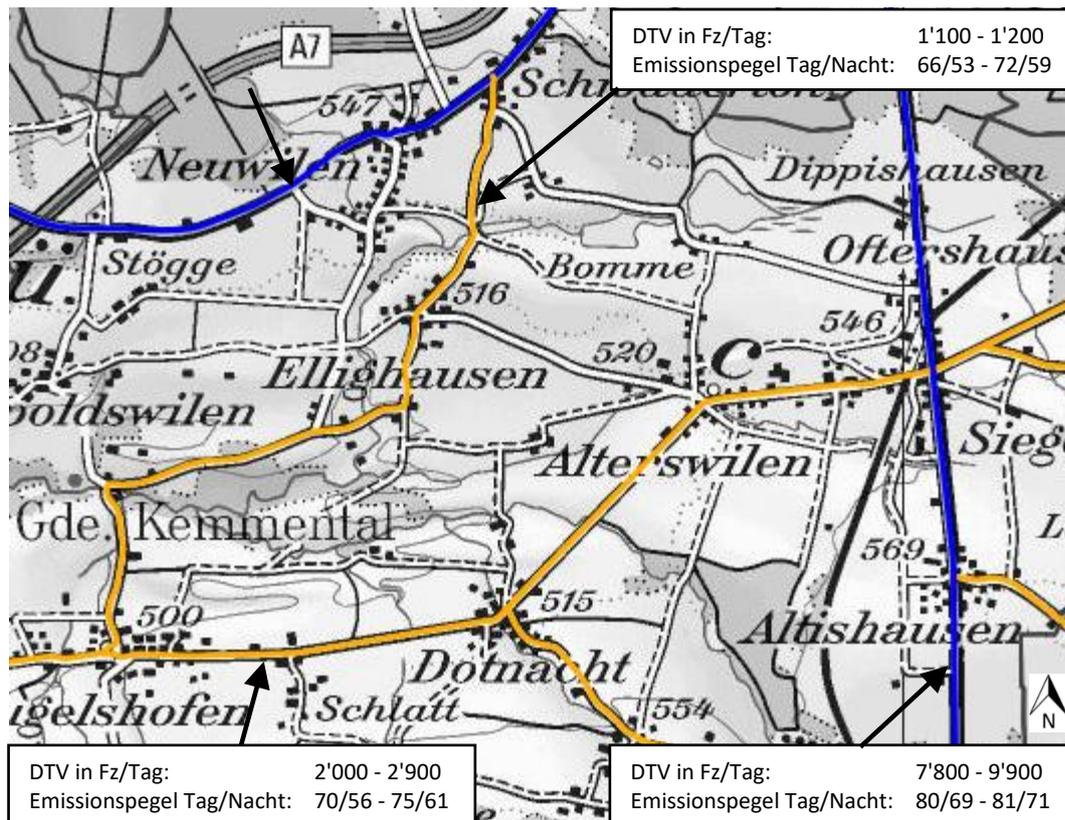


Abbildung 13: Planausschnitt Kantonsstrassen / Lärmemissionskataster

Mit der Hauptstrassenachse Kreuzlingen-Sulgen-Hauptwil durchquert eine stark befahrene Strasse das Gemeindegebiet Kemmentals (Altishausen, Siegershausen). Der Kantonale Richtplan sieht zur Entlastung eine Umfahrung des Ortsteils Siegershausen vor. Ebenso sieht der kantonale Richtplan eine Umfahrung des Ortsteils Bärtershausen vor. Im nordwestlichen Gemeindegebiet befindet sich zudem noch eine weitere kantonale Hauptstrassenachse (Neuwilen) sowie ein Autobahnanschluss. Neben den Hauptachsen gibt es verschiedene kantonale Nebenstrassen, welche jedoch ein geringes Verkehrsaufkommen aufweisen.

3.6.2 Öffentlicher Verkehr ÖV

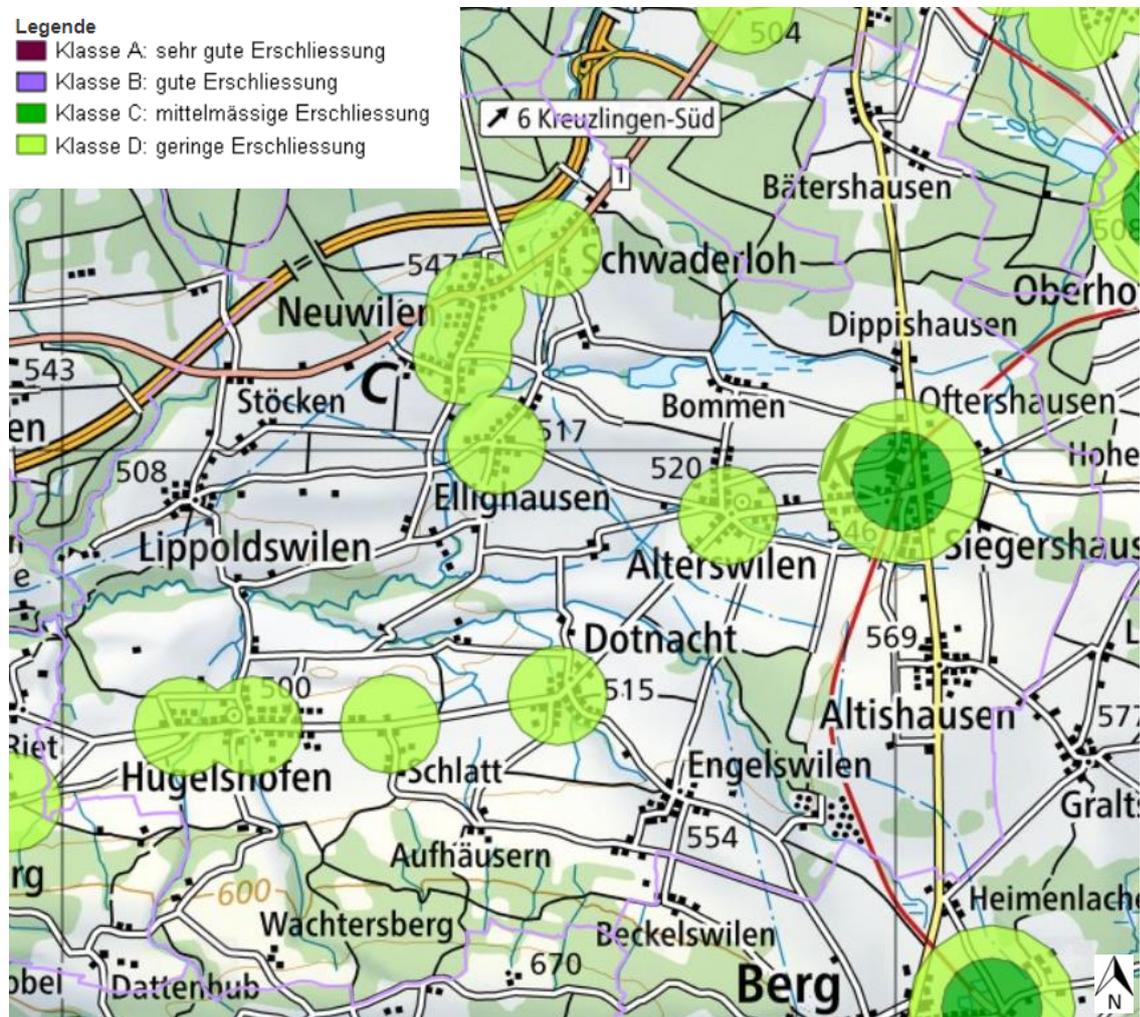


Abbildung 14: Planausschnitt ÖV-Güteklasse Gemeinde Kemmental

Als Hauptort der Gemeinde ist Sieggershausen vor allem durch die Anbindung das regionale Schienennetz der ÖV-Güteklasse C-D zuzuordnen. Neuwilen und Hugelshofen sind mit jeweils zwei Bushaltestellen in die ÖV-Güteklasse D einzustufen. Auf dem übrigen Gemeindegebiet befinden sich vereinzelt weitere Bushaltestellen, die die Ortsteile Schlatt, Dotnacht, Ellighausen, Schwaderloh und Alterswilen an Weinfelden und Kreuzlingen anbinden. Die Buslinie 921 verkehrt im Stunden Takt, der Bahnhof Sieggershausen wird halbstündlich von der Linie S 14 angefahren.

3.6.3 Langsamverkehr LV



Abbildung 15: Wander- und Radwegenetz Gemeinde Kemmental

Der Kartenausschnitt bildet in grün das Netz der bestehenden Wanderwege und in braun/ orange das Netz der vorhandenen Radwegeverbindungen ab. Als rotes Symbol sind die vorhandenen Wegweiser und Beschilderungen dargestellt.

- vielfach überlagernde Wegführung
- Wegenetz im Norden / Nordwesten gut ausgebaut
- Gute Beschilderung in den Hauptorten

Potenziale:

- Anbindung der Ortsteile Hugelschhofen, Dotnach, Alterswilen und Altishausen über eine gut aufgebaute Direktverbindung
- Schliessung der Netzlücken



Abbildung 16: Planausschnitt mit ViaJacobi (4)

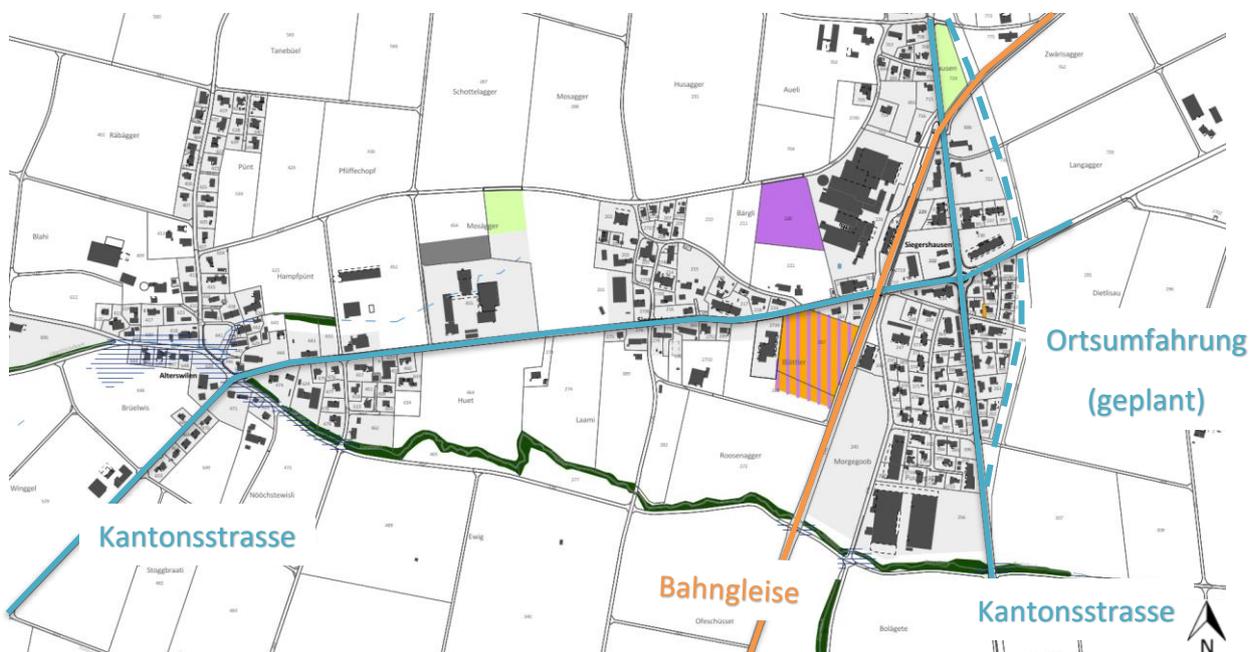
Vom Rhein führt der «Schwabenweg» (Jakobsweg) über den Seerücken ins Thurtal. Die Route durchquert das Gebiet der Gemeinde Kemmental dabei von Norden nach Süden und verläuft durch die Ortsteile Bättershausen, Schwaderloh, Geboltshausen und Ellighausen. Der Wanderweg deckt sich teilweise mit den historischen Langsamverkehrswegen. Als besondere Qualität geht die Routenführung auch in der Ortsplanungsrevision mit ein.

3.6.4 Lärm

STRASSENVERKEHRLÄRM

Gemäss Art. 29 der Lärmschutzverordnung LSV gilt, dass neue Bauzonen für Gebäude mit lärmempfindlichen Räumen und neue nicht überbaubare Zonen mit erhöhtem Lärmschutzbedürfnis nur in Gebieten ausgeschieden werden dürfen, in denen die Lärmimmissionen die Planungswerte nicht überschreiten oder in denen diese Werte durch planerische, gestalterische oder bauliche Massnahmen eingehalten werden können.

Anhand des Differenzplans ist ersichtlich, dass lediglich das Gebiet Blättler als neue Bauzone ausgeschieden wird, welche durch die Kantonsstrasse und die Bahnlinie belastet wird. Es ist die Einzonung in eine Wohn- und Arbeitszone mit der Empfindlichkeitsstufe III vorgesehen. Gemäss LSV ist somit der Planungswert von 60 dB(A) am Tag und 50 dB(A) in der Nacht einzuhalten.



Der Strassenlärm-Emissionskataster des kantonalen Tiefbauamts Thurgau macht zur Kantonsstrasse folgende Angaben:

Strassenname, Abschnittsnummer	K71, 200
DTV in Fz/Tag	2900
Qualitätsgüteklasse DTV / Datum	A / 30.04.2021
Anteil laute FZ in %, Tag/Nacht	10 / 5
Geschwindigkeit/Steigung in %	50 / 2.1
Emissionspegel Tag / Nacht	71.9 / 57.4
Belagskorrektur/Störwirkungszuschlag in dB	0 / 0
Belagstyp	Keine Angabe

Ab einem Abstand von 14.0 m ab Strassenmitte bzw. ab einem Grenzabstand von 10.5 m kann der Planungswert bereits eingehalten werden. Da es sich um einen geringen Parzellenbereich mit einer Überschreitung des Planungswerts handelt, können in diesem Bereich planerische, gestalterische oder bauliche Massnahmen umgesetzt werden. Somit kann die Vorgabe von Art. 29 LSV eingehalten werden.

BAHNLÄRM

Der Beurteilungs-Emissionspegel $L_{r,e}$ ist nach der Lärmschutz-Verordnung (LSV) die massgebende Grösse für die Beschreibung der Lärmemissionen. Im Rahmen der Lärmsanierung oder im Zusammenhang mit Ausbauprojekten werden rechtlich verbindlich nur die zulässigen Immissionen (LSV Art. 37a) an den Gebäuden festgehalten. Implizit werden damit aber auch die zugrundeliegenden Emissionswerte festgelegt. Auf grossen Teilen des Netzes entsprechen diese Werte dem Emissionsplan 2015, der vom Bundesrat erlassen wurde. Er bildete die Grundlage für die Lärmsanierung der Eisenbahnen. Wo Ausbauprojekte der Infrastruktur realisiert wurden, entsprechen die festgelegten Emissionswerte dem im Projekt geplanten Endzustand. Die Werte werden separat für die Tag- und die Nachtperiode aufgeführt.

Mit den festgelegten Emissionen wird definiert, welche maximalen Emissionen der Anlagenbetreiber erzeugen darf, ohne dass er die zulässigen Lärmimmissionen gemäss Art. 37a LSV überschreitet. Bei Einzonungen, Erschliessungen und Baubewilligungen muss damit gerechnet werden, dass der Anlagenbetreiber (Bahn) die maximal möglichen Emissionen ausschöpfen kann. Die festgelegten Emissionen sind deshalb die im Planungs- und Bauverfahren relevanten Grössen. (Quelle: Bundesamt für Verkehr BAV)

Gemäss Lärmbelastungskataster für Eisenbahnanlagen – Eisenbahnlärm, weisen die festgelegten Emissionen am Tag 65 dB(A) und in der Nacht 55 dB(A) auf. Bereits an der Parzellengrenze zum Einzonungsgebiet kann der Planungswert eingehalten werden.

Lärmbelastungskataster für Eisenbahnanlagen - Eisenbahnlärm, festgelegte Emissionen Tag (Bundesamt für Verkehr)	
Km-Linie Nr.	831
Km von	28.65
Km bis	30.63
Festgel. Emission $L_{r,e}$ Tag [dBA]	65.0
Bezeichnung der Verfügung	-
Datum der Verfügung	-
Zeithorizont	2015
Bemerkungen	<= Schwellenwert Lärmsanierung (Tag:65dB, Nacht:55dB)

Lärmbelastungskataster für Eisenbahnanlagen - Eisenbahnlärm, festgelegte Emissionen Nacht (Bundesamt für Verkehr)	
Km-Linie Nr.	831
Km von	28.65
Km bis	30.63
Festgel. Emission $L_{r,e}$ Nacht [dBA]	55.0
Bezeichnung der Verfügung	-
Datum der Verfügung	-
Zeithorizont	2015
Bemerkungen	<= Schwellenwert Lärmsanierung (Tag:65dB, Nacht:55dB)

3.7 Fruchtfolgeflächen

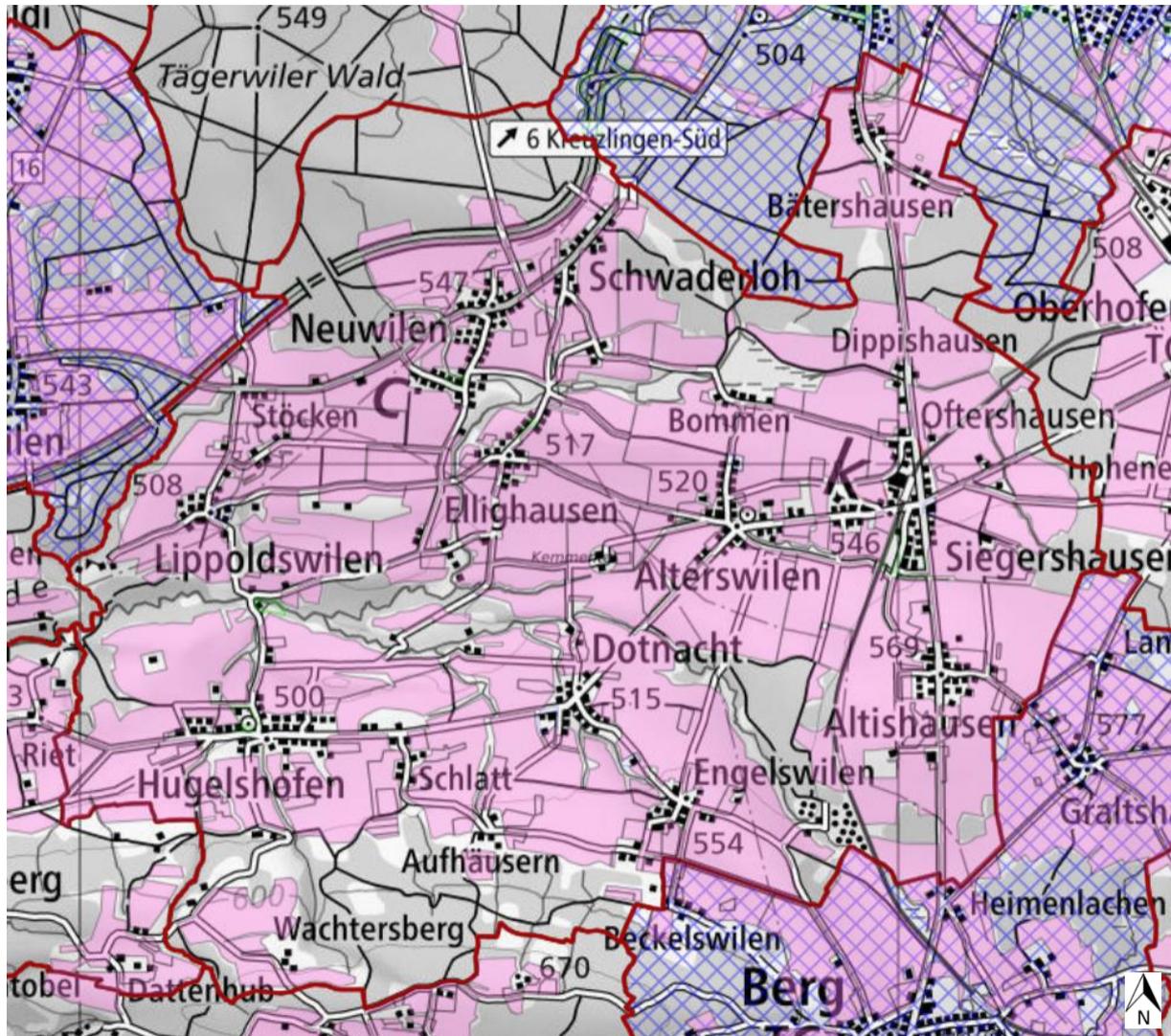


Abbildung 17: Planausschnitt Sachplan Fruchtfolgeflächen

Auf dem Kartenausschnitt ist zu erkennen, dass alle Flächen ausserhalb der Siedlungs- und Waldgebiete fast vollständig als Fruchtfolgeflächen ausgewiesen sind. Dieser Umstand bedeutet insbesondere für die Entwicklung der Wohn- und Gewerbegebiete starke Restriktionen und stellt auch bei einer möglichen Einzonung von Richtplangebieten einen limitierenden Faktor dar. Nichtsdestoweniger gilt es die als wertvolles Acker- und Kulturland eingestuft Flächen in ihrem Umfang zu schützen und zu erhalten. Weiteren Eingang in die Richtplanung finden sich allerdings nicht.

3.7.1 Ausbreitungshindernisse

Gemäss Planungsgrundsatz 2.6 des kantonalen Richtplans sind die Ausbreitungshindernisse zu beseitigen und durchlässiger zu gestalten. Für Gemeindegebiet Kemmentals sind die folgenden Ausbreitungshindernisse im KRP vermerkt:

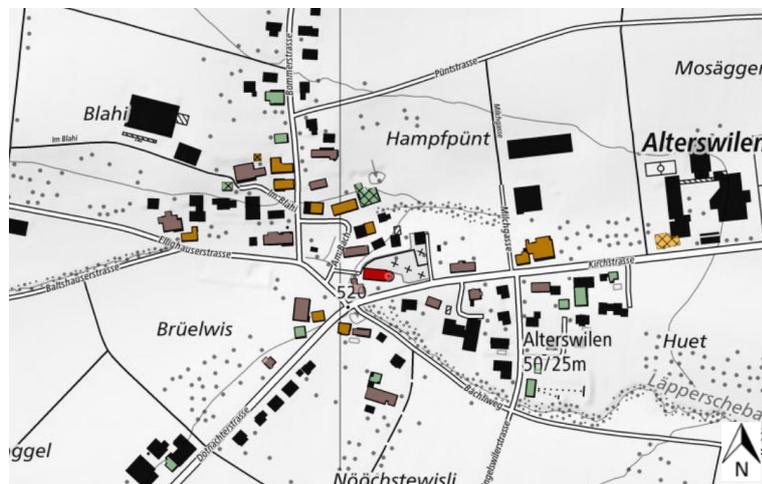
- Strasse Neuwilen – Tägerwilen: Wildwechsel
- Strasse Siegershausen – Kreuzlingen: Wildwechsel
- Strasse Schwaderloh – Bommen: Amphibien
- Strasse Schwaderloh – Ellighausen: Wildwechsel
- Strasse Dotnacht – Alterswilen: Wildwechsel
- Strasse Berg – Altishausen: Wildwechsel
- Strasse Siegershausen – Illighausen: Wildwechsel
- Strasse Engwilen – Neuwilen bei Fuchswis: Wildwechsel

Das Ausbreitungshinderniss auf der Strasse zwischen Schwaderloh und Bommen (Amphibien) wird mit den Massnahmen der Ortsplanung adressiert.

Die den Wildwechsel betreffenden Ausbreitungshindernisse können im Einzelnen in die Massnahmen bzw. Umsetzung der Massnahmen des Teilrichtplans Verkehr (V3) miteinbezogen werden.

3.8 Kantonales Hinweisinventar, Kommunalen Schutzplan

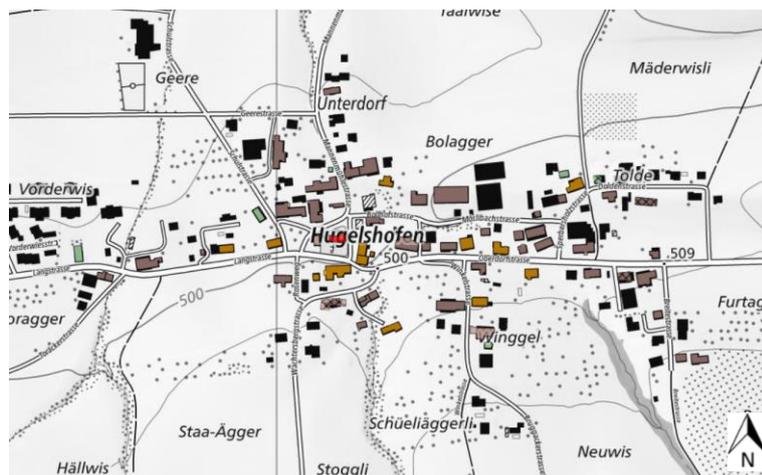
Ortsteil Alterwilen



Legende

■	kein Eintrag
■	besonders wertvoll
■	wertvoll
■	bemerkenswert
■	bemerkenswert nach 1959
■	aufgenommen
■	#besonders wertvoll (abgebrochen)
■	#wertvoll (abgebrochen)
■	#bemerkenswert (abgebrochen)
■	#bemerkenswert nach 1959 (abgebrochen)
■	#aufgenommen (abgebrochen)

Ortsteil Hugelshofen



Die abgebildeten Kartenausschnitte zeigen exemplarisch zwei der Ortsteile der Gemeinde Kemmental. In allen Ortsteilen (inkl. der Kleinsiedlungen) sind bemerkenswerte Objekte vorzufinden. Im Hauptort Siegerhausen sowie den Ortsteilen Schwaderloh, Neuwilen, Lippoldswilen, Dotnacht, Engelswilen und der Kleinsiedlung Bommen bestehen zudem wertvolle Gebäude. Die Ortsteile Alterwilen und Hugelshofen weisen darüber hinaus besonders wertvolle Objekte auf.

3.9 Agglomerationsprogramm Kreuzlingen – Konstanz (3. Generation)

Die Gemeinde Kemmental hat sich mit Beschluss des Gemeinderats vom 22.11.2016 der Agglomeration Kreuzlingen-Konstanz angeschlossen. Das Einzugsgebiet der Agglomeration umfasst rund 10 Städte und Gemeinden aus der Schweiz und Deutschland. Auf Schweizer Seite zählen die Stadt Kreuzlingen sowie die Gemeinden, Tägerwilen, Gottlieben, Bottighofen, Münsterlingen, Lengwil und Kemmental dazu. Konstanz, Reichenau und Allensbach gehören auf deutscher Seite dazu.

Schweizer Agglomerationen, die ein Agglomerationsprogramm beim Bund einreichen, können für die Umsetzung Bundesgelder anfragen, sofern die Maßnahmen den festgelegten Kriterien entsprechen. Insgesamt wird mit dem Agglomerationsprogramm darauf abgezielt, die Verkehrs- und Siedlungsentwicklung unter Berücksichtigung der Umweltauswirkungen effektiv zu verbessern und aufeinander abzustimmen.

Einige vom Bund mitfinanzierte Projekte konnten in der Zwischenzeit bereits umgesetzt werden oder befinden sich in der Ausführung, keins davon in Kemmental.

Die aktuellen Tätigkeiten des Vorstandes des Vereins Agglomeration Kreuzlingen-Konstanz sowie der Projektgruppe AP bestehen in:

- der Erarbeitung eines strategischen Konzepts als Vorstufe zur Weiterentwicklung des Zukunftsbildes
- der Prüfung von ersten Umsetzungsmassnahmen aus der Machbarkeitsstudie Agglo-S-Bahn Kreuzlingen-Konstanz
- der Erarbeitung eines grenzüberschreitenden Gesamtverkehrskonzepts;
- der Forcierung der Umsetzung der Massnahmen aus dem AP2 und AP3 sowie
- der Massnahmen- und Grundlagenaufbereitung für die Eingabe eines nächsten Agglomerationsprogramms.

Der Vorstand des Vereins Agglomeration Kreuzlingen-Konstanz sowie die Projektträger und das Amt für Raumentwicklung des Kantons Thurgau haben beschlossen, auf die Einreichung eines Agglomerationsprogramms der 4. Generation zu verzichten. Stattdessen liegt der Fokus auf der Umsetzung der Massnahmen aus den Agglomerationsprogrammen 2 und 3. Es werden Grundlagen erarbeitet, wie ein strategisches Konzept, ein Zukunftsbild, ein Gesamtverkehrskonzept sowie die Vorbereitungen für weitere Massnahmen für das nächste Agglomerationsprogramm. Der voraussichtliche Termin für die Einreichung des Agglomerationsprogramms der 5. Generation ist Mitte bis Ende 2025.

Die nachfolgende Tabelle gibt eine Übersicht über die Integration und Berücksichtigung der Massnahmen des Agglomerationsprogramms in die neue Richtplanung der Gemeinde Kemmental.

Massnahme	Gebiet	Umsetzung
S-0.1 Siedlungsentwicklung	Gesamtes Agglomerationsgebiet	Entwicklungsziel Siedlung, Teilrichtplan Siedlung, Zonenplanänderungen
S-0.2 Förderung der Innenentwicklung und Nutzung wichtiger Potenzialflächen	Gesamtes Agglomerationsgebiet	Teilrichtplan Siedlung, Richtplanmassnahmen S2-S4
S-0.3 Aufwertung Ortszentren, Stadtteilzentren	Gesamtes Agglomerationsgebiet	Für die Gemeinde Kemmental nur bedingt zutreffen, ausschliesslich Siegershausen. Teilweise durch V2 (BGK) berücksichtigt, das durch Zentrum Siegershausen führt, zudem sowie mit den Siedlungsentwicklungen durch die Zonenplanänderungen aufgenommen.
S-0.7 Siedlungsbegrenzung/Siedlungstrennung	Gesamtes Agglomerationsgebiet	Übertragung der Siedlungsbegrenzungslinie in kommunalen Richtplan, mit den Umzonungen / Zonenplananpassungen wird versucht bestmöglich darauf einzugehen und hinzuwirken
MIV-1.5 Spange Bärtsershausen	Kemmental	In den kommunalen Richtplan aufgenommen
MIV-1.6 Umfahrung Bärtsershausen	Kemmental	In den kommunalen Richtplan aufgenommen
MIV-1.7 Umfahrung Siegershausen	Kemmental	In den kommunalen Richtplan aufgenommen
MIV-1.8 Oberlandstrasse (OLS), Ergänzung und Optimierung MIV-Netz	Kemmental	In den kommunalen Richtplan aufgenommen

LV-0.1 Förderung LV	Gesamtes Agglomerationsgebiet	Im Teilrichtplan Verkehr mit der Massnahme V3 berücksichtigt
LV-2.4 Sanierung Fussgängerübergänge	Gesamtes Agglomerationsgebiet	Teilweise durch Richtplanmassnahme V2 berücksichtigt
MIV-0.1 Strategie MIV	Gesamtes Agglomerationsgebiet	der gesamte Teilrichtplan Verkehr dient der strategischen und gezielten Entwicklung der Mobilität der Gemeinde Kemmental. Zielsetzungen sind den Massnahmenblättern sowie dem Kapitel 5.6 des Berichts zu entnehmen.
MIV-4.1 Verkehrssicherheit / Sanierung Unfallschwerpunkte	Gesamtes Agglomerationsgebiet	Mit der Richtplanmassnahme V3 adressiert

3.10 Kommunalen Schutzplan

Die geschützten Kultur- und Naturobjekte werden im Schutzplan Teil Nord der Gemeinde Kemmental aufgeführt. Der Schutzplan wurde mit DBU-Entscheid Nr. 27 am 09.02.2005 genehmigt. Da das Gemeindegebiet sehr weit verzweigt ist, müssen die Ortsteile einzeln betrachtet werden.

Besonders in den Gemeindeteilen Hugelshofen und Alterswilen sind einige geschützte Kulturobjekte zu finden. Das Kantonale Hinweisinventar weist diese überwiegend als bemerkenswerte Bauten aus unter denen sich vereinzelt wertvolle Bauten befinden. Im Nordwesten sowie im Nordosten von Hugelshofen befinden sich Zonen archäologischer Funde und weitere Kulturobjekte. Auffällig ist zudem die zusammenhängende Wasserfläche des oberen und unteren Bommer Weiher, welche sich als grösste zusammenhängende Naturschutzzone und stehendes Gewässer darstellt. Innerhalb des Gemeindegebietes lassen sich partielle Feuchtbiotope feststellen. In den Ortsteilen, mit einem hohen Aufkommen von Natur- und Kulturschutzobjekten, wird das Ortsbild stark durch diese Bauten geprägt. Im Rahme der Nachverdichtung werden Um- und Neugestaltungsmöglichkeiten durch das vorhandene Ortsbild und somit auch durch Schutzobjekte definiert.

Im Hauptort Siegershausen sind vergleichsweise wenig geschützte Natur- und Kulturobjekte. Die Voraussetzungen für eine bauliche Verdichtung sind dadurch ein wenig leichter und es erhöht den Gestaltungsspielraum bei Neubauten.

Eine gute Eingliederung in das Orts- und Siedlungsbild hat bei allen baulichen Aktivitäten eine hohe Priorität, sodass der Schutzplan vor allem in der späteren Umsetzung der Richtplanmassnahmen zu berücksichtigen ist.

Der Schutzplan der Gemeinde Kemmental stammt aus dem Jahr 2005 und bedarf einer periodischen Überprüfung, Überarbeitung und Nachführung. Die Gemeinde ist bestrebt darin, diese nach Abschluss der laufenden Revision der Ortsplanung durchzuführen.

4 Entwicklungsleitsätze und Planungsziele

Basieren auf den Ergebnissen der Grundlagenanalyse sowie den Diskussionen und Workshops mit dem Gemeinderat, wurden die nachfolgenden Leitbilder entwickelt. Sie dienen als grundlegende Orientierung für die Entwicklung der Gemeinde und legen den Grundstein für daraus abgeleiteten Richtplanmassnahmen.

4.1 Siedlungsentwicklung

Siedlungsentwicklung

Wohnen & Leben im Kemmental

Die Siedlungsentwicklung der Gemeinde Kemmental steht im Zeichen eines mässigen, verdichteten Wachstums. Dabei rückt der Ortsteil Siegerhausen sowie die angrenzenden Ortsteile Alterswilen und Altishausen in den Fokus. Im Sinne der haushälterischen Bodennutzung sollen Baulücken sowie Innen- und Nachverdichtungsflächen gezielt mobilisiert und nutzbar gemacht werden. In diesem Zusammenhang befürwortet die Gemeinde die Entwicklung von Mehrfamilienhäusern in variablen Formen und Grössen, auf Entwicklungsarealen mit entsprechender Flächenkapazität.

Die ruhige Wohnlage in naturnaher und landwirtschaftlich geprägter Umgebung ist eine Stärke des ländlichen Raums, die von den Bewohnern sehr geschätzt wird. Diese soll erhalten und den Potenzialen entsprechend entwickelt werden, um als Wohnort weiterhin attraktiv zu bleiben. Insgesamt strebt die Gemeinde jedoch kein übermässiges Bevölkerungswachstum an, sondern fokussiert eine partielle Nachverdichtung. Im Siedlungskern soll dies durch die Realisierung von Mehrfamilienhäusern geschehen, am Rand des Siedlungsgebietes können bestehenden Baulücken für die Entwicklung individueller Wohnformen (EFH) genutzt werden. Auf diese Weise kann zu einer besseren Auslastung der Siedlungsflächen beigetragen werden, was mit einem vielfältigen Wohnraumangebot zu einer (grösseren) Durchmischung der Bevölkerung führt. Zudem sollen grundsätzlich die Richtlinien des barrierefreien Bauens berücksichtigt werden, um ein Wohnungsangebot für alle Nutzergruppen zu schaffen.

Der Gemeinde ist es ein Anliegen, ihren Bewohnerinnen und Bewohnern weiterhin ein attraktives Sport- und Freizeitangebot bieten zu können. Diese Zielsetzung soll mithilfe gezielter Erhaltungs- und Weiterentwicklungsmassnahmen erfüllt werden.

Als ländliche Gemeinde mit einer Teilung in verschiedene Ortsteile ist für Kemmental zudem die Thematik der Übergänge zwischen Siedlungs- und Landschaftsraum sehr bedeutend. An den Siedlungsrändern ist eine abgestimmte Bebauung von entscheidender Bedeutung. Da diese Bereiche nicht nur als Übergang zwischen urbanen und ländlichen Gebieten dienen, sondern auch das ästhetische und funktionale Erscheinungsbild der Gemeinde massgeblich prägen. Durch eine sorgfältig geplante Bebauung können negative Auswirkungen wie Landschaftszerstörung, visuelle Verschmutzung und Beeinträchtigung des ökologischen Gleichgewichts minimiert werden.

Durch die Festsetzung gezielter Vorgaben im Baureglement und den Einbezug wesentliche Grundlegendokumente (Siedlungsränder: Übergangsräume planen und gestalten Institut Urban Landscape) sollen eine möglichst gute Einpassung und Gestaltung der Gebäude erzielt werden, aus der sich eine langfristige Planungspraxis für die Gemeinde entwickeln kann. Diese Vorgaben berücksichtigen die landschaftliche und architektonische Charakteristik der Umgebung, sowie ökologische Aspekte wie den Schutz von Grünflächen und die Förderung einer nachhaltigen Entwicklung. Durch eine einheitli-

che Gestaltung und harmonische Einpassung der Gebäude entsteht ein ansprechendes Ortsbild, das das Wohlbefinden der Bewohner steigert und die Attraktivität der Gemeinde als Lebensraum erhöht.

4.2 Verkehr

Verkehrsentwicklung

Nachhaltige Entwicklung des Verkehrs

Der Unterhalt der Infrastruktur (Verkehrswege, Ver- und Entsorgung) wird die Gemeinde Kemmental vor vielfältige Herausforderungen stellen. Um diese bewältigen zu können, ist eine Differenzierung zwischen unterschiedlichen Aspekten wie kantonale Vorgaben, öffentlichem Verkehr, Vernetzung der Velo- und Wanderwege sowie dem Strassenunterhalt erforderlich.

Im Bereich des Langsamverkehrs ist die gute und nahezu lückenlose Erschliessung des Gemeindegebietes mit Rad- und Wanderwegen positiv hervorzuheben. Dadurch werden ein fundamentales Wegenetz und Freizeitangebot sowohl für die ortsansässige als auch für die regionale Bevölkerung geschaffen. Attraktivität gewinnt die Gemeinde darüber hinaus, durch den Anschluss an den prominenten Jakobsweg sowie die Rundwege entlang des Bommer Weihers. Mithilfe gezielter Massnahmen soll die Aufenthaltsqualität entlang der Verbindungen und an den Erholungsstätten weiter gefördert werden. Insgesamt sind Massnahmen zur Attraktivierung der Nutzung des öffentlichen Nahverkehrs zu prüfen.

4.3 Natur und Landschaft

Natur und Landschaft

Lebensqualität der Kulturlandschaft

Der ländliche Charakter mit dem von Wäldern und Gewässern durchzogene Landschaftsraum stellt in der Gemeinde Kemmental wertvolle Potenziale dar. Diese Qualitäten werden von Bürgerinnen und Bürgern geschätzt und sollen durch die Ortsplanung geschützt und gestärkt werden. Das Ziel ist es die bestehenden Potenziale hervorzuheben.

Das Naherholungsgebiets um den Bommer Weiher sollen durch ein Gesamtkonzept nachhaltig weiterentwickelt werden. Landschaftliche Besonderheiten wie Ackerterrassen, Landmarken sowie Gebiete mit Vorrang Landschaft wurden als besonders schützenswert eingestuft und sind entsprechend zu erhalten. Als weitere raumprägende Elemente haben sich die Vernetzungskorridore und Waldgebiete herausgestellt, die sich in weiten Teilen überlagern. Gemäss der Planungsgrundsätze 2.5 A und 2.5 B des kantonalen Richtplans, wird der Erhalt und die Verbesserung dieses Vernetzungssystems priorisiert. Die hierin bezeichneten Elemente prägen den Landschafts- und Naturraum der Gemeinde wesentlich und haben damit auch Einfluss auf die Siedlungsentwicklung.

4.4 Ver- und Entsorgung

Infrastruktur

Sicherung von Ver- und Entsorgungsstrukturen

Mit der Ver- und Entsorgungsstruktur werden grundlegende Bedürfnisse der Bevölkerung gesichert. Hierbei spielt nicht nur eine adäquate Versorgung, sondern auch der Nachhaltigkeitsgedanke eine Rolle. Der Schutz und die Sicherung der natürlichen Ressourcen ist nicht nur im Sinne heutiger, sondern auch künftiger Generationen ein wichtiger Bestandteil der Ortsplanung. Thematisiert wird vor allem die langfristige und nachhaltige Planung von Netzinfrastrukturen.

5 Kommunalen Richtplan

5.1 Allgemein

5.1.1 Zuständigkeit und Bestandteile

Die Kommunalplanung obliegt der politischen Gemeinde und umfasst Richtplan, Zonenplan und Baureglement. Die Gemeinden sind gemäss Planungs- und Baugesetz angehalten einen Richtplan zu verfassen, welcher dem Departement für Bau und Umwelt zur Genehmigung zu unterbreiten ist.

Der Richtplan setzt sich zusammen aus der Richtplankarte sowie dem Richtplantext. Diese koordinieren die raumwirksamen Tätigkeiten und legen als Planungsziel insbesondere die künftige Nutzung des Gemeindegebiets sowie die damit zusammenhängende Erschliessung fest.

5.2 Aufbau und Wirkung des Richtplans

Der Richtplantext und die Richtplankarte bilden die Grundlagen für weitere Planungsmassnahmen der Gemeindebehörde. Sie sind behördenverbindlich und haben keine eigentumsbeschränkende Wirkung.

Der kommunale Richtplan dient der Gemeindebehörde als strategische Arbeitsgrundlage. Der Richtplan ist bei der Ausführung raumwirksamer Tätigkeiten von der Gemeindebehörde zu berücksichtigen. Die dem Richtplan zugehörigen Massnahmen (Kapitel 4.3 – 4.6) sollen durch die Behörden im vorgesehenen Zeitraum umgesetzt werden.

Der Richtplan koordiniert die raumwirksamen Tätigkeiten und legt als Planungsziel insbesondere die künftige Nutzung und Entwicklung des Gemeindegebietes in baulicher Hinsicht sowie die damit zusammenhängende Erschliessung fest. Für die Planungsbehörden sind sie verbindlich, gegenüber dem Privateigentum entfalten sie keine einschränkende Wirkung.

Die dem Richtplan angehörige Massnahmen (z.B. Innenentwicklung, Richtplangebiete, usw.) sollen im vorgesehenen Zeitraum umgesetzt werden. Der kommunale Richtplan ist also ein rollendes Planungsinstrument, mit welchem die Entwicklung der kommenden 15-20 Jahre gesteuert wird.

5.3 Teilrichtplan Siedlung

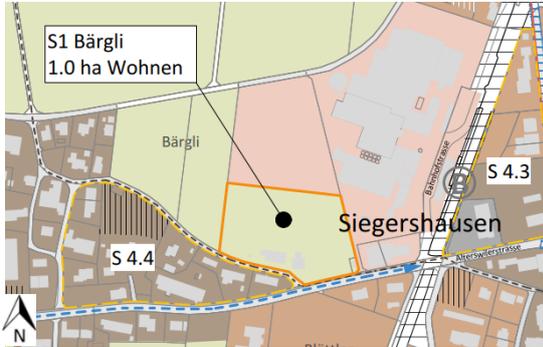
Zur Thematik Siedlung sind folgende Koordinationsblätter formuliert worden:

Nr.	Massnahmen Siedlung
S1	Richtplangebiete
S2	Innenentwicklung Baulücke
S3	Innenentwicklung Areal
S4	Innenentwicklung im Bestand

5.4 Richtplangebiet (S1)

Gemäss den kantonalen Berechnungen, die in Kapitel 3.2 dieses Berichts dargelegt wurden, stehen der Gemeinde Kemmental nach einem regionalen Abtausch mit der Gemeinde Kreuzlingen 1.0 ha Richtplangebiet zur Verfügung. Derzeit ist das Siedlungsgebiet der Gemeinde zu 89 % ausgelastet (Berechnungen ARE: Stand 2022). Nach Ausschöpfung der inneren Reserven bzw. bei einer Auslastung über 100% können die im Richtplan ausgewiesenen Bauentwicklungsgebiete eingezont werden. Hierfür wird das Gebiet 1 vorgehalten.

Das zuvor bestehende Richtplangebiet im Ortsteil Neuwilen wird aufgelöst. Wie bereits in Kapitel 4.1 erläutert, liegt der Fokus der Siedlungsentwicklung der Gemeinde Kemmental auf dem Ortsteil Siegershausen sowie den angrenzenden Ortsteilen Alterswilen und Altishausen.

Massnahme S 1 Bärgli	
Ausschnitt neuer Richtplan	Ausschnitt bisheriger Teilrichtplan Siedlung
 <p>Abbildung 19: Planausschnitt revidierte Richtplan 2024</p>	 <p>Abbildung 20: Planausschnitt bisheriger Richtplan</p>
Flächengrösse und übergeordnete Vorgaben	Perspektivische Entwicklung
<ul style="list-style-type: none"> • 1.0 ha • Fruchtfolgefläche • Gem. KRP Landwirtschaftsfläche • Grenzt an Bahnstrecke 	<p>Künftige Wohn- und Gewerbezone, Realisierung eines durchmischtes Wohnraumangebot mit dem Ziel eine höhere Bevölkerungsdurchmischung zu erwirken.</p>

Gemäss dem Planungsauftrag des kantonalen Richtplans könne die Gemeinden das Siedlungsgebiet, wie es in der Richtplankarte festgesetzt ist, flächengleich und raumplanerisch sinnvoll anders anordnen. Dadurch erhalten die Gemeinden die erforderliche Flexibilität, um auf neue Erkenntnisse und veränderte Rahmenbedingungen reagieren zu können.

Mit den Entwicklungen auf den Gebieten Bärkli (Einzonung Käserei Strähl) und Blättler (Einzonung Wohn- und Gewerbezone, Kompensation Kleinsiedlung) wird die Verbindung der beiden Ortsteile Siegershausen und Alterswilten gestärkt. Das Richtplangebiet S 1 Bärkli wurde so angeordnet, dass die Entwicklungsachse zwischen Siegershausen und Alterswilten bei einer Einzonung zusätzlich gestärkt würde.

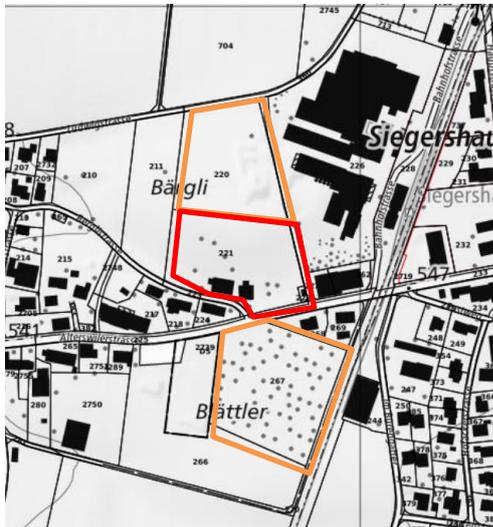


Abbildung 21: Planausschnitt Siegershausen,
(orange - geplante Einzonungen; rot - Richtplangebiet S1)



Abbildung 22: Entwicklungsszenario Siegershausen - Alterswilten

Darüber hinaus zeichnet sich das Gebiet durch eine gute Infrastrukturerschliessung aus. Sowohl der Bahnhof aus auch das Zentrum des Hauptorts Siegershausen mit Nahversorgern und Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind fussläufig erreichbar. Die Volksschulgemeinde Kemmental liegt ca. 600 m entfernt.

Insgesamt ist die Gemeinde überzeugt, die Kriterien aus dem Kantonalen Richtplan einzuhalten und mit der neuen Anordnung der Richtplangebiete die Voraussetzungen für eine optimale Entwicklung zu schaffen.

5.5 Innenentwicklung (S2, S3, S4)

Das eidgenössische Raumplanungsgesetz RPG verpflichtet die Kantone und Gemeinden mit dem Boden haushälterisch umzugehen. Dies erfordert zunehmend eine Entwicklung in den Ortskernen und bestehenden Quartieren. Entsprechend müssen sich die Siedlungen im Bestand erneuern und eine höhere bauliche Dichte erreichen.

Die Grundlagenanalyse der Gemeinde Kemmental (s. Kap. 2 ff. dieses Berichts) hat gezeigt, dass durch die tiefe Raumnutzerdichte und Kapazitätsauslastung keine Einzonungen möglich sind. Ein wichtiger Ansatzpunkt der Ortsplanung ist eine gute Auslastung der vorhandenen Bauzonen (-kapazitäten), die mit Hilfe gezielter Innenentwicklungsmassnahmen erreicht werden soll. Damit wird gleichzeitig einer Zersiedlung der Landschaft entgegengewirkt.

Zu diesem Zweck wurde eine umfassende Untersuchung der Innen- und Nachverdichtungspotenziale durchgeführt. Dabei wurde festgestellt, dass in allen Teilen des Gemeindegebiets ungenutzte Baulandreserven bestehen. Diese Reserveflächen unterscheiden sich insbesondere hinsichtlich ihrer Grösse und Umgebungsbebauung. Anhand dessen wurden Kategorien und Richtplanmassnahmen (S2 - S4) entwickelt, denen die Flächen im Anschluss zugeordnet wurden. In den nachfolgenden Unterkapiteln werden die einzelnen Massnahmen näher erläutert.

Bei den Flächen handelt es sich um Gebiete, die bereits der Bauzone angehören und im Zusammenhang der bebauten Ortsteile oder am Rand eines Ortsteils liegen. Alle Potenzialflächen sind an das Ver- und Entsorgungsnetz angebunden und verkehrlich erschlossen. Darüber hinaus wurden nutzungslimitierende Faktoren wie Naturgefahren und der Raumbedarf oberirdischer Gewässer geprüft.

Aufgabe der Ortsplanung ist es, die Potenziale aufzuzeigen und der Gemeinde Hilfestellungen zur Mobilisierung und Nutzbarmachung an die Hand zu geben. Die Gemeinde selbst kann in diesem Prozess durch Beratung von Bauherren und die Durchführung von Baubewilligungsverfahren eine aktive Rolle einnehmen. Zudem kann eine Art Baulanddatenbank angelegt werden, um die Verfügbarkeit und den aktuellen Status der Flächenreserven zu verwalten.

Dabei wird zwischen Baulücken und Arealen der Innenentwicklung unterschieden. Diese Reserven sollen genutzt und die Raumnutzer differenziert erhöht werden. Dabei kommt aber auch der Berücksichtigung und Förderung von Siedlungs- und Freiraumqualitäten eine grosse Bedeutung zu. Im Prozess der Mobilisierung dieser Flächen, nimmt die Gemeinde eine aktive Rolle in der Bauberatung und Lenkung der Innenentwicklung ein.

5.5.1 Innenentwicklung Baulücke (S2)

Das Massnahmenblatt 'Innenentwicklung Baulücke S2' zeigt das Vorgehen zur Aktivierung der Innenentwicklung auf.

Aufgrund der Vielzahl der Flächen sowie des limitierten Handlungsspielraums bei Einzelflächen, erweist sich die Ausarbeitung eines auf jede Einzelfläche abgestimmtes Konzept nicht als zielführend. Stattdessen werden verschiedene Massnahmen angestrebt, die die Eigentümer aller betroffenen Baulücken-Parzellen betreffen. Das Massnahmenblatt enthält hierzu eine ausführliche Erläuterung inklusive Vorschlägen für verschiedene Handlungsmassnahmen. Unter anderem könnten den Eigentümern Bebauungsszenarien im Rahmen der Regelbauweise aufgezeigt werden, um die Attraktivität der baulichen Nutzung präsent zu machen. Zudem beabsichtigt die Gemeinde die Entwicklung der Dichte in einer Art Bauregister nachzuführen, sodass die Entwicklung der Ausnützung und der baulichen Aktivitäten nachverfolgt werden kann.

Die Gebiete werden nicht einzeln aufgeführt, sondern sind in der Gesamtbilanz enthalten und im Richtplan 1 : 5'000 wie auf der folgenden Abbildung dargestellt ausgewiesen:

Beispiel Baulücke in Richtplankarte: Gebiete der Innenentwicklung S2



Insgesamt konnten in allen Ortsteilen 29 Baulücken mit einem Flächenpotenzial von rund 34'555 m² identifiziert werden. Damit stellen die Baulücken in der Gemeinde Kemmental das grösste Nachverdichtungspotenzial dar. Die aktive Mobilisierung der Flächen ist in Kooperation mit den Grundeigen-

tüchern weiterzuverfolgen. Keine der ausgewiesenen Potenzialflächen befindet sich im Eigentum der Gemeinde.

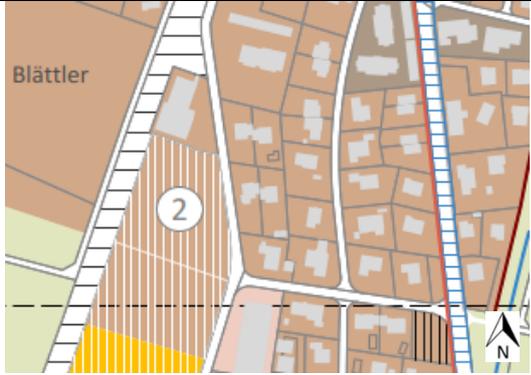
5.5.2 Innenentwicklung Areal (S3)

Für die mit der Richtplanmassnahme S3 erfassten Gebiete wurde eine vertiefte Analyse durchgeführt und ein auf die jeweiligen Flächen abgestimmtes Handlungskonzept entwickelt.

Grundsätzlich bieten sich bei Projekt für grossflächige Neu- oder Umgestaltungen ein Qualitätssicherndes Verfahren beispielsweise ein Konkurrenzverfahren oder ein Richtprojekt an, jedoch kann dies nicht festgesetzt, sondern lediglich angedacht werden. Gemeinde kann den betreffenden Eigentümern ein solches Verfahren nahelegen und ihre Unterstützung (finanziell, etc.) anbieten (gleiches gilt für S4)

Die Gebiete wurden anhand einer Nummerierung erfasst und werden im Folgenden separat betrachtet:

Areal Nr. 1: Siegershausen, Oftershausen	
 <p>Abbildung 23: Planausschnitt Richtplan, Revision 2024</p>	 <p>Abbildung 24: Orthofoto Thurgis</p>
Eigenschaften	Vorgaben KRP, Kommunalplanung
<ul style="list-style-type: none"> • Gesamtfläche: 3'154 m² • Zone: Wohn- und Gewerbezone • Grenzt an Gewerbezone und Bahnhofsbereich • ÖV-Güteklasse: C, mittlere Erschliessung 	<ul style="list-style-type: none"> • KRP: Siedlungsgebiet • Kein Sondernutzungsplan vorliegend
Entwicklungspotenzial	
<p>Aufgrund der Zonenzuweisung vielfältige Entwicklungsmöglichkeiten. Rücksichtvoller Umgang mit dem Bestand (allseits angrenzende Bestandsbebauung). Für wohnbauliche Nutzung ist die Lärmbelastung nochmals separat zu prüfen, allenfalls spezifische bauliche Massnahmen berücksichtigen.</p>	
Zielsetzung (Zwischenziele)	Strategie
<p>Auf den gegenwärtigen Bedarf abgestimmte Flächennutzung</p> <p>Entwicklung einer Neuplanung für die Überbauung im Rahmen der Vorgaben des BauR</p>	<p>→ Auf Bedarf und Nachfrage abgestimmte Planung</p> <p>→ Eigentümergespräche, Testplanung zur Diskussion unterschiedlicher planerische Ansätze</p> <p>→ Initiierung qualitätssichernder Verfahren (Konkurrenzverfahren, Richtprojekte) / Gestaltungsplanverfahren</p>

Areal Nr. 2: Siegershausen	
	
<i>Abbildung 25: Planausschnitt Richtplan, Revision 2024</i>	<i>Abbildung 26: Orthofoto Thurgis</i>
Eigenschaften	Vorgaben KRP, Kommunalplanung
<ul style="list-style-type: none"> • Gesamtfläche: 8'274 m² • Zone: Wohn- und Gewerbezone mit Gestaltungsplanpflicht • ÖV-Güteklasse: C mittlere Erschliessung, Bahnhof in fussläufiger Distanz • Grenzt an Gewerbezone und Bahngleise 	<ul style="list-style-type: none"> • KRP: Siedlungsgebiet • Rechtskräftiger Baulinienplan: 'Ruetzlibach', DBU Nr. 134, 15.05.1998
Entwicklungspotenzial	
<p>Aufgrund der Zonenzuweisung vielfältige Entwicklungsmöglichkeiten. Für wohnbauliche Nutzung ist die Lärmbelastung nochmals separat zu prüfen, allenfalls spezifische bauliche Massnahmen berücksichtigen.</p>	
Zielsetzung (Zwischenziele)	Strategie
<p>Planvolle und rechtlich abgesicherte Flächenentwicklung</p> <p>Auf den gegenwärtigen Bedarf abgestimmte Flächennutzung</p>	<p>→ Überprüfung der Planinhalte, da die Plangenehmigung mehr als 20 Jahre zurück liegt</p> <p>→ Abstimmung der Planinhalte mit gegenwärtiger Nachfrage / gegenwärtigem Bedarf, ggf. Teiländerung oder Aufhebung des Gestaltungsplans einleiten</p>

Areal Nr. 3: Siegerhausen, Mongeogoob	
	
<i>Abbildung 27: Planausschnitt Richtplan, Revision 2024</i>	<i>Abbildung 28: Orthofoto Thurgis</i>
Eigenschaften	Vorgaben KRP, Kommunalplanung
<ul style="list-style-type: none"> • Gesamtfläche: 10'086 m² • Zone: Gewerbezone mit Gestaltungsplanpflicht • ÖV-Güteklasse: C, mittlere Erschliessung • Grenzt südlich an Landschaftsschutzzone 	<ul style="list-style-type: none"> • KRP: Siedlungsgebiet • Rechtskräftiger Baulinienplan: 'Ruetzlibach', DBU Nr. 134, 15.05.1998
Entwicklungspotenzial	
Industrie-/ Gewerbe Areal, Erweiterung angrenzender Betriebe	
Zielsetzung (Zwischenziele)	Strategie
Planvolle und rechtlich abgesicherte Flächenentwicklung	→ Überprüfung der Planinhalte, da die Plangenehmigung mehr als 20 Jahre zurück liegt
Auf den gegenwärtigen Bedarf abgestimmte Flächennutzung	→ Abstimmung der Planinhalte mit gegenwärtiger Nachfrage / gegenwärtigem Bedarf, ggf. Teiländerung oder Aufhebung des Baulinienplans einleiten

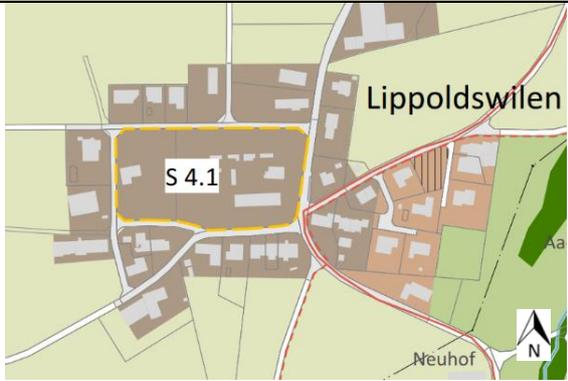
Diese ausgewiesenen Baulandreserven sind so weit wie möglich zu aktivieren. Bei der Bestrebung, die bestehende Bauzone möglichst effizient zu nutzen, kommt der Gemeinde eine aktive Rolle zu (im Baubewilligungsverfahren oder in der Beratung). Wichtige Punkte sind vor allem die Information und Zusammenarbeit mit den Eigentümern. Weitere Handlungsvorschläge sind dem Massnahmenblatt S3 zu entnehmen (siehe Bericht 'Richtplanmassnahmen').

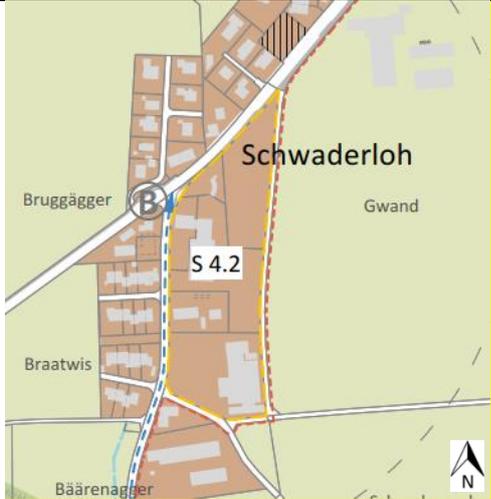
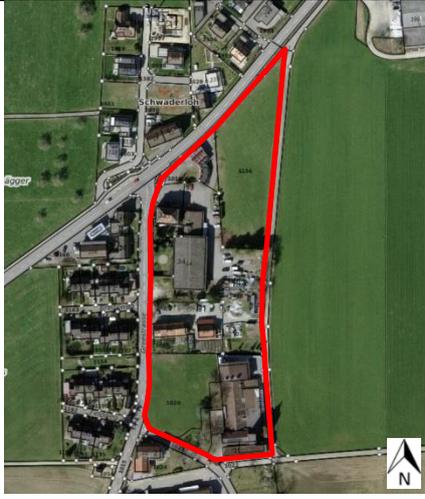
5.5.3 Innentwicklung im Bestand (S4)

Die als ‘Nachverdichtungspotenzial’ bezeichneten Gebiete weisen eine bestehende bauliche Struktur auf, die hinsichtlich ihrer Ausnützung und Bebauungsstruktur zu optimieren ist. In einem weiteren Schritt sind u.a. die aktuelle Nutzung sowie das Baualter der Bestandsgebäude zu ermitteln. Durch Umstrukturierungen oder Neuplanung soll eine langfristige Optimierung der Nutzung erreicht werden.

Die sich aus den teilweise bebauten sowie brachliegenden Teilflächen ergebenden Herausforderungen bestehen in einem sorgfältigen Umgang mit dem Bestand und der Nutzbarmachung bisher brachliegender Zwischenbereiche und Baulücken. Für den Planungsprozess bedeutet dies eine vielfältige und breit gefächerte Eigentümerstruktur und Interessenslage.

Die Gemeinde selbst besitzt keines der bezeichneten Grundstücke. Sie kann jedoch den Planungsprozess initiieren und die betroffenen Eigentümer zusammenführen.

Gebiet Nr. S 4.1: Lippoldswilen	
	
Eigenschaften	Vorgaben: KRP, Kommunalplanung
<ul style="list-style-type: none"> • Gesamtfläche von 10'553 m² • Zone: Dorfzone • Setzt sich aus 2 teilweise bereits bebauten Parzellen zusammen 	<ul style="list-style-type: none"> • KRP: Siedlungsgebiet • Keine rechtskräftigen Sondernutzungspläne
Entwicklungspotenzial	
Nachverdichtung, gesamthafte Entwicklung einer neuen Überbauung, die den Bestand integriert. Möglichkeiten des Rück- oder Umbaus im Bestand einbeziehen.	
Zielsetzung	Strategie
<ul style="list-style-type: none"> • Neue Gestaltung des Kerngebietes im Orts- teil • Wirtschaftliche Bodennutzung • Qualitätsvolle und bedarfsgerechte Entwicklung 	<p>Durch das hierin bezeichnete Gebiet verläuft ein heute eingedoltes Gewässer, welches es bei all-fälligen Bauvorhaben bereits auf Stufe der Projektplanung zu berücksichtigen gilt.</p> <p>→ Aufzeigen möglicher planerischer Ansätze: Testplanung, Qualitätssichernde Verfahren (Konkurrenzverfahren, Richtprojekte), Gestaltungsplan für ganzheitliche Neuentwicklung</p>

Gebiet Nr. S 4.2: Schwaderloh	
 <p><i>Abbildung 31: Planausschnitt Richtplan, Revision 2024</i></p>	 <p><i>Abbildung 32: Orthofoto Thurgis</i></p>
Eigenschaften	Vorgaben: KRP, Kommunalplanung
<ul style="list-style-type: none"> • Gesamtfläche von 16'910 m² • Zone: Wohn- und Gewerbezone • ÖV-Güteklasse: D, geringe Dichte • Setzt sich aus 8 teilweise bereits bebauten Parzellen zusammen 	<ul style="list-style-type: none"> • KRP: Siedlungsgebiet • Keine Sondernutzungsplanung vorliegend
Entwicklungspotenzial	
<p>Nachverdichtung, gesamthafte Entwicklung einer neuen Überbauung, die den Bestand einschliesst</p>	
Zielsetzung	Strategie
<ul style="list-style-type: none"> • Neue Gestaltung des Siedlungsrandes • Wirtschaftliche Bodennutzung • Qualitätsvolle und bedarfsgerechte Entwicklung 	<p>→ Eigentümergespräche</p> <p>→ Aufzeigen möglicher planerischer Ansätze: Testplanung, Qualitätssichernde Verfahren (Konkurrenzverfahren, Richtprojekte), Gestaltungsplan für ganzheitliche Neuentwicklung</p>

Gebiet Nr. S 4.3: Siegershausen	
 <p>Abbildung 33: Planausschnitt Richtplan, Revision 2024</p>	 <p>Abbildung 34: Orthofoto Thurgis</p>
Eigenschaften	Vorgaben: KRP, Kommunalplanung
<ul style="list-style-type: none"> • Gesamtfläche von 12'203 m² • Zonen: Dorf- und Wohnzone, Zone für öffentliche Bauten • Setzt sich aus 6 teilweise bereits bebauten Parzellen zusammen • ÖV-Güteklasse: C, mittlere Erschliessung 	<ul style="list-style-type: none"> • KRP: Siedlungsgebiet • Kein Sondernutzungsplanung würde es immer ausschreiben oder Abkürzen vorliegend
Entwicklungspotenzial	
<p>Aufgrund der unterschiedlichen Zonenzugehörigkeiten ergibt sich hier eine besondere Herausforderung. Es ist zu erörtern in welchen Zonen welcher Bedarf und welche Nachfrage besteht. Schliesslich ist ein all umfassendes, abgestimmte Bebauungskonzept zu entwickeln.</p>	
Zielsetzung	Strategie
<ul style="list-style-type: none"> • Bedarfsgerechte Entwicklung • Bodennutzung verbessern • Planvolle Entwicklung des Areals • Integrative Neuplanung • Qualitätsvolle Nachverdichtung 	<p>→ Eigentümergegespräche, Bedarfsermittlung</p> <p>→ Individuelles und gesamthaftes Nachverdichtungspotenzial erörtern</p> <p>→ Aufzeigen möglicher planerischer Ansätze: Testplanung, Qualitätssichernde Verfahren (Konkurrenzverfahren, Richtprojekte), Gestaltungsplan für ganzheitliche Neuentwicklung</p>

Gebiet Nr. S 4.4: Siegershausen West

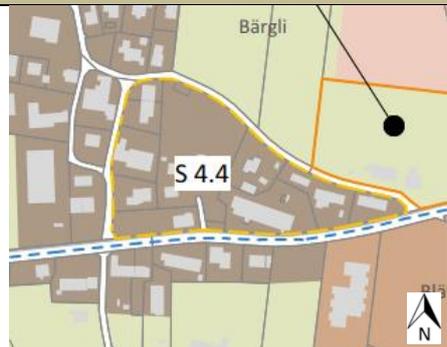


Abbildung 35: Planausschnitt Richtplan, Revision 2024

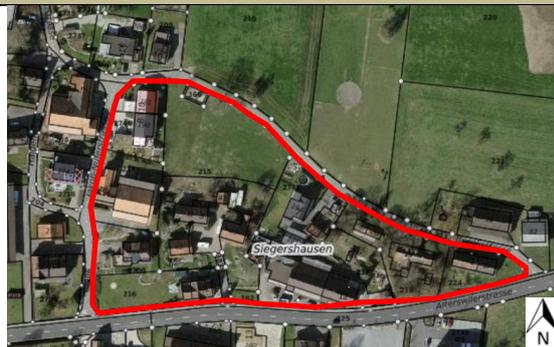


Abbildung 36: Orthofoto 2024

Eigenschaften

- Gesamtfläche von 15'387 m²
- Zonen: Dorf- und Wohnzone, Zone für öffentliche Bauten
- Setzt sich aus 11 überwiegend bebauten Parzellen zusammen
- ÖV-Güteklasse: C, mittlere Erschliessung

Vorgaben: KRP, Kommunalplanung

- KRP: Siedlungsgebiet
- Kein Sondernutzungsplan vorliegend

Entwicklungspotenzial

Nachverdichtung, gesamthafte Entwicklung des Areals. Möglichkeiten des Rück- oder Umbaus im Bestand in Betracht ziehen. Rücksichtsvoller Umgang mit dem Bestand. Vorhandene Strukturen aufnehmen und weiterentwickeln. Insgesamt bessere Ausnutzung erreichen, Baulücke miteinbeziehen.

Zielsetzung

- Bodennutzung verbessern
- Baulücken schliessen
- Aufwertung des Bestands
- Integrative Neuplanung
- Qualitätsvolle Nachverdichtung

Strategie

- Eigentümergegespräche
- Individuelles und gesamthafte Nachverdichtungspotenzial erörtern
- Aufzeigen möglicher planerischer Ansätze: Testplanung, Qualitätssichernde Verfahren (Konkurrenzverfahren, Richtprojekte), Gestaltungsplan für ganzheitliche Neuentwicklung

5.5.4 Fazit Teilrichtplan Siedlung

Die Ermittlung der Innentwicklungspotenziale hat aufgezeigt, dass in der Gemeinde Kemmental ein grosses Nachverdichtungspotenzial vorhanden ist. In der untenstehenden Tabelle sind die akkumulierten Potenziale dargestellt.

Richtplanmassnahme	Art der Innenentwicklung	Anzahl Gebiete	Fläche in m2	Geschätztes RN Potenzial
S2	Baulücke	29	34'555	110 - 160
S3	Areal	3	21'514	75 - 120

(Minimum der Berechnungsgrundlage ist die Mindestdichte von 32 RN pro Hektar (kantonale Vorgabe – Kulturlandschaft))

Gesamthaft resultiert daraus ein theoretisches Flächenpotenzial für zusätzlich mindestens 185 - 280 Raumnutzer. Nicht einberechnet ist das Potenzial, dass durch die Innenentwicklung im Bestand (S4) ausgeschöpft werden kann, da dieses aufgrund der Kombination von Bestand und Neuentwicklung kaum abschätzbar ist. Zudem ist zu berücksichtigen, dass das Ergebnis den gegenwärtigen Stand (2024) abbildet, jedoch nicht die laufenden Bau- und Planungstätigkeiten. Lediglich geplante und projektierte Bauten und Anlagen wurden in die Betrachtung miteinbezogen. Eine Änderung des gegenwärtigen Standes bis und mit Plangenehmigung bleibt vorbehalten.

Mit der Entwicklung der Gebiete S3 und S4 ist weiterhin der Bedarf und die Ausstattung von Infrastruktur und Versorgung zu prüfen. Hierbei sind ebenfalls Einrichtungen zur Stärkung der sozialen Infrastruktur und des sozialen Miteinanders zu berücksichtigen. Insgesamt ergibt sich aus den im Teilrichtplan Siedlung dargelegten Massnahmen eine planvolle und abgestimmte Siedlungsentwicklung. Darüber hinaus können die Synergieeffekte aus dem Zusammenspiel der Massnahmen genutzt werden, sodass die Ortsteile eine angemessene Dichte und Ausstattung aufweisen.

5.6 Teilrichtplan Verkehr

Zur Thematik Verkehr sind die folgenden Koordinationsblätter formuliert worden:

Nr.	Massnahmen Verkehr	Hinweis
V1	Ortsumfahrung Siegershausen, Bätterswilen	
V2	Betriebs- und Gestaltungskonzept (BGK)	
V3	Langsamverkehr, Verkehrssicherheit und ruhender Verkehr	
V4	Haltestellen des öffentlichen Verkehrs	
V5	Strassenentwicklung	separate Beilage

5.6.1 Ortsumfahrung Siegershausen, Bättershausen (V1)



Abbildung 37: Planausschnitt KRP

— — — — — Hochleistungsstrassen mit Gegenverkehr (3.2)

Seit dem Jahr 2017 sind die Ortsumfahrungen Siegershausen und Bättershausen Bestandteil des kantonalen Richtplans (Festsetzung 3.2 KRP). Anlass der Planung war bzw. ist das bis heute übermässig hohe Verkehrsaufkommen und die daraus resultierende Belastung der Bestandsstrecken. Zudem wird die signalisierte Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h oftmals nicht eingehalten und die Fussgängerverbindungen über die Kantonsstrasse befinden sich in ungenügendem Zustand. Die Lebensqualität, der von dem überhöhten Verkehrsaufkommen betroffenen Ortsteile, wird dadurch merklich beeinträchtigt.

Bestandteil der Planung ist die Aufhebung des Niveauübergangs der Bahn in Siegershausen.

Die Gemeinde Kemmental befürwortet das Projekt und unterstützt das Voranschreiten dieser Massnahme. Zusätzlich sollen für die betroffenen Strassenabschnitten und den betroffenen Strassenraum verkehrsberuhigende wie auch aufwertende Massnahmen geprüft werden.

5.6.2 Betriebs- und Gestaltungskonzept (V2)

Für die Hauptdurchfahrtsstrasse der Ortsteile Siegershausen (Hauptstrasse) und Altishausen (Siegershauserstrasse / Bergerstrasse) ist ein Betriebs- und Gestaltungskonzept (BGK) vorgesehen. Dieses umfasst eine grundlegende Strassensanierung und Neuplanung des Strassenraums. Bei den betroffenen Strassenabschnitten handelt es sich um Kantonsstrassen. In diesem Fall trägt der Bund einen Teilbetrag der Kosten des BGKs.

Durch die Ortsumfahrung Siegershausen ergibt sich in der Gemeinde Kemmental, konkret im Ortsteil Siegershausen eine besondere Lage. Da die Verkehrsbelastung mit der Umsetzung der Massnahme V+ (bzw. KRP Festsetzung 3.2 B) deutlich reduziert wird, ist die Verkehrssituation neu zu evaluieren und ein angepasstes Konzept zu entwickeln. Die Möglichkeit in einem BGK besteht darin, dass Verkehrsregime grundlegend neu zu strukturieren und beispielsweise verstärkt auf den Langsamverkehr auszurichten sind. Zudem erfordert die starke Belastung der vergangenen Jahre eine Sanierung. Das Konzept ist als separate Anschlussprojekt auszuführen.

5.6.3 Langsamverkehr, Verkehrssicherheit und ruhender Verkehr (V3)

Mit dieser Massnahme wird eine grossräumige Vernetzung diverser Gemeindegebiete angestrebt. Siegershausen, als Zentrum der Gemeinde Kemmental bildet dabei den zentralen Anknüpfungspunkt, da dort die Bahnanbindung lokalisiert wird. Bisher sind die Ortsteile durch eine stündlich verkehrende ÖV-Verbindung mit dem Zentrum verbunden. Alternierend dazu und um auch kurze Wege zwischen den Ortsteilen mit dem Fahrrad bewältigen zu können, ist ein Streckenausbau bzw. Aufwertung der Verbindung anzustreben.

Massnahme V 3.1

Bei den mit der Massnahme V 3.1 markierten Streckenabschnitten geht es um eine grundlegende Verbesserung des Langsamverkehrsnetzes. Damit wird neben der Herstellung eines durchgängigen Wegenetzes vor allem die Erhöhung der Verkehrssicherheit auf den Hauptverbindungsachsen angestrebt. Eine vertiefte Analyse hierzu ist dem Bericht zum Studienprojekt 'Projektwoche Landschaftsentwicklung Kemmental – Gesamtkonzept Aufwertung Bommerweiher' der ETH zu entnehmen, das im Jahr 2021 in Kooperation mit der Gemeinde Kemmental durchgeführt wurde.



Abbildung 38: Beispielfoto, separate Wegführung LV

Die mit im Richtplan 1 : 5'000 markierten Streckenabschnitte decken sich teilweise mit historischen Verkehrswegen oder dem Jakobsweg. Insbesondere auf diesen Abschnitten kommt der Wegführung eine besondere Bedeutung zu. Die Möglichkeiten zur Verbesserung der Situation für den Langsamverkehr sind zu prüfen. Eine 'einfache' abgetrennte Streckenführung (siehe Beispielfoto) wäre hierbei sowohl dem Rad- als auch dem Fussverkehr dienlich und würde zudem zur Steigerung der Verkehrssicherheit beitragen.

Es ist zu prüfen, inwieweit der Ausbau einer separaten Wegführung für den Langsamverkehr auf den Abschnitten möglich und erforderlich ist. Es wird ein verhältnismässiger Ausbau angestrebt, der wie auf dem nebenstehenden Beispielbild erfolgen kann. Besonders zu berücksichtigen sind ebenso die Streckenabschnitte, auf denen keine Anbindung an den öffentlichen Verkehr besteht (Siegershausen – Altishausen).

Massnahme V 3.2

Die Massnahme V 3.2 ist ebenfalls dem übergeordneten Themenfeld des Langsamverkehrs und der Verkehrssicherheit zuzuordnen. Mit Hilfe der Ergebnisse des Studienprojektes 'Gesamtkonzept Bommerweiher', das im Rahmen der Projektwoche Landschaftsentwicklung Kemmental erarbeitet wurde, konnte diese Untermassnahme weiter ausdifferenziert werden. Bezugsraum der Massnahme ist das Gebiet um den Bommer Weiher. Der Detaillierungsgrad der Massnahmenvorschläge ist im Vergleich zu den übrigen Richtplanmassnahmen deutlich höher. Ermöglicht wurde dies durch die im Rahmen des Studienprojektes vorgenommene Analyse und Ausarbeitung erste Massnahmenvorschläge.

Der derzeitige Verkehr, insbesondere die informelle Parkierung rund um den Bommer Weiher belasten das Naturschutzgebiet und stellt auch für die angrenzenden Ortsteile Geboltshausen und Bommen eine Belastung dar. Da es keine Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr gibt, reisen viele Erholungssuchende mit dem Auto an. Insbesondere die Dammstrasse wird durch informelle Randparkierung belastet.

Insgesamt mangelt es an offiziell ausgewiesenen Parkierungsmöglichkeiten. Mit der vorliegenden Massnahme wird dieser Missstand adressiert und behoben. Das im Studienprojekt erarbeitete Konzept bildet hierfür die fundamentale Basis.

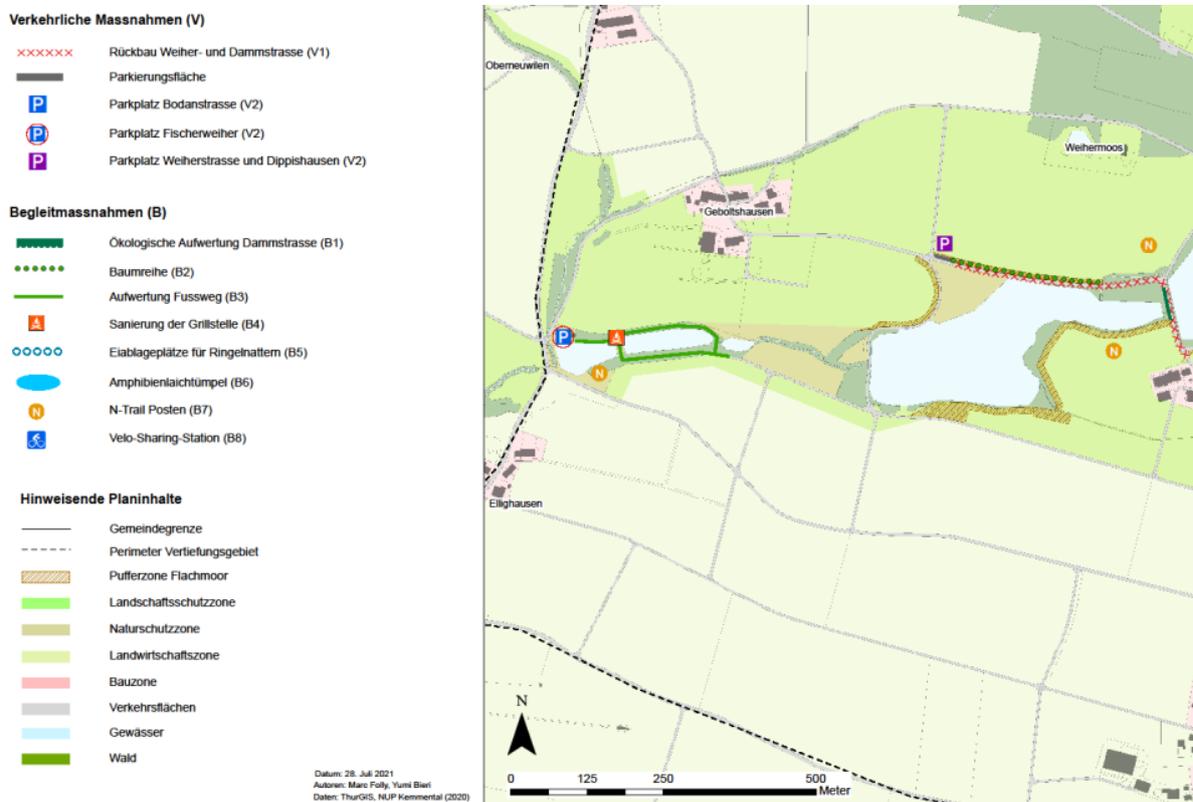


Abbildung 39: ETH Projekt Übersichtskarte Gesamtkonzept

Auf der Abbildung sind die angestrebte Entwicklung und damit verbundene Umstrukturierung des Verkehrs rund um den Bommer Weiher dargestellt. Um die Gesamtsituation des ruhenden Verkehrs sowie des Langsamverkehrs aufzuwerten, wurden verschiedene Einzelmassnahmen als Bestandteil der Richtplanmassnahme V 3.2 definiert:

Bestandteile der Massnahme V 3.2:

- **Teilrückbau der 'Weiherstrasse' und Abschnitte 'Im Bommen' zu einem Kiesweg und Baumneupflanzungen**

Die bestehende asphaltierte Strasse wird zu einem Kiesweg zurückgebaut. Dem forst- und landwirtschaftlichen Verkehr ist die Zufahrt weiterhin gestattet, ansonsten ist der Kiesweg dem Fuss- und Veloverkehr vorbehalten. Für Anwohner und Besucher ist die Durchfahrt mit dem Auto untersagt. (Erschliessung des Siedlungsgebietes durch Zufahrt über Bommerstrasse gesichert.)

An der Weiherstrasse sollen jedoch weiterhin einige Parkierungsmöglichkeiten in Form von Längsparkplätzen bestehen bleiben bzw. offiziell ausgewiesen werden (siehe Abbildung).

+ 8-10 PP

- **Einen neuen Parkplatz nördlich des unteren Bommer Weihers errichten**
Öffentlich ausgewiesene Parkierungsfläche, um den ruhenden Verkehr zu lenken. Der bisher als inoffizieller Parkplatz genutzte Kiesplatz am Fischweiher soll als offizieller Parkplatz ausgewiesen werden. Es ist eine entsprechende Beschilderung anzubringen. Gegenwärtige Materialablagerungen sind zu räumen. Eine Asphaltierung der Fläche ist nicht vorgesehen.
+ 10 PP
- **Aufwertung bestehender Langsamverkehrsverbindungen, Schliessung von Netzlücken**
Die Wegeführung für den Langsamverkehr ist teilweise lückenhaft oder in schlechtem Zustand. Diese Umstände gilt es zu beheben. Dabei sind insbesondere die auf dem Plan markierten Bereiche aufzuwerten.
Dabei wird mit der Aufwertung der Wegeverbindung vom neuen Parkplatz zum Bommer Weiher und rund um den Fischweiher, die Nutzung des neuen Parkplatzes attraktiviert und gefördert.
Um eine ausreichende Deckung der benötigten Parkierungsflächen zu gewährleisten ist ein zusätzlicher Parkplatz im Ortsteil Dippishausen vorgesehen. Der Bommer Weiher ist auch von diesem Parkplatz gut zu erreichen und an das Wander- und Velowegenetz angeschlossen. Es sollen 8-10 weitere ungedeckte und ebenerdige Parkplätze entstehen.
+8-10 PP
- **Weiterer öffentlicher Parkplatz in Dippishausen**

Mit den zwei neuen Parkplatzstandorten bleibt der Bommer Weiher sowohl von west- als auch ostseitig gut erschlossen. Die darüberhinausgehenden Massnahmen sorgen für eine gute Anbindung an das Langsamverkehrsnetz ringsum den Weiher.

Durch die Ausweisung von insgesamt ca. 30 neuen offiziellen Parkplätzen, wird die Aufhebung der ca. 12 informellen Parkplätze im Dammbereich ausreichend kompensiert. Alle neu ausgewiesenen Parkflächen sind als solche zu kennzeichnen und dauerhaft zu unterhalten. Es sollte möglichst innerhalb der Ortsteile bereits auf die bestehenden Parkplätze hingewiesen werden, um den Bommer Weiher sowie die unmittelbar angrenzenden Ortsteile von unnötigem MIV möglichst freizuhalten.

5.6.4 Haltestellen des öffentlichen Verkehrs (V4)

Die verschiedenen Ortsteile der Gemeinde Kemmental werden durch die Postautolinie 921 an den öffentlichen Verkehr angebunden. Zudem gibt es im Hauptort Siegershausen eine Anbindung an die Linie S14, des regionalen Schienenverkehrs (erschlossen durch Turbo AG).

Mit der vorliegenden Richtplanmassnahme ist die Gemeinde darin bestrebt, einerseits die bundesrechtlichen Vorgaben einer barrierefreien Mobilität und andererseits weiterführende Massnahmen zur Optimierung der Nutzerfreundlichkeit umzusetzen. Damit soll die Nutzung des öffentlichen Verkehrs attraktiver und letztlich dauerhaft gesteigert werden. Der Bund hat vorgegeben, den öffentlichen Verkehr den Menschen mit eingeschränkter Mobilität anzupassen. Dadurch werden neue Anforderungen an die Haltestellen gestellt, welche mit in die Planung aufzunehmen sind. Es wird eine verhältnismässige Anpassung angestrebt.

Gemässe dem Konzept 'Öffentlicher Regionalverkehr Kanton Thurgau 2019 – 2024' (Stand: Entwurf Vernehmlassung September 2016) gilt, dass mindestens eine Bushaltestelle pro zusammenhängendes Siedlungsgebiet dem Behindertengleichstellungsgesetz BehiG anzupassen ist. Dabei ist die Verhältnismässigkeit zu berücksichtigen. Die anzustrebende Ausstattung der Haltestelleninfrastruktur ist ebenfalls in dem Konzept enthalten. Verantwortlich für die Umsetzung ist der Grundeigentümer:

- Kantonsstrassen: Tiefbauamt des Kantons Thurgau
- Gemeindestrassen: Gemeinde
- Private Grundstücke erhalten finanzielle Unterstützung durch den Kanton (gem. § 5 des Gesetzes über die Förderung des öffentlichen Verkehrs)

Durch die hindernisfreie Ausgestaltung von Bushaltestellen sowie der Gewährleistung einer sicheren Zugänglichkeit, erhalten mobilitätseingeschränkte Personen Zugang zum öffentlichen Verkehr. Damit wird den Betriebsablauf optimiert und so die Fahrplanstabilität verbessert. Die Fachstellen des Kantons (Tiefbauamt, Abteilung Öffentlicher Verkehr / Tourismus) koordinieren und unterstützen die Umsetzung. Die Gemeinde ist darin bestrebt, mit weiteren Massnahmen die Sicherheit und Attraktivität der Haltestellen zu erhöhen, um die Nutzung des öffentlichen Verkehrs zu fördern. Konkret soll dazu mit Massnahmen wie der Schaffung von hindernisfreier Zugänglichkeit, Überdachungen, Veloabstellgelegenheiten und gestalterischen Massnahmen beigetragen werden.

5.6.5 Strassenentwicklungskonzept (V5)

Die Grundlagenanalyse in Kapitel 2 hat bereits aufgezeigt, dass die Gemeinde Kemmental einen sehr hohen Anteil an Verkehrsflächen aufweist. Dies ist einerseits dadurch begründet, dass die Gemeinde sich in viele kleine Ortsteile aufteilt, wodurch mehr Verbindungsstrecken erforderlich werden. Andererseits besteht das Strassennetz jedoch auch aus vielen untergeordneten Nebenstrassen, die über das Mass der notwendigen Erschliessung hinaus gehen.

Mit dem Strassenentwicklungskonzept wurde eine strategische Planung mit orientierendem Charakter erarbeitet, die die langfristig angestrebte Entwicklung und Verwaltung des Strassennetzes innerhalb der Gemeinde aufzeigt. Grundlage hierfür bildet eine umfassende Analyse der aktuellen Strasseninfrastruktur sowie Prognosen für zukünftige Verkehrsanforderungen und -muster.

Im Rahmen der Analyse wurde das gesamte Strassennetz hierarchisiert und den Kategorien '**zu prüfende Rückstufung**' (V5.1), '**Rückstufung**' (V5.2) und '**Rückbau**' (V5.3) zugeordnet.

Das Ziel der Richtplanmassnahme 'Strassenentwicklungskonzept' ist es, ein sicheres, effizientes und nachhaltiges Strassennetz zu schaffen, das den Bedürfnissen der Nutzerinnen und Nutzer gerecht wird und zur positiven Entwicklung der Gemeinde beiträgt. Die Massnahme zielt darauf ab, der Überdimensionierung der Versiegelungsfläche entgegenzuwirken. Dabei soll die versiegelte Fläche auf das erforderliche Mass beschränkt werden und, im Sinne einer klimagerechten und langfristigen Planung, bevorzugt mit sickerfähigem Belag aus- bzw. umgestaltet werden.

Diese Massnahme ist im Richtplan 1 : 5'000 nicht verortet. Die Planung wird auf einem separaten Plan dargestellt, der den Planunterlagen beigelegt wird.

Kategorisierung:

In der Kategorie '**zu prüfende Rückstufung**' (V 5.1) werden solche Strassenabschnitte erfasst, für die eine wiederkehrende Überprüfung auf eine Rückstufung (s. V 5.2) vorgesehen ist, welche zum jetzigen Zeitpunkt jedoch unverändert in ihrem Zustand bestehen bleiben.

Die Teilabschnitte der Kategorie '**Rückstufung**' (V 5.2) sind vor allem solche Strassen, die für den landwirtschaftlichen Verkehr sowie die untergeordnete Erschliessung landwirtschaftlicher Betriebe erforderlich sind. Für die langfristige Entwicklung ist in den entsprechend markierten Teilabschnitten

vorgesehen, den bisher befestigten Oberflächenbelag in einen Kiesbelag umzuwandeln. Den Bedürfnissen der vorrangigen Nutzergruppe wird damit weiterhin entsprochen, ebenso wie der Zielsetzung, das Mass, der erforderlichen versiegelten Fläche, wo möglich, zu reduzieren.

Bei den als **'Rückbau' (V 5.3)** markierten Strassenabschnitten handelt es sich um Bereiche, die über das für die Erschliessung erforderliche Mass hinausgehen. An diesen Stellen soll ein schrittweiser Rückbau der Strassenflächen erfolgen, dass diese Abschnitte langfristig aus dem Strassennetz entfallen.

5.6.6 Fazit Teilrichtplan Verkehr

Die Massnahmen des Teilrichtplan Verkehrs sind auf eine nachhaltige und bedarfsgerechte Entwicklung der Verkehrsinfrastruktur ausgerichtet. Insbesondere die Massnahmen zur Erhöhung der Verkehrssicherheit, Förderung des Langsamverkehr, der Haltestellen des öffentlichen Nahverkehrs sowie der Strassenentwicklung sind mit Blick auf eine Nachhaltige Verkehrsplanung entwickelt worden. Mit der Massnahme V1 werden zudem die kantonalen Planungen auf Ebene der Gemeinde festgeschrieben und unterstützt. Die Massnahme V2 ist in einem separaten Anschlussprojekt weiterzuführen.

5.7 Teilrichtplan Natur und Landschaft

Zur Thematik Natur und Landschaft sind die folgenden Koordinationsblätter formuliert worden:

Nr.	Massnahmen Natur und Landschaft	Hinweise
N1	Ackerterrassen	gem. kantonalem Richtplan
N2	Entwicklungsgebiet Bommer Weiher	separates Anschlusskonzept
N3	Beseitigung von Ausbreitungshindernissen	
N4	Biodiversitätsförderung	

5.7.1 Ackerterrassen (N1)

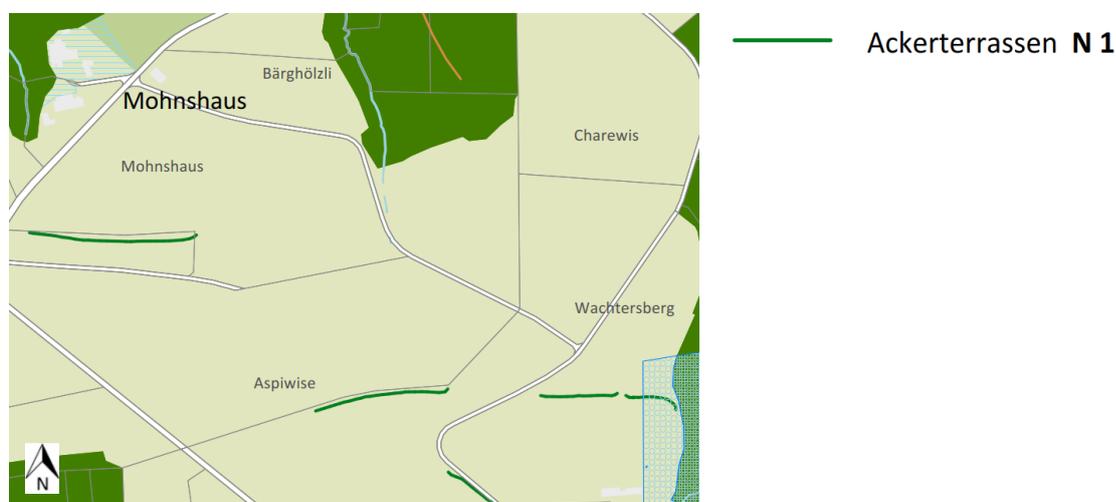


Abbildung 40: Planausschnitt Richtplan, Revision 2024

Ackerterrassen gehören zu den eindrücklichsten Kulturformen, welche vom Menschen erschaffen wurden. Sie verfügen nebst der hohen Ästhetik über einen grossen ökologischen Wert, sind aber durch Bewirtschaftungsintensivierung einerseits und Nutzungsaufgabe andererseits gefährdet. Die ehemaligen Ackerterrassen sind Teil dieser traditionellen Kulturlandschaft. Ihre oft steilen Wiesenböschungen weisen je nach Exposition und Bewirtschaftung eine hohe Artenvielfalt auf. Mit Hecken bestockte Böschungen bieten wichtige Übergangsbereiche zwischen Wald und Offenland. Im Kanton Thurgau sind sieben Schlüsselgebiete mit besonders grossen landschaftlichen und ökologischen Werten definiert worden. Dazu zählen auch die Ackerterrassen auf dem Gebiet der Gemeinde Kemmental. Daher sollen die im Richtplan bezeichneten Ackerterrassen geschützt, gepflegt und aufgewertet werden.

5.7.2 Entwicklungskonzept Bommer Weiher (N2)

Der Bommer Weiher erfreut sich einer stetig wachsenden Beliebtheit als Naherholungs- und Ausflugsziel. Gleichzeitig ist das Gebiet ein wichtiger Lebensraum für Wasservögel, Amphibien und Reptilien und steht bereits unter Naturschutz (KRP Kapitel 2.4). Eingebettet in die Kulturlandschaft der Gemeinde Kemmental zeichnet sich das Gebiet um den Bommer Weiher durch verschiedene Gegebenheiten aus:

- Gebiet mit Vorrang Landschaft Nr. 126 («Bommer Weiher und Furtibachtal»)
- Vernetzungskorridor Nr. 440, 437
- Flachmoore, nationale Schutzgebiete
- Amphibienlaichgebiet

- Neubau Retentionsgerinne und Filterschacht 2020
- Aufteilung der Liegenschaften um und am immer Bommer Weiher zwischen unterschiedlichen Eigentümern

Die Gemeinde möchte für die künftige Entwicklung des Bommer Weihers unterschiedliche Planungsansätze verfolgen:

- Sanfte touristische Entwicklung
- Steigerung des Freizeit- und Naherholungswertes des Bommer Weihers
- Gezielte Lenkung der Besucher und Touristen
- Errichtung öffentlicher Grill- und Feuerstellen sowie Sanitäreinrichtungen
- Erlebbarkeit der Natur fördern
- Schutz der Natur, Wahrung der Artenvielfalt von Flora und Fauna

Um die verschiedenen Gegebenheiten detaillierter zu betrachten, die bestehenden Potenziale aufzugreifen und auf die spezifischen Planungsabsichten der Gemeinde eingehen zu können, ist dies in einem separaten Anschlusskonzept zur Entwicklung des Bommer Weihers umzusetzen.

Das im Rahmen der 'Projektwoche Landschaft' von Studenten der ETH Zürich entwickelte Konzept kann hierbei als Ideenpool und Analysebasis dienen. Darauf aufbauend sind, im Dialog mit den betroffenen Eigentümern, konkrete Massnahmen zu entwickeln.

Mit der vorliegenden Richtplanmassnahme wird auf verschiedene Massnahmen des Massnahmenplan 2023 – 2028 der Biodiversitätsstrategie des Kantons Thurgau Bezug genommen:

- Massnahme 1 Ziel A «Gesicherte und fachgerecht gepflegte Biotop»
- Massnahme 3 Ziel B «Aufgewertete und ergänzte Biotop»

Die in den jeweiligen Massnahmen verankerten Zielsetzungen decken sich mit den Entwicklungszielen, die sich die Gemeinde Kemmental mit der vorliegenden Richtplanmassnahme gesetzt hat. Somit wird mit der Massnahme unmittelbar Bezug auf den Massnahmenplan Biodiversität genommen und für die Umsetzung kann auf beratende sowie finanzielle Unterstützung des Kantons zurückgegriffen werden.

5.7.3 Beseitigung von Ausbreitungshindernissen (N3)

In den Jahren von 1997 bis 2001 wurde ein kantonales Landschaftsentwicklungskonzept (LEK) für den Kanton Thurgau erarbeitet. Das LEK gliedert sich in die beiden Teilbereiche 'Konzept Landschaft' und 'Konzept Lebensräume'. Diese wurden im Jahr 2002 als 'Gebiete mit Vorrang Landschaft' und 'Gebiete mit Vernetzungsfunktion' in den kantonalen Richtplan übernommen.

Die Gemeinde Kemmental setzt sich mit dieser Richtplanmassnahme zum Ziel, Ausbreitungshindernisse zu Land und im Wasser zu beseitigen und orientiert sich damit an der übergeordneten Planung. Weiterhin dient die Massnahme der nachhaltigen Entwicklung und Förderung der auf dem Gemeindegebiet befindlichen Gebiete mit Vorrang Landschaft sowie die Gebiete mit Vernetzungsfunktion.

Auf dem Gebiet der Gemeinde Kemmental bestehen gem. kantonalem Richtplan 4 Ausbreitungshindernisse in Fliessgewässern (Bommerweiher, Kemmenbach, Unterneuwilen) und weitere 4 im Übergang von Kulturland und Wald. Ziel dieser Massnahme ist es, diese schrittweise abzubauen.

Die Richtplanmassnahmen nehmen Bezug auf die Massnahme 6 («Durchlässige Landschaften für Tiere») des Massnahmenplan 2023 – 2028 der Biodiversitätsstrategie des Kantons Thurgau. Die darin verankerten Zielsetzungen entsprechen den Entwicklungszielen, die sich die Gemeinde Kemmental

mit der vorliegenden Richtplanmassnahme setzt. Es soll eine schrittweise Umsetzung erfolgen. Somit wird mit der Massnahme unmittelbar Bezug auf den Massnahmenplan Biodiversität genommen und für die Umsetzung kann auf beratende sowie finanzielle Unterstützung des Kantons zurückgegriffen werden.



Abbildung 41: Frauenfeld Schwelle Murg Januar 2012 /
Quelle: bhateam ingenieure ag



Abbildung 42: Frauenfeld Murgufer Juni 2014 / Quelle:
bhateam ingenieure ag

Die Richtplanmassnahme zielt darauf ab, die natürliche Schönheit und Einzigartigkeit der Gebiete mit Vorrang Landschaft zu bewahren, indem ihre Struktur und Eigenart geschützt werden. Gleichzeitig wird angestrebt, den gegenwärtigen Zustand des Vernetzungssystems zu erhalten, um die ökologische Verbindung zwischen verschiedenen Lebensräumen zu sichern. Dabei soll, soweit möglich, durch geeignete Massnahmen eine Verbesserung dieses Systems erreicht werden. Dies kann beispielsweise durch die Schaffung zusätzlicher Verbindungselemente oder die Optimierung bestehender Strukturen geschehen. Wichtig ist dabei eine sorgfältige Planung und Staffelung des Abbaus von Ausbreitungshindernissen, um beispielsweise die Durchgängigkeit der Fliessgewässer schrittweise zu verbessern.

Vorgehen

Da die Richtplanmassnahme sich in ihren Zielsetzungen mit der Massnahme 6 der Biodiversitätsstrategie des Kantons Thurgau deckt, kann sich die Gemeinde für die Umsetzung an die kantonalen Fachstellen wenden. Die Massnahmen sollte in enger Zusammenarbeit mit den kantonalen Fachstellen gemäß dem Massnahmenplan der Biodiversitätsstrategie umgesetzt werden, um von ihrer Expertise und Unterstützung zu profitieren.

Eine eingehende Erörterung der Problemlage erfolgt durch mögliche Massnahmen wie Ortsbegehungen, um die spezifischen Herausforderungen zu verstehen.

Im Anschluss wird die konkrete Problemlage der Einzelfälle identifiziert, um gezielte Lösungsansätze zu entwickeln. Dies beinhaltet die Analyse von Ausbreitungshindernissen in Fliessgewässern sowie im Übergang von Kulturland und Wald. Auf Grundlage dieser Erkenntnisse werden Massnahmen entwickelt, die auf den jeweiligen Einzelfall zugeschnitten sind. Dies ermöglicht eine präzise und effektive Umsetzung, die darauf abzielt, die ökologische Durchlässigkeit der Landschaft zu verbessern und die Biodiversität zu fördern.

5.7.4 Biodiversitätsförderung (N4)

Die Biodiversität, oder biologische Vielfalt, ist von entscheidender Bedeutung für die Funktionalität der Ökosysteme unseres Planeten. Sie umfasst die Vielfalt aller lebenden Organismen, von Mikroorganismen über Pflanzen und Tieren bis zum Menschen sowie die Vielfalt der Lebensräume, in denen sie existieren. Diese Vielfalt ist von unschätzbarem Wert für das menschliche Wohlergehen und die Gesundheit der Umwelt. Eine hohe Biodiversität trägt zur Stabilität und Resilienz von Ökosystemen bei. Dadurch wird den Ökosystemen ermöglicht, sich an Veränderungen anzupassen, sei es durch natürliche Prozesse oder durch menschliche Einflüsse wie den Klimawandel oder die Landnutzungsänderungen.

Mit der Integration dieser Massnahme in ihre kommunale Planungs- und Entwicklungspolitik möchte die Gemeinde Kemmental dazu beitragen, einen lebenswerten und nachhaltigen Lebensraum für Mensch und Natur zu schaffen.

Die Richtplanmassnahmen nehmen Bezug auf den Massnahmenplan 2023 – 2028 der Biodiversitätsstrategie des Kantons Thurgau. Einige der darin verankerten Massnahmen gehen einher mit den Entwicklungszielen dieser Richtplanmassnahmen. Die Umsetzung der Planungen und Einzelmassnahmen erfolgt in Zusammenarbeit mit den kantonalen Fachstellen.

Mit der vorliegenden Richtplanmassnahme wird Bezug auf verschiedene Massnahmen des Massnahmenplan 2023 – 2028 der Biodiversitätsstrategie des Kantons Thurgau genommen:

- Massnahme 8: Ziel F «Ökologisch wertvollere öffentliche Grünflächen» & Ziel M «Verstärkte Sensibilisierung der Bevölkerung»
- Massnahme 10: Ziel G «Strukturreichere Kulturlandschaft und höhere Qualität der Biodiversitätsförderflächen»
- Massnahme 11 Ziel G «Strukturreichere Kulturlandschaft und höhere Qualität der Biodiversitätsförderflächen»
- Massnahme 21 Ziel L «Mehr Wissen und Beratung für relevante Berufsgruppen»
- Massnahme 22 Ziel M «Verstärkte Sensibilisierung der Bevölkerung» 28/37 Massnahme 22 Ziel M «Verstärkte Sensibilisierung der Bevölkerung»

Die in den jeweiligen Massnahmen verankerten Zielsetzungen decken sich mit den Entwicklungszielen, die sich die Gemeinde Kemmental mit der vorliegenden Richtplanmassnahme gesetzt hat. Somit wird mit der Massnahme unmittelbar Bezug auf den Massnahmenplan Biodiversität genommen und für die Umsetzung kann auf beratende sowie finanzielle Unterstützung des Kantons zurückgegriffen werden.

Biodiversitätsförderung im Siedlungsraum



Abbildung 43: Gestaltungsbeispiel öffentliche Grünfläche, Winterthur Mai 2021 / Quelle: bhateam ingenieure ag

Durch die Implementierung von Massnahmen zur Förderung der Biodiversität im Siedlungsgebiet, kann nicht nur zum Erhalt der Artenvielfalt beigetragen, sondern auch die Lebensqualität und das Wohlbefinden der Bewohner gesteigert werden. Um gesamtthaft eine Erhöhung der Biodiversität im Siedlungsraum zu erzielen, verfolgt die Gemeinde verschiedene Ansätze.

Planungsgrundsätze und – Ziele, Vorgehen

Um die Ziele der Biodiversitätsstrategie effektiv umzusetzen, ist der Einbezug kantonaler Fachstellen gemäß dem Massnahmenplan von entscheidender Bedeutung. Darüber hinaus ist es hilfreich, Beratungsangebote und -stellen für die Bevölkerung im Bereich Biodiversität zu schaffen, um das Bewusstsein und Verständnis für diese Thematik zu fördern. Insbesondere sollen Weiterbildungs- und Beratungsangebote für relevante Berufsgruppen wie Landwirte, Gärtner, Förster und Waldeigentümer organisiert oder initiiert werden.

Ein weiterer wichtiger Aspekt ist die Steigerung der Sensibilität und des Bewusstseins für die Bedeutung der Biodiversität. Dies kann durch verschiedene Massnahmen, wie beispielsweise die Integration von Veranstaltungen, Lehrangeboten und Aktionen in Schulen und Kindergärten erreicht werden.

Unterstützend können Rundgänge und Informationsveranstaltungen organisiert werden, die auf den Grundlagen und Ansätzen des Studienprojekts von 2020 basieren. Durch diese vielfältigen Massnahmen soll eine umfassende Sensibilisierung und Aufklärung über die Bedeutung und den Schutz der Biodiversität erreicht werden.

Biodiversitätsförderung im Landschaftsraum:

Die Massnahmen zur Erhöhung der Biodiversität im Landschaftsraum tragen zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume und Artenvielfalt bei. Dies ist in Gemeinden wie Kemmental besonders wichtig, da die Landschaft eine grosse Vielfalt verschiedener Lebensräume und Ökosysteme wie Streuobstwiesen, Agrarflächen, aber auch Feuchtgebiete und Biotope aufweist. Die gezielte Förderung der Biodiversität dieser verschiedenen Typologien trägt dazu bei, ein ökologisches Gleichgewicht sowie ein stabiles Ökosystem herzustellen, die dazu in der Lage sind, sich an die verändernden Gegebenheiten durch Klimawandel und anthropogene Einflüsse anzupassen.

Planungsgrundsätze und – Ziele, Vorgehen

Um die Ziele der Biodiversitätsstrategie erfolgreich umzusetzen, ist der Einbezug kantonaler Fachstellen gemäß dem Massnahmenplan von entscheidender Bedeutung. Darüber hinaus ist es wichtig, Landwirte bei der Verbesserung der Qualität der Biodiversitätsförderflächen und der Erstellung von biodiversitätsfördernden Kleinstrukturen zu unterstützen. Hierbei sollen verschiedene Ansatzpunkte verfolgt werden:

- Die ökologisch wertvolle Gestaltung öffentlichen Grün- und Freiflächen, sowohl innerhalb als auch außerhalb des Siedlungsgebiets. Damit nimmt die Gemeinde eine Vorbildfunktion wahr.

- Einbringung von Gestaltungs- und Pflegegrundsätze zur Förderung der Biodiversität in allen kommunalen Projekten.
- Förderung und der Erhalt von Heckenstrukturen und ökologisch wertvollen Bäumen im Offenland von großer Bedeutung. Diese Strukturen bieten Lebensraum und Nahrung für eine Vielzahl von Tier- und Pflanzenarten.
- Aufwertung und Revitalisierung von Fließgewässern und aquatischen Lebensräumen, wobei besonderes Augenmerk auf die Erhöhung der Artenvielfalt gelegt wird.

Durch die breite Fächerung mögliche Massnahmen möchte die Gemeinde eine umfassende Förderung und Stärkung der Biodiversität in Kemmental erreicht.

5.7.5 Fazit Teilrichtplan Natur- und Landschaft

Die im Teilrichtplan Natur- und Landschaft aufgeführten Massnahmen dienen dem grundlegenden Schutz der vorgefundenen Besonderheiten des Landschaftsraums im Kemmental. Da der Bommer Weiher einen stetig wachsenden Zulauf erfährt, ist für die langfristige und nachhaltige Entwicklung ein separates Entwicklungskonzept die zielführendste Massnahme. In diesem Rahmen kann auf die aus den Schutzgebieten resultierenden Anforderungen und die Ansprüche als Freizeit- und Naherholungsraum bestmöglich eingegangen werden.

5.8 Teilrichtplan Ver- und Entsorgung

Zur Thematik Ver- und Entsorgung sind die folgenden Koordinationsblätter formuliert worden:

Nr.	Massnahmen Ver- und Entsorgung	Hinweise
E1	Wasserversorgung und Entwässerung	Diese Massnahme ist im Richtplan 1:5'000 nicht verortet
E2	Ausscheidung Grundwasserschutz-zonen	

5.8.1 Wasserversorgung und Entwässerung (E1)

Nach § 20 Absatz 2 des Wassernutzungsgesetzes haben die Gemeinden ein generelles Wasserversorgungsprojekt als Grundlage für den Ausbau der Wasserversorgung zu erstellen. Sie berücksichtigen dabei die Vorgaben des kantonalen Richtplans und der Regionalstudien des Kantons. Entsprechend wird im Richtplan festgelegt, dass ein generelles Wasserversorgungsprojekt erarbeitet werden muss. Die Massnahme wird neu in die Richtplanung aufgenommen, im Plan 1:5'000 jedoch nicht verortet.

5.8.2 Ausscheidung Grundwasserzonen (E2)

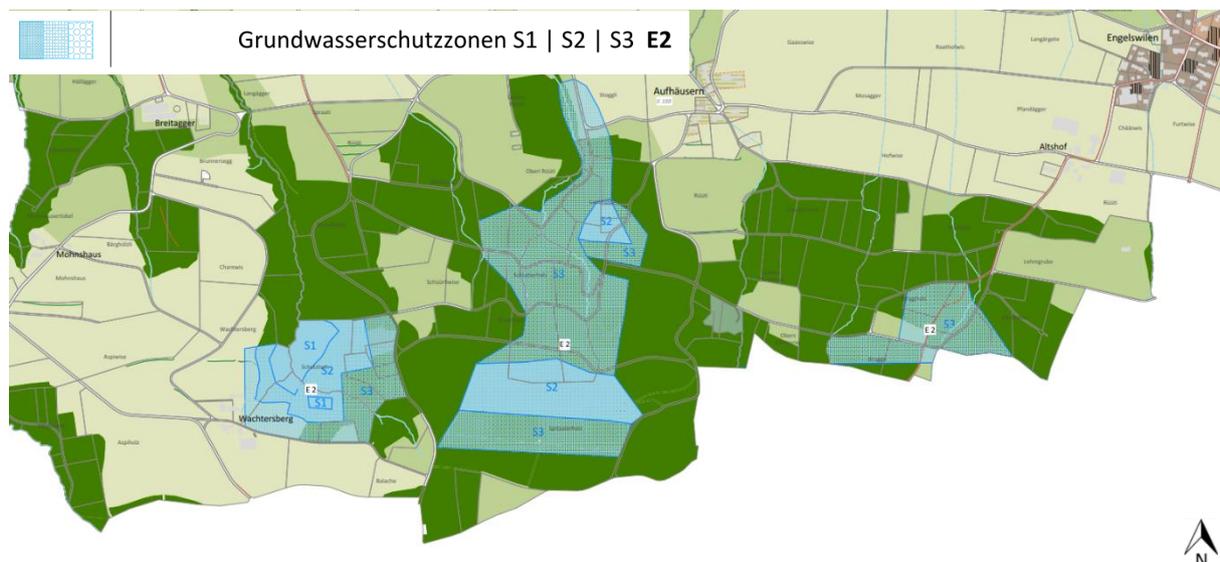


Abbildung 44: Planausschnitt Richtplan, Revision 2024

Die Grundwasserschutz-zonen sind bereits verbindlich ausgeschieden. Durch die Integration in den Richtplan wird eine zusätzliche Sicherung in der Kommunalplanung gewährleistet. Nach aktuellem Stand (Mai 2024) ist auf dem gesamten Gemeindegebiet nur eine Grundwasserfassung auf dem Gebiet «im Haldenacker» vorhanden. Um die Fassungen herum werden gemäss der Gewässerschutzkarte des Kanton Thurgau die Grundwasserschutz-zonen S1-S3 ausgewiesen.

5.8.3 Fazit Teilrichtplan Ver- und Entsorgung

Die vorliegenden beiden Richtplanmassnahmen werden der Richtplanung mit dieser Revision neu hinzugefügt. Mit der Richtplanmassnahme E1 kommt die Gemeinde einem gesetzlich verankerten Planungsauftrag nach (§ 20 Abs. 2 WNG). Die Massnahme E2 dient dem Schutz und Erhalt der Grundwasserzonen. Beide Massnahmen tragen zum Schutz und einer vorausschauenden Planung der Wasserversorgung bei und dienen somit einem übergeordneten öffentlichen Interesse.

6 Zonenplan

6.1 Allgemein

Der neue Zonenplan baut im Wesentlichen auf dem bisherigen Zonenplan auf. Der Gemeinde war es ein Anliegen, einen übersichtlichen Zonenkatalog zu erstellen. Die Überlegungen aller Zonenplanänderungen fanden unter Berücksichtigung folgender Grundsätze statt:

- mässiges Wachstum der Bevölkerung
- Innenentwicklung- und Nachverdichtungsmöglichkeiten
- Bedarfsmeldungen aus der Bevölkerung
- Anpassung an die bestehende Situation/ Parzellengrenzen

6.2 Zonenkatalog

Der Zonenplan bildet zusammen mit dem Baureglement ein einheitliches, aufeinander abgestimmtes Regelwerk, den sogenannten Rahmennutzungsplan. Mit der Revision des PBG und der dazugehörigen Verordnung PBV werden Zonenbezeichnungen und / oder Zonenabkürzungen verändert (z.B. Wohn- und Gewerbezone wird zu Wohn- und Arbeitszone usw.). Hinzu kommt neu die Gefahrenzone. Die Forstzone wird in den Zonenvorschriften des neuen Baureglements nicht beschrieben bzw. gestrichen, da die Vorgaben der Waldgesetzgebung an diese Stelle treten.

Folgende Änderungen in der Bezeichnung werden sowohl im Baureglement wie auch im Zonenplan vereinheitlicht werden:

Bezeichnung bisher	Abk.	Bezeichnung neu	Abk.	Zuweisung Kantonaler Zonenkatalog
Bauzonen		Bauzonen		1 Bauzonen
Wohnzone W		Wohnzone W	W	1103 Wohnzone 2 mittlere Dichte
Dorfzone	D	Dorfzone	D	1406 Dorfzone 2
Weilerzone	Wz			
Wohn- und Gewerbezone	WG	Wohn- und Arbeitszone	WA2	1302 Wohn- und Arbeitszone 2
Wohn- und Gewerbezone	WG3	Wohn- und Arbeitszone	WA3	1303 Wohn- und Arbeitszone 3
Gewerbezone	G	Arbeitszone Gewerbe	AG1	1202 Arbeitszone Gewerbe
		Arbeitszone Gewerbe	AG2	1202 Arbeitszone Gewerbe
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	Oe	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	OeBA	1501 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen
Sonderbauzone Tanklager ST		Spezialbauzone Tanklager	ST	1901 Objektbezogene Spezialbauzone
		Freihaltezone	Fh	1601 Freihaltezone
Zonen des Nichtbaugebietes		Landwirtschaftszonen		2 Landwirtschaftszonen
Landwirtschaftszone	Lw	Landwirtschaftszone Lw	Lw	2101 Landwirtschaftszone
Landwirtschaftszone für besondere Nutzungen	LwBN	Landwirtschaftszone für besondere Nutzungen	LwBN	2201 Landwirtschaftszone für besondere Nutzungen
Schutzzonen		Schutzzonen		Schutzzonen
Landschaftsschutzzone	Ls	Landschaftsschutzzone	Ls	3101 Landschaftsschutzzone
Naturschutzzone	Ns	Naturschutzzone	Ns	3102 Naturschutzzone
Weitere Nichtbauzonen		Weitere Nichtbauzonen		Weitere Nichtbauzonen
		Erhaltungszone	Eh	4101 Erhaltungszone
Abbauzone	Ab	Abbauzone	Ab	4901 Abbauzone
Zonenüberlagerungen				Überlagernde Zonen
Zonen archäologischer Funde Ar	Ar	Zone für archäologische Funde	AF	5901 Zone für archäologische Funde
Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht	Gp	Zonen mit Gestaltungsplanpflicht	GP	6201 Gestaltungsplanpflicht

Bezeichnung bisher	Abk.	Bezeichnung neu	Abk.	Zuweisung Kantonalen Zonenkatalog
		Gefahrenzone	G	5301 Gefahrenzone
		Naturschutzzone im Wald und im Gewässer	NsW / NsG	3103 Naturschutzzone im Wald 3202 Naturschutzzone im Gewässer

6.3 Um-, Ein- und Auszonungen

6.3.1 Allgemein

Der neue Zonenplan baut wesentlich auf dem bisherigen Zonenplan der Gemeinde Kemmental auf. Es wurden einige Zonenanpassungen vorgenommen, die sich aus dem Bedarf der Anpassung an die bestehenden Gegebenheiten (z.B. Parzellierung, Nutzung) sowie zur Optimierung der Bauzone ergeben haben. Des Weiteren werden einige übergeordnete Vorgaben umgesetzt.

Mit dem neuen Zonenplan reagiert die Gemeinde auf die mit dem Kantonalen Richtplan und der überarbeiteten Gesetzgebung geforderte Anpassung der Kleinsiedlungsgebiete.

Sämtliche Zonenplanänderungen werden nachfolgend aufgeführt und im separaten Differenzplan zum Zonenplan dargestellt. Insgesamt wird die WMZ-Zonen relevante Fläche um _____ m² und die gesamte Bauzone um _____ m² durch Um-, Ein-, Aus- und Nichteinzonungen verringert (siehe Anhang A 'Änderungstabelle Zonenplan und Richtplan'). Die Erweiterung der WMZ-Flächen ist auf die Reduktion der Weilerzonen zurückzuführen.

Ein Grundsatz, der mit den Zonenplanänderungen behandelt werden soll, ist die Trennung der Bau- und Nichtbauzone. In der Gemeinde Kemmental wurde die Grenze der bestehenden Bauzone an verschiedenen Stellen überschritten, sodass sich dort heute Gartenanlagen in der Landwirtschaftszone befinden. Um all diese Situationen bereinigen zu können müsste die Gemeinde erhebliche Flächenkapazitäten aufwenden. Derzeit stehen keinen Flächenkapazitäten hierfür zur Verfügung. Eine Bereinigung ist nur an den Stellen möglich, an denen ein direkter, flächengleicher Abtausch stattfindet.

6.3.2 Umzonungen

Umzonung U1, U2:



Abbildung 45: Orthofoto inkl. aktueller Zonierung (Gebiet rot markiert)

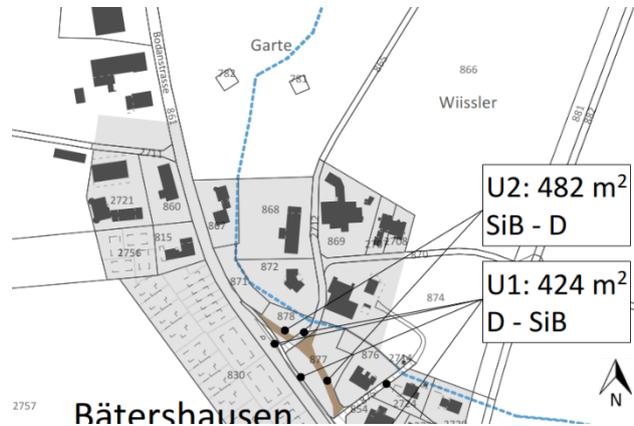


Abbildung 46: Planausschnitt Differenzplan, ZP-Revision 2024

Die Umzonungen U1 und U2 betreffen Teilflächen verschiedener Liegenschaften und werden aufgrund eines Umbaus mit anschliessender Neuabgrenzung der Strasse und Dorfzone erforderlich. Alle von der Umzonung U1 betroffenen Teilflächen werden von der 'Dorfzone' in 'Strasse innerhalb Bauzone' umgezont. Betroffen sind Teilflächen der Liegenschaften 861 und 2712, die gesamthaft eine Fläche von 424 m² umfassen. Grund für die Umzonung ist die Strassenverbreiterung sowie die daraus folgenden Neuparzellierung. Mit der Umzonung U2 werden gesamthaft 482 m² von der Zone 'Strasse innerhalb Bauzone' in die 'Dorfzone' umgezont. Betroffen sind Teilflächen der Liegenschaften 878 und 877. Die Umzonung wird aufgrund der geänderten Strassenführung erforderlich. Auf den Liegenschaften entsteht dadurch neue eine grössere zusammenhängende Fläche, die eine bessere bauliche Nutzbarkeit zulässt.

Umzonung U3:

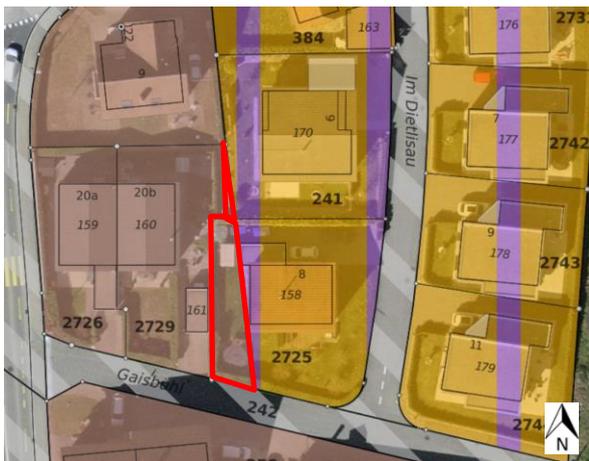


Abbildung 47: Orthofoto inkl. aktueller Zonierung (Gebiet rot markiert)

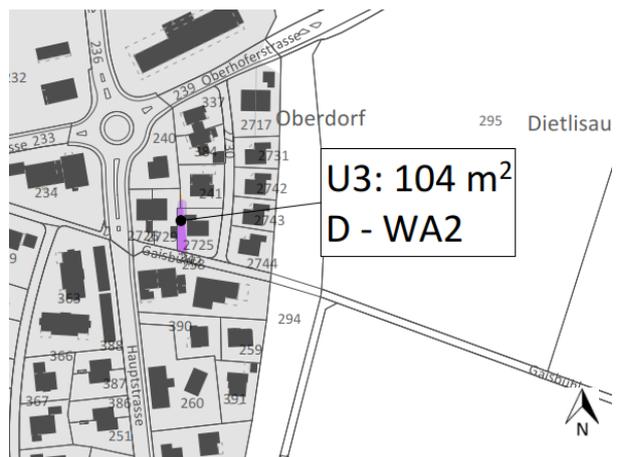


Abbildung 48: Planausschnitt Differenzplan, ZP Revision 2024

Mit der Umzonung U3 werden Teilflächen der Liegenschaften Nrn. 241 und 2725 von der 'Dorfzone' in die 'Wohn- und Gewerbezone 2' umgezont. Die Liegenschaften befinden sich im Kern der Hauptortes Siegershausen. Der Grossteil der jeweiligen Liegenschaften gehört bereits der Wohn- und Gewerbezone an. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt sind die Parzellen demnach zwischen zwei unterschiedlichen Zonen aufgeteilt. Dieser Umstand führt zu einer unsicheren baurechtlichen Situation. Mit der

Umzonung U3 wird darauf hingewirkt, die betroffenen Parzellen ganzheitlich einer Zone zuzuweisen und die Aufteilung zwischen unterschiedlichen Zonen zu bereinigen.

Umzonung U4:



Abbildung 49: Orthofoto inkl. aktueller Zonierung (Gebiet rot markiert)

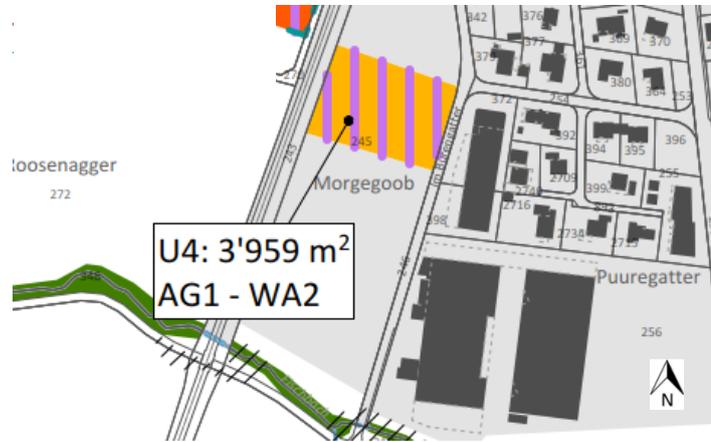


Abbildung 50: Planausschnitt Differenzplan, ZP Revision 2024

Die Umzonung U4 betrifft das Gebiet Morgegoob im Ortsteil Siegershausen. Auf der Liegenschaft Nr. 245 werden rund 3'959 von der 'Arbeits- und Gewerbezone 1' in die 'Wohn- und Arbeitszone 2' umgezont. Die neue Zone schliesst an die nördlich bereits bestehende Wohn- und Arbeitszone an.

Die Umzonung dient der Verlagerung der Arbeit- und Gewerbezone 1, dadurch frei werden Potenziale der Arbeits- und Gewerbezone 1 mit der Einzonung E3 an anderer Stelle bedarfsgerecht angeordnet.

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt wird die Liegenschaft nicht baulich genutzt. Mit der Umzonung soll zudem die bauliche Nutzung gefördert und eine gemischte Nutzung ermöglicht werden.

Umzonung U5



Abbildung 51: Orthofoto inkl. aktueller Zonierung (Gebiet rot markiert)

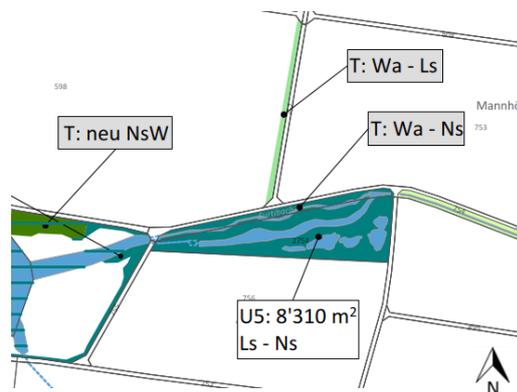


Abbildung 52: Planausschnitt Differenzplan, ZP Revision 2024

Das mit der Umzonung U5 bezeichnete Gebiet der Liegenschaft 2754 wurde in den letzten Jahren durch das Anlegen kleinerer Wasserflächen umgestaltet. Durch diese Massnahme ist das Gebiet heute dem aquatischen und terrestrischen Lebensraum des Bommer Weiher zuzuordnen. Aufgrund dessen wird das Gebiet mit der Umzonung U5 von der Landwirtschaftszone in die Naturschutzzone umgezont. Die Fläche kann und wird nicht mehr landwirtschaftlich genutzt, sodass durch die Umzonung eine Anpassung an die tatsächliche Nutzung erfolgt.

6.3.3 Einzonungen

Einzonung E1:



Abbildung 53: Orthofoto inkl. aktueller Zonierung (Gebiet rot markiert)

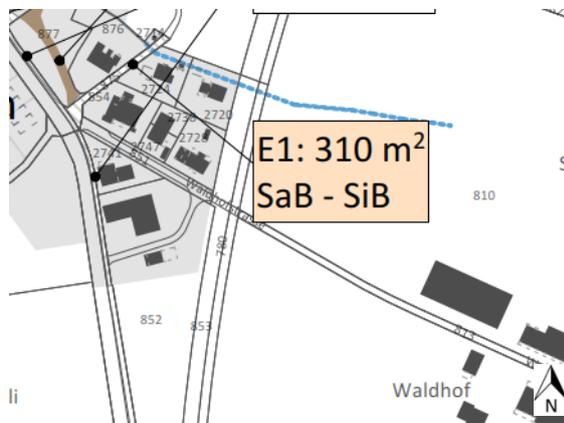


Abbildung 54: Planausschnitt Differenzplan, ZP Revision 2024

Die Einzonung E1 betrifft die Liegenschaft Nr. 875, welche derzeit als Strasse ausserhalb Bauzone geführt wird. Da es sich hierbei um eine für die Erschliessung diverser Liegenschaften wesentliche Strasse handelt, ist diese der Zone 'Strasse innerhalb Bauzone' zuzuweisen. Mit der Einzonung E1 wird eine Bereinigung der Strassenflächen vorgenommen, betroffen ist eine Fläche von gesamthaft 310 m².

Einzonungen E2, E3:



Abbildung 55: Orthofoto inkl. aktueller Zonierung (Gebiet rot markiert)

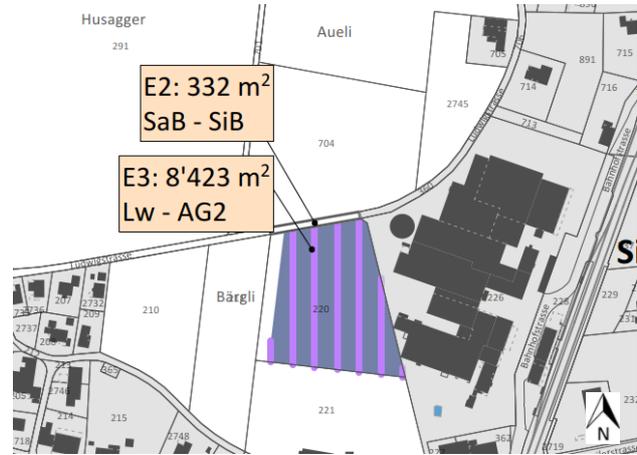


Abbildung 56: Planausschnitt Differenzplan, ZP Revision 2024

Einzonung E2 wird durch die Einzonung E3 bedingt und ist erforderlich, um die Zugänglichkeit zu der mit E3 bezeichneten Gewerbefläche zu sichern. Hierfür wird der an die Fläche grenzende Abschnitt der Parzelle Nr. 360 von der 'Strasse ausserhalb Bauzone' neu als 'Strasse innerhalb Bauzone' eingezont. Die Einzonung umfasst rund 332 m².

Einzonung E3

Die Betreiber der Käserei Strähl verfolgen seit dem Jahr 2016 Absichten zur Erweiterung ihres auf der Parzelle Nr. 226 bestehenden Käserei Betriebes. Für den weiteren Betrieb und die zukünftige Entwicklung ist die Strähl Käse AG auf eine Erweiterung angewiesen. Der Bedarf zusätzlicher Arbeits- und Gewerbezone zur Betriebserweiterung soll mit der Einzonung E3 gedeckt werden. Pläne der genannten Erweiterung sind diesem Bericht in **Anhang B 'Erweiterung Käserei Strähl'** hinzugefügt. Die nachfolgende Erläuterung legt die gegenwärtige Situation und Planungsabsicht noch einmal detailliert dar und stützt sich auf Aussagen des Betreibers.

Ausgangslage:

Die Strähl Käse AG ist seit 1954 in Siegershausen ansässig und konnte sich in den vergangenen Jahren nachhaltig zu einem leistungsfähigen und erfolgreichen Unternehmen in der schweizerischen Käsebranche entwickeln. Die Milchverarbeitungsmengen stiegen in den vergangenen 20 Jahren kontinuierlich von ca. 15 Mio kg auf aktuell ca. 40 Mio. kg pro Jahr an. Entsprechend entwickelten sich auch die Anzahl Arbeitsplätze in der Gemeinde.

In dieser Zeit konnten auf der bestehenden Parzelle verschiedene Ausbauprojekte erfolgreich umgesetzt werden, zuletzt das im beiliegenden Plan blau eingezeichnete Lagergebäude (2016-2018), welches am Standort des ehemaligen, dreistöckigen Schweinestalls liegt.

Absichten:

Die Strähl Käse AG ist gegenüber den verschiedensten Interessensgruppen verpflichtet, ihre geschäftlichen Tätigkeiten und die Arbeitsplätze in Siegershausen längerfristig zu sichern und auszubauen.

Die Umzonung und Nutzung der direkt angrenzenden Parzelle 220 für eine zukünftige Expansion der Lager- und Produktionskapazitäten ist aus hygienischen/produktionstechnischen Gründen und zur Sicherstellung der langfristigen Existenz unseres Familienbetriebes elementar.

Der Sachplan Fruchtfolge weist das gesamte Gebiet als Fruchtfolgefläche aus. Aus diesem Grund wurde für die vorliegende Einzonung eine Interessenabwägung durchgeführt (siehe Anhang B 'Erwei-

terung Käserei Strahl'). Im Ergebnis wurde dabei festgestellt, dass der Einzonung keine übergeordneten Interessen entgegenstehen.

Mit der Einzonung wurde eine Untersuchung der Lärmemissionen durch die Kantonsstrasse im Norden (Alterswilerstrasse) sowie die Bahnstrecke im Osten des Gebietes vorgenommen. Diese wurde bereits in Kapitel 4.6.4 behandelt. Durch die Einhaltung eines ausreichenden Abstandes oder die Integration von Lärmschutzmassnahmen in das konkrete Vorhaben können die Anforderungen bzgl. Lärmemission eingehalten werden.

Von der Einzonung sind gesamthaft 8'423 m² Fruchtfolgeflechte betroffen. Der Fruchtfolgeflechteverbrauch wird gesamthaft betrachtet und in Kapitel 6.3.3 behandelt.

Einzonungen E4, E5 und Auszonungen A3, A4:

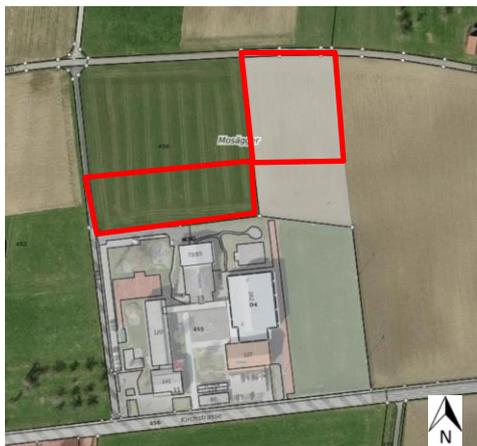


Abbildung 57: Orthofoto inkl. aktueller Zonierung (Gebiet rot markiert)

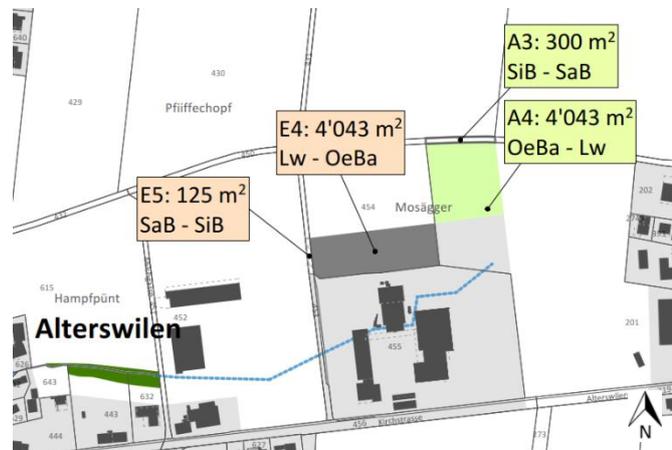


Abbildung 58: Planausschnitt Differenzplan, ZP Revision 2024

Bei der **Einzonung E4** handelt es sich um eine zweckmässige Neuordnung der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen. In verschiedenen Szenarien hat die Volksschulgemeinde Kemmental die für die Entwicklung der Schule zweckmässigste Anordnung der Bauzone erörtert. Mit der Einzonung werden rund 4'043 m² der Liegenschaft 454 neu der 'Zone für öffentliche Bauten' zu gewiesen.

Die **Einzonung E5** wird durch die Einzonung E4 bedingt. Durch die Einzonung der angrenzenden Fläche muss die Strassenflächen neu der Zone 'Strasse innerhalb Bauzone' zugeordnet werden, da sie mit der Einzonung E4 neu an Flächen der Bauzone grenzt. Von der Einzonung ist eine Fläche von 125 m² betroffen.

Von der Einzonung sind gesamthaft 4'043 m² Fruchtfolgeflechte betroffen. Der Fruchtfolgeflechteverbrauch wird gesamthaft betrachtet und in Kapitel 6.3.6 behandelt.

Die Einzonungen E4 und E5 gehen mit den Auszonungen A3 und A4 einher, es ergibt sich ein flächengleicher Abtausch.

Die **Auszonung A4** betrifft einen Teilbereich der Parzelle Nr. 201, der bisher der 'Zone für öffentliche Bauten und Anlagen' zugeordnet war und neu der 'Landwirtschaftszone' zugewiesen wird.

Die **Auszonung A5** wird durch die Auszonung A4 bedingt. Aufgrund der Auszonung, muss die angrenzende Strassenflächen ausgezont und neu der Zone 'Strasse ausserhalb Bauzone' zugewiesen werden, da sie nicht länger an Flächen der Bauzone grenzt. Von der Auszonung A4 ist eine Fläche von 300 m² betroffen.

Einzonung E6:



Abbildung 59: Orthofoto inkl. aktueller Zonierung (Gebiet rot markiert)

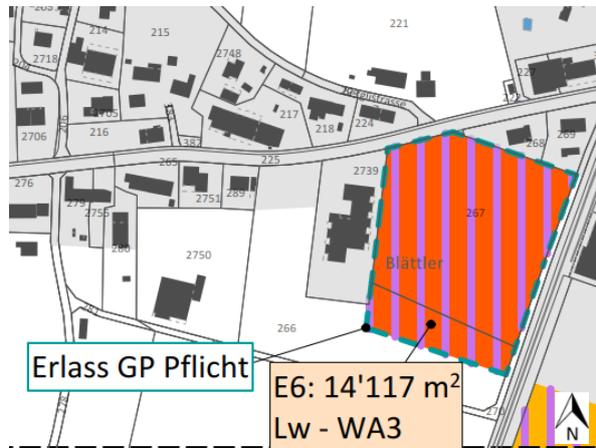


Abbildung 60: Planausschnitt Differenzplan, ZP Revision 2024

Die Gemeinde Kemmental kommt mit der vorliegenden Revision der Ortsplanung dem Planungsauftrag bzw.- der Festsetzung des Kantonalen Richtplans Kapitel 1.9 nach. Der revidierte Zonenplan weist die Kleinsiedlungsgebiete der Gemeinde den in den Anhängen 1 und 2 der Kleinsiedlungsverordnung festgesetzten Zonen zu. Als Kompensation wurden den Gemeinden mit Anhang 9 des kantonalen Richtplans Kompensationsflächen zugewiesen. Neben der Nichteinzonung der Kleinsiedlungsgebiete (siehe Kapitel 6.3.5 dieses Berichts) wird auch die Kompensationsfläche angeordnet. Die Integration in die Ortsplanung ermöglicht eine ganzheitliche Betrachtung und Einordnung in den Kontext der Gesamtentwicklung der Gemeinde.

Mit der Einzonung E6 wird die Wohn- und Gewerbezone am westlichen Siedlungsrand des Hauptorts Siegershausen erweitert. Betroffen sind die Liegenschaften Nrn. 266, 267. Die Grösse der mit der Einzonung E6 markierten Fläche entspricht der Kompensationsfläche, die der Gemeinde Kemmental gem. **Anhang 9 des kantonalen Richtplans (Kompensationsflächen Kleinsiedlungen)** als Ausgleich für die entfallenden Kleinsiedlungsgebiete zugesprochen wird (siehe dazu Anhang C 'Erweiterung Wohn- und Gewerbezone Blättler').

Die mit der Einzonung bezeichnete Fläche wird von der Landwirtschaftszone in die Wohn- und Gewerbezone WA 3 eingezont. Mit der Einzonung wird das westlich des Hauptortes gelegene Siedlungsgebiet mit Siegershausen verbunden. Das Gebiet ist gut erschlossen und gliedert sich an den Hauptort an, sodass die Zentrumsfunktion gestärkt wird. Als Wohn- und Gewerbezone fügt sie sich gut in die Umgebung ein (nordöstlich WA2; westliche WA3). Durch die Grösse eignet sich das Gebiet für eine eigenständige Entwicklung und bietet durch die Zonierung vielfältige Nutzungsmöglichkeiten.

Aufgrund der Zonenzuweisung zur WA3 weist die Fläche neu die Lärmempfindlichkeitsstufe III auf. Es wurde bereits eine Prüfung der Lärmemissionen durchgeführt und in Kapitel 3.6.4 behandelt. Das Ergebnis der Analyse zur Lärmbelastung zeigt die Erforderlichkeit zusätzlicher Schutzmassnahmen an, die in Form von erhöhten Strassenabständen oder baulichen Massnahmen in Planung der Bebauung aufzunehmen sind.

Im Zuge der Einzonung wird das Areal aufgrund der Grösse neue, mit der **überlagernden Zone 'Gestaltungsplanpflicht'** markiert.

Von der Einzonung sind gesamthaft 14'117 m² Fruchtfolgefläche betroffen. Der Fruchtfolgeflächenverbrauch wird gesamthaft betrachtet und in Kapitel 6.3.6 behandelt.

Einzonung E7 und Auszonung A9:



Abbildung 61: Orthofoto inkl. aktueller Zonierung (Gebiet rot markiert)

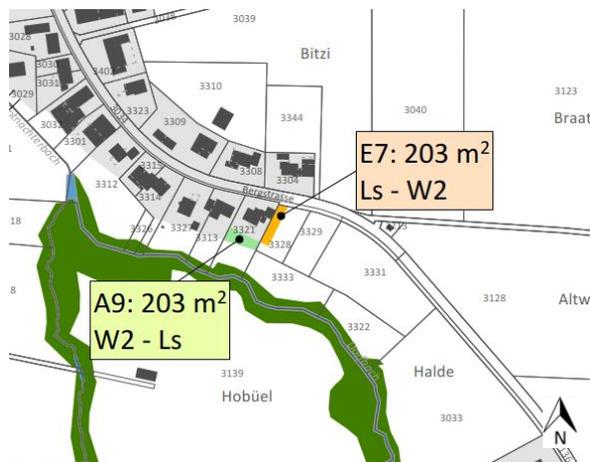


Abbildung 62: Planausschnitt Differenzplan, ZP Revision 2024

Die Einzonung E7 und die Auszonung A9 betreffen Teilflächen der Liegenschaften Nrn. 3382 und 3321 im Ortsteil Dotnacht. Auf der mit der Einzonung bezeichneten Teilfläche befinden sich die Zufahrt zu den Garagen, die dem Hauptbau der Parzelle Nr. 3321 angehören. Die Zufahrt wurde rechtmässig bewilligt. Durch die Einzonung wird die Grundstückerschliessung der Bauzone zugeordnet. Kompensiert wird die Einzonung durch eine flächengleiche Auszonung im Süden der Parzelle 3321. Die Ein- und Auszonung betreffen jeweils eine Fläche von rund 203 m², so ergibt sich ein flächengleicher Abtausch. Die Verlagerung der Bauzone dient der Anpassung an die tatsächlichen Gegebenheiten.

Einzonung E8 und Auszonungen A7, A8:



Abbildung 63: Orthofoto inkl. aktueller Zonierung (Gebiet rot markiert)

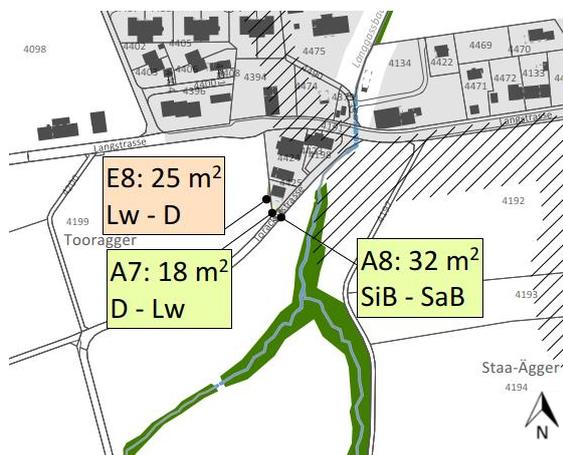


Abbildung 64: Planausschnitt Differenzplan, ZP Revision 2024

Mit der Einzonung E8 und der Auszonung A7 wird ebenfalls ein flächengleicher Abtausch vorgenommen. Betroffen sind die Liegenschaften Nrn. 4199 und 4425 im Ortsteil Hugelshofen. Auf den entsprechend markierten Flächen findet ein Abtausch zwischen der Dorf- und der Landwirtschaftszone statt. Die Einzonung E8 umfasst eine Fläche von 25 m², diese Teilfläche wird neu der 'Dorfzone' zugeordnet. Mit der Auszonung A7 werden rund 18 m² neu der 'Landwirtschaftszone' zugewiesen.

Bei diesem Flächenabtausch handelt es sich ebenfalls um eine Verlagerung der Bauzone zur Anpassung an die tatsächlichen Gegebenheiten.

Mit der Auszonung A8 wird die angrenzende Strassenfläche (Parzelle Nr. 4202) angepasst und von der 'Strasse innerhalb der Bauzone' in die Zone 'Strasse ausserhalb der Bauzone' überführt.

6.3.4 Auszonungen

Auszonungen A1, A2:



Abbildung 65: Orthofoto inkl. aktueller Zonierung (Gebiet rot markiert)

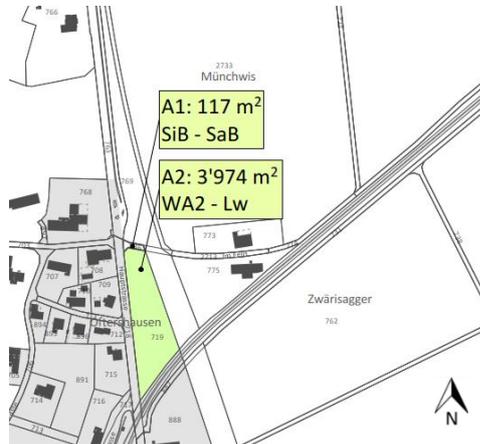


Abbildung 66: Planausschnitt Differenzplan, ZP Revision 2024

Die **Auszonung A1** wird durch die Auszonung A1 bedingt. Betroffen ist eine Teilfläche der Parzelle Nr. 886. Diese wird neu der 'Strasse ausserhalb Bauzone' zugewiesen, da sie nicht länger an Flächen der Bauzone grenzt.

Die **Auszonung A2** betrifft die gesamte Liegenschaft Nr. 719, die bisher der Wohn- und Gewerbezone WA2 angehörte. Für die Erweiterung des Betriebes benötigt die Käserei Strähl AG zusätzliche Gewerbeflächen, wie in Kapitel 5.3.2 (E2) erläutert. Die mit dieser Auszonung bezeichnete Fläche befindet sich im Besitz der Käserei und wird als Teilabtausch für die genannte Einzonung aus dem WMZ-Kontingent der Gemeinde entlassen. Neu wird die Fläche der Landwirtschaftszone zugewiesen.

Die mit der Auszonung A2 frei werdenden Flächenkapazitäten sollen als Fruchtfolgeflächenkompensation herangezogen werden.

Auszonung A5:



Abbildung 67: Orthofoto inkl. aktueller Zonierung (Gebiet rot markiert)

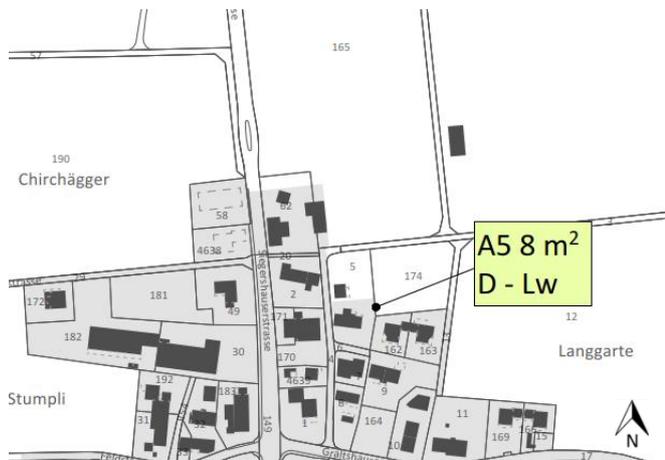


Abbildung 68: Planausschnitt Differenzplan, ZP Revision 2024

Die betroffene Liegenschaft Nr. 174 gehört bis auf die für die Auszonung vorgesehene Teilfläche ausschliesslich der Landwirtschaftszone an. Die auszunozonende Teilfläche von 8 m² befindet sich in der Dorfzone, kann jedoch aufgrund der zu kleinen Dimensionierung nicht dem Zonenzweck entsprechend (baulich) genutzt werden. Mit der Auszonung A5 wird die Fläche neu der 'Landwirtschaftszone' zugeordnet.

Auszonung A6:



Abbildung 69: Orthofoto inkl. aktueller Zonierung (Gebiet rot markiert)

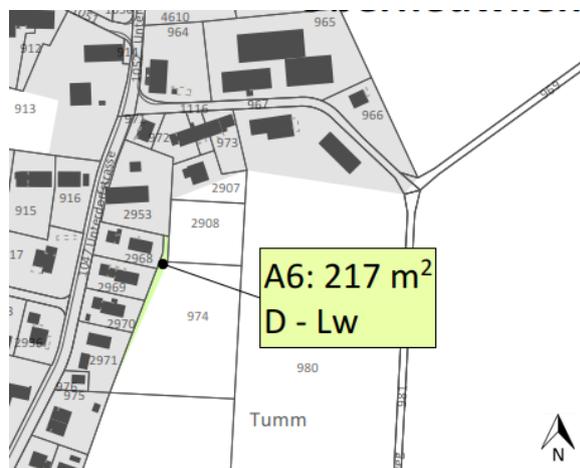


Abbildung 70: Planausschnitt Differenzplan, ZP Revision 2024

Die Auszonung A1 betrifft die Parzelle Nr. 974. Die Fläche liegt am Siedlungsrand des Ortsteils Oberneuwillen und gehört bereits heute fast ausschliesslich der Landwirtschaftszone an. Derzeit ist eine untergeordnete Teilfläche der Parzelle der Dorfzone zugeordnet. Aufgrund der geringen Grösse ist eine Bebauung dieser Teilfläche nicht möglich und auch nicht beabsichtigt. Mit der vorliegenden Auszonung wird eine Arrondierung der Bauzone bezweckt.

Auszonung A10:



Abbildung 71: Orthofoto inkl. aktueller Zonierung (Gebiet rot markiert)



Abbildung 72: Planausschnitt Differenzplan, ZP Revision 2024

Die Auszonung A10 betrifft die Strassenflächen der Parzellen 3122/3388 sowie 3166/3391 mit einer Fläche von 7'449 m². Diese gehört derzeit der 'Strasse innerhalb Bauzone' an, grenzen jedoch nicht an die Bauzone und besitzen nur eine untergeordnete Bedeutung für die Erschliessung des Ortsteils Engelswilen. Da die Strassenparzelle primär der landwirtschaftlichen Nutzung dient und an ebendiese Flächen grenzt, wird sie neu der 'Strasse ausserhalb Bauzone' zugeordnet.

6.3.5 Technische Anpassungen:

Der Zonenplan erfährt verschiedene technische Anpassungen, beispielsweise aufgrund erforderlicher Anpassungen durch die Einführung der statischen Waldgrenze. Es werden Anpassungen im Bereich des Waldes und der Nichtbauzone vorgenommen.

Ebenso erfolgen Anpassungen aufgrund veränderter Abgrenzungen der auf dem Gemeindegebiet befindlichen Gewässer. Hierdurch ergibt sich ein Abtausch zwischen Gewässern und Nichtbauzone.

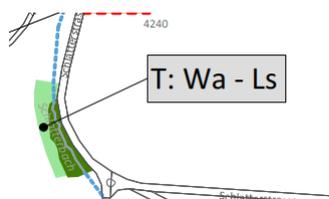


Abbildung 73: technische Anpassung Wald - Landschaftsschutzzone

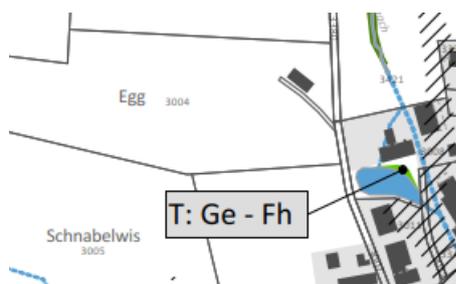


Abbildung 74: Technische Anpassung Gewässer - Freihaltezone

6.3.6 Nichteinzonungen

Die im Differenzplan aufgeführten Nichteinzonungen bezeichnen die Anpassungen des Zonenplans die durch den Planungsauftrag 1.9 des kantonalen Richtplans ausgelöst werden. Damit werden alle als «Kleinsiedlung» definierten Gebiete, die ehemals der Weilerzone angehörten mittels 'Nichteinzonung' der Nichtbauzone zugewiesen.

Die Thematik wird in einem separaten Bericht behandelt, der den Planunterlagen beigelegt wird.

6.3.7 Anpassung überlagernde Zonen

Erlass GP-Pflicht:



Abbildung 75: Orthofoto Thurgis (Gebiet rot markiert)

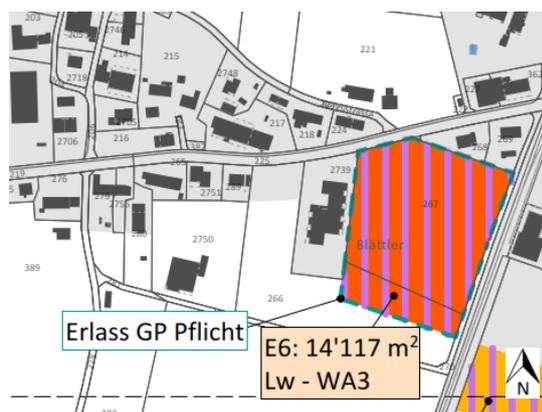


Abbildung 76: Planausschnitt Differenzplan, ZP Revision 2024

Das Areal Blättler wird mit der vorliegenden Revision des Zonenplans neu der Bauzone zugewiesen. Die Gesamtfläche beträgt rund 14'117 m², sodass eine grossflächige Überbauung ermöglicht wird. Diese ist auf die Umgebung sowie den Übergang in den Landschaftsraum abzustimmen. Mit dem Erlass der überlagernden Zone 'Gestaltungsplanpflicht' wird eine zusätzliche Gestaltsicherung der Neuplanung sichergestellt.

Aufhebung GP-Pflicht



Abbildung 77: Orthofoto Thurgis (Gebiet rot markiert)



Abbildung 78: Planausschnitt Differenzplan, ZP Revision 2024

Der Perimeter gehört der Wohnzone W an. Für das Gebiet liegt der rechtsgültige Gestaltungsplan 'Pünt' (DBU Nr. 73, 04.09.2012) vor. Das Gebiet ist vollständig bebaut. Möglich wären lediglich bauliche Massnahmen im Sinne einer Nachverdichtung oder der Abbruch und Neubau von Gebäudeteilen. Bauliche Aktivitäten dieser Natur können im Rahmen der Vorschriften des Baureglements durchgeführt werden.

Zudem handelt es sich um einen sehr kleinen Perimeter, der lediglich sechs Liegenschaften umfasst. Mit dem bestehenden Gestaltungsplan konnte die Erschliessung gesichert und erstellt werden. Die primäre Funktion der Überlagerung mit einer Gestaltungsplanpflicht bzw. des Gestaltungsplans wurde damit erfüllt.

Aufhebung GP-Pflicht



Abbildung 79: Orthofoto Thurgis (Gebiet rot markiert)

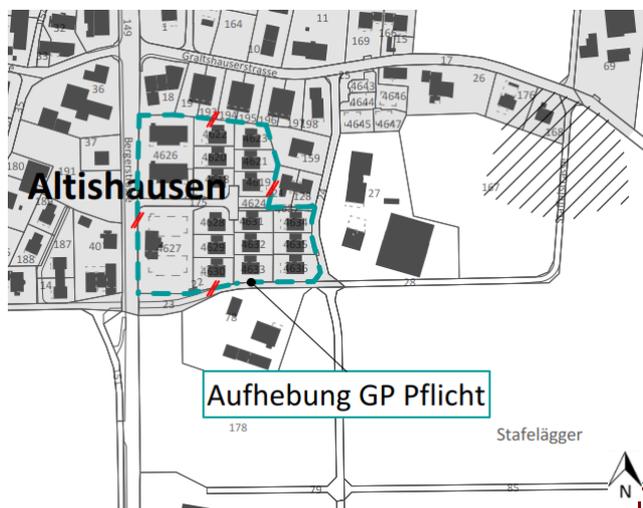


Abbildung 80: Planausschnitt Differenzplan, ZP Revision 2024

Das markierte Gebiet in Altishausen ist derzeit mit einer Gestaltungsplanpflicht überlagert. Das Gebiet befindet sich in der Wohn- und Gewerbezone. Seit 2020 liegt ein rechtskräftiger Gestaltungsplan vor 'Altishausen Parz. Nr. 175 & 22' (DBU Nr. 33, 02.06.2020), welcher derzeit umgesetzt wird (siehe Orthofoto). Damit wurden die planerischen Zielsetzungen der Gestaltungsplanpflicht erfüllt. Darüber hinaus wird mit dem Gestaltungsplan eine hohe städtebauliche, architektonische und landschaftliche Qualität der Bebauung gesichert. Mit dem Erlass des Gestaltungsplans (DBU Nr. 33, 02.06.2020) wurde die Gestaltungsplanpflicht erfüllt. Durch den Fortbestand des Gestaltungsplans ist weiterhin die sorgfältige Eingliederung der Neubauten in den Bestand sowie eine hohe Qualität der Planung gesichert. Die Beibehaltung der Gestaltungsplanpflicht ist somit nicht weiter erforderlich.

Aufhebung GP-Pflicht



Abbildung 81: Orthofoto Thurgis (Gebiet rot markiert)



Abbildung 82: Planausschnitt Differenzplan, ZP Revision 2024

Der Perimeter der vorliegenden GP-Pflicht umfasst ein Gebiet im Ortsteil Hugelshofen. Für dieses Gebiet wurde in der Vergangenheit bereits ein Gestaltungsplan erarbeitet. Dieser befindet sich im laufenden Planverfahren und wurde zur Genehmigung eingegeben.

Mit dem Gestaltungsplan wird eine hohe architektonische Qualität sowie insbesondere an dieser Lage, eine gute Eingliederung in den Bestand gesichert. Damit wurden die planerischen Zielsetzungen der Gestaltungsplanpflicht erfüllt. Durch den Fortbestand des Gestaltungsplans ist weiterhin die sorgfältige Eingliederung der Neubauten in den Bestand sowie eine hohe Qualität der Planung gesichert. Die Beibehaltung der Gestaltungsplanpflicht ist somit nicht weiter erforderlich.

Archäologische Fundstellen:

Neuausweisung



Abbildung 83: Planausschnitte Differenzplan 2024

Aufhebung



Aufgrund der Rückmeldungen des Amtes für Archäologie des Kantons Thurgau wurden nach der Vorprüfung einige Anpassungen der überlagernden Zone für archäologische Fundstellen vorgenommen.

Neu als Zonen eingetragen:

- Gebiet Egg – die Liegenschaft Nr. 884, für die gesamte Liegenschaft wird mit der 'Zone für archäologische Fundstellen' überlagert.
- Gebiet Lochwis – Liegenschaft Nr. 3043 wird neu teilweise mit der 'Zone für archäologische Fundstellen' überlagert.
- Gebiet Langgarte – Liegenschaften Nrn. 162, 163, 9 werden neu vollständig bzw. teilweise mit der 'Zone für archäologische Fundstellen' überlagert.

Nicht weiter als Zone einzutragen:

- Gebiet Engwilertobel, entlang des Scheidbachs – Liegenschaften Nrn. 1208, 1388, 1261, 1361, 1350
- Gebiet Burgstogg, Lochwis entlang des Läpperschebachs – Liegenschaften Nrn. 3426,
- Gebiet zwischen Unders Chräieriet und Obers Chräierit– Liegenschaft Nr. 3259, die Liegenschaft wird vollständig entfernt
- Gebiet Schatzloch – Liegenschaften Nrn. 4335, 4340
- Gebiet Moonshusertobel – Liegenschaften Nrn. 4216, 4297, 4299
- Ortskern Hugelshofen. Liegenschaften Nrn. 4054, 2053, 4056, 4466, 4369

Anpassung / Neu – überlagernde Zone Naturschutzzone im Wald / im Gewässer

Die Naturschutzgebiete Obers Chräieriet, Achtersberg, Schatzloch (Fuchswis) liegen im Wald und werden neu als überlagernde Zone 'Naturschutzzone im Wald' geführt. Ebenso wie die Waldgebiete um den Bommerweiher.

Als überlagernde Zone 'Naturschutzzone im Gewässer' werden der untere und obere Bommerweiher ausgewiesen.

Die überlagernde 'Naturschutzzone im Wald und im Gewässer' wird mit der Teiländerung des Baureglements neu als Art. 22 eingeführt und dient dem integralen Schutz, der Pflege und Erhaltung seltener und gefährdeter Pflanzen und Tiere. Die Bewirtschaftung und eine allfällige Holznutzung dienen diesem Zweck. Alle Eingriffe sind im Einklang mit übergeordneten Bestimmungen vorzunehmen.

6.3.8 Fruchtfolgeflächen

Durch die vorgenommen Einzonungen werden Fruchtfolgeflächen verbraucht. Nachfolgenden sind die für den Fruchtfolgeflächenverbrauch relevanten Einzonungen sowie eine Gesamtbilanz des Verbrauchs aufgeführt. Darüber hinaus werden mögliche Kompensationspotenziale durch die ebenfalls mit der Zonenplanrevision vorgesehenen Auszonungen aufgeführt.

Fruchtfolgeflächenverbrauch durch Einzonungen:

Nr. Einzonung	Betroffene Liegenschaft	Fläche
Einzonung E3 (Strähl)	Liegenschaft 200	9'306 (bisher)
Einzonung E4 (öffentliche Zone Schule)	Liegenschaft 455 (teilw.)	4'043
Einzonung E6 (Hugelshofen, Bereinigung Gartennutzung)	Liegenschaft 4425	25
Einzonung E7 (WA3 Blätter)	Liegenschaften 267, 266 (teilw.)	14'128

Auszonungen für mögliche Kompensationen

Nr. Einzonung	Betroffene Liegenschaft	Fläche
Auszonung A3 (Oftershausen, Teil-Komp. Strähl)	Liegenschaft 719	3'973
Auszonung A1 (Bereinigung Parz.-grenze in Neuwilen)	Liegenschaft 974	216
Auszonung A5 (Zone für öffentliche Bauten – Schule)	Liegenschaft 455 (teilw.)	4'043
Auszonung A8 (Kompensation E6 -> Hugelshofen)	Liegenschaft 4425	18

Insgesamt werden durch die Einzonungen rund 27'502 m2 Fruchtfolgefläche verbraucht. Aus der Gesamtrechnung der Auszonungen ergibt sich ein Kompensationspotential der 1. Priorität von ca. 8'250 m2.

In der Bilanz ergibt sich daraus eine Differenz von 19'252 m² fehlender Kompensationsflächen der 1. Priorität (Auszonungen). Dieses Delta ist durch Kompensationsmassnahmen der 2. oder 3. Priorität auszugleichen.

Die Abklärungen bezüglich der Kompensation aller durch die Einzonungen verbrauchter Fruchtfolgeflächen laufen. Sollten keine Flächen für eine vollumfängliche Kompensation vorhanden sein, ist eine Anpassung resp. Reduktion der bisher geplanten Einzonungen erforderlich.

7 Integration der Gefahrenkarte

Die Gefahrenkarte stellt die Gefährdungen aufgrund der Prozesse Hochwasser / Überschwemmung sowie Rutschungen und Hangmuren dar. Damit kann auf der Fläche innerhalb des Gemeindegebietes aufgezeigt werden, welche Gebiete (Siedlungsräume und kritische Infrastruktur) in welchem Masse bedroht sind.

Gemäss § 20 PBG werden die überlagerten Gefahrenzonen auf der Grundlage der vom Kanton erarbeiteten Gefahrenkarte festgelegt. Die Integration der behördenverbindlichen Gefahrenkarte im Zonenplan hat zum Ziel, Gefahrengebiet grundeigentümergebunden festzulegen. Im Rahmen der Integration in den Zonenplan ist zu prüfen, ob mit raumplanerischen Massnahmen (Um-, Ein- und Auszonungen) Risiken minimiert werden können.

Wichtige Begriffe

erhebliche Gefährdung (Rot):

Personen sind sowohl innerhalb als auch ausserhalb von Gebäuden gefährdet. Mit plötzlicher Zerstörung von Gebäuden ist zu rechnen.

mittlere Gefährdung (Blau):

Personen sind innerhalb von Gebäuden kaum gefährdet, jedoch ausserhalb davon. Schäden an Gebäuden sind möglich, plötzliche Gebäudezerstörungen sind aber nicht zu erwarten, falls gewisse Auflagen bezüglich der Bauweise beachtet werden. Das Schadensausmass kann je nach Naturgefahr sehr unterschiedlich sein.

geringe Gefährdung (Gelb):

Personen sind kaum gefährdet. Es ist mit geringen Schäden an Gebäuden bzw. mit Behinderungen zu rechnen. In Gebäuden können erhebliche Schäden auftreten.

Restgefährdung (Gelbweiss):

Die gelb-weisse Gefahrenstufe zeigt Gefährdungen mit einer sehr geringen Eintrittswahrscheinlichkeit.

keine Gefährdung (Weiss):

Nach aktuellem Wissensstand besteht innerhalb der beurteilten Fläche keine Gefährdung. Ausserhalb des Beurteilungssperimeters wurde die Gefährdung nicht beurteilt. Es ist die Gefahrenhinweiskarte zu konsultieren.

Rutschungen/ Hangmuren:

Rutschungen sind hangabwärts gerichtete, gleitende Bewegungen von Hangbereichen aus Lockergestein und/oder Fels. Es wird unterschieden zwischen flachgründigen (Gleitfläche bis 2 m unter Terrainoberfläche), mittelgründigen (2-10 m u. T.) und tiefgründigen Rutschungen (mehr als 10 m u. T.). Permanente Rutschungen sind kontinuierliche und gleichmässige Rutschungen über lange Zeiträume. Von spontanen Rutschungen spricht man bei Lockergesteinsmassen, die plötzlich und schnell abgleiten.

Bei Um- und Neubauten in den Rutschgebieten ist die Mächtigkeit der Rutschzone zu ermitteln und es sind die entsprechenden Massnahmen zur Hangsicherung und Ableitung des Hangwassers vorzunehmen.

Hochwasser/ Überschwemmungen:

Überschwemmung oder Überflutung, bezeichnet die vorübergehende Bedeckung einer Landfläche ausserhalb des Gewässerbettes mit Wasser, oft auch begleitet von Feststoffablagerungen.

Bei Um- und Neubauten in den Hochwassergebieten sind mit den entsprechenden Massnahmen mögliche Gebäudeschäden zu minimieren.

Intensität:

Ausmass, mit der eine Naturgefahr an einem bestimmten Ort einwirkt.

Intensität am Beispiel Hochwasser	Wassertiefe	Fliessgeschwindigkeit (Meter pro Sekunde; m / s)
Schwach	Weniger als 0.5 m	Langsam (weniger als 0.5 m/s)
Mittel	Zwischen 0.5 und 2 m	Mittel (zwischen 0.5 m/s und 2 m/s)
Stark	Mehr als 2 m	Schnell (mehr als 2 m/s)

Häufigkeit / Eintrittswahrscheinlichkeit:

Die Häufigkeit gibt an, in welchem Zeitraum mit einem Naturereignis von bestimmtem Ausmass gerechnet werden muss. Die Eintrittswahrscheinlichkeit zeigt, dass auch bei einer relativ seltenen Häufigkeit (300 Jahre) die Gefährdung nicht zu vernachlässigen ist.

Häufigkeit		Eintrittswahrscheinlichkeit	
In Worten	In Jahren	In Worten	In 50 Jahren
Häufig (T30 / HQ30)	1 bis 30	Hoch	100 bis 82%
Mittel	30 bis 100	Mittel	82 bis 40%
Selten	100 bis 300	Gering	40 bis 15%
Sehr selten	Mehr als 300	Sehr gering	15 bis 0%

7.1 Methodik Umsetzung Gefahrenkarte

Die Auseinandersetzung mit der Gefahrenkarte erfolgt in mehreren Schritten. Als erstes werden die Konfliktgebiete (Gefahrengebiete in bestehenden resp. neuen Baugebieten) definiert. Diese Konfliktgebiete werden nach Gefahrenart und möglichen Auswirkungen analysiert. Dadurch wird ersichtlich, für welche Konfliktgebiete eine detaillierte Analyse der Gefahr und der betroffenen Nutzung notwendig ist. Das betrifft insbesondere Gebiete mit grossen Baulandreserven, etc.

Konfliktgebiete erkennen

Damit sind Gebiete gemeint, in denen eine Verminderung oder Vermeidung von Risiken durch raumplanerische Massnahmen geprüft werden sollen. Nach den folgenden Kriterien wurden die Konfliktgebiete bestimmt:

- unbebautes Bauland mit Gefahreinstufungen
- bebaute Fläche mit einer Gefahreinstufung „hoch“ (rot) oder „mittel“ (blau)
- Einzelfallentscheid bei bebauten Flächen mit einer Gefahreinstufung „gering“ (gelb)

Analyse Konfliktgebiete

Es werden die Gefahren charakterisiert und die betroffenen Objekte/Nutzungen beschrieben.

Raumplanerische Massnahmen

Nach der Analyse erfolgte eine Abwägung, ob mit raumplanerischen Massnahmen eine zweckmässige Reduktion des Gefahrenpotenzials möglich ist resp. keine neuen Risiken geschaffen werden und die Anwendung verhältnismässig ist. Folgende Fragen sind bei der Erörterung der raumplanerischen Massnahmen zu beachten:

- Ist eine Auszonung resp. Einzonung notwendig / sinnvoll?
- Alternativstandorte in der Gemeinde vorhanden?
- Welche raumplanerischen Argumente sprechen für das Gebiet
- Ist eine Gestaltungsplanpflicht zweckmässig?
- Ist eine Arrondierung der Gefahrenzone möglich?

Weitere Massnahmen

Kann das Risiko nicht mit raumplanerischen Massnahmen reduziert und neue Risiken nicht vermieden werden, sind andere Massnahmen im Bereich Objektschutz, Notfallkonzept, Wasserbau, Rutschungsverbau, etc. in Betracht zu ziehen. Im Rahmen der Ortsplanung werden nur mögliche weiteren Massnahmen aufgezählt, welche für eine Gefahren- und/oder Risikoreduktion in Betracht kommen. Die Machbarkeit und Umsetzung der Massnahmen erfolgt ausserhalb der Raumplanung. Aufgrund der Erkenntnisse zu bestehenden Gefährdungen, wird die Gemeinde oder Dritte durch entsprechende Fachspezialisten die Planung von Hochwasserschutzprojekten oder Rutschungsverbauungen in Auftrag geben können. Ebenfalls ist die Erstellung einer Notfallplanung zu bedenken.

7.2 Evaluation der Konfliktgebiete

Für das Gemeindegebiet Kemmentals wurden 2 Konfliktgebiete ermittelt, die nachfolgend genauer untersucht werden.

Konfliktstellen = alle Parzellen/ Bereiche, die bisher nicht bebaut sind und von uns als 'Innenentwicklungspotenzial' ausgewiesen werden. Auf jede Konfliktstelle einzeln eingehen.

Bei Baulücken (S2) kommt es zu Überlagerungen. Diese betreffen jedoch jeweils nur Teilbereiche der Parzellen. In der Planung ist die Gefahrensituation/ Gefahrenlage zu beachten. Die Neuplanung kann darauf abgestimmt / daran angepasst werden und/ oder Objektschutzmassnahmen vorgesehen werden.

Objektschutzmassnahmen sind ebenfalls für alle betroffenen Bestandsgebäude zu prüfen.

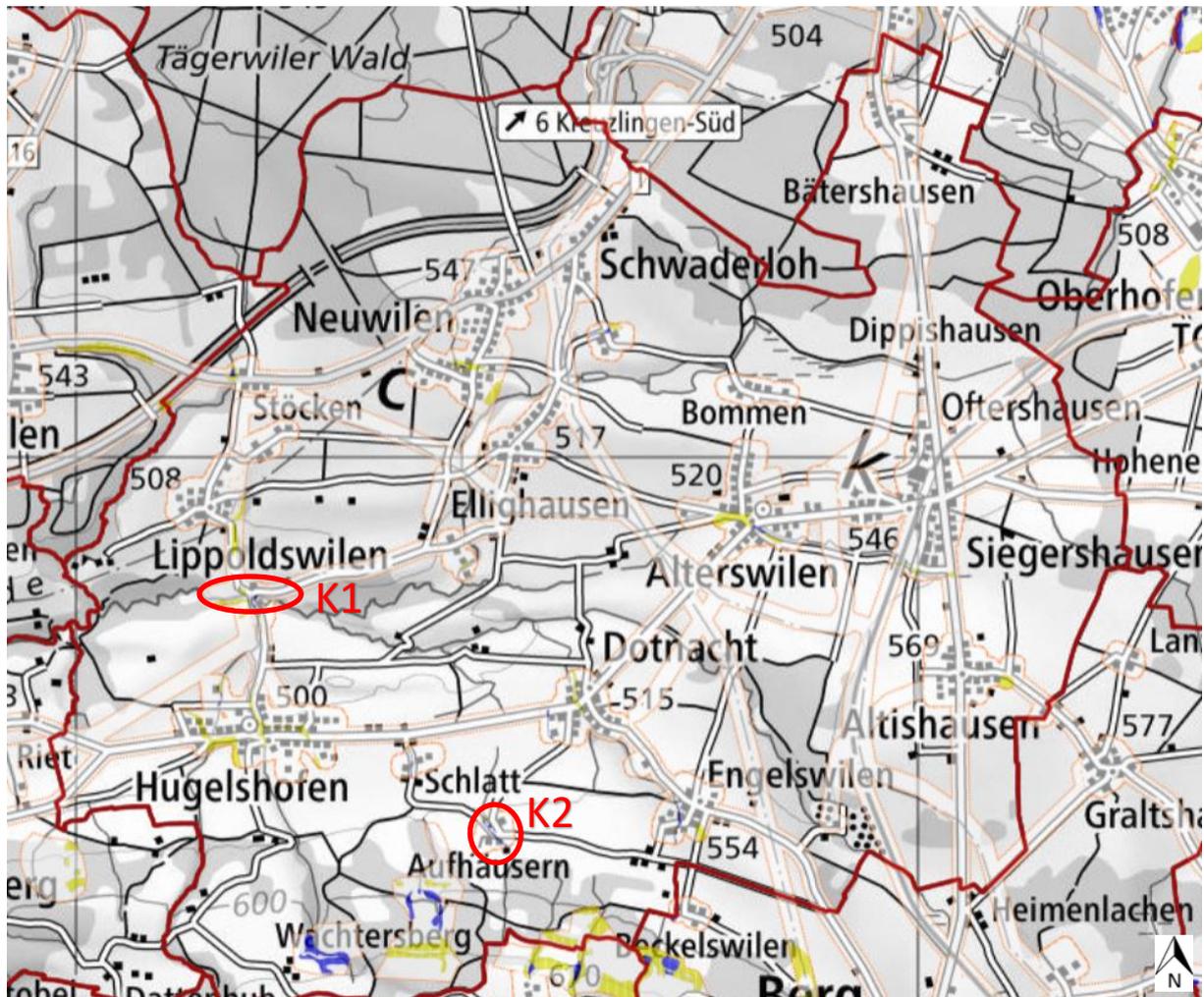


Abbildung 84: Ausschnitt - Gefahrenkarte synoptische Darstellung

Gefährdung synoptisch



Gebiet K1; Mannemühle

Planausschnitt Gefahrenkarte

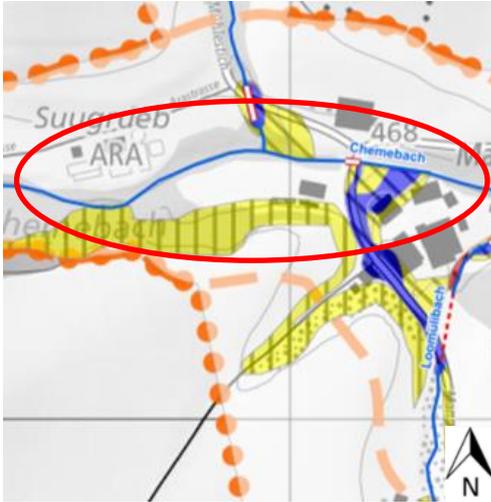


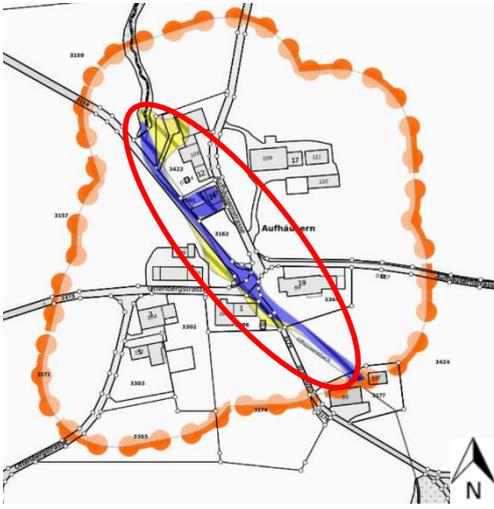
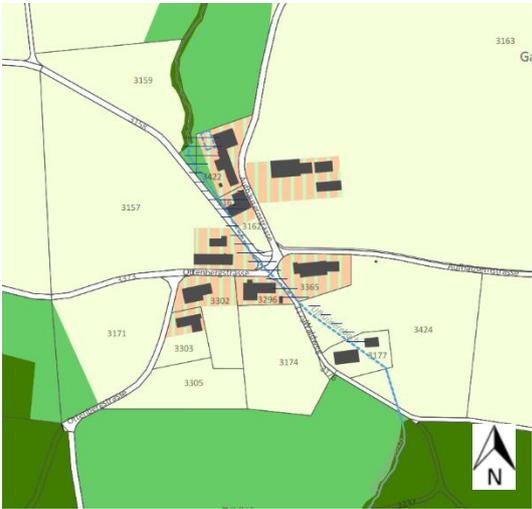
Abbildung 85: Planausschnitt Gefahrenkarte synoptische Darstellung (Gebiet rot markiert)

Planausschnitt Zonenplan



Abbildung 86: Planausschnitt Zonenplan 2024

Beschrieb Gebiet und Gefährdung	Überflutung (geringe bis mittlere Gefährdung) <ul style="list-style-type: none"> • Bereits bebaute Parzellen • Nutzung: Mannemühle – Holz • mittlere Gefährdung durch das Perimeter Wasser
Raumplanerische Massnahmen	<ul style="list-style-type: none"> • Objektschutzmassnahmen • Übernahme Gefahrenkartierung 1:1
Technische und organisatorische Massnahmen	<ul style="list-style-type: none"> • Evaluation der Konflikte mit Gewerbenutzung
Ausführliche Beurteilung	Nein

Gebiet K2; Aufhäusern	
<p>Planausschnitt Gefahrenkarte</p>  <p><i>Abbildung 87: Planausschnitt Gefahrenkarte synoptische Darstellung (Gebiet rot markiert)</i></p>	<p>Planausschnitt Zonenplan</p>  <p><i>Abbildung 88: Planausschnitt Zonenplan 2024</i></p>
Beschrieb Gebiet und Gefährdung	<p>Überflutung (geringe bis mittlere Gefährdung)</p> <ul style="list-style-type: none"> • Bereits bebaute Parzellen • Zonenzuweisung: neu Erhaltungszone, Nichtbauzone • Im Maximum mittlere Gefährdung durch das Perimeter Wasser
Raumplanerische Massnahmen	<ul style="list-style-type: none"> • Objektschutzmassnahmen soweit zulässig • Übernahme Gefahrenkartierung 1:1
Technische und organisatorische Massnahmen	<ul style="list-style-type: none"> • Ausführung der Objektschutzmassnahmen möglicherweise durch neue Zonenzuweisung eingeschränkt – bei Bauabsicht Vorabklärungen tätigen
Ausführliche Beurteilung	Nein

8 Baureglement

8.1 Ausgangslage

Aufgrund des revidierten Planungs- und Baugesetzes des Kantons Thurgau (PBG) haben die Gemeinden gemäss § 122 PBG ihre Rahmennutzungspläne innert 5 Jahren an die Bestimmungen des Gesetzes und an die Interkantonale Vereinbarung zur Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) anzupassen. Nach der Inkraftsetzung des revidierten PBG auf den 1. Januar 2013 hätten diese Arbeiten bis Ende 2017 erfolgen müssen. Die Gemeinde Kemmental hat vom Departement für Bau und Umwelt DBU eine Fristverlängerung bis zum 31.12.2021 erhalten. Nach Ablauf dieser Frist sind gemäss den Übergangsbestimmungen des PBG, die Begriffe der IVHB und die entsprechenden Umrechnungstabelle im Anhang zur PBV anzuwenden.

8.2 Zielsetzungen

Basierend auf dem bisherigen Baureglement (DBU-Entscheid Nr. 72 vom 08.08.2005 / Änderungen 23.10.2010 und 17.04.2013) 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 zur Harmonisierung der Baubegriffe IVHB aufgenommen, was zu Anpassungen einzelner Massvorschriften führte. Ebenfalls wurde der Zonenkatalog der revidierten PBV und basierend auf der Struktur des Datenmodells gemäss ÖREB-Kataster angepasst. Die Gliederung des BauR wird weitgehend beibehalten. Es wurde versucht, das BauR möglichst schlank zu halten. Zentrale Herausforderungen bilden dabei:

- die Gewährleistung und Überführung des Bestandes in einen rechtmässigen Zustand;
- die Wahl und die Umsetzung der Nutzungsziffer (Ablösung der Ausnützungsziffer);
- eine zweckmässige / verständliche Regelung der Höhen und Flächen von Bauten, unter Beachtung einer guten Gestaltung;
- eine zweckmässige Vereinheitlichung und Vereinfachung der übrigen Bauvorschriften.

Abschnitt/Artikel im BauR	Grundlage	Änderung
I. Allgemeine Bestimmungen	PBG	Wortlaut gemäss PBG Gestrichen: Beitrags- und Gebührenordnung
II Nutzungszonen		
A. Allgemeines (Masstabelle)	PBV / IVHB	Zonenbezeichnungen, Zoneneinteilung gemäss Beschrieb PBV Anpassung der Grenzabstandsregelungen Neu: Dichtemass Geschossflächenziffer, Höhenmasse Fassadenhöhe und Gesamthöhe Alle Masse in Masstabelle anstelle in Zonenbeschrieben
B. Bauzonen	PBG / PBV	Zonenzweck gemäss Beschrieb PBV Diverse Präzisierungen Zusammenfassung der Dorf- und Weilerzonen, Ergänzung Ausnahmeregelungen Freihaltezonen als Bauzone aufgenommen Neu: Arbeitszone Gewerbe AG2
C. Landwirtschaftszonen	RPG / RPV / PBG / PBV	Zonenzweck gemäss Beschrieb PBV Redaktionelle Anpassungen
D. Schutzzonen	PBG / PBV / NHG	Zonenzweck und Zonenbeschriebe gemäss Beschrieb PBV
E. Weitere Nichtbauzonen	PBG / PBV	Neu: Erhaltungszonen, Zonenzweck gemäss Beschrieb PBV
		Übrige Informationsinhalte bzgl. Gewässer, Wald- und Ufergehölz gestrichen

Abschnitt/Artikel im BauR	Grundlage	Änderung
F. Überlagernde Zonen	PBG / PBV	Zonenzweck gemäss Beschrieb PBG / PBV Neu: Gefahrenzonen G und Naturschutzzonen im Wald NsW und Naturschutzzonen im Gewässer NsG
III. Bauvorschriften		
A. Massvorschriften	PBG / PBV / FIGG	Zusammenfassung Grenzabstände für Bauten Anlagen Hinweis auf FIGG zu Bepflanzungen
B. Ausstattung	PBG / PBV	Präzisierungen für Parkierung Fahrzeuge Neu: Parkierung für Zweiräder; Anforderungen an Grundstückszufahrten
C. Weitere Bauvorschriften	PBG / PBV	Neu: Haushälterische Bodennutzung, Nebennutzflächen
IV. Gestaltungsvorschriften		
A. Allgemeine Gestaltungsvorschriften	PBG	Präzisierung Gesamtwirkung Ergänzung: Dachgestaltung
B. Zusätzliche Gestaltungsvorschriften in Dorfzonen	PBG	Neu: Einpassung in den Bestand, Fassadengestaltung, Abbruchbewilligung Gestrichen: Fenster, Umgebungsschutz Dorfzone, Antennenanlagen, Parabolspiegel
C. Umgebungsgestaltung	PBG	Diverse Änderungen, Regelungen zu Stützmauern in Terrainveränderungen integriert Neu: Bepflanzung, Künstliche Beleuchtung, Sicht- und Schallschutzwände Gestrichen: Umgebungsgestaltung Dorfzone
D. Weitere Bestimmungen		Anpassung Silobauten Gestrichen: Generelles Immissionsmass, Bauweisen, Messweisen
V. Übergangs- und Schlussbestimmungen	PBG	Inkrafttreten mit Gemeinderatsbeschluss Übergangsbestimmung: hängige Baugesuche nach altem Recht, für Gestaltungspläne gilt altes recht

PBG: Planungs- und Baugesetz des Kantons Thurgau PBV: Verordnung zum Planungs- und Baugesetz
FIGG: Gesetz über Flur und Garten IVHB: Interkantonale Vereinbarung zur Harmonisierung der Baubegriffe
NHG: Gesetz zum Schutz und Pflege der Natur und Heimat

8.3 Auslegeordnung

Übersicht zum Handlungsbedarf

Mit den neuen IVHB-Baubegriffen und Messweisen wird teilweise vom bisherigen kantonalen Recht abgewichen. Bei der Formulierung der Vorschriften des Baureglements geht es damit nicht nur um die formelle Übernahme der neuen Begriffe und Messweisen, sondern darum, diese so in den kommunalen Rahmennutzungsplan zu überführen, dass bezüglich des Bestandes möglichst keine rechtlichen Konflikte entstehen. Aufgrund der auf den 1. Mai 2014 in Kraft gesetzten Revision des Bundesgesetzes über die Raumplanung (Revision RPG, 1.5.2014) liegt der Fokus vermehrt auf der Bestands- und Innenentwicklung. Daher ist es wichtig, dass die Vorschriften mit den bestehenden Siedlungsstrukturen und Siedlungsqualitäten, aber auch mit den künftigen Anforderungen an eine Siedlungsentwicklung nach innen kompatibel ist.

8.4 Problemstellungen

Nutzungsziffern

Gemäss kantonalem Planungs- und Baugesetz ist die bisherige Ausnützungsziffer im Kanton Thurgau keine zulässige Nutzungsziffer mehr.

Der Kanton Thurgau hat – im Gegensatz zu anderen Kantonen – darauf verzichtet, die Ausnützungsziffer weiterhin als Dichtemass zuzulassen, weil der Wechsel zur Geschossflächenziffer eine explizite politische Forderung im Rahmen der Revision des PBG darstellt. D. h. überall dort, wo heute eine Ausnützungsziffer gilt, hat ein Wechsel in der Definition des zulässigen Dichtemasses zu erfolgen.

Höhenregelungen nach IVHB

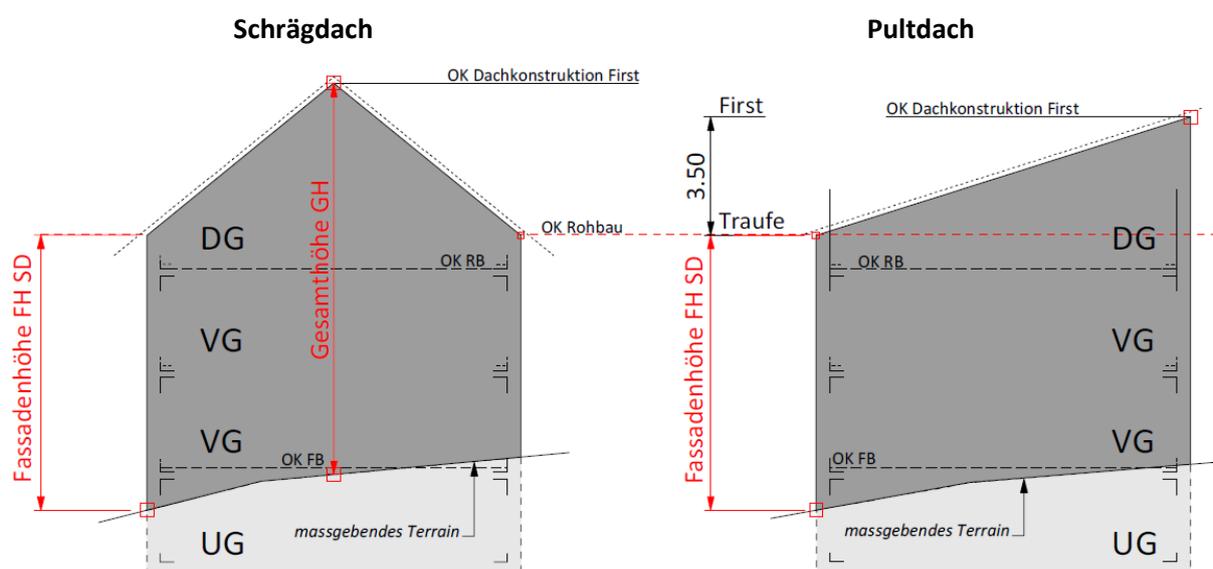
Das Baureglement regelt die Höhen mit den entsprechenden Fassadenhöhen und Gesamthöhen. Die bekannten Masse der Gebäude- und Firsthöhe werden mit der Einführung der IVHB durch die Begriffe Fassadenhöhe und Gesamthöhe ersetzt. Die Problematik bei den Höhenregelungen der IVHB sind,

- dass es so viele verschiedene Kombinationen (differenziert nach Dachform) gibt;
- dass man bei der Messweise Fassadenhöhe und Gesamthöhe nicht vom gleichen Messpunkt ausgeht;
- dass die Auswirkungen auf die architektonische Gestaltung nicht absehbar sind.

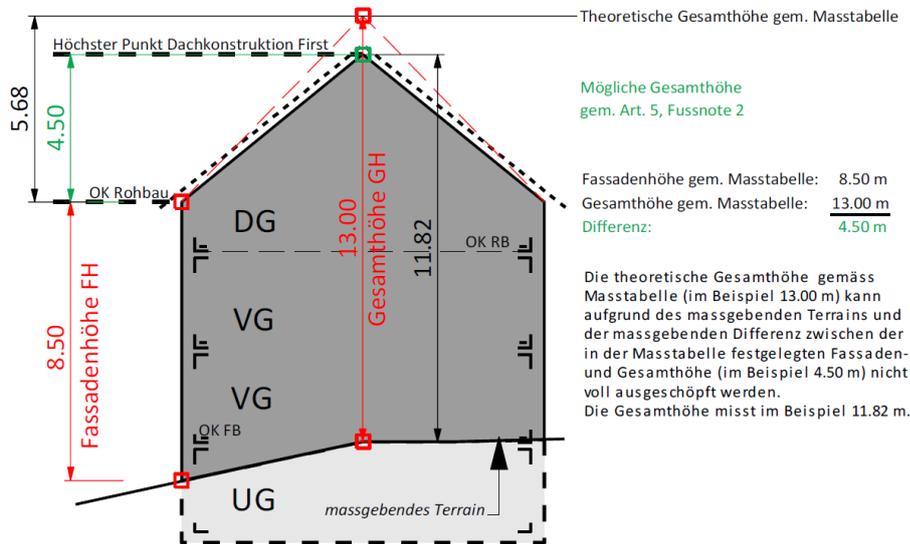
Insbesondere das architektonisch wertvolle Verhältnis von Fassade zu Dachfläche (geregelt mit Gebäude- und Firsthöhe) wird mit der IVHB-Regelung der Fassaden- und Gesamthöhe aufgehoben. Aufgrund des unterschiedlichen Messpunktes wird die Bauform stark vom massgebenden Terrain abhängig, was zu unerwünschten Auswirkungen führen kann.

Aus den nachfolgend aufgeführten Skizzen, welche auch im Anhang des BauR zu finden sind, ist die Anwendung und Auslegung der Messweise erläutert und sollen der Bauverwaltung bei der Prüfung von Baugesuchen zur Hilfe stehen.

Im Baureglement wird neu die Fassadenhöhe sowie die Gesamthöhe geregelt. Für Schrägdachbauten (Satteldächer, Walmdächer usw.) ist die Fassadenhöhe auf der Traufseite am tiefsten Punkt des massgebenden Terrains zu messen. Bei Pultdächern gilt die Fassadenhöhe an der Traufseite. Die Mögliche Bauhöhe ist aufgrund der kleinen und grossen Kniestockhöhe definiert.

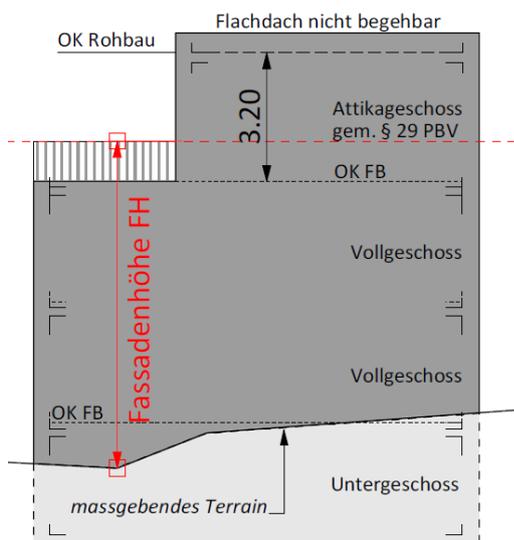


Das Mass der Differenz zwischen der Fassadenhöhe an der Traufseite und der Gesamthöhe gemäss Masstabelle (Beispiel 4.50 m) geht der theoretischen Gesamthöhe (13.00 m) vor. D.h. die Differenz zwischen Traufe und First kann maximal der Differenz der in der Masstabelle festgelegten Fassaden- und Gesamthöhe betragen.



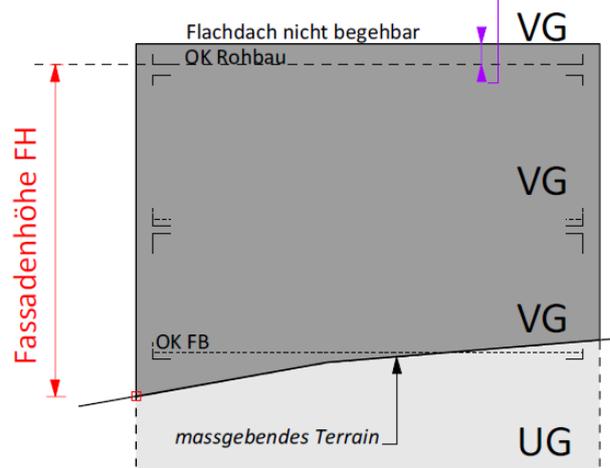
Bei Flachdachbauten darf die Höhe von Attikagesossen (gem. § 29 PBV) 3.20 m nicht überschreiten.

Flachdach mit Attikageschoss



Flachdach ohne Attikageschoss

Die Brüstungshöhe ab Oberkante Fassadenhöhe ist auf das nötige, funktionelle Mass zu beschränken. Richtmass 0.50 m



8.5 Zonendefinition

Die Zusammenführung und Vereinfachung der heutigen Zonenarten hat dabei unter folgenden Aspekten zu erfolgen:

- Zuweisung gemäss kantonalem Zonenkatalog
- so wenige Zonenarten wie möglich, so viele wie notwendig
- Gleiche Behandlung kongruenter Sachverhalte
- nur so viel Individualität wie im öffentlichen Interesse nötig ist, gewährleisten

Bezeichnung bisher		Bezeichnung neu		Zuweisung zu kant. Zonenkatalog
Bauzonen		Bauzonen		Bauzonen
<i>W</i>	<i>Wohnzone</i>	<i>W</i>	<i>Wohnzonen</i>	1103 Wohnzone 2 mittlere Dichte
<i>D</i>	<i>Dorfzone</i>	<i>D</i>	<i>Dorfzonen</i>	1406 Dorfzone 2
<i>Wz</i>	<i>Weilerzone</i>		<i>entfällt</i>	
<i>WG</i>	<i>Wohn- und Gewerbezone</i>	<i>WA2</i>	<i>Wohn- und Arbeitszonen</i>	1302 Wohn- und Arbeitszone 2
<i>WG3</i>	<i>Wohn- und Gewerbezone</i>	<i>WA3</i>	<i>Wohn- und Arbeitszonen</i>	1303 Wohn- und Arbeitszone 3
<i>G</i>	<i>Gewerbezone</i>	<i>AG1</i>	<i>Arbeitszonen Gewerbe</i>	1202 Arbeitszone Gewerbe
		<i>AG2</i>	<i>Arbeitszonen Gewerbe</i>	1202 Arbeitszone Gewerbe
<i>Oe</i>	<i>Zone für öffentliche Bauten und Anlagen</i>	<i>OeBA</i>	<i>Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen</i>	1501 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen
<i>ST</i>	<i>Sonderbauzone Tanklager</i>	<i>ST</i>	<i>Spezialbauzone Tanklager</i>	1901 Objektbezogene Spezialbauzone
		<i>Fh</i>	<i>Freihaltezone</i>	1601 Freihaltezone
Landwirtschaftszonen		Landwirtschaftszonen		Landwirtschaftszonen
<i>Lw</i>	<i>Landwirtschaftszone</i>	<i>Lw</i>	<i>Landwirtschaftszonen</i>	2101 Landwirtschaftszone
<i>LwbN</i>	<i>Lw für besondere Nutzungen</i>	<i>LwbN</i>	<i>Lw für besondere Nutzungen</i>	2201 Lw für besondere Nutzungen
Schutzzonen		Schutzzonen		Schutzzonen
<i>Ls</i>	<i>Landschaftsschutzzone</i>	<i>Ls</i>	<i>Landschaftsschutzzone</i>	3101 Landschaftsschutzzone
<i>Ns</i>	<i>Naturschutzzone</i>	<i>Ns</i>	<i>Naturschutzzone</i>	3102 Naturschutzzone
		<i>NsW</i>	<i>Naturschutzzone im Wald</i>	3103 Naturschutzzone im Wald*
		<i>NsG</i>	<i>Naturschutzzone im Gewässer</i>	3202 Naturschutzzone im Gewässer*
Weitere Nichtbauzonen		Weitere Nichtbauzonen		Weitere Nichtbauzonen
		<i>Eh</i>	<i>Erhaltungszonen</i>	4101 Erhaltungszone
<i>AB</i>	<i>Abbauzone</i>	<i>Ab</i>	<i>Abbauzone</i>	4901 Abbauzone
		Überlagernde Zonen		Überlagernde Zonen
<i>Ar</i>	<i>Zone archäologischer Funde</i>	<i>AF</i>	<i>Zonen für archäologische Funde</i>	5901 Zone für archäologische Funde
	<i>Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht</i>	<i>GP</i>	<i>Zonen mit Gestaltungsplanpflicht</i>	6201 Gestaltungsplanpflicht
		<i>G</i>	<i>Gefahrenzone</i>	5301 Gefahrenzone

* sinngemäss sind NsW und NsG überlagernde Zonen

8.6 Erläuterung der Festsetzungen des Baureglements

Das Baureglement der Gemeinde Kemmental besteht aus:

- Bauvorschriften
- Masstabelle
- Anhang zum Baureglement

In den Bauvorschriften wird in einer Bemerkungsspalte auf die jeweils übergeordnete Bestimmung aus dem PBG / der PBV verwiesen, sofern keine Erläuterung des Sachverhalts in dem Artikel selbst erfolgt.

Allgemeine Bestimmungen

Die Artikel bezüglich des Zwecks und Geltungsbereiches, der Bestandteile der Kommunalplanung sowie die Zuständigkeiten sind gemäss PBG / PBV definiert.

8.7 Nutzungszonen

8.7.1 Zoneneinteilung

In der bisherigen Zoneneinteilung wurde zwischen Zonen des Baugebiets, Zonen des Nichtbaugebietes, Zonenüberlagerungen und übrigen Informationsinhalten unterschieden. Die neue Zoneneinteilung wurden entsprechend der Zonenbezeichnungen des PBG und der PBV angepasst. Die bisherige Wohn- und Gewerbezone wird neu als Wohn- und Arbeitszone WA und die Gewerbezone als Arbeitszone Gewerbezone AG bezeichnet.

8.7.2 Masstabelle

In der Masstabelle sind die Geschossflächenziffer (GFZ), das Höhenmass (Fassaden- und Gesamthöhe), die Gebäudelänge sowie die Grenzabstände der Bauten und Anlagen übersichtlich zusammengefasst.

Die Bestimmungen zur Geschossflächenziffer und zu den Massen wurden unter Berücksichtigung der Umrechnungsfaktoren und neuen Definitionen gemäss IVHB und bisheriger Masszahlen vorgenommen. Dabei wurden die Masse tendenziell so angepasst, dass möglichst keine zusätzlichen Einschränkungen gegenüber den bisherigen Regelungen entstehen.

Dichtemasse

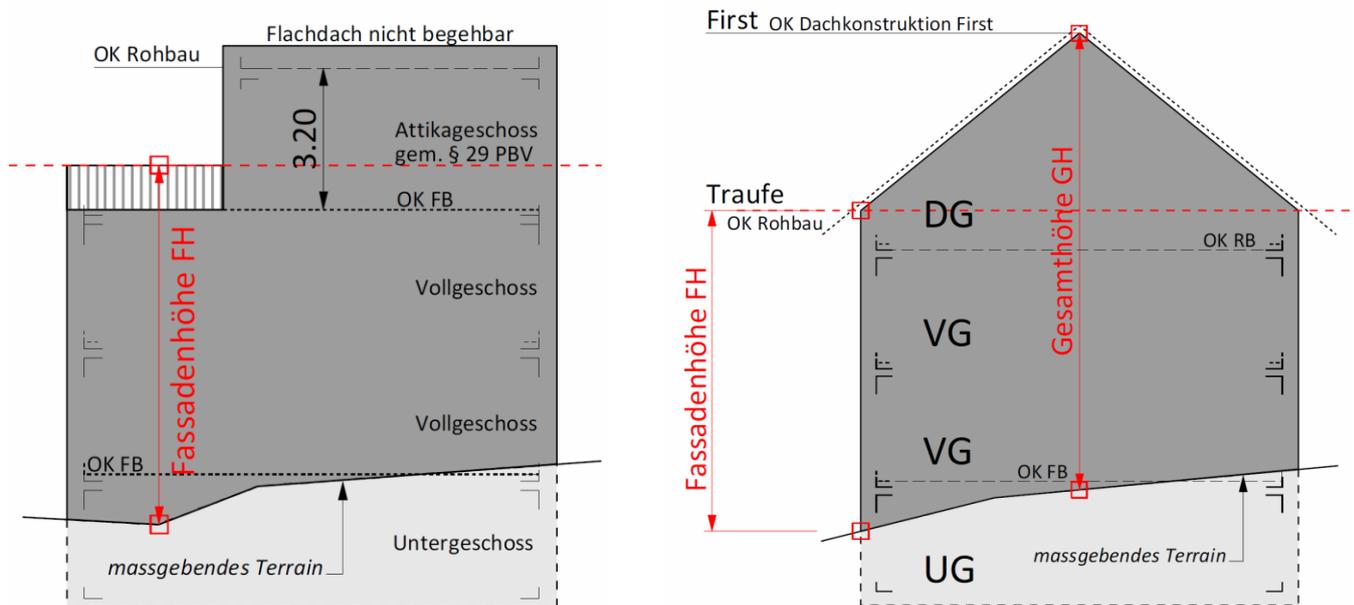
Im Rahmen der Einführung der IVHB wurde die Ausnutzungsziffer AZ durch andere Dichteziffern ersetzt. Im Vordergrund stehen die Geschossflächenziffer GFZ und die Baumassenziffer BMZ. Weitere Dichteziffern wie die Überbauungs- und Grünflächenziffer kommen in Wohn- und Mischzonen eher weniger zum Einsatz.

Die Gemeinde Kemmental hat sich dazu entschieden, die Ausnutzungsziffer (AZ) in den Wohnzonen sowie in den Wohn- und Arbeitszonen durch die Geschossflächenziffer (GFZ) zu ersetzen. In den übrigen Bauzonen entfallen die Nutzungsziffern. Die Bebauungsdichte wird dort durch die Grenzabstände, Längen- und Höhenmass bestimmt. Grundlage für die Festlegung der Geschossflächenziffer ist die Umrechnungstabelle gemäss Anhang PBV. In den Wohn- und Arbeitszonen wurde infolge einer gewünschten verdichteten Bauweise die Geschossflächenziffer leicht angehoben. Auf die bisherige Unterscheidung des Dichtemasses aufgrund offener oder halboffener Bauweise wird verzichtet.

Höhenmasse:

Für die äussere Erscheinung / die Gestaltung eines Gebäudes ist u. a. das Verhältnis von Fassadenhöhe zu Gesamthöhe massgebend. Im Gegensatz zur früher geltenden Regelung (Gebäudehöhe und Firsthöhe) ist dieses Verhältnis aufgrund unterschiedlicher Messweisen von Fassadenhöhe (Bezug zur Fassadenlinie) und Gesamthöhe (Bezug zum lotrechten Punkt auf dem massgebenden Terrain) gemäss IVHB nicht mehr konstant. Um unerwünschte Folgen zu vermeiden, wird die Höhenmessweise über die Fassadenhöhe und die Gesamthöhe ergänzt, indem die Differenz zwischen der projizierten Fassaden- und Gesamthöhe limitiert wird.

Bei Flachdächern wird die Fassadenhöhe an denjenigen Fassaden gemessen, zu welchen das Attikageschoss zurückversetzt ist bis Oberkant Brüstung/Geländer gemessen. Darüber kann nur ein Attikageschoss gem. § 25 PBV erstellt werden, welche eine Geschosshöhe von max. 3.20 m erlaubt. Für Flachdachbauten ohne Attikageschoss gilt die Fassadenhöhe bis OK Dachkonstruktion, wenn das Dach nicht begehbar ist.



Grenzabstand:

Die bestehenden Grenzabstände wurden überprüft. Von den bisher variablen Bestimmungen der Grenzabstände in Abhängigkeit zu der Gebäudehöhe wird verzichtet. Im Sinne der Siedlungsentwicklung nach Innen wurde dabei teilweise ein reduziertes Mass festgesetzt.

Um insbesondere im Grenzbereich zwischen Arbeitszone und Zonen mit Wohnnutzung den nachbarrechtlichen Schutz zu gewährleisten bzw. Konflikte zu reduzieren, ist gemäss den Zonenvorschriften der Arbeitszonen Gewerbe bzw. Arbeitszone Industrie ein Zuschlag zum Grenzabstand einzuhalten (vgl. Artikel 9)

Gebäuelänge:

Die Prüfung der Gebäuelängen hat ergeben, dass auf eine Unterscheidung bezüglich offener und halboffener Bebauung verzichtet wird. In den Zonen AG und OeBA wurden die Masse erhöht.

Empfindlichkeitsstufen:

Die Zuweisung der Empfindlichkeitsstufen im Baureglement der Gemeinde Kemmental entspricht den Lärmempfindlichkeitsstufen gemäss Lärmschutzverordnung (LSV; SR 814.41).

8.7.3 Bauzonen

Im Sinne einer optimalen Nutzung der Innenentwicklungspotenziale ist es generell wichtig, dass die zonengemässen Potenziale im Grundsatz genutzt werden. Ziel der Bauzonenvorschriften ist es daher, auch auf eine Mindestnutzung gemäss jeweiligem Zonenzweck hinzuwirken.

Da aufgrund der Revision des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG, vom 1.5.2014), die Siedlungsentwicklung in Zukunft viel stärker innerhalb des Bestandes und nicht mehr auf der "grünen Wiese" zu erfolgen hat, haben sich die baulichen Anforderungen in einzelnen Zonen viel stärker am Bestand zu orientieren.

Wohnzonen

Die Wohnzonen werden unter gleichbleibender Bezeichnung weitergeführt, in ihrem Regelungsumfang jedoch reduziert, um eine grösserer Variabilität der Bebauung zuzulassen. Die Beschränkung auf den Bau von Ein-, Doppel- oder MFH entfällt. Es wird lediglich eine offene bzw. halboffene Bauweise vorgegeben. Die Festsetzungen entsprechen mehrheitlich dem Wortlaut des § 5 PBV.

Dorfzone D

Aufgrund der Umsetzung des Planungsauftrags 1.9A des KRP werden alle heute der Weilerzone angehörige Gebiete einer neuen Zone zugewiesen. Zudem darf die Weilerzone gem. Kantonalen Vorgaben (KSV) nicht länger der Bauzone zugeordnet werden und müsste entsprechend in die Nichtbauzone überführt werden. Da sich durch die in Kapitel 5.3.4 diskutierten Nichteinzonungen kein Bedarf zur Weiterführung der Weilerzone ergibt, wird diese ersatzlos gestrichen.

Die Festsetzungen der Dorfzonen entsprechen dem Wortlaut des § 6 PBV. Bei der Erteilung von Ausnahmebewilligungen gemäss § 92 PBG ist eine Fachbeurteilung einzuholen.

Wohn- und Arbeitszonen WA2 / WA3

Die Wohn- und Gewerbezone WG und WG3 heisst neu Wohn- und Arbeitszonen WA2 und WA3, die Festsetzungen der Masstabelle entsprechen den oben aufgeführten Umrechnungsfaktoren und orientieren sich an den vorherigen Masszahlen sowie den tatsächlichen Gegebenheiten im Bestand.

In der Zone WA3 sind nur MFH mit mindestens 2 Vollgeschossen zulässig, die zu wohnbaulichen sowie gewerblichen Zwecken genutzt werden können. Auch hier gilt die offene und halboffene Bauweise. Ansonsten gilt § 7 PBV.

Arbeitszone Gewerbe AG 1 / AG 2

Die ehemalige Gewerbezone G heisst neu Arbeitszone Gewerbe AG und wurde in die Zonen AG1 und AG2 unterteilt, um einen unterschiedlichen Dichtegrad zu ermöglichen und auf die gemeindespezifischen Bedürfnisse zu reagieren. Die Festsetzungen bezüglich der Erschliessungsanlagen in diesen Zonen wurden auf das erforderliche Mass reduziert. Zudem erhalten Bauten und Anlagen einen Zuschlag für den Grenzabstand zur Wohnbebauung von 3.00 m. Gegenüber Gewerbebauten ist ein Grenzabstand gem. Brandschutzverordnung einzuhalten.

Die Arbeitszone AG2 wird auf den Bedarf der Erweiterung der Käserei Strähl AG abgestimmt siehe dazu Kapitel 5.3.2 Einzonung E2.

Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OeAB

Da die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen in der Regel für einen bestimmten Nutzungszweck ausgeschieden wird (Schule, Kindergarten, Spital, öffentliche Verwaltung, Sportplatz und dgl.) und die entsprechenden Bauten und Anlagen unterschiedliche bauliche Anforderungen aufweisen, wird auf die Festlegung einer Geschossflächenziffer verzichtet. Um auf die individuellen Bedürfnisse dennoch adäquat reagieren zu können und zur Gewährleistung der berechtigten öffentlichen Interessen ist situativ der Erlass eines Gestaltungsplans zu prüfen.

Spezialbauzonen Tanklager ST

Die Festsetzungen entsprechen mehrheitlich der vorherigen Sonderbauzone Tanklager.

Freihaltezonen

Die Freihaltezonen Fh wird in § 10 PBV definiert. Diese Zonen dienen der Gliederung der Bauzone sowie der gezielten Schaffung von Frei- und Grünflächen innerhalb des Siedlungsgebietes.

8.7.4 Landwirtschaftszonen

Landwirtschaftszonen Lw

Die Landwirtschaftszone entspricht der Definition gemäss PBV. Absatz 3 wird als Sensibilisierung beibehalten.

Landwirtschaftszonen für besondere Nutzungen LwbN

Die Festsetzungen entsprechend den Regelungen des § 12 PBV und werden durch die Regelungen des Artikel 16a RPG, zur Zulässigkeit von Bauten und Anlagen, ergänzt. Aufgrund der Grösse der Bauten und Anlagen (Stallbauten, Folientunnels, Gewächshäuser, etc.) ist auf eine gute Situierung in der Landschaft und eine landschaftsverträgliche Einordnung zu achten. Soweit möglich und zweckmässig sind die landschaftlichen Auswirkungen durch geeignete Massnahmen, wie z. B. durch Bepflanzungen, zu kaschieren.

8.7.5 Schutzzonen

Landschaftsschutzzone Ls

In Landschaftsschutzzonen gelten die Massvorschriften der Landwirtschaftszone. Der baulichen Gestaltung sowie der Erhaltung der natürlichen Landschafts- und landschaftsprägenden Geländeformen kommt eine besondere Bedeutung zu.

Die Landschaftsschutzzone Ls entspricht der Definition gemäss PBV.

Naturschutzzone Ns

Die Naturschutzzone Ns entspricht der Definition gemäss PBV.

8.7.6 Weitere Nichtbauzonen

Erhaltungszone Eh

Die Erhaltungszone wird dem Zonenkatalog der Gemeinde neu als Nichtbauzone hinzugefügt. Diese Änderung resp. Ergänzung ist erforderlich, um dem kantonalen Planungsauftrag 1.9A sowie der Kleinsiedlungsverordnung (KSV) Folge zu leisten. Es gelten die Festsetzungen des §15 PBV.

Abbauzone Ab

Die Abbauzone entspricht der Definition gemäss PBV und bedarf keiner weiteren Erläuterung.

Die übrigen Nichtbauzonen- Gewässer & Wald- und Ufergehölz sind im übergeordneten Recht geregelt und wurden ersatzlos gestrichen.

8.7.7 Überlagernde Zonen

Die Zonen mit Gestaltungsplanpflicht und die Gefahrenzonen sind gem. PBV definiert.

Die ehemalige Zone «Archäologischer Funde» wird im revidierten Baureglement als «Zone für archäologische Funde AF» bezeichnet und entspricht der Definition gemäss PBV.

Gefahrenzone

Die Gefahrenzone wurde neu als überlagernde Zone in den Zonenplan aufgenommen, vgl. dazu Kapitel 8 dieses Berichts.

Naturschutzzonen im Wald und Naturschutzzonen im Gewässer

In Waldgebieten und im Bereich von Gewässern gelten grundsätzlich die Bestimmungen der Waldgesetzgebung oder des Gewässerschutzes. Im Gebiet Bommerweiher wechseln sich Wald, Gewässer und Naturschutzzonen ab. Mit der überlagerten Naturschutzzone werden die Schutzanliegen auch im Zonenplan zusätzlich festgehalten.

8.7.8 Bauzonen

Massvorschriften

Grenzabstände Bauten, Anlagen, Terrainveränderungen

Der Artikel 23 fasst neu die Grenzabstandsregelungen für Bauten, Anlagen und Terrainveränderungen. Von den bisher variablen Bestimmungen der Grenzabstände in Abhängigkeit zu der Gebäudehöhe wird verzichtet.

Grenzabstände Bepflanzung

Die Grenzabstände für Bepflanzung umfassen die Abstandsvorschriften für Bäume und Bepflanzungen und werden neu gemäss Gesetz über Flur und Garten (FIGG) definiert.

Ausstattung

Parkierung für Fahrzeuge

Der Artikel «Abstellplätze / Einstellräume» heisst neu «Parkierung für Fahrzeuge» und definiert eine Mindestanzahl der zu erstellender Parkfelder für Ein- und Zweifamilienhäuser sowie für Doppel-, Reihen- und Mehrfamilienhäuser. Der Parkraumbedarf weitere Bauten und Anlagen ist gemäss VSS Norm zu bestimmen.

Mit den Vorschriften zur Parkierung wird im Sinne der haushälterischen Bodennutzung einerseits darauf hingewirkt, einen grossen Anteil der Parkfelder unterirdisch zu erstellen und andererseits den Versiegelungsgrad möglichst gering zu halten.

Anforderungen an Grundstückszufahrten

Mit der Revision des Baureglements wird der Artikel «Anforderungen an Grundstückszufahrten» eingeführt, welcher auf die Ausführung gemäss den gängigen Normen verweist.

Parkierung für Zweiräder

Da auch für Zweiräder eine Erstellungspflicht von Abstellplätzen verlangt wird, wird mit der Revision des Baureglements wird der Artikel «Parkierung für Zweiräder» eingeführt. Die Dimensionierung ist unter Berücksichtigung der jeweils gültigen VSS-Norm zu bestimmen. Ziel und Zweck ist die frühzeitige Ausscheidung geeigneter und zweckmässiger Standorte.

Spiel- und Freizeitflächen

Die «Spiel- und Freizeitflächen» dienen dem gleichen Zweck wie die ehemals unter Artikel 35 aufgeführten «Kinder- und Quartierspielplätze». Mit dem Titel "Spiel- und Freizeitflächen" wird zum Ausdruck gebracht, dass eine vielseitige und altersdurchmischte / altersgerechte (Kleinkinder, Jugendliche, Erwachsene, ältere Personen) Aussenraumgestaltung zu erfolgen hat. Die Spiel- und Freizeitflächen dürfen dabei nicht nur Restflächen der Überbauung darstellen. Wichtig ist, dass diese klar bezeichnet und dauerhaft erhalten werden und nicht in die private Aussenraumnutzung übergehen. Gestützt auf § 18 Abs. 1 Ziff. 14 PBG wird eine Mindestfläche von 10 % der Hauptnutzfläche festgelegt.

Weitere Bauvorschriften

Haushälterische Bodennutzung

Aufgrund der Revision des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG vom 1.5.2014) kommt der haushälterischen Bodennutzung in Zukunft eine entscheidende Bedeutung zu. Eine Ausdehnung der Bauzonen in die Fläche ist nur noch sehr restriktiv möglich. Insbesondere ist nachzuweisen, dass das Innenentwicklungspotenzial ausgeschöpft ist.

Da die volle Ausschöpfung der baulichen Nutzung vom Grundeigentümer rechtlich kaum verlangt werden kann, ist es notwendig und zweckmässig, dass zumindest nachgewiesen wird, dass die volle Ausnützung der zulässigen Baudichte über die Zeit möglich bleibt. Der Nachweis kann beispielsweise über die zweckmässige Situierung eines Gebäudes auf dem Grundstück (keine unbebaubaren Restflächen) oder durch einen statischen Nachweis für eine Aufstockung o. ä. erfolgen.

Nebennutzflächen

Der Artikel «Nebennutzflächen» wird neu in das Baureglement aufgenommen und entspricht der Definition gemäss PBG und PBV. Die Gemeinde hat als Mindestumfang 10% der Geschossfläche festgesetzt.

8.7.9 Gestaltungsvorschriften

Allgemeine Gestaltungsvorschriften

Mit den Gestaltungsvorschriften soll eine ungenügende und beeinträchtigende Gestaltung verhindert werden, ohne gleichzeitig den Spielraum für hochwertige, zeitgemässe und innovative Bau- und Aussenraumgestaltung einzuschränken. Zudem soll dem Schutz und Erhalt der wertvollen Ortsbilder Rechnung getragen werden. Zur besseren Unterscheidung von schützenswerten Ortsbildern und der Dorfzonen werden differenzierte Gestaltungsvorschriften festgesetzt.

Die allgemeinen Gestaltungsvorschriften enthalten vorwiegend generelle Bestimmungen, die bei ungeeigneten Lösungen als «Notbremse» angewendet werden können.

Gesamtwirkung

Mit den Anforderungen für eine gute Gesamtwirkung wird das Ziel einer guten Eingliederung in den Bestand verfolgt. Die aufgeführten Kriterien bieten dabei Anhaltspunkte für die Beurteilung von Baugesuchen.

Dachgestaltung

Im Sinne des ökologischen Ausgleichs sind Flachdächer über 40 m² zu begrünen.

Zusätzliche Gestaltungsvorschriften in der Dorf- und Weilerzone

Für die Dorf- und Weilerzonen gelten strengere Gestaltungsvorschriften bzw. detailliertere Regelungen zur Dach- und Fassadengestaltung, um eine besonders sorgfältige Eingliederung von Neubauten in das Orts- und Landschaftsbild zu gewährleisten.

Einpassung in den Bestand, Dach- und Fassadengestaltung

Analog zu den allgemeinen Gestaltungsvorschriften bezüglich der Gesamtwirkung wurden für die Dorf- und Weilerzonen Kriterien aufgeführt, die als wesentlich für eine gute Einpassung in den Bestand erachtet werden. Diese sind besonders zu berücksichtigen und für Gestaltung der Bauten und Anlagen zu beachten. Massgebend sind dabei insbesondere Dach- und Fassadengestaltung, durch deren spezifische Vorschriften eine sorgfältige und harmonische Einordnung erzielt werden soll.

Abbruchbewilligung

Damit durch Abbrüche keine Beeinträchtigung des Strassen- und Ortsbildes entstehen muss vorgängig eine Bewilligung eingeholt, oder ein Ersatzvorhaben konzipiert werden.

Silobauten

Silobauten stellen in der Landwirtschaftszone und z. T. auch in ländlich geprägten Dörfern markante Anlagen im Zusammenhang mit landwirtschaftlichen Ökonomiebauten dar, welche das Landschaftsbild und die bauliche Umgebung stark beeinflussen und prägen. Daher sind ordnende Vorschriften angezeigt.

Umgebungsgestaltung

Terrainveränderungen

Die Anforderungen an die Terraingestaltung wurden präzisiert und angepasst, sodass Veränderungen und Stützbauwerke auf ein Minimum beschränkt werden.

Bepflanzung

Die Bestimmungen zur Bepflanzung und Aussenraumgestaltung werden neu in einer zonenübergreifenden Festsetzung zusammengefasst. Im Sinne einer klimagerechten Gestaltung, wird die Erstellung einer Grünfläche von angemessener Grösse, einem möglichst geringen Versiegelungsgrad sowie die Pflanzung von standortgerechten Bäumen und Sträuchern festgesetzt.

Künstliche Beleuchtung

Lichtmissionen stellen heute immer mehr eine lästige Beeinträchtigung für die Umgebung und die Umwelt dar. Es ist daher angezeigt, eine mögliche Beeinträchtigung durch Massnahmen an der Quelle vorsorglich zu begrenzen. Die SIA-Norm 491 bildet dafür eine gute und anerkannte, richtungsweisende Grundlage.

Sicht- und Schallschutzwände

Aufgrund bestehender Lärmemissionen sowie einem steigenden Verkehrsaufkommen, kommen Sicht- und Schallschutzwände vermehrt zum Einsatz und sind entsprechend zu regeln. Die Vorschriften dienen dazu, die Masse und Abstände dieser Elemente einheitlich zu definieren. Insbesondere soll auch an Strassen eine ansprechende Gestaltung eingefordert werden.

8.7.10 Übergangs- und Schlussbestimmungen

Die Übergangs- und Schlussbestimmungen regeln die Beurteilung hängiger Baugesuche, welche bei Inkrafttreten dieses Reglements weiterhin nach dem bisher geltenden Recht zu beurteilen sind. Ebenso gilt dies für bestehende Gestaltungspläne, solange diese nicht dem neuen Recht angepasst worden sind. Zudem werden die bisherigen Zonenbezeichnungen den neuen Begrifflichkeiten angepasst.

9 Überprüfung der Planung

9.1 Planungsziel der Gemeinde

Die Überarbeitung von Richt- und Zonenplan sowie dem Baureglement hält die übergeordneten Planungsgrundsätze gem. Kapitel 2.7 ein.

9.2 Vorgaben des kantonalen Richtplans

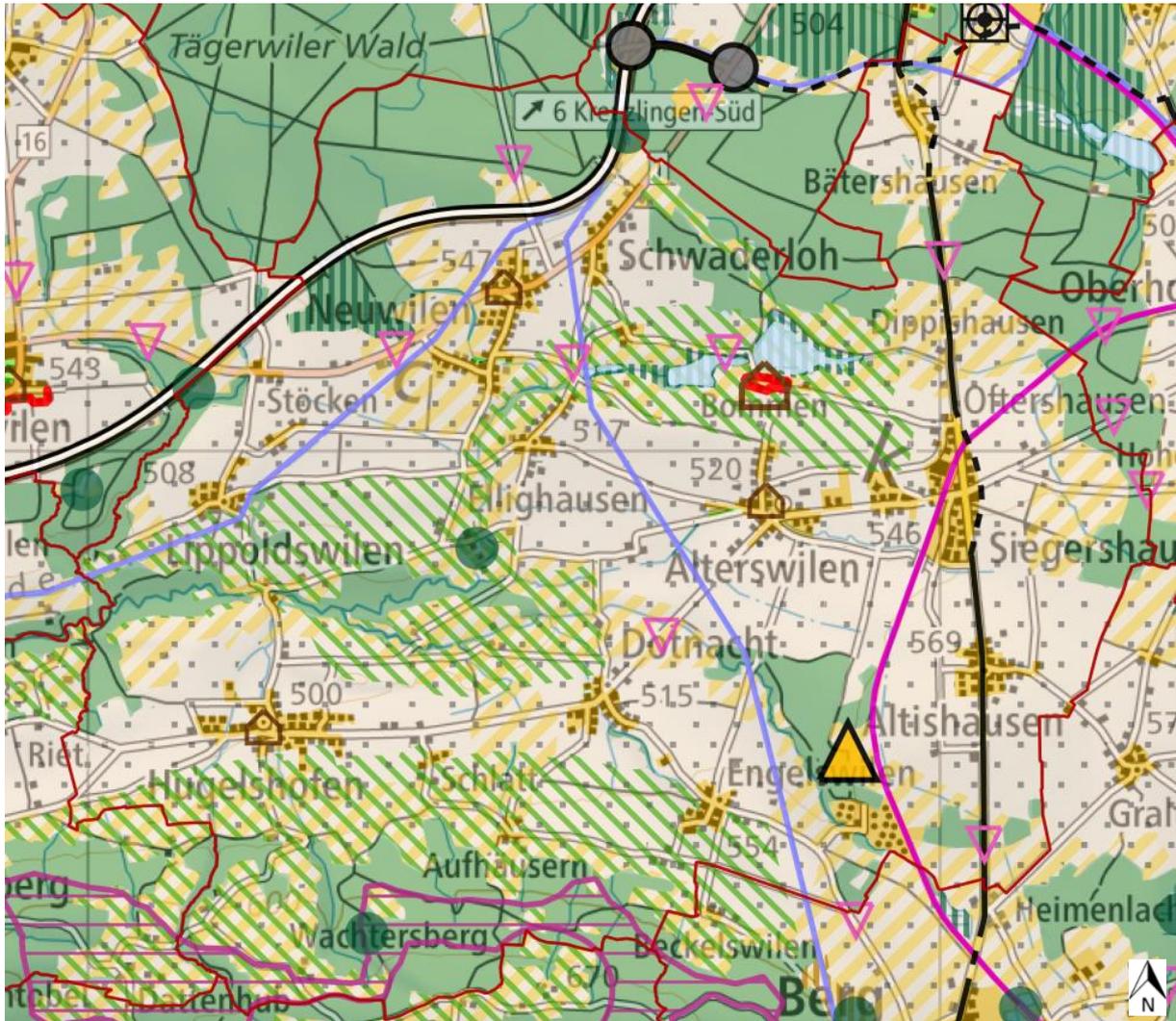


Abbildung 89: Planausschnitt Kantonaler Richtplan

Die nachstehend aufgeführten übergeordneten Festlegungen werden von der Planung vollständig befolgt:

Übergeordnete Festlegung / Vorgaben des KRP	Umgang/ Integration in die Ortsplanung
 Ortsbildschutzgebiete (1.10) besonders wertvoll / wertvoll	
 Abgrenzungen des Siedlungsgebietes (1.1)	Im Richtplan berücksichtigt und eingetragen
Archäologische Fundstellen	In Richt- und Zonenplan berücksichtigt
 Gebiete mit Vorrang Landschaft (2.3)	In Richt- und Zonenplan berücksichtigt
 Naturschutzgebiete und Waldreservate (2.4) grosse (Flächensymbol) / kleine (Punktsymbol)	In Richt- und Zonenplan berücksichtigt (Naturschutzgebiete; -zonen)
 Gebiete mit Vernetzungsfunktion (2.5)	In Richt- und Zonenplan berücksichtigt
 Ausbreitungshindernisse (2.6) Fischaufstiegshindernisse / andere Hindernisse	Im Richtplan berücksichtigte, mit Umsetzung der Richtplanmassnahmen N2 weiter zu verfolgen
 Gewässer (2.9)	Im Richtplan berücksichtigt, insbesondere Bommer Weiher (Richtplanmassnahmen N2)
Stein- und Erdmaterial	In Richt- und Zonenplan berücksichtigt (Abbaugelände, -zonen)
 Übergeordnete Hauptverkehrsstrasse geplant	(Umfahrung Siegershausen, Bärtershausen) In Richtplanung aufgenommen (V1)
Buslinien	Im Richtplan berücksichtigt (Richtplanmassnahme V4)
Velorouten	Im Richtplan berücksichtigt (Richtplanmassnahme V3)
Historische Wege	Im Richtplan berücksichtigt (Richtplanmassnahme V3)
Schiessanlagen	Keinen Einfluss auf die Ortsplanung

9.3 Sachpläne und Konzepte des Bundes

Die Konzepte und Sachpläne des Bundes wurden in die Bearbeitung des Richt- und Zonenplans mit einbezogen und berücksichtigt. Es gibt keine Konfliktpunkte mit den übergeordneten Plänen.

9.4 Vorgaben Raumplanungsgesetz RPG

Die Ziele und Vorgaben des Raumplanungsgesetzes werden durch die Revision befolgt. Gewerbegebiet aufgrund des Bedarfs des bestehenden Betriebes. Einzonung Blättler durch Kompensationsflächen.

Mit den übrigen Um-, Ein- und Auszonungen wird das bestehende Siedlungsgebiet nicht vergrössert.

Das prognostizierte Bevölkerungswachstum kann in der bestehenden Bauzone abgedeckt werden.

9.5 Generelle Entwässerungsplanung GEP / generelles Wasserversorgungsprojekt GWP

Die Erarbeitung einer behördenverbindlichen Planungen GEP und GWP wird mit dieser Revision der Ortsplanung neu als eigenständige Richtplanmassnahme (E1) neu aufgenommen. Die Richtplangebiete und Zonenplanänderungen haben Einfluss auf das GWP und GEP. Sie sind bei dessen Bearbeitung zu berücksichtigen.

9.6 Haushälterische Bodennutzung / Innere Verdichtung

Um den vom kantonalen Richtplan festgelegten Zuwachs an Raumnutzern unter Berücksichtigung von Baulandhortung, etc. tatsächlich auch auffangen zu können, ist in bestimmten Gebieten die Raumnutzerdichte zu erhöhen. Um dies zu erreichen, wurden folgende Möglichkeiten mit der Revision geschaffen bzw. vom Gemeinderat vorgesehen.

9.6.1 Richtplan | Richtplanmassnahmen

Um den vom Kantonalen Richtplan festgelegten Zuwachs an Raumnutzern unter Berücksichtigung von Baulandhortung usw. tatsächlich auch auffangen zu können, ist in bestimmten Gebieten die Raumnutzerdichte zu erhöhen. Um dies zu erreichen, wurden folgende Möglichkeiten mit der Revision geschaffen bzw. vom Gemeinderat vorgesehen:

9.7 Zonenplan

Im Zonenplan wurden diverse Änderungen vorgenommen. Hierbei handelt es sich um Ein- bzw. Auszonungen für eine Bedarfsgerechte Entwicklung ansässiger Gewerbebetriebe. Darüber hinaus wurden kleiner Korrekturen entsprechend der tatsächlichen Bodennutzung vorgenommen, aus denen der Abtausch diverser Flächen resultiert.

Der Grossteil der Zonenplanänderungen ergibt sich jedoch aus den Auszonungen, die aufgrund der übergeordneten Vorgaben aus der Kleinsiedlungsverordnung vorzunehmen sind. Hiermit kommt die Gemeinde Kemmental dem kantonalen Planungsauftrag nach.

10 Mitwirkung und Rechtsverfahren

10.1 Mitwirkung der Bevölkerung

Sowohl nach Art. 4 RPG als auch nach § 8 PBG haben die Gemeindebehörden dafür zu sorgen, dass die Bevölkerung sachgerecht über Stand, Ablauf, Ziele und Mittel von Planungen informiert wird und ihr auch Gelegenheit gegeben wird, in geeigneter Art und Weise an der Planung mitzuwirken. Dieser Gesetzesbestimmung wurde wie folgt nachgekommen:

-

10.2 Ergebnisse der Vorprüfung und Vernehmlassung

Mit Bericht vom hat das Amt für Raumentwicklung des Kantons Thurgau die Ortsplanungsrevision vorgeprüft. Die Hinweise zum kommunalen Richtplan, Zonenplan und der Teilrevision des Baureglements wurden aufgenommen. Im Anhang G (Auswertung Vorprüfung) sind sämtliche Anliegen des ARE TG und die darauf mit sich bringenden Korrekturen und Änderungen tabellarisch aufgeführt.

10.3 Einsprach und Einwände

Die öffentliche Auflage des Zonenplans und des Baureglements bzw. die Bekanntmachung des kommunalen Richtplans erfolgte vom Bis zum (Auszug Amtsblatt im Anhang).

10.4 Auflagen und Bekanntmachungen

Während der öffentlichen Auflage wurden ... Einsprachen zum Zonenplan und Baureglement eingereicht. Der Gemeinderat hat über die Einsprachen entschieden.

Zum kommunalen Richtplan wurden ... Einwände beim Gemeinderat eingereicht.

10.5 Einsprachen und Einwände zur Ortsplanung

10.6 Erlass durch die Gemeindeversammlung und den Gemeinderat

10.7 Erlass und Aufhebung von Plänen

Anhang

A. Änderungstabelle Zonenplan und Richtplan

Als separate Beilage.

Interessensabwägung: Einzonung E3 Käserei Strähl - Fruchtfolgefläche

Aufzeigen der vorgenommenen Interessensabwägung

Die Vorlage bezieht sich eigentlich auf die planerische Abwägung bei einer Ein- oder Umzonung von FFF. Die konkrete Interessensabwägung erfolgt hier gemäss Artikel 3 RPV, welche auch im Fall der Interessensabwägung bei einer Kompensation zum Tragen kommt.

Bestimmung der betroffenen Interessen		Beurteilung der betroffenen Interessen			Interessensabwägung im engeren Sinn	
Betroffenes Interesse	Betroffener Bereich	Fallspezifischer Stellenwert	Gewichtung aufgrund rechtlicher und übergeordneter planerischer Vorgaben	Alternativen Prüfung	Abwägung/ Entscheidungsfindung	Berücksichtigung/ mögliche Optimierung
Gemeinde, öffentlich	Landwirtschaft	mittelmässig		Überprüfung verschiedener Kompensationsflächen – Teilkompensation möglich (Liegenschaft Nr. 719, Auszonung A3)	Die landwirtschaftliche Nutzung der betroffenen Fläche kann an der vorgeschlagenen Kompensationsfläche ersatzweise stattfinden. Damit kann ein teilweiser Ersatz geleistet werden.	Durch die teilweise Ersatzleistung bzw. Kompensationsfläche wurde das spezifische Interesse bestmöglich berücksichtigt und die Planung zu Gunsten der landwirtschaftlichen Interessen optimiert. Das Interesse wurde berücksichtigt, aufgrund der vorgenommenen Gewichtung und Kompensation ist es für diese Entwicklungsstufe des Planungsprozesses als eingestellt zu bewerten.
Grundeigentümer, privat	Gewerbe des Grundeigentümers	hoch	Entspricht dem Planungsgrundsatz der Siedlungsentwicklung im Kerngebiet Siegershausen und der Förderung des ortsansässigen Gewerbes. Durch die Anknüpfung an den Bestand wird eine Zersiedlung des Landschaftsraums	Durch Standortgebundenheit bzw. Anschluss an Bestand, hat die Überprüfung alternativer Standorte keine gleichwertige Standortalternative ergeben.	Die Interessen und Absichten des Grundstückseigentümers sind in Kap. 6.3.2 nochmals ausführlich dargelegt. Der obenstehenden Abbildung können die konkreten Projektpläne entnommen werden. Für eine wirtschaftliche Weiterführung des Bestandsbetriebes ist die Erweiterung wesentlich. Der	Da eine Betriebserweiterung mit direktem Anschluss lediglich auf der mit Einzonung E2 bezeichneten Fläche möglich sind und die Erweiterung die gesamte Fläche in Anspruch nimmt, gibt es keine Optimierungsmöglichkeiten.

Bestimmung der betroffenen Interessen		Beurteilung der betroffenen Interessen			Interessensabwägung im engeren Sinn	
			vermieden.		Eigentümer kann einen Nachweis über die Erforderlichkeit vorbringen. Alternativstandorte sind nicht möglich.	
Gemeinde, Anwohner, Anstösser: Öffentlich und privat	Siedlung	hoch		Durch Standortgebundenheit bzw. Anschluss an Bestand, hat die Überprüfung alternativer Standorte keine gleichwertige Standortalternative ergeben.	Die angestrebte Nutzung wirkt sich auf den umgebenden Siedlungsbereich nicht negativ aus, da die unmittelbar angrenzenden Flächen ausschliesslich landwirtschaftlich genutzt werden. Die für die Betriebserweiterung vorgesehene Fläche stellt für die Gesellschaft keine Beeinträchtigung dar. Der Verkehr wird in erste Linie nicht über die Hauptstrasse abgewickelt und durch die dem Siedlungsgebiet abgewandte Lage sind keine ausserordentlichen Geruchs- oder Lärmemissionen zu erwarten.	Für das spezifische Interesse ergeben sich keine negativen Einflüsse, sodass das erörterte Interesse grundlegend nicht gegen das Vorhaben spricht.
Kanton, Gemeinde öffentlich	Landschaft, Umwelt	mittelmässig		Durch Standortgebundenheit bzw. Anschluss an Bestand, hat die Überprüfung alternativer Standorte keine gleichwertige Standortalternative ergeben.	Alle übergeordneten Interessen des Bereichs Landschaft wurden geprüft. Die Fläche ist nicht als Natur- oder Landschaftsschutzgebiet eingetragen. Die Betroffenheit der Gebiete mit Vorrang Landschaft (KRP 2.3) sowie eine Vernetzungskorridors (KRP Kapitel 2.5) kann ebenfalls ausgeschlossen werden. Die für die Fläche vorgesehene Nutzung stellt aus umweltplanerischer Sicht eine deutliche Erhöhung des Versiegelungsgrades dar. Aufgrund der Lage übernimmt das Gebiet keine übergeordnete Vernetzungsfunktion. Zudem befin-	Das Interesse wurde berücksichtigt. Auf dieser Entwicklungsstufe des Planungsprozesses konnten keine erheblichen negativen Auswirkungen festgestellt werden. Aufgrund dessen und der vorgenommenen Gewichtung ist das spezifische Interesse auf dieser Stufe als eingestellt zu bewerten.

Bestimmung der betroffenen Interessen		Beurteilung der betroffenen Interessen			Interessensabwägung im engeren Sinn	
					den sich keine prägenden Grünstrukturen auf der Parzelle. Im Rahmen der Bebauung ist angemessen auf den Siedlungsrand zu reagieren. Weiterhin wird mit der Kompensationsfläche ein teilweiser Ausgleich angestrebt.	
Gemeinde, Anwohner: öffentlich	Orts- und Landschaftsbild	mittelmässig		Durch Standortgebundenheit bzw. Anschluss an Bestand, hat die Überprüfung alternativer Standorte keine gleichwertige Standortalternative ergeben.	Die beabsichtigte Erweiterung des Käsereibetriebes umfasst einen Umfang, der einem Drittel des heutigen Betriebes entspricht. Auf der voran gestellten Abbildung ist zudem ersichtlich, dass die Erweiterung nahezu unmittelbar an den Bestand anschliesst. Damit wird die Gesamtanlage vergrössert, der Neubau übersteigt jedoch nicht den Bestand, sondern ordnet sich diesem in Bezug auf die beanspruchte Fläche unter. Mit der Anknüpfung an den Bestandsbetrieb, wird das Orts- und Landschaftsbild an dieser Stelle stärker durch den Gewerbebetrieb geprägt. Ein weiterer Eingriff, durch die Realisierung an andere Stelle der Gemeinde wird jedoch vermieden.	Das Interesse wurde berücksichtigt. Auf dieser Entwicklungsstufe des Planungsprozesses konnten keine erheblichen negativen Auswirkungen festgestellt werden. Aufgrund dessen und der vorgenommenen Gewichtung ist das spezifische Interesse auf dieser Stufe als eingestellt zu bewerten.
Kanton, Gemeinde, Bevölkerung: öffentlich	Gesellschaft	hoch		Durch Standortgebundenheit bzw. Anschluss an Bestand, hat die Überprüfung alternativer Standorte keine gleichwertige Standortalternative ergeben.	Der Käsereibetrieb ist derzeit der grösste ortsansässige Arbeitgeber. Mit der Betriebserweiterung werden zusätzliche Arbeitsplätze geschaffen. Darüber hinaus ergänzt das ‚Fabriklädli‘ die lokale Nahversorgungsinfrastruktur.	Dem öffentlichen Interesse der Gemeindebevölkerung wird ein fallspezifischer, hoher Stellenwert zugeschrieben. Das Interesse unterstützt das Vorhaben.
Gemeinde, Bevölkerung:	Wirtschaft	hoch			Die Käserei ist ein langjähriger Bestandsbetrieb und ein massgeb-	Durch die Abhängigkeiten zwischen Lieferanten und

Bestimmung der betroffenen Interessen		Beurteilung der betroffenen Interessen			Interessensabwägung im engeren Sinn	
öffentlich und privat					<p>licher Träger für die örtliche Wirtschaft. Einerseits als Arbeitgeber und andererseits als Wirtschaft- und Steuerkraft der Gemeinde. Neben den direkten Angestellten im Käsebetrieb, wird durch den Bezug des Grundproduktes (Milch) von regionalen Landwirtschaftsbetrieben, der örtliche/ regionale Landwirtschaftssektor gefördert.</p> <p>Durch die mit der Einzonung beabsichtigten Betriebserweiterung wird kann die Existenz des Betriebes langfristig gesichert werden. Zudem sind daraus positive wirtschaftliche Effekte zu erwarten.</p>	<p>Produktion generiert die Käserei Strähl nicht nur Arbeitsplätze in der Produktion und Verarbeitung sondern trägt gleichzeitig zur Sicherung der Arbeitsplätze in der lokalen Landwirtschaft bei.</p> <p>Im wirtschaftlichen Gesamtgefüge ist dem Unternehmen und der benötigten Erweiterung ein dementsprechend hoher fallspezifischer Stellenwert zuzuschreiben.</p>

B. Erweiterung der Wohn- und Gewerbezone Blättler (Einzonung E6)

Kompensationsflächen
Kleinsiedlungen

A 9

Anhang

Festsetzung 1.9 C

Gemeinde	Kompensationsfläche (ha)
Kemmental	+3+ 1.41

Abbildung 91: Auszug Anhang Kantonalen Richtplan (Seite 2 / 3 A9)

In Konsequenz der Kleinsiedlungsverordnung sowie der abgebildeten Festsetzung des KRP (1.9 C) die Einzonung der mit der Nr. E6 bezeichneten Flächen. Im Rahmen der Ortsplanung wurden die durch den Kantonalen Richtplan ausgewiesenen Kompensationsflächen sinnvoll angeordnet. Von der Einzonung sind Flächen betroffen, die der Sachplan Fruchtfolge also solche ausweist.

Interessensabwägung: Einzonung E7 Blättler - Fruchtfolgefläche

Aufzeigen der vorgenommenen Interessensabwägung – keine Kompensation

Die Vorlage bezieht sich eigentlich auf die planerische Abwägung bei einer Ein- oder Umzonung von FFF. Die konkrete Interessensabwägung erfolgt hier gemäss Artikel 3 RPV, welche auch im Fall der Interessensabwägung bei einer Kompensation zum Tragen kommt.

Bestimmung der betroffenen Interessen			Beurteilung der betroffenen Interessen			Interessensabwägung im engeren Sinn	
Betroffenes Interesse	Betroffener Bereich	Wertigkeit	Fallspezifischer Stellenwert	Gewichtung aufgrund rechtlicher und übergeordneter planerischer Vorgaben	Alternativen Prüfung	Abwägung/ Entscheidungsfindung	Berücksichtigung/ mögliche Optimierung
Privat	Landwirtschaft	Gemeinde	hoch		Alternativen Prüfung im Rahmen der Ortsplanung durchgeführt. Aus ortsplannerischer	Zum gegenwärtigen Zeitpunkt ist die Flächen mit Hochstamm-bäumen bepflanzt, die Nutzung weist keinen Zusammenhang mit der südlich angeordnete-	Die Vorsorgung durch die landwirtschaftliche Produktion wird durch die Einzonung / das vorliegende Vorhaben

Bestimmung der betroffenen Interessen			Beurteilung der betroffenen Interessen		Interessensabwägung im engeren Sinn		
					<p>Sicht, wurde mit der Einzonung E6 die für die Siedlungsentwicklung bestmögliche Anordnung gefunden.</p> <p>Es stehen keine Kompensationsflächen zur Verfügung.</p>	<p>ten Landwirtschaftsfläche auf. Sie werden in unterschiedlicher Form bewirtschaftet.</p> <p>Die Fläche weist eine nicht unerhebliche Grösse von 1.41 ha auf. Eine Einschränkung oder Beeinträchtigung der landwirtschaftlichen Gesamtproduktion resultiert aus der Einzonung hingegen nicht.</p>	<p>nicht eingeschränkt.</p> <p>Das Interesse wurde berücksichtigt. Aufgrund der vorgenommenen Gewichtung ist es nicht als übergeordnetes Interesse einzustufen und ist zu Gunsten anderer, gewichtigerer Interessen auf dieser Eben der Planung als eingestellt zu betrachten.</p>
Privat	Bauliche Nutzung	Grundeigentümer	hoch		„“	<p>Der Grundeigentümer ist in Kenntnis über die Einzonung und steht dem Vorhaben positiv gegenüber.</p>	<p>Das spezifische Interesse unterstützt das Vorhaben.</p>
Öffentlich /Privat	Siedlung	Gemeinde/ Anwohner/ Anstösser	hoch		„“	<p>Die angestrebte Nutzung wirkt sich auf den umgebenden Siedlungsbereich nicht negativ aus und stellt eine sinnvolle Erweiterung des Siedlungsgebietes dar. Darüber hinaus wird der Entwicklungsstrang entlang der Alterswilerstrasse gestärkt, der sich mit der Revision der Richt- und Nutzungsplan als Schwerpunkt der künftigen Siedlungsentwicklung herausgestellt hat gestärkt. Zusätzlich wird mit der Gestaltungsplanpflicht eine gute Eingliederung sowie städtebauliche Qualität der Bebauung gesichert.</p> <p>Der Einfluss auf Sicht- und Schattenverhältnisse, sowie die gestalterische Ausführung der Bebauung ist auf diesem Entwicklungsstand nicht abzusehen und ist bei Vorlage eines konkreten Planungskonzeptes zu prüfen und zu optimieren. Insgesamt ergibt sich daraus kein gewichtiges, der Einzonung entgegenstehendes Interesse.</p>	<p>Grundlegend spricht das erörterte, spezifische Interesse nicht gegen das Vorhaben. Im Sinne der Kompensation des durch die Nichteinzonung der Kleinsiedlungen verlorenen Bauzone ist diese Einzonung aus Sicht der Siedlungsentwicklung zu befürworten. Da in den heutigen Kleinsiedlungen keinerlei Entwicklung stattfinden wird, wird mit der Kompensation Ersatz geschaffen.</p>
Öffentlich	Landschaft, Umwelt	Kanton/ Gemein-			„“	<p>Durch die Einzonung der bezeichneten</p>	<p>Das Interesse wurde berück-</p>

Bestimmung der betroffenen Interessen			Beurteilung der betroffenen Interessen			Interessensabwägung im engeren Sinn	
		de/ Anwohner				<p>Fläche wird kein Landschaftsschutzgebiet von örtlicher oder überörtlicher Bedeutung beeinträchtigt (Gebiet mit Vorrang Landschaft, Vernetzungskorridor).</p> <p>Die Zuweisung der Bauzone zeigt Absicht einer baulichen Nutzung an, die zu einer höheren Flächenversiegelung führt. Da dies einen Eingriff in Umwelt und Naturhaushalt darstellt, ist hierbei ist grundsätzlich auf ausreichend Grünflächen und ein angemessenes Verhältnis zwischen bebauter und Freifläche zu achten. Mit der Überlagerung mit der Gestaltungsplanpflicht, wird auf eine hohe Gestaltqualität generelle und insbesondere in Bezug auf den Aussenraum hingewirkt.</p>	<p>sichtig. Durch die Überlagerung mit einer Gestaltungsplanpflicht konnte eine Optimierung im Sinne einer qualitätsvollen Bebauung und Aussenraumgestaltung erzielt werden. Aufgrund der vorgenommenen Gewichtung und Kompensation ist es für diese Entwicklungsstufe des Planungsprozesses als eingestellt zu bewerten.</p>
Öffentlich	Orts- und Landschaftsbild	Kanton/ Gemeinde	mittelmässig		„“	<p>Das Gebiet grenzt teilweise an bereits bestehende Bauzone und liegt an einer der Hauptverkehrsachsen. Es handelt sich demnach nicht um einen raumprägenden Freiraum, der das Orts- und Landschaftsbild wesentlich bestimmt. Vielmehr ist es eine Erweiterung und Verknüpfung bereits bestehender Siedlungsräume entlang der Hauptverbindungsachse Siegerhausen – Alterswilen.</p> <p>Auf die Lage am Siedlungsrang gilt es bei der Neuplanung angemessen und sensibel zu reagieren. Zudem erreicht das Gebiet mit 1.14 ha eine Flächengrösse für die ein Gesamtkonzept anzustreben ist. Durch die Überlagerung des Gebietes mit einer Gestaltungsplanpflicht wird diesen Aspekten Rechnung getragen.</p>	<p>Durch die Überlagerung mit der Gestaltungsplanpflicht wurde für diesen Belang eine Optimierung erzielt. Darüber hinaus spricht das spezifische Interesse nicht grundlegend gegen die Planung und ist im Gesamtkontext nicht als überwiegendes Interesse einzuordnen.</p>
Öffentlich	Gesellschaft	Kanton/ Gemeinde/ Bevölkerung	hoch		„“	<p>Das öffentliche Interesse an der Bereitstellung eines adäquaten Wohn- und Arbeitsraumangebots ist heute und in</p>	<p>Dem öffentlichen Interesse der Gemeindebevölkerung und des Gemeinderates wird</p>

Bestimmung der betroffenen Interessen			Beurteilung der betroffenen Interessen			Interessensabwägung im engeren Sinn	
						Zukunft von besonderer Wertigkeit, um eine hohe Lebensqualität für ansässigen und künftigen Bewohner zu gewährleisten und zu bewahren.	ein fallspezifischer, hoher Stellenwert zugeschrieben.
Öffentlich/privat	Wirtschaft	Gemeinde/ Bevölkerung	Eher gering		„“	Mit der Ansiedlung neuer Bewohner und/oder Unternehmen sind positive wirtschaftliche Effekte zu erwarten, da die Kauf- und Steuerkraft erhöht wird. Mit der Zoneierung als WA2 wird Potenzial für wirtschaftliche Neu- oder Weiterentwicklung geschaffen.	Im Gesamtkontext ist den anzunehmenden positiven wirtschaftlichen Auswirkungen kein hoher Stellenwert zuzuschreiben. Dennoch spricht das spezifische Interesse für die Realisierung des Vorhabens resp. der Einzonung.
Öffentlich	Orts- und Siedlungsentwicklung	Gemeinde / Bevölkerung	hoch	Umsetzung der Festsetzung 1.9 C des kantonalen Richtplans		Durch die neu erlassene Kleinsiedlungsverordnung (KSV) wird wesentlich in die Siedlungsentwicklung der Gemeinde Kemmental eingegriffen. Für die von der Regelung betroffenen Siedlungsgebiete ist eine bauliche Weiterentwicklung nicht länger möglich. Umso wichtiger ist es für die Gemeinden, Entwicklungsmöglichkeiten an anderer Stelle zu schaffen und die durch den Richtplan zugewiesenen Kompensationsflächen sinnvoll anzuordnen. Mit einer ganzheitlichen Betrachtung der Siedlungsentwicklung, im Rahmen der Ortsplanung, kann die bestmögliche Integration und Anordnung gewährleistet werden.	Die Anordnung der Kompensationsflächen wurde im Rahmen der Revision der Ortsplanung untersucht. Aus Sicht der Gemeinde und Ortsplaner bietet die Einzonung der mit E6 bezeichneten Fläche das grösste mögliche Entwicklungspotenzial entsprechend der von der Gemeinde gesetzten Planungsgrundsätze- und Ziele.

Fazit:

Gemäss Sachplan Fruchtfolge sind in der Gemeinde Kemmental nahezu alle landwirtschaftlichen Flächen als Fruchtfolgeflächen ausgewiesen. Bei einer Einzonung dieser Grösse, mit dem Bestreben eine zusammenhängende Fläche am geeigneten Ort zu wählen, ist es nicht möglich keine Fruchtfolgeflächen zu tangieren. Die Anordnung der Kompensationsfläche erfolgt in erster Priorität den Leitsätzen und Zielen der Siedlungsentwicklung (Kap. 5.1). Daraus hat sich die mit der Einzonung E7 vorgenommene Verortung ergeben. Unter Berücksichtigung der siedlungsbezogenen Entwicklungsziele ist eine Optimierung hinsichtlich der Betroffenheit der Flächen des Sachplans Fruchtfolge nicht möglich.

Mit der vorliegenden Interessensabwägung konnte jedoch hinreichend dargelegt werden, dass dem Vorhaben kein übergeordnetes öffentliches Interesse entgegensteht.

C. Auswertung Vorprüfung

separate Beilage

D. Auszug Protokoll Gemeinderatssitzung

E. Auszug Amtsblatt

F. Auszug Protokoll Gemeindeversammlung

G. Auswertung Vorprüfung

separate Beilage

H. Strassenentwicklungskonzept

separate Beilage