

# Überprüfung Kleinsiedlungen im Kanton Thurgau Projektbericht

---

(Stand: 4. März 2021)



Titelbilder: Donald Kaden  
o.l.: Eckartshausen, Birwinken  
o.r.: Kuglersgreut, Egnach  
u.l.: Watt, Roggwil  
u.r.: Bethelhausen, Gachnang



## Inhaltsverzeichnis

<b>Zusammenfassung</b> .....	<b>12</b>
<b>1 Einleitung</b> .....	<b>14</b>
1.1 Zweck des Berichts .....	14
1.2 Aufbau Projektbericht .....	14
<b>2 Ausgangslage</b> .....	<b>15</b>
2.1 304 Kleinsiedlungen dispers verteilt.....	15
2.2 Aktuelle Zonenzuweisung im Bereich der Kleinsiedlungen.....	15
2.3 Klärung von Begrifflichkeiten .....	16
2.4 Bund stellt Zonenzuweisung zumindest teilweise in Frage .....	17
2.4.1 Auftrag des Bundesrats aus dem Jahr 2010 .....	17
2.4.2 Auftrag des Bundesrats aus dem Jahr 2018 .....	18
2.5 Richtplanunterkapitel genügt den Anforderungen des Bundes noch nicht .....	18
2.5.1 Zonen nach Art. 18 RPG/Art. 33 RPV bedürfen einer Grundlage im KRP.....	18
2.5.2 Festlegung Änderungsmöglichkeiten an bestehender Bausubstanz fehlt.....	19
<b>3 Auftrag des Regierungsrates zur Überprüfung der Kleinsiedlungen</b> .....	<b>20</b>
3.1 Inhalt.....	20
3.2 Projektorganisation .....	20
<b>4 Vorgehen in 8 Teilprojekten</b> .....	<b>21</b>
4.1 Überblick Teilprojekte.....	21
4.2 Zeitplanung.....	21
4.3 Projektergebnisse .....	22
4.4 Vorgehen bei der Erarbeitung der Projektergebnisse.....	22
<b>5 Teilprojekt 1 "Kriterien Zonenzuweisung/Triage Kleinsiedlungen"</b> .....	<b>23</b>
5.1 Ziele und Inhalt Teilprojekt 1.....	23
5.2 Sitzungen Teilprojekt 1 .....	23
5.3 Festlegung des effektiven Prüfumfangs.....	23
5.4 Faktenblätter als Arbeitsgrundlage .....	26
5.5 Triage Kleinsiedlungen.....	28
5.5.1 Kriterien zur Ausscheidung von Zonen nach Art. 18 RPG/Art. 33 RPV (Zuweisung 2) .....	29
5.5.2 Kriterien zur Ausscheidung von Zonen nach Art. 15 RPG (Zuweisung 1) .....	37
5.5.3 Vorgehen bei der Triage der Kleinsiedlungen .....	42
5.5.4 Triage Kleinsiedlungen im Überblick.....	42
5.6 Übersicht Resultate/Dokumente aus dem Teilprojekt 1 .....	43
<b>6 Teilprojekt 2 "Auswirkungen auf Siedlungsgebiet"</b> .....	<b>44</b>
6.1 Ziele und Inhalt Teilprojekt 2.....	44
6.2 Sitzungen Teilprojekt 2.....	44
6.3 Die Ergebnisse des TP 2 wurden in zwei Teilprojektteamsitzungen und vier Sitzungen des Projektteams (PT) erarbeitet und in drei Sitzungen des Lenkungsausschusses (LA) verabschiedet (Abb. 27).....	44
6.4 Definition Siedlungsgebiet .....	44
6.5 Auswirkungen des TP 1 auf das Siedlungsgebiet .....	44

6.6	Ermittlung der unüberbauten WMZ-Flächen in Kleinsiedlungen, die neu einer Nicht-Bauzone zugewiesen werden müssen.....	46
6.7	Auswirkungen auf gemeindespezifische Auslastung und Anpassungsbedarf Siedlungsgebiet.....	50
6.7.1	Definition gemeindespezifische Auslastung.....	50
6.7.2	Auswirkungen auf gemeindespezifische Auslastung und Anpassungsbedarf Siedlungsgebiet.....	50
6.8	Auswirkungen des Projekts "Überprüfung Kleinsiedlungen im Kanton Thurgau auf die Gesamtfläche des Siedlungsgebiets nach § 122a PBG (Exkurs).....	51
6.9	Übersicht Resultate/Dokumente aus dem Teilprojekt 2.....	51
<b>7</b>	<b>Teilprojekt 3 "Änderungsmöglichkeiten an bestehender Bausubstanz".....</b>	<b>52</b>
7.1	Ziele und Inhalt Teilprojekt 3.....	52
7.2	Sitzungen Teilprojekt 3.....	52
7.3	Vorgehen.....	52
7.4	Resultate/Dokumente aus dem Teilprojekt 3.....	52
<b>8</b>	<b>Teilprojekt 4 "KRP-Entwurf".....</b>	<b>54</b>
8.1	Ziele und Inhalte Teilprojekt 4.....	54
8.2	Sitzungen Teilprojekt 4.....	54
8.3	Resultate/Dokumente aus dem Teilprojekt 4.....	54
<b>9</b>	<b>Teilprojekt 5 "Entwurf PBG/PBV".....</b>	<b>58</b>
9.1	Ziele und Inhalt Teilprojekt 5.....	58
9.2	Sitzungen Teilprojekt 5.....	58
9.3	Keine Revision des PBG erforderlich.....	58
9.4	Revision der PBV.....	58
9.4.1	Anpassung von § 6 PBV (Dorfzonen, Weilerzonen).....	58
9.4.2	Anpassung von § 15 PBV (Erhaltungszonen).....	59
9.4.3	Übergangsbestimmung zur Aufhebung der Weilerzonen (neuer § 56a).....	59
9.5	Übersicht Resultate/Dokumente aus dem Teilprojekt 5.....	60
<b>10</b>	<b>Teilprojekt 6 "Übergangsregelungen Baugesuche/Planungen".....</b>	<b>61</b>
10.1	Ziele und Inhalt Teilprojekt 6.....	61
10.2	Sitzungen Teilprojekt 6.....	61
10.3	Resultate/Dokumente aus dem Teilprojekt 6.....	62
10.3.1	Übergangsregelungen Baugesuche (Kleinsiedlungsverordnung).....	62
10.3.2	Übergangsregelungen Planungen.....	62
<b>11</b>	<b>Teilprojekt 7 "Vorgehensvorschlag/Zeitplan für Phase 2".....</b>	<b>64</b>
11.1	Ziele und Inhalt Teilprojekt 7.....	64
11.2	Sitzungen Teilprojekt 7.....	64
11.3	Resultate/Dokumente aus dem Teilprojekt 7.....	64
<b>12</b>	<b>Teilprojekt 8 "Entschädigungszahlungen bei Härtefällen".....</b>	<b>65</b>
12.1	Ziele und Inhalt Teilprojekt 8.....	65
12.2	Sitzungen Teilprojekt 8.....	65
12.3	Resultate/Dokumente aus dem Teilprojekt 8.....	65
<b>13</b>	<b>Klärung der Erschliessungszuständigkeiten (kein Teilprojekt).....</b>	<b>66</b>
<b>14</b>	<b>Umgang mit Siedlungsbegrenzungslinien (kein Teilprojekt).....</b>	<b>67</b>

<b>15</b>	<b>Information und Mitwirkung .....</b>	<b>68</b>
15.1	Information und Mitwirkung der Gemeinden.....	68
15.1.1	Erste Informationsveranstaltung vom 19. September 2018 .....	68
15.1.2	Zweite Informationsveranstaltung vom 8. November 2019 .....	68
15.1.3	Werkstattgespräch für Bauverwalter/innen vom 17. September 2020.....	68
15.1.4	Vernehmlassung zum Thema "Erschliessung von Kleinsiedlungen in der Landwirtschafts- oder Landschaftsschutzzone" .....	69
15.1.5	Dritte Informationsveranstaltung vom 4. Dezember 2020 .....	69
15.2	Information der Raumplanungskommission .....	70
15.3	Information des Regierungsrates .....	70
15.4	Information des Bundesamts für Raumentwicklung.....	70
15.5	Information der Verbände und Organisationen .....	70
15.6	Verwaltungsinterne Vernehmlassung ("Technische Vernehmlassung") .....	70
15.7	Öffentliche Bekanntmachung der Richtplanentwürfe und Vernehmlassung des Entwurfs PBV-Anpassung und des Gesetzesentwurfs über Vereinbarungen zur Milderung persönlicher Folgen von raumplanerischen Massnahmen in Kleinsiedlungen (GVKS).....	71
<b>Quellen</b> .....		<b>72</b>

## **Anhang**

Anhang 1: Projektauftrag "Überprüfung Kleinsiedlungen im Kanton Thurgau" .....	74
Anhang 2: Richtplan Kanton Thurgau: Genehmigung durch den Bundesrat vom 27. Oktober 2010 .....	80
Anhang 3: Richtplan Kanton Thurgau: Prüfungsbericht des Bundesamts für Raumentwicklung vom 27. September 2010 (Auszug).....	82
Anhang 4: Richtplan Kanton Thurgau: Genehmigung durch den Bundesrat vom 4. Juli 2018.....	85
Anhang 5: Richtplan Kanton Thurgau: Prüfungsbericht des Bundesamts für Raumentwicklung vom 19. Juni 2018 (Auszug) .....	87
Anhang 6: Zeitplan Projektphase 1 .....	89
Anhang 7: Mitglieder Teilprojekte TP 1-8 .....	90
Anhang 8: Beispiel Faktenblatt Kleinsiedlungen.....	92
Anhang 9: Liste Triage Kleinsiedlungen.....	94
Anhang 10: Kurzbericht zum Workshop "Weilerzonen im Kanton Thurgau" vom 16. Januar 2018 (VLP ASPAN).....	103
Anhang 11: Beispiel Kartenblatt zum Thema "unüberbaute Flächen" .....	111
Anhang 12: Überprüfung gemeindespezifische Auslastung und Handlungsbedarf .....	112
Anhang 13: Argumentarium Gesamtfläche Siedlungsgebiet.....	114
Anhang 14: Unterschiede Bau- und Nutzungsmöglichkeiten nach Zonentyp .....	117
Anhang 15: Richtplanentwurf (Stand: März 2021) .....	118
Anhang 16: Richtplanentwurf, Korrekturversion (Stand: März 2021) .....	145
Anhang 17: Entwurf der Verordnung betreffend die Änderung der Verordnung des Regierungsrates zum Planungs- und Baugesetz und zur Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (PBV; RB 700.1).....	163
Anhang 18: Erläuternder Bericht für die Vernehmlassung und die öffentliche Bekanntmachung.....	166
Anhang 19: Synopse: Änderung PBV: Anpassung an Kleinsiedlungsverordnung (KSV).....	189
Anhang 20: Kleinsiedlungsverordnung inkl. Anhänge 1 und 2.....	193
Anhang 21: Erläuterungen zur Kleinsiedlungsverordnung.....	201
Anhang 22: Zeitplan/Vorgehensvorschlag Projektphase 2 .....	209
Anhang 23: Externes Rechtsgutachten zu Entschädigungsfragen (EspaceSuisse/Wenger-Plattner) .....	210
Anhang 24: Gesetzesentwurf über Vereinbarungen zur Milderung persönlicher Folgen von raumplanerischen Massnahmen in Kleinsiedlungen (GVKS; neuer Erlass).....	239
Anhang 25: Abklärungen zum Erschliessungsrecht .....	242

## Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Umgang mit Kriterien K1 bis K6 im Überblick.....	36
Tabelle 2:	Kleinsiedlungstypen aus "Fall 3" .....	39
Tabelle 3:	Triage Kleinsiedlungen im Überblick.....	43
Tabelle 4:	Kriterien zur Ermittlung unüberbauter WMZ-Flächen in Kleinsiedlungen, die inskünftig einer Nichtbauzone zugewiesen werden müssen .....	47

## Abbildungsverzeichnis

Abb. 1:	Übersicht Verteilung Kleinsiedlungen im Kanton Thurgau .....	15
Abb. 2:	Aktuelle Zonenzuteilung der Kleinsiedlungen im Kanton Thurgau .....	16
Abb. 3:	Übersicht Begrifflichkeiten Bund und Kanton Thurgau .....	17
Abb. 4:	Planungsgrundsatz 1.9 A (KRP, Stand: Juni 2009).....	19
Abb. 5:	Projektorganisation gemäss Projektauftrag vom 19. Februar 2019.....	20
Abb. 6:	Übersicht Teilprojekte.....	21
Abb. 7:	Ausschnitt aus Zeitplan zur Erarbeitung des TP 1 (rot: TP-Sitzungen; gelb: PT- Sitzungen; grün: LA-Sitzung).....	23
Abb. 8:	Beispiele von Kleinsiedlungen in Dorfzonen (rote Umrandung = aktuelle Zonenabgrenzung).....	24
Abb. 9:	Beispiele von Kleinsiedlungen in Weilerzonen (rote Umrandung = aktuelle Zonenabgrenzung).....	24
Abb. 10:	Beispiele von Kleinsiedlungen in WMZ (rote Umrandung = aktuelle Zonenabgrenzung); links: Kleinsiedlung Mettlen-Morge (5 Wohngebäude), Gemeinde Bussnang; rechts: Kleinsiedlung Fischbächlerweiher (3 Wohngebäude), Gemeinde Raperswilten. ....	26
Abb. 11:	Kategorien von Kleinsiedlungen und Abgrenzungskriterien (Zuweisung 1/Zuweisung 2) .....	28
Abb. 12:	Beschreibung des Kriteriums 1 "Historisch gewachsene Siedlung" (ARE, 2014) .....	30
Abb. 13:	Darstellung der Bauperiode gemäss Gebäude- und Wohnungsstatistik (Stand: 2018); links: Kleinsiedlung Bernhardsriet (Fischingen); rechts: Kleinsiedlung Holzhäusern (Amlikon-Bissegg).....	30
Abb. 14:	Beschreibung des Kriteriums 2 "Mindestens 5 Wohnbauten" (ARE, 2014) .....	31
Abb. 15:	Vorgaben gemäss VGWR: links: 1 Wohngebäude mit 3 Wohnungen; Mitte: 3 Wohngebäude; rechts: Gebäudekategorien gemäss GWS (Stand: 2018), als Wohngebäude berücksichtigt wurden die Kategorien 1020, 1030 und 1040. ....	31
Abb. 16:	Beschreibung des Kriteriums 3 "Geschlossenes Siedlungsbild" (ARE, 2014) .....	32
Abb. 17:	Ermittlung Gebäudeabstand.....	33
Abb. 18:	links: Kleinsiedlung Azenwilten (Affeltrangen): Gebäudeabstand erfüllt; rechts: Kleinsiedlung Iltishausen (Aadorf): Gebäudeabstand nur teilweise erfüllt (Legende zu Kartendarstellung: vgl. Anhang 8) .....	33
Abb. 19:	Kleinsiedlung Klösterli (Egnach): Teilkriterium K3 B "Kompaktheit" nicht erfüllt (Legende zu Kartendarstellung: vgl. Anhang 8) .....	34
Abb. 20:	Beschreibung des Kriteriums 4 "Räumliche Zäsur zu anderen Siedlungen" (ARE, 2014) .....	34
Abb. 21:	Beschreibung des Kriteriums 5 "Ausreichende Erschliessung" (ARE, 2014).....	35

Abb. 22:	Beschreibung des Kriteriums 6 "Stützpunktfunktion" (ARE, 2014) .....	36
Abb. 23:	Übersicht Anzahl Kleinsiedlungen nach Anzahl Wohnbauten und Aufteilung in "Fälle" (Stand Anzahl Wohnbauten: 6. Dezember 2019) .....	38
Abb. 24:	2 Kleinsiedlungen des Typs B1 (neu Zone nach Art. 18 RPG/Art. 33 RPV); oben: Kleinsiedlung Kuglersgreut (Egnach); unten: Kleinsiedlung Möriswang (Wängi) .....	40
Abb. 25:	2 Kleinsiedlungen des Typs B3 (neu Bauzone nach Art. 15 RPG); oben: Kleinsiedlung Dickihof (Schlatt); unten: Kleinsiedlung Trüttlikon (Uesslingen-Buch) .....	41
Abb. 26:	2 Kleinsiedlungen des Typs C1 (neu Bauzone nach Art. 15 RPG); oben: Kleinsiedlung Lenzenhaus (Birwinken); unten: Kleinsiedlung Heimenhofen (Birwinken) .....	41
Abb. 27:	Ausschnitt aus Zeitplan zur Erarbeitung des TP 2 (rot: TP-Sitzungen; gelb: PT-Sitzungen; grün: LA-Sitzung) .....	44
Abb. 28	Oberhausen (Braunau, links) und Reutenen (Homburg, rechts); Überprüfung unüberbauter WMZ-Flächen in Kleinsiedlungen; orange: als überbaut klassiert gemäss Raum+ (2018); blau: als unüberbaut klassiert gemäss Raum+ (2018); violett: zusätzlich als unüberbaut klassierte Flächen .....	46
Abb. 29:	Kleinsiedlung Huzenwil (Aadorf). Bauten < 9 m <sup>2</sup> gehören zum unüberbauten Gebiet (violette Fläche). Der Mindestabstand rund um ein Gebäude beträgt 4 m (Puffer) .....	48
Abb. 30:	Kleinsiedlung Bommen (Kemmental). Die weiss umrandeten Flächen stellen nicht bebaubare Flächen dar (zu schmal oder zu klein). Die violetten Flächen zeigen die als unüberbaut deklarierten Flächen .....	48
Abb. 31:	Von links nach rechts: Kleinsiedlung Iltishausen (Aadorf), Kleinsiedlung Azenwilen (Affeltrangen), Kleinsiedlung Oberhof (Braunau), Kleinsiedlung Freihirten (Hauptwil-Gottshaus). Beispiele von Anlagen, die zu den unüberbauten Flächen gezählt werden. Ganz rechts: Beispiel für Erschliessungs- und Parkierungsanlagen, die zum überbauten Gebiet gehören (weiss umrandet) .....	49
Abb. 32:	Kleinsiedlung Bernhardsriet (Fischingen): Grenz- und Strassenabstände werden bei der Ermittlung der unüberbauten Flächen nicht berücksichtigt .....	49
Abb. 33:	Kleinsiedlung Schnellberg (Märstetten): Strassen innerhalb Bauzonen (grau schraffierte Fläche) werden nicht als unüberbaute Fläche berücksichtigt .....	49
Abb. 34:	Ausschnitt aus Zeitplan zur Erarbeitung des TP 3 (rot: TP-Sitzungen; gelb: PT-Sitzungen; grün: LA-Sitzung) .....	52
Abb. 35:	Ausschnitt aus Zeitplan zur Erarbeitung des TP 4 (rot: TP-Sitzungen; gelb: PT-Sitzungen; grün: LA-Sitzung) .....	54
Abb. 36:	Ausschnitt aus Zeitplan zur Erarbeitung des TP 5 (rot: TP-Sitzungen; gelb: PT-Sitzungen; grün: LA-Sitzung) .....	58
Abb. 37:	Ausschnitt aus Zeitplan zur Erarbeitung des TP 6: rot (TP-Sitzungen; gelb: PT-Sitzungen; gelb mit schwarzer Umrandung: ausserordentliche PT-Sitzung; grün: LA-Sitzung) .....	61
Abb. 38:	Ausschnitt aus Zeitplan zur Erarbeitung des TP 7 (Aufgrund der Covid-19-Pandemie konnte mit dem TP 7 erst im Juli 2020 begonnen werden; rot: TP-Sitzungen; gelb: PT-Sitzungen; grün: LA-Sitzung) .....	64
Abb. 39:	Ausschnitt aus Zeitplan zur Erarbeitung des TP 8 (rot: TP-Sitzungen; gelb: PT-Sitzung; grün: LA-Sitzung) .....	65

## Abkürzungsverzeichnis

ARE	Bundesamt für Raumentwicklung
BGE	Bundesgerichtsentscheid
DBU	Departement für Bau und Umwelt
GVKS	Gesetz über Vereinbarungen zur Milderung persönlicher Folgen von raumplanerischen Massnahmen in Kleinsiedlungen (Entwurf)
GWS	Gebäude- und Wohnungsstatistik
KRP	Kantonaler Richtplan
KSV	Kleinsiedlungsverordnung (RB 700.3)
KV	Kantonsverfassung (RB 101)
LA	Lenkungsausschuss
PBG	Planungs- und Baugesetz (RB 700)
PBV	Verordnung des Regierungsrates zum Planungs- und Baugesetz und zur Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (RB 700.1)
PT	Projektteam
RN	Raumnutzer
RPG	Bundesgesetz über die Raumplanung (SR 700)
RPK	Raumplanungskommission
RPV	Raumplanungsverordnung (SR 700.1)
RRB	Regierungsratsbeschluss
TP	Teilprojekt
VGWR	Verordnung über das eidgenössische Gebäude- und Wohnungsregister (SR 431.841)
VTG	Verband Thurgauer Gemeinden
WMZ	Wohn-, Misch- und Zentrumszonen



## Zusammenfassung

### *Ausgangslage*

Historisch bedingt bestehen im Kanton Thurgau heute 304 Kleinsiedlungen, die dispers über das gesamte Kantonsgebiet verteilt sind. Diese Kleinsiedlungen sind nach den rechtskräftigen Zonenplänen und Baureglementen der Gemeinden oftmals einer Bauzone (Weiler- oder Dorfzone) zugewiesen. Die aktuelle Zonenzuweisung stellt der Bundesrat – zumindest bei einem Teil der Kleinsiedlungen – in Frage. Er beauftragte den Kanton Thurgau daher damit, die bestehenden Weiler/Kleinsiedlungen zu überprüfen und sie gegebenenfalls einer sachgerechten Zone zuzuweisen. Gestützt auf diesen Auftrag des Bundesrats hat der Regierungsrat des Kantons Thurgau im Februar 2019 den Projektauftrag "Überprüfung Kleinsiedlungen im Kanton Thurgau" genehmigt.

### *Neue Zonenzuweisung*

Mit dem Projekt wurden die Zonenzuweisungen der Thurgauer Kleinsiedlungen anhand von zuvor festgelegten Kriterien überprüft. Die Überprüfung hat ergeben, dass etwas mehr als die Hälfte der heute in Weiler- oder Dorfzonen gelegenen Kleinsiedlungen inskünftig einer Nicht-Bauzone zugewiesen werden müssen. Dafür kommen sowohl die Landwirtschafts- bzw. Landschaftsschutzzone als auch die Erhaltungszone nach Art. 18 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG; SR 700) resp. nach Art. 33 der Raumplanungsverordnung (RPV; SR 700.1) in Frage. Als Voraussetzung dafür, dass die Gemeinden in einem Nutzungsplanverfahren grundeigentümerverbindlich Erhaltungszone ausscheiden können, müssen die entsprechenden Kleinsiedlungen im kantonalen Richtplan (KRP) in der Karte oder im Text aufgeführt sein. Da diese Voraussetzung im aktuellen KRP noch nicht gegeben ist, muss der KRP entsprechend angepasst werden.

### *Kleinsiedlungsverordnung als Übergangsbestimmung*

Da bis zur Genehmigung des überarbeiteten KRP sowie bis zur nachgelagerten Anpassung der kommunalen Nutzungsplanungen unter Umständen mehrere Jahre vergehen können, sind Übergangsbestimmungen erforderlich, die aufzeigen, wie in der Zwischenzeit mit Baugesuchen im Bereich von Kleinsiedlungen umgegangen werden soll, die aller Voraussicht nach den Anforderungen an eine Bauzone nach Art. 15 RPG nicht entsprechen. Zu diesem Zweck hat der Regierungsrat per 16. Mai 2020 die Kleinsiedlungsverordnung (KSV; RB 700.3) in Kraft gesetzt. Die KSV regelt Zuständigkeit, Verfahren und anwendbares Recht für das Baubewilligungsverfahren in den in den Anhängen 1 und 2 der KSV aufgelisteten Kleinsiedlungen. Bei Bauvorhaben in Kleinsiedlungen, welche einer Nichtbauzone zugewiesen werden müssen, ist neu das kantonale Amt für Raumentwicklung für die notwendigen Entscheide zuständig.

### *Bau- und Nutzungsmöglichkeiten in Erhaltungszone*

Die Bau- und Nutzungsmöglichkeiten in Kleinsiedlungen, die aller Voraussicht nach einer Erhaltungszone zugewiesen werden müssen, sind in § 5 der KSV geregelt und sollen inskünftig – in analoger Weise – auch in die Verordnung des Regierungsrates zum Planungs- und Baugesetz und zur Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisie-

nung der Baubegriffe (PBV; RB 700.1) übernommen werden. In Erhaltungszonen können beispielsweise nach wie vor An- und Kleinbauten sowie Ersatzbauten erstellt werden. Auch der Umbau oder die Umnutzung von ehemaligen Scheunen sind weiterhin zulässig. Neubauten sind jedoch nur noch möglich, wenn sie landwirtschaftlich begründet oder standortgebunden sind. Die PBV soll im Weiteren dahingehend angepasst werden, dass der Begriff der Weilerzonen im Sinne einer Bauzone nach Art. 15 RPG aus der Verordnung gestrichen wird (§6) und dass übergangsrechtliche Bestimmungen zur Aufhebung dieser Weilerzonen aufgenommen werden (§ 56a).

### *Auswirkungen auf das Siedlungsgebiet im kantonalen Richtplan*

Die neuen Zonenzuweisungen im Bereich der Kleinsiedlungen haben auch Auswirkungen auf das Siedlungsgebiet im KRP. Konkret wird das im KRP festgelegte Siedlungsgebiet um 140 Hektaren reduziert. Im Gegenzug bleiben den betroffenen Gemeinden aber die noch unüberbauten, zu reduzierenden Wohn-, Misch- und Zentrumszonen (WMZ) in der Grösse von gesamtkantonal 19 Hektaren bestehen. Diese Flächen können die Gemeinden inskünftig als Bauzonen (WMZ) zum Hauptsiedlungsgebiet hin verlagern.

### *Entschädigungszahlungen bei Härtefällen*

Mit der bundesrechtlich geforderten Überführung umfangreicher Flächen in sogenannten Kleinsiedlungen aus dem kantonalrechtlichen Baugebiet in das Nichtbaugebiet gehen erhebliche Wertverluste einher. Da die bisherige Qualifizierung der entsprechenden Flächen als Bauzone bundesrechtswidrig war, muss davon ausgegangen werden, dass die Geltendmachung von Enteignungsansprüchen wenig erfolgsversprechend sein wird. Ein Vorschlag zur Minderung von finanziellen Härtefällen als Folge der Umzonungen wurde in Form des Gesetzesentwurfs über Vereinbarungen zur Milderung persönlicher Folgen von raumplanerischen Massnahmen in Kleinsiedlungen (GVKS) erarbeitet.

### *Wesentliche Ergebnisse*

Der vorliegende Projektbericht fasst das gewählte Vorgehen in 8 Teilprojekten und die erarbeiteten Ergebnisse aus den beiden Projektphasen 1 und 2 zusammen und liefert der Leserin/dem Leser dabei wichtige Hintergrundinformationen. Zu den zentralen Ergebnissen gehören die folgenden Dokumente:

- Richtplanentwurf, inkl. Korrekturversion (Stand: März 2021; Anhänge 15 und 16 sowie separate Beilage mit der Richtplankarte 1:50'000)
- Entwurf der Verordnung betreffend die Änderung der Verordnung des Regierungsrates zum Planungs- und Baugesetz und zur Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (Anhang 17)
- Gesetzesentwurf über Vereinbarungen zur Milderung persönlicher Folgen von raumplanerischen Massnahmen in Kleinsiedlungen (GVKS; Anhang 24)
- Erläuternder Bericht für die Vernehmlassung und die öffentliche Bekanntmachung (Anhang 18)
- Kleinsiedlungsverordnung (KSV; RB 700.3; Anhang 20)
- Erläuterungen zur KSV (Anhang 21)

## **1 Einleitung**

### **1.1 Zweck des Berichts**

Gestützt auf einen Auftrag des Bundesrats aus den Jahren 2010 und 2018 (vgl. Kapitel 2.4) hat der Regierungsrat des Kantons Thurgau im Februar 2019 den Projektauftrag "Überprüfung Kleinsiedlungen im Kanton Thurgau" genehmigt (vgl. Kapitel 3 und Anhang 1). Das Projekt gliedert sich in zwei Phasen und dient als Vorbereitung für eine Änderung des kantonalen Richtplans (KRP) im Bereich der Kleinsiedlungen. Der vorliegende Projektbericht fasst im Wesentlichen das gewählte Vorgehen in 8 Teilprojekten und die erarbeiteten Resultate aus den beiden Projektphasen zusammen und liefert der Leserin/dem Leser wichtige Hintergrundinformationen.

### **1.2 Aufbau Projektbericht**

Der Projektbericht geht zuerst auf die Ausgangslage im Kanton Thurgau ein, indem sowohl die Betroffenheit des Kantons als auch die bestehende Auftragslage von Seiten des Bundesrats erläutert wird (vgl. Kapitel 2). Gegenstand des Kapitels 3 ist der eingangs erwähnte, vom Regierungsrat genehmigte Projektauftrag "Überprüfung Kleinsiedlungen im Kanton Thurgau". Das Kapitel 4 zeigt die 8 Teilprojekte im Überblick. In den darauffolgenden Kapiteln 5 bis 12 werden dann die 8 Teilprojekte einzeln beleuchtet, indem jeweils Vorgehen, Umsetzung und Resultate eines jeden Teilprojekts beschrieben werden. Die Kapitel 5 bis 12 sind in der Regel wie folgt aufgebaut:

- Ziele und Inhalt des Teilprojekts
- Sitzungen des Teilprojekts
- Inhaltliche Ausführungen zum Teilprojekt
- Resultate/Dokumente aus dem Teilprojekt

Die jeweiligen Resultate/Dokumente aus den 8 Teilprojekten sind in aller Regel im Anhang des Projektberichts aufgeführt.

In der zweiten Projektphase wurde zudem die Erschliessungszuständigkeit bei Kleinsiedlungen geklärt, die neu einer Nichtbauzone zugewiesen werden müssen (vgl. Kapitel 13; kein separates Teilprojekt). Zudem wurde abgeklärt, welche Auswirkungen die Reduktion des Siedlungsgebietes im Bereich von Kleinsiedlungen auf die im KRP ausgeschiedenen Siedlungsbegrenzungslinien hat (vgl. Kapitel 14; kein separates Teilprojekt).

Im Rahmen des Projekts bestanden ausserdem diverse Möglichkeiten zur Mitwirkung und es wurden verschiedene Anlässe durchgeführt, an denen jeweils über den aktuellen Projektstand informiert wurde. Das Thema "Information und Mitwirkung" ist Gegenstand des Kapitels 15.

## 2 Ausgangslage

### 2.1 304 Kleinsiedlungen dispers verteilt

Historisch bedingt bestehen im Kanton Thurgau heute 304 Kleinsiedlungen, die dispers über den gesamten Kanton verteilt sind (Abb. 1). Sie prägen das Landschaftsbild massgeblich und gehören zur Thurgauer Kulturlandschaft.

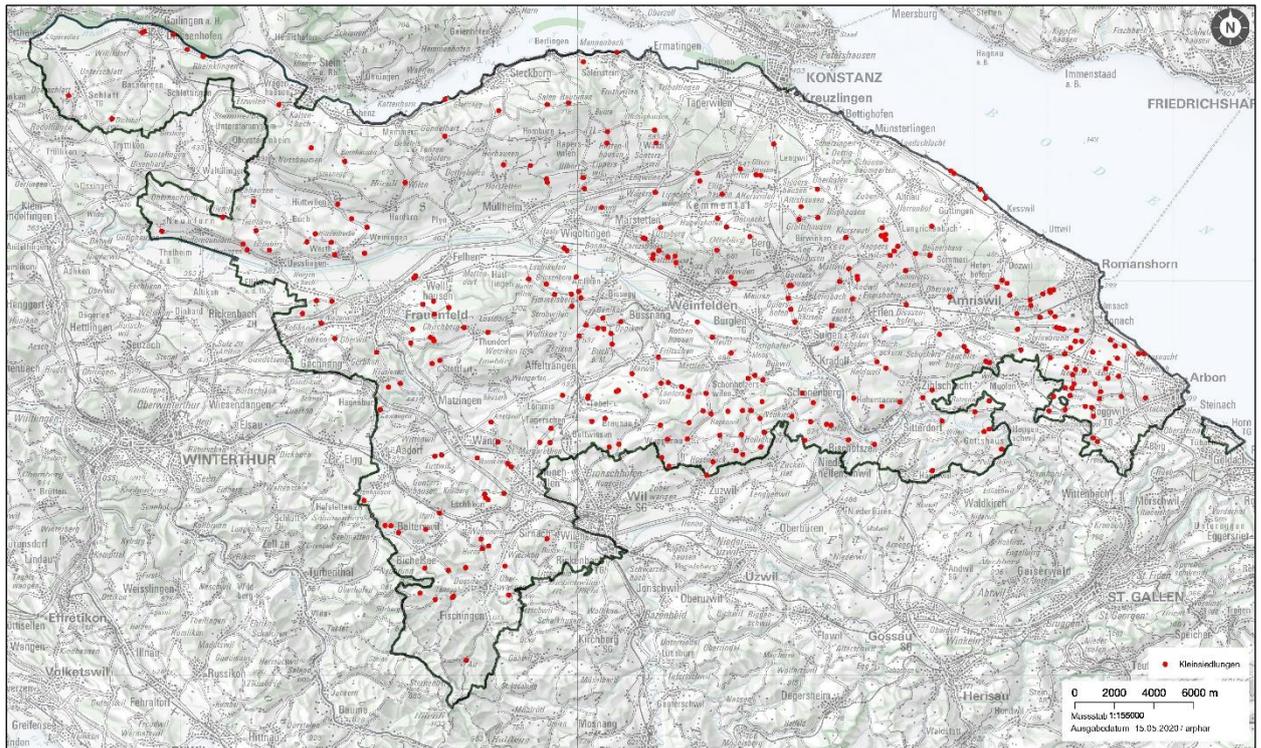


Abb. 1: Übersicht Verteilung Kleinsiedlungen im Kanton Thurgau

### 2.2 Aktuelle Zonenzuweisung im Bereich der Kleinsiedlungen

Nach den rechtskräftigen Zonenplänen und Baureglementen der Thurgauer Gemeinden sind 59 der 304 Kleinsiedlungen der Landwirtschafts- oder Landschaftsschutzzone zugewiesen, die restlichen 245 Kleinsiedlungen sind grossmehrheitlich den Weilerzonen zugewiesen, teilweise aber auch den Dorfzonen (Abb. 2). Keine der Thurgauer Kleinsiedlungen ist aktuell einer Erhaltungszone nach Art. 18 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG; SR 700)/Art. 33 der Raumplanungsverordnung (RPV; SR 700.1) zugewiesen.

Gemäss § 6 der Verordnung des Regierungsrats zum Planungs- und Baugesetz und zur Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (PBV; RB 700.1) gelten sowohl die Weilerzonen als auch die Dorfzonen als Bauzonen nach Art. 15 RPG. Demgegenüber gelten sowohl die Landwirtschafts- oder Landschaftsschutzzone als auch die Erhaltungszone als Nicht-Bauzonen. Nach bisherigem Verständnis liegt demnach ein Grossteil der Thurgauer Kleinsiedlungen in einer Bauzone mit meis-

tens weitreichenden baulichen Möglichkeiten inklusive der Möglichkeit zur Erstellung von Neubauten.

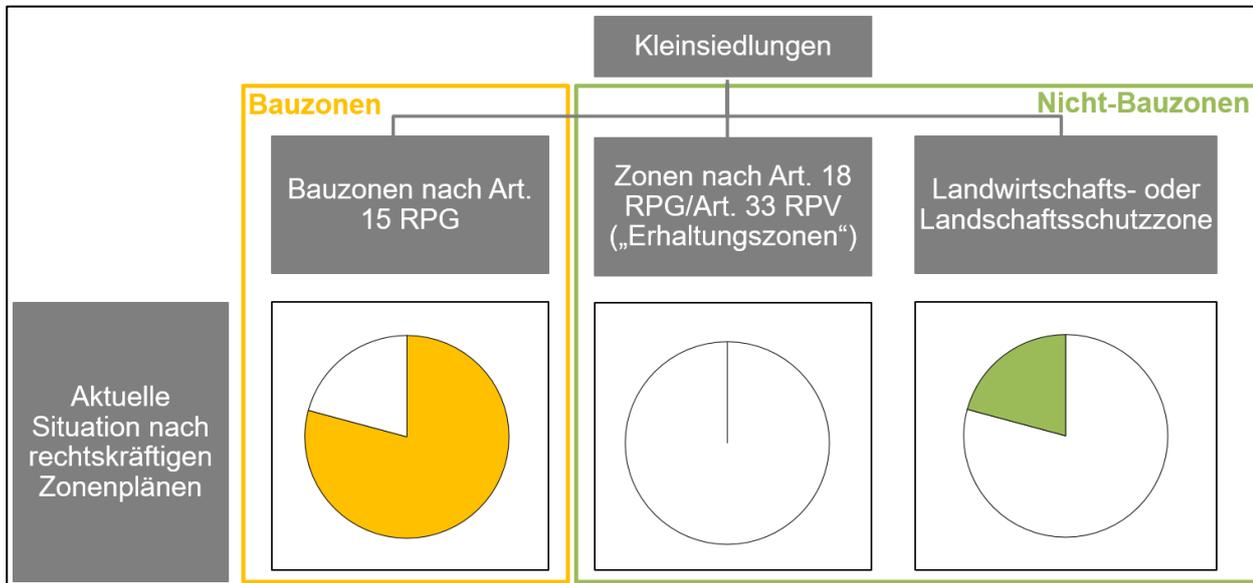


Abb. 2: Aktuelle Zonenzuteilung der Kleinsiedlungen im Kanton Thurgau

### 2.3 Klärung von Begrifflichkeiten

Da die Begriffe rund um das Thema Kleinsiedlungen in der kantonalen PBV und in der RPV teilweise unterschiedlich verwendet werden, wird nachfolgend eine kurze Klärung der Begrifflichkeiten vorgenommen (Abb. 3).

Während der Kanton Thurgau in der aktuell rechtskräftigen PBV sowohl die Weiler- als auch die Dorfzonen den Bauzonen nach Art. 15 RPG zuweist (§ 6 PBV), verwendet der Bund die beiden Begriffe "Weilerzone" und "Erhaltungszone" im Sinne von Nicht-Bauzonen nach Art. 18 RPG und Art. 33 RPV. In der PBV des Kantons Thurgau werden die Erhaltungszonen im Sinne von Nicht-Bauzonen unter den "Weiteren Zonen" (§ 15 PBV) aufgeführt. Im Bereich der Landwirtschaftszonen nach Art. 16 RPG stimmen Bundesbezeichnung und kantonale Bezeichnung ebenfalls überein.

	Bauzonen	Nicht-Bauzonen	
Bezeichnungsvorschlag Bund (RPG/RPV)	Bauzonen nach Art. 15 RPG	Zonen nach Art. 18 RPG/Art. 33 RPV	Landwirtschaftszonen nach Art. 16 RPG
	-	z. Bsp.: Weilerzone Erhaltungszone	Landwirtschaftszone
Bezeichnung Kanton (PBG/PBV)	z. Bsp.: Weilerzone Dorfzone Zentrumszone	Erhaltungszone	Landwirtschaftszone

Abb. 3: Übersicht Begrifflichkeiten Bund und Kanton Thurgau

## 2.4 Bund stellt Zonenzuweisung zumindest teilweise in Frage

### 2.4.1 Auftrag des Bundesrats aus dem Jahr 2010

Im Zuge der Revision des KRP im Jahr 2010 wurde dem Bundesamt für Raumentwicklung (ARE) auf dessen Begehren hin eine damals aktuelle Zusammenstellung aller Kleinsiedlungen, die seit 1997 einer Weilerzone zugewiesen wurden, zugestellt. Diese Zusammenstellung hat das ARE in seinem Prüfungsbericht vom 27. September 2010 (vgl. Anhang 3) kommentiert und teilweise kritisiert, da einige der Kleinsiedlungen nicht oder nur teilweise den im KRP festgelegten Kriterien entsprachen. Aus dem Prüfungsbericht resultierte im Weiteren die Erkenntnis, dass das ARE Weilerzonen als Spezialzonen nach Art. 33 RPV auffasst, während der Kanton Thurgau immer noch die Auffassung vertrat, dass Weilerzonen zum Siedlungsgebiet zählen und damit Bauzonen nach Art. 15 RPG sind. Mit dem Genehmigungsschreiben des Bundesrats vom 27. Oktober 2010 (vgl. Anhang 2) wurde dem Kanton Thurgau folgender Auftrag erteilt (Punkt 6 des Genehmigungsschreibens):

*Die ausgeschiedenen Weilerzonen, die den Kriterien einer Kleinsiedlung gemäss kantonalem Richtplan nicht entsprechen, sind einer sachgerechten Zone zuzuweisen. Der Kanton wird gebeten, das Bundesamt für Raumentwicklung ARE im Rahmen der mindestens alle 4 Jahre erfolgenden Berichterstattung (Art. 9 Abs. 1 RPV) darüber zu informieren.*

Der Auftrag beinhaltete somit die Anpassung des KRP im Bereich der Kleinsiedlungen. Im Rahmen der Teilrevision des KPR 2014-2017 wurde mit dem ARE vereinbart, dass der Kanton den bestehenden Auftrag aus dem Prüfungsbericht des ARE vom 27. Sep-

tember 2010 zur Überprüfung und Anpassung des Richtplankapitels "1.9 Kleinsiedlungen" aufgrund der anfallenden, aufwändigen Arbeiten erst nach Abschluss der Teilrevision 2014-2017 umsetzen muss. Das entsprechende Richtplankapitel "1.9 Kleinsiedlungen" aus dem KRP 2009 war daher nicht Gegenstand der Teilrevision des KRP 2014-2017.

## 2.4.2 Auftrag des Bundesrats aus dem Jahr 2018

Gleichzeitig mit der Genehmigung des teilrevidierten KRP (Stand: Juni 2017) hat der Bundesrat an seiner Sitzung vom 4. Juli 2018 den aus dem Jahr 2010 stammenden Auftrag zur Überprüfung der Weiler und Kleinsiedlungen im Kanton Thurgau erneuert. Im Genehmigungsschreiben des Bundesrats vom 4. Juli 2018 (vgl. Anhang 4) wurde dem Kanton Thurgau folgender Auftrag erteilt (Punkt 6 des Genehmigungsschreibens):

*Der Kanton wird aufgefordert, im Rahmen einer nächsten Richtplananpassung die Festlegungen in Kapitel 1.9 Kleinsiedlungen im Hinblick auf eine korrekte Umsetzung der bundesrechtlichen Vorgaben zu ergänzen und die bestehenden Weiler aufgrund ihrer Ausprägung und Eignung sowie den Anforderungen des Bundesrechts zu prüfen und sie – sofern sie den Kriterien einer Kleinsiedlung nach Artikel 33 RPV nicht entsprechen – einer sachgerechten Zone zuzuweisen.*

Im Prüfungsbericht des ARE vom 19. Juni 2018 (vgl. Anhang 5) wird der Kanton sinn- gleich aufgefordert, im Rahmen einer nächsten Richtplananpassung die bestehenden Weiler/Kleinsiedlungen im Kanton Thurgau aufgrund ihrer Ausprägung und Eignung sowie der Anforderungen des Bundesrechts auf ihre Zugehörigkeit zu Landwirtschafts- zonen, Zonen nach Art. 33 RPV oder Bauzonen nach Art. 15 RPG zu überprüfen und bei Bedarf einer sachgerechten Zone zuzuweisen. Nach Auffassung des Bundes erfüllen zumindest einige der Thurgauer Kleinsiedlungen die Voraussetzungen von Art. 15 RPG nicht und müssen deshalb als bundesrechtswidrig beurteilt werden.

Im Prüfungsbericht des Bundes vom 19. Juni 2018 wird zudem darauf hingewiesen, dass es sich bei den Zonen nach Art. 33 RPV nicht um Bauzonen nach Art. 15 RPG, sondern um Nichtbauzonen (Spezialzonen ausserhalb Bauzonen im Sinne von Art. 18 RPG) handle, weshalb die Gemeinden Baugesuche in diesen Zonen auch nicht in eigener Kompetenz entscheiden könnten. Es brauche gemäss Art. 25 Abs. 2 RPG immer auch die Zustimmung des Kantons. Im Weiteren stellten in der jüngeren Vergangenheit auch mehrere Bundesgerichtsentscheide klar, dass Erhaltungszonen nach Art. 18 RPG/Art. 33 RPV keine Bauzonen im Sinne von Art. 15 RPG sind (z.B. BGE 145 II 83).

## 2.5 Richtplanunterkapitel genügt den Anforderungen des Bundes noch nicht

### 2.5.1 Zonen nach Art. 18 RPG/Art. 33 RPV bedürfen einer Grundlage im KRP

Die Regelung des Bauens ausserhalb der Bauzonen ist Sache des Bundes. Dieser trägt zugleich die Verantwortung für einen einheitlichen und rechtskonformen Vollzug. Bei den Weilern hat er sich entschieden, ein Richtplanerfordernis bzw. einen Richtplanvor- behalt zu statuieren. Gemäss Art. 33 RPV können zur Erhaltung bestehender Kleinsied-

lungen ausserhalb der Bauzonen besondere Zonen nach Art. 18 RPG, beispielsweise Weiler- oder Erhaltungszonen bezeichnet werden, wenn der KRP dies in der Karte oder im Text vorsieht. Das Aufführen der konkreten Weiler/Kleinsiedlungen auf der Richtplankarte oder im Richtplankarte ist damit Grundvoraussetzung dafür, dass die Gemeinden im nachgelagerte Nutzungsplanverfahren die entsprechenden Zonen grundeigentümerverschrieben ausscheiden können. Weil weder im aktuellen Richtplanunterkapitel "1.9 Kleinsiedlungen" (Stand: Juni 2009) noch in der Richtplankarte konkrete Weiler/Kleinsiedlungen bezeichnet sind, vermag der KRP den Anforderungen des Bundes diesbezüglich noch nicht zu genügen und muss folglich überarbeitet werden (Abb. 4).

<p>Zur Erhaltung bestehender Kleinsiedlungen ausserhalb der Bauzonen können im Rahmen der Ortsplanung eng begrenzte Weiler- oder Erhaltungszonen ausgeschieden werden.</p> <p>Folgende Bedingungen sind Voraussetzung für die Bezeichnung entsprechender Weiler- oder Erhaltungszonen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 5–10 bewohnte, mehrheitlich nicht landwirtschaftlich genutzte Gebäude,</li> <li>• geschlossene Häusergruppe mit Siedlungsqualität,</li> <li>• kulturgeschichtlich begründeter Siedlungsansatz, der sich von Dörfern und Städten klar absetzt.</li> </ul>	<p><b>Planungsgrundsatz 1.9 A</b></p>
--	---------------------------------------

Abb. 4: Planungsgrundsatz 1.9 A (KRP, Stand: Juni 2009)

### 2.5.2 Festlegung Änderungsmöglichkeiten an bestehender Bausubstanz fehlt

Im Weiteren ist es Aufgabe der Kantone, den Rahmen der zulässigen Änderungen an der bestehenden Bausubstanz in Zonen nach Art. 18 RPG/Art. 33 RPV abzustecken. Die Umsetzung kann im KRP erfolgen, es besteht aber auch die Möglichkeit entsprechender Regelungen im Rahmen der Baugesetzgebung. Inhaltlich besteht die Aufgabe darin, die zulässigen Änderungen so auszutarieren, dass das historisch gewachsene Weilerbild keinen Schaden nimmt. Regelungsbedürftig sind namentlich Umnutzungen, Erweiterungen, Neben- und Kleinbauten, Abbruch und Wiederaufbau, Erschliessung, Aussenraum- und Umgebungsgestaltung (ARE, 2014). Aktuell sind die Änderungsmöglichkeiten an der bestehenden Bausubstanz weder im KRP noch im PBG festgelegt.

### 3 Auftrag des Regierungsrates zur Überprüfung der Kleinsiedlungen

#### 3.1 Inhalt

Gestützt auf die beiden Aufträge des Bundesrats aus den Jahren 2010 und 2018 (vgl. Kapitel 2.4) hat der Regierungsrat des Kantons Thurgau mit RRB Nr. 162 vom 19. Februar 2019 den Projektauftrag "Überprüfung der Kleinsiedlungen im Kanton Thurgau" lanciert (vgl. Anhang 1). Der Projektauftrag beinhaltet die Darstellung der Ausgangslage, die Projektziele, die Erwartungshaltung der projektbeteiligten Gemeindevertreter, das Vorgehen in zwei Phasen, die in den beiden Projektphasen zu erarbeitenden Ergebnisse, die Projektorganisation (vgl. Kapitel 3.2), die Kosten sowie die Meilensteine.

#### 3.2 Projektorganisation

In enger Zusammenarbeit mit Vertretern aus Gemeinden, Raumplanungskommission (RPK) und dem Verband Thurgauer Gemeinden (VTG) soll durch ein breit abgestütztes Projektteam eine Richtplanteilrevision vorbereitet werden, die sowohl bundesrechtskonform als auch auf die Thurgauer Verhältnisse zugeschnitten ist und die den zur Verfügung stehenden Spielraum bei der Festlegung der Änderungsmöglichkeiten an der bestehenden Bausubstanz ausschöpft. Zur Erarbeitung der geforderten Ergebnisse wurde die folgende Projektorganisation eingesetzt:

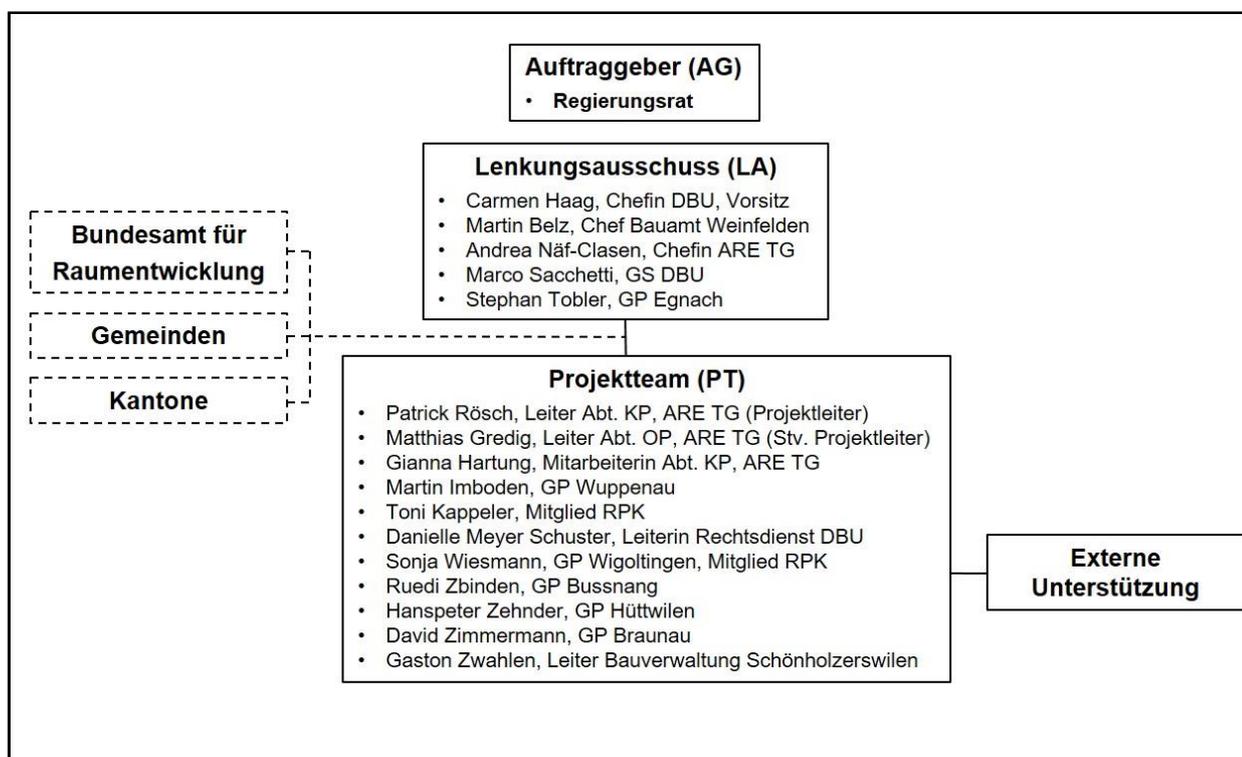


Abb. 5: Projektorganisation gemäss Projektauftrag vom 19. Februar 2019

## 4 Vorgehen in 8 Teilprojekten

### 4.1 Überblick Teilprojekte

Die gestützt auf den Projektauftrag zu erarbeitenden Ergebnisse wurden im Rahmen von 8 Teilprojekten erarbeitet. Je nach thematischem Schwerpunkt und aufgrund von Abhängigkeiten wurden die Teilprojekte entweder parallel oder nacheinander erarbeitet (Abb. 6). Weiterführende Angaben zu den einzelnen Teilprojekten können den Kapiteln 5 bis 12 dieses Berichts entnommen werden.

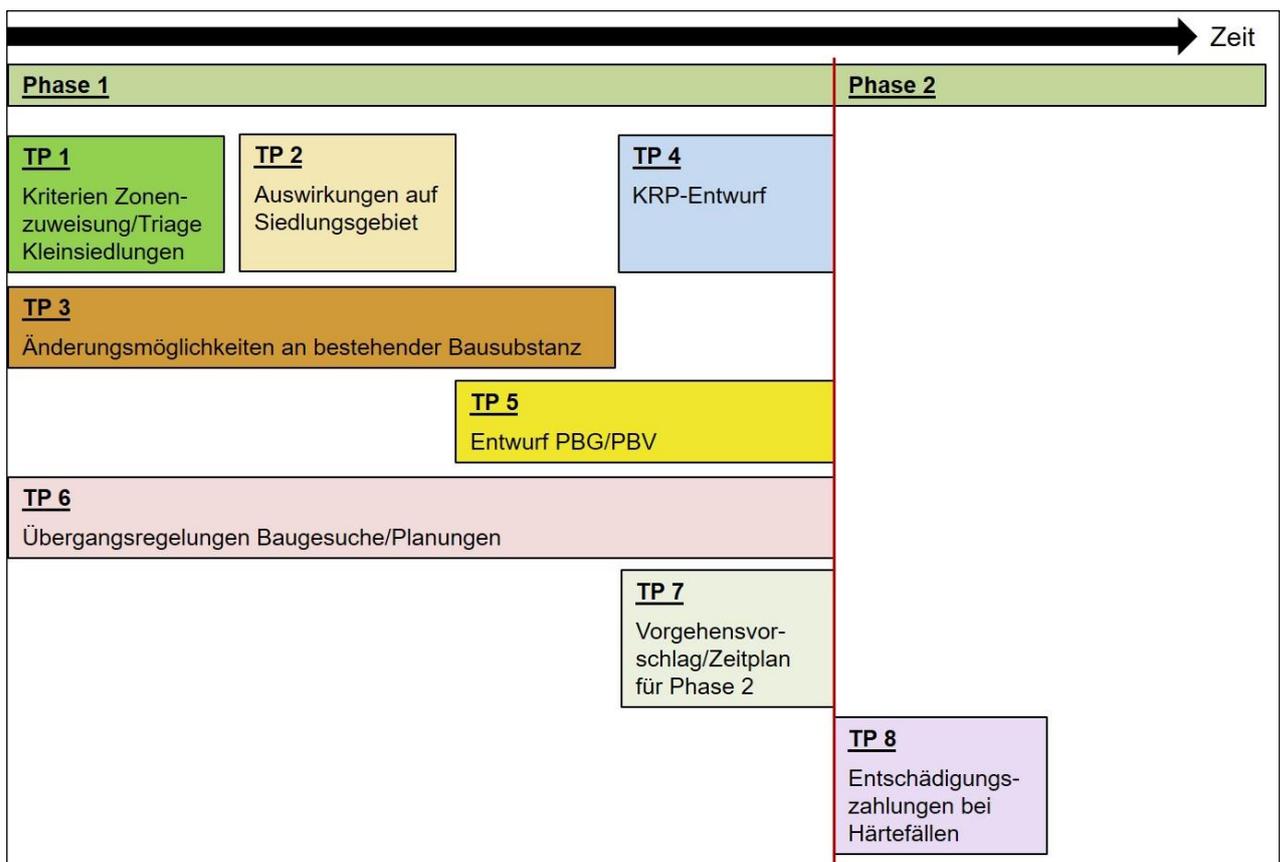


Abb. 6: Übersicht Teilprojekte

### 4.2 Zeitplanung

Am 11. März 2020 hat der Lenkungsausschuss den detaillierten Zeitplan für die erste Projektphase (Stand: 19. Februar 2019) freigegeben (vgl. Anhang 6). Der Zeitplan konnte grossmehrheitlich eingehalten werden. Verzögerungen gab es einzig – Covid-19 bedingt – bei der Erarbeitung des Teilprojekts 7. Der Abschluss der ersten Projektphase musste folglich von Ende Juni auf Mitte September 2020 verschoben werden.

Mit RRB Nr. 542 vom 8. September 2020 hat der Regierungsrat von den erarbeiteten Ergebnissen aus der Projektphase 1 Kenntnis genommen und den Zeitplan/Vorgehensvorschlag für die Projektphase 2 freigegeben (vgl. Anhang 22). Der Zeitplan konnte im

Folgenden wie vorgesehen eingehalten werden. Der Abschluss der zweiten Projektphase und damit der Abschluss des Projektes erfolgt voraussichtlich Ende März 2021 mit der regierungsrätlichen Freigabe der erforderlichen Dokumente für die öffentliche Bekanntmachung (Richtplanentwürfe) bzw. für die Vernehmlassung (Entwurf PBV-Anpassung und Gesetzesentwurf über Vereinbarungen zur Milderung persönlicher Folgen von raumplanerischen Massnahmen in Kleinsiedlungen).

## 4.3 Projektergebnisse

Mit dem Projekt "Überprüfung Kleinsiedlungen im Kanton Thurgau" wurden die folgenden Projektergebnisse erarbeitet:

- Richtplanentwurf, inkl. Korrekturversion (Stand: März 2021; Anhänge 15 und 16 sowie separate Beilage mit der Richtplankarte 1:50'000)
- Entwurf der Verordnung betreffend die Änderung der Verordnung des Regierungsrates zum Planungs- und Baugesetz und zur Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (Anhang 17)
- Gesetzesentwurf über Vereinbarungen zur Milderung persönlicher Folgen von raumplanerischen Massnahmen in Kleinsiedlungen (GVKS; Anhang 24)
- Erläuternder Bericht für die Vernehmlassung und die öffentliche Bekanntmachung (Anhang 18)
- Kleinsiedlungsverordnung (KSV; RB 700.3; Anhang 20)
- Erläuterungen zur KSV (Anhang 21)

## 4.4 Vorgehen bei der Erarbeitung der Projektergebnisse

Die Erarbeitung der 8 Teilprojekte erfolgte in entsprechenden Teilprojektteams. Jedes der 8 Teilprojektteams setzte sich aus 6 bis 8 Mitgliedern aus dem Projektteam zusammen (4 Mitglieder aus der kantonalen Verwaltung, 2-4 Mitglieder aus Gemeinden/RPK), wobei ein Mitglied aus der kantonalen Verwaltung die Teilprojektteamleitung innehatte. Die Zusammensetzung der einzelnen Teilprojektteams kann dem Anhang 7 entnommen werden.

Die Mitglieder der Teilprojektteams bearbeiteten das entsprechende Thema jeweils ausserhalb der Projektteamsitzungen und organisierten sich dazu selbst. Die Teilprojektleiterin/der Teilprojektleiter präsentierte die erarbeiteten Ergebnisse sodann in der nachfolgenden Projektteamsitzung. Sofern die Ergebnisse auch vom Projektteam als gut befunden wurden, wurden diese zur Verabschiedung an den Lenkungsausschuss weitergeleitet.

## 5 Teilprojekt 1 "Kriterien Zonenzuweisung/Triage Kleinsiedlungen"

### 5.1 Ziele und Inhalt Teilprojekt 1

Im Rahmen des Teilprojekts 1 (TP 1) galt es in einem ersten Schritt festzulegen, bei welchen Thurgauer Kleinsiedlungen die Zonenzuweisung überhaupt überprüft werden muss (Festlegung des effektiven Prüfumfangs; vgl. Kapitel 5.3). In einem zweiten Schritt wurden die entsprechenden Kleinsiedlungen hinsichtlich ihrer Zonenzuweisung überprüft (Triage Kleinsiedlungen), was eine vorgängige Schärfung der Abgrenzungskriterien erforderlich machte (vgl. Kapitel 5.4).

### 5.2 Sitzungen Teilprojekt 1

Die Ergebnisse des TP 1 wurden in fünf Teilprojektteamsitzungen und drei Sitzungen des Projektteams (PT) erarbeitet und in einer Sitzung des Lenkungsausschusses (LA) verabschiedet (Abb. 7).

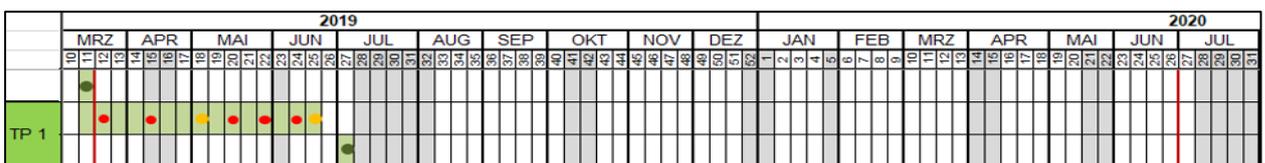


Abb. 7: Ausschnitt aus Zeitplan zur Erarbeitung des TP 1 (rot: TP-Sitzungen; gelb: PT-Sitzungen; grün: LA-Sitzung)

### 5.3 Festlegung des effektiven Prüfumfangs

Gemäss dem Auftrag des Bundesrates aus dem Genehmigungsschreiben vom 4. Juli 2018 (vgl. Anhang 4) muss der Kanton *die bestehenden Weiler* aufgrund ihrer Ausprägung und Eignung sowie den Anforderungen des Bundesrechts überprüfen und diese – sofern sie den Kriterien einer Kleinsiedlung nach Art. 33 RPV nicht entsprechen – einer sachgerechten Zone zuweisen.

Im Rahmen des TP 1 stellt sich in einem ersten Schritt die Frage, welche Kleinsiedlungen bzw. welche Siedlungsstrukturen unter den Begriff *"bestehende Weiler"* fallen und folglich überprüft werden müssen. Aus dem Prüfungsbericht des ARE vom 19. Juni 2018 (vgl. Anhang 5) geht zumindest klar hervor, dass der Auftrag sämtliche Kleinsiedlungen und Weiler umfasst und nicht nur die Weilerzonen. So steht auf Seite 27 des Prüfungsberichts explizit geschrieben, dass das ARE den Kanton beauftragt, die *bestehenden Weiler/Kleinsiedlungen* im Kanton Thurgau zu überprüfen.

Nach den rechtskräftigen Zonenplänen der Thurgauer Gemeinden sind 177 Kleinsiedlungen einer Weilerzone zugewiesen. Daneben gibt es aber auch zahlreiche Kleinsiedlungen mit gleicher Siedlungsstruktur und gleicher Siedlungsgrösse, die einer Dorfzone zugewiesen sind. Die Luftbildaufnahmen in den Abbildungen 8 und 9 verdeutlichen, dass zwischen den in Weilerzonen gelegenen Kleinsiedlungen und den in Dorfzonen gelegenen Kleinsiedlungen oftmals keine Unterschiede bezüglich Siedlungsstruktur und Siedlungsgrösse auszumachen sind.



Abb. 8: Beispiele von Kleinsiedlungen in Dorfzonen (rote Umrandung = aktuelle Zonenabgrenzung)

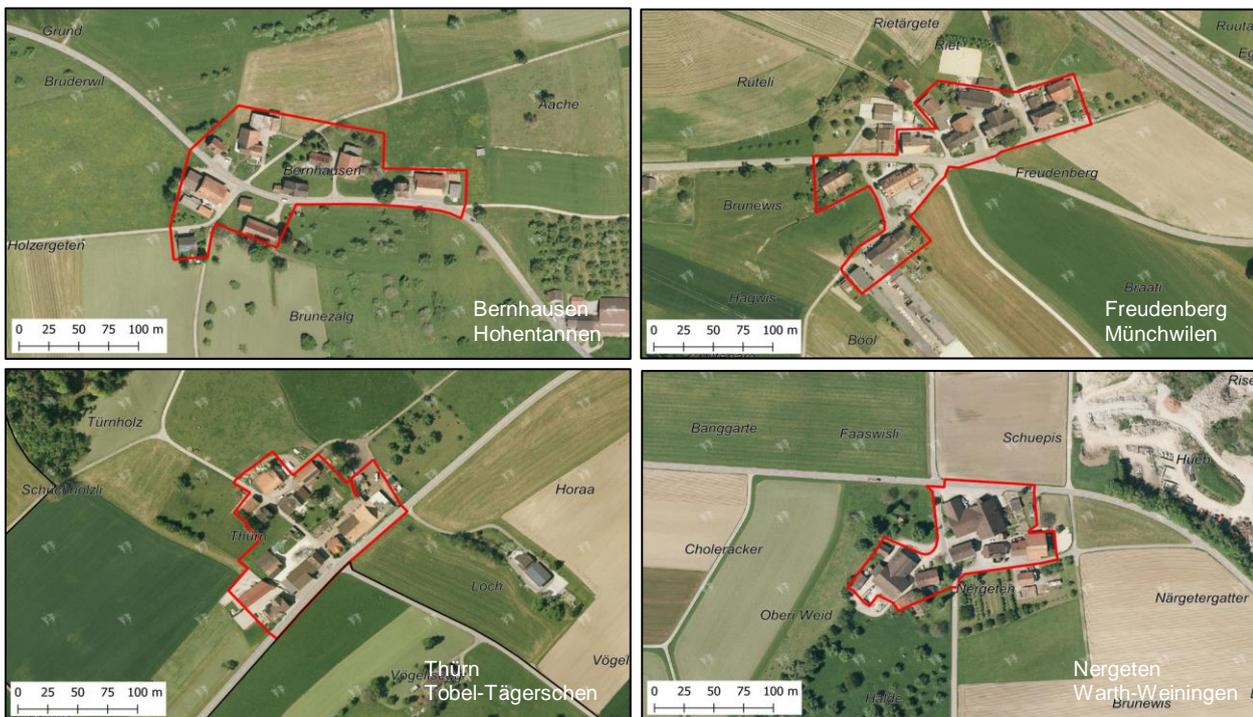


Abb. 9: Beispiele von Kleinsiedlungen in Weilerzonen (rote Umrandung = aktuelle Zonenabgrenzung)

Vielmehr kann davon ausgegangen werden, dass im Rahmen der einstigen Zonenzuweisung – wohl eher zufällig – im einen Fall eine Weilerzone und im anderen Fall eine Dorfzone ausgeschieden wurde. Aufgrund dieser Ausführungen wird es nicht als zielführend erachtet, die in Dorfzonen gelegenen Kleinsiedlungen aus dem Prüfumfang auszuschliessen. Überprüft wurden somit nicht nur alle in Weilerzonen gelegenen Kleinsiedlungen, sondern auch Kleinsiedlungen in Dorfzonen. Für die Kleinsiedlungen in Dorfzonen wurde allerdings eine Obergrenze von 25 Wohnbauten festgesetzt. Mit anderen Worten wurden Kleinsiedlungen in Dorfzonen mit mehr als 25 Wohnbauten nicht in den Prüfumfang aufgenommen, da anzunehmen ist, dass diese aufgrund ihrer Grösse nicht als massgebende Kleinsiedlung in Betracht gezogen werden müssen.

Der Umfang der zu prüfenden Kleinsiedlungen wurde in der Folge anhand der aktuell rechtskräftigen Zonenzuweisung gemäss kantonalem Zonenkatalog und anhand der aktuell verfügbaren Angaben aus der Gebäude- und Wohnungsstatistik (Stand: 2018) bezüglich Anzahl Wohnbauten überprüft. Insgesamt wurden neben den 177 Kleinsiedlungen in Weilerzonen zusätzlich 68 Kleinsiedlungen in Dorfzonen in den Prüfumfang aufgenommen.

Die Kleinsiedlung Kundelfingerhof in der Gemeinde Diessenhofen stellt diesbezüglich einen Spezialfall dar: Gemäss dem rechtskräftigen Baureglement der Gemeinde Diessenhofen liegt die Kleinsiedlung Kundelfingerhof in der Zone Kundelfingerhof (Bauzone). Kantonal wurde diese Zone zwar der Weilerzone zugewiesen, weshalb die Kleinsiedlung Kundelfingerhof in einem ersten Schritt auch als zu prüfende Kleinsiedlung in den Prüfumfang aufgenommen wurde. Aufgrund einer vertieften Prüfung und der heute rechtmässig bestehenden Bauten und Anlagen im Bereich des Kundelfingerhofs vertreten aber sowohl das Projektteam als auch der Lenkungsausschuss die Auffassung, dass der Kundelfingerhof aufgrund seiner Charakteristik mit den zwischenzeitlich erstellten Bauten und Anlagen im Zusammenhang mit der Fischzucht nichts mit dem Thema "Weiler" zu tun hat und folglich – trotz kantonaler Zonenzuweisung zur Weilerzone – nicht in den Prüfumfang aufgenommen werden soll. Die Kleinsiedlung Kundelfingerhof ist folglich nicht Gegenstand des Prüfumfanges.

Im Weiteren wurde festgestellt, dass auch in anderen Wohn-, Misch- und Zentrumszonen (WMZ) kleinere Siedlungsstrukturen bestehen, die aktuell einer Bauzone nach Art. 15 RPG zugewiesen sind (Abb. 10). Da es sich bei diesen Siedlungsstrukturen aber oftmals nicht um historisch gewachsene Weiler im Sinne des RPG handelt, sondern beispielsweise um Einfamilienhaus- oder Ferienhaussiedlungen neueren Datums oder Kleingewerbesiedlungen, wurden diese in WMZ gelegenen Kleinsiedlungen bewusst nicht in den Prüfumfang aufgenommen.

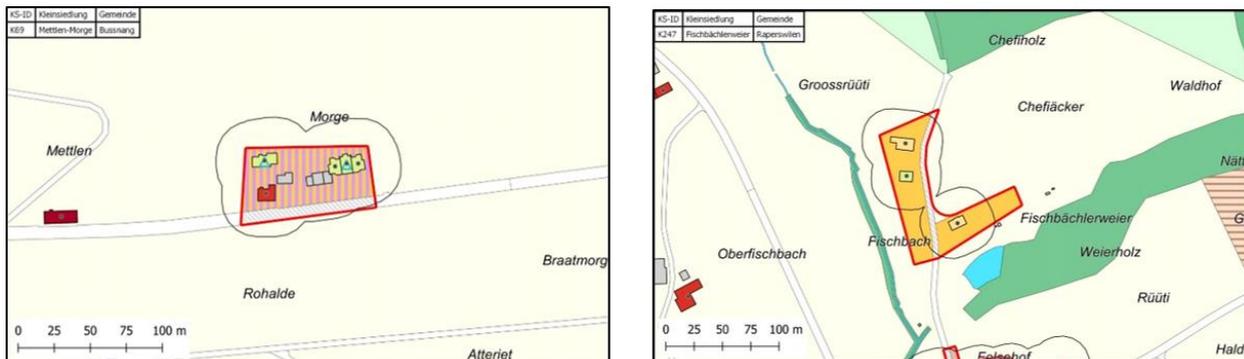


Abb. 10: Beispiele von Kleinsiedlungen in WMZ (rote Umrandung = aktuelle Zonenabgrenzung); links: Kleinsiedlung Mettlen-Morge (5 Wohngebäude), Gemeinde Bussnang; rechts: Kleinsiedlung Fischbacherweiher (3 Wohngebäude), Gemeinde Raperswil.

Letztlich hat sich gezeigt, dass gewisse Kleinsiedlungen gemäss den rechtskräftigen Zonenplänen der Gemeinden auch in Landwirtschafts- oder Landschaftsschutzzonen liegen. Diese Kleinsiedlungen wurden mittels einer GIS-Analyse und unter Berücksichtigung der Anzahl Wohnbauten gemäss Gebäude- und Wohnungsstatistik (Stand 2018) sowie des Abstands zwischen den Gebäuden ermittelt. Damit eine in der Landwirtschafts- oder Landschaftsschutzzone gelegene Kleinsiedlung überhaupt für die Überprüfung einer allfälligen Zuweisung zu einer Zone nach Art. 18 RPG/Art. 33 RPV in Frage kommt und folglich in den Prüfumfang aufgenommen wird, muss sie aus mindestens 5 Wohnbauten bestehen und das Abstandskriterium von maximal 50 Metern zwischen den einzelnen Gebäuden einhalten (vgl. Kapitel 5.5). Insgesamt wurden 59 Kleinsiedlungen in den Prüfumfang aufgenommen, die heute in einer Landwirtschafts- oder Landschaftsschutzzone liegen.

Zusammenfassend kann somit festgehalten werden, dass im Rahmen der vorliegenden Projektarbeit die Zonenzuweisung bei insgesamt 304 Kleinsiedlungen überprüft wurde (Prüfumfang). 59 der 304 Kleinsiedlungen liegen zum aktuellen Zeitpunkt in einer Landwirtschafts- oder Landschaftsschutzzone und damit in einer Nicht-Bauzone. Die restlichen 245 Kleinsiedlungen liegen in einer Bauzone nach Art. 15 RPG, davon liegen 177 Kleinsiedlungen in einer Weiler- und 68 Kleinsiedlungen in einer Dorfzone nach § 6 PBV. Nicht in den Prüfumfang aufgenommen wurden die 76 Kleinsiedlungen, die heute in einer Wohn-, Misch- oder Zentrumszone (WMZ) liegen.

#### 5.4 Faktenblätter als Arbeitsgrundlage

Als Grundlage für die Triage der Kleinsiedlungen wurde für jede der 304 Kleinsiedlung ein Faktenblatt erstellt. Die Faktenblätter werden im Rahmen der öffentlichen Bekanntmachung der erarbeiteten Richtplanentwürfe auf der Homepage des Amtes für Raumentwicklung des Kantons Thurgau aufgeschaltet ([www.raumentwicklung.tg.ch](http://www.raumentwicklung.tg.ch)). Zudem ist im Anhang 8 dieses Berichts das Faktenblatt der Kleinsiedlung Aawangen, Gemeinde Aadorf als Beispiel aufgeführt. Ein Faktenblatt beinhaltet die folgenden Angaben:

- *Bezeichnung Kleinsiedlung*: Im Rahmen einer Vernehmlassung bei den Gemeinden wurde die Bezeichnung der Kleinsiedlungen überprüft (vgl. Kapitel 15.1.2 und 15.1.4).
- *Gemeinde*: Bezeichnung der Politischen Gemeinde.
- *KS-ID*: Jede Kleinsiedlung wurde mit einer projektinternen Identifikationsnummer zur eindeutigen Bestimmung der jeweiligen Kleinsiedlung versehen.
- *x-Koordinate, y-Koordinate*: Die Angabe der Zentrumskoordinaten dient der Verortung der Kleinsiedlung. Bei Kleinsiedlungen, die aus mehreren Fraktionen bestehen und die durch Nichtbaugelände getrennt sind, werden mehrere Zentrumskoordinaten angegeben. Wenn jedoch einzelne Teile einer Kleinsiedlung lediglich durch eine Strasse innerhalb der Bauzone oder durch andere Bauzonen getrennt sind, wird nur ein Koordinatenpaar angegeben.
- *Zonentyp aktuell*: Vermerkt ist der aktuell rechtsgültige Zonentyp gemäss kantonalem Zonenkatalog.
- *Anzahl Wohngebäude*: Bezeichnet wird die Anzahl Wohngebäude innerhalb der jeweiligen Kleinsiedlung gemäss Gebäude- und Wohnungsstatistik, Stand: 2018.
- *Anzahl Wohngebäude gem. Rückmeldung der Gemeinden*: Zusätzlich vermerkt wird die Anzahl Wohngebäude innerhalb der jeweiligen Kleinsiedlung gemäss den Rückmeldungen der Gemeinden aus der Vernehmlassung vom 8. November bis 6. Dezember 2019 (vgl. Kapitel 15.1.2).
- *Anzahl Gebäude total*: Aus den Daten der amtlichen Vermessung (fortlaufende Nachführung) wird die Anzahl der Gebäude insgesamt innerhalb der jeweiligen Kleinsiedlung angegeben.
- *Fläche*: Die Flächenangabe entspricht der aktuellen Zonierung gemäss rechtskräftigem Zonenplan (Wert in Hektaren).
- *Anzahl Fraktionen*: Vereinzelt bestehen Kleinsiedlungen aus mehreren (d.h. 2 oder 3) Fraktionen, deren heutige Zonenabgrenzungen nur geringfügig durch eine Nicht-Bauzone voneinander abgesetzt sind.
- *Angrenzend an Kantonsgrenze*: Angabe, ob die Kleinsiedlung auf einem oder zwei Kantonsgebieten liegt.
- *Beurteilung Kriterien K1-K6*: In diesen Feldern wird die Beurteilung gemäss Triage Kleinsiedlungen (vgl. Kapitel 5.5) festgehalten (Kriterien K1-K6: "erfüllt", "nicht erfüllt" oder "nicht relevant").
- *Beurteilung Bauzone nach Art. 15 RPG*: In diesem Feld wird die Beurteilung gemäss Triage Kleinsiedlungen (vgl. Kapitel 5.5) festgehalten (Anforderungen an eine Bauzone nach Art. 15 RPG: "erfüllt", "nicht erfüllt").
- *Zonenzuteilung neu*: Zonenzuteilung gemäss Triage Kleinsiedlungen (vgl. Kapitel 5.5).
- *Bemerkung*: Allfällige Bemerkungen zu einem der Kriterien werden in Form eines Freitextes festgehalten.

Im Weiteren enthält ein Faktenblatt die folgenden 3 Kartendarstellungen:

- Übersichtskarte, Massstab 1:15'000
- Detailkarte, Massstab unterschiedlich
- Luftbild, Stand 2017, Massstab unterschiedlich

### 5.5 Triage Kleinsiedlungen

Bei allen 304 Kleinsiedlungen (vgl. Kapitel 5.3) wurde im Rahmen des Projektes detailliert überprüft, ob sie in materieller Hinsicht die Qualität einer Bau- oder einer Nicht-Bauzone gemäss RPG aufweisen. Gestützt auf die in der Rechtsprechung zur Umsetzung von Art. 33 RPV entwickelten Vorgaben wurde dabei zwischen den folgenden drei Kategorien von Kleinsiedlungen unterschieden (Abb. 11):

- Kleinsiedlungen, die mit Blick auf den revidierten Art. 15 RPG einer Bauzone zugewiesen werden können;
- Kleinsiedlungen ausserhalb der Bauzone, welche die Anforderungen an die Zuweisung zu einer Zone ausserhalb der Bauzonen nach Art. 18 RPG in Verbindung mit Art. 33 RPV (z.B. Weiler- oder Erhaltungszonen) nicht erfüllen und daher der Landwirtschaftszone nach Art. 16 RPG oder einer Landschaftsschutzzone nach Art. 17 RPG zugewiesen werden müssen;
- Kleinsiedlungen ausserhalb der Bauzone, welche die Anforderungen an die Zuweisung zu einer Zone ausserhalb der Bauzonen nach Art. 18 RPG/Art. 33 RPV (z.B. Weiler- oder Erhaltungszonen) erfüllen.

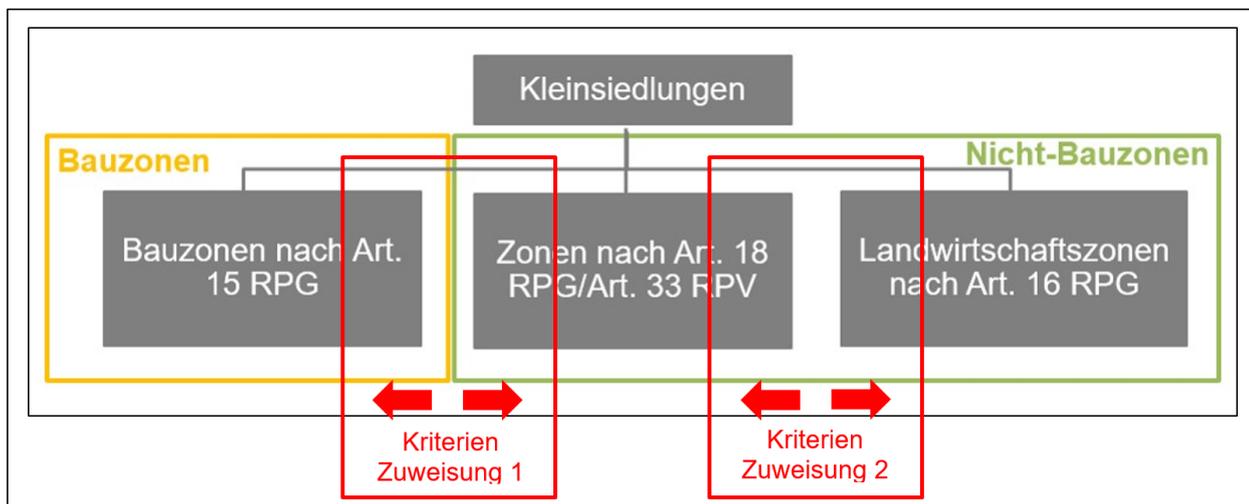


Abb. 11: Kategorien von Kleinsiedlungen und Abgrenzungskriterien (Zuweisung 1/Zuweisung 2)

Um die vom Bund geforderte Überprüfung der Zonenzuweisung im Bereich der Kleinsiedlungen letztlich durchführen zu können, mussten vorgängig entsprechend anwendbare Abgrenzungskriterien festgelegt werden. So stellte sich einerseits die Frage, welche Kriterien eine Kleinsiedlung erfüllen muss, damit sie sachgerecht einer Zone nach

Art. 18 RPG/Art. 33 RPV zugewiesen werden kann (vgl. Abb. 11: Kriterien Zuweisung 2; vgl. Kapitel 5.5.1). Erfüllt eine Kleinsiedlung diese Kriterien nicht, so muss sie zwangsläufig der Landwirtschafts- oder Landschaftsschutzzone zugewiesen werden.

Andererseits sind aber auch Kriterien notwendig für die Beurteilung, ob eine Kleinsiedlung einer Zone nach Art. 18 RPG/Art. 33 RPV oder aber einer Bauzone nach Art. 15 RPG zugewiesen werden kann (vgl. Abb. 11: Kriterien Zuweisung 1; vgl. Kapitel 5.5.2).

Mit der Festlegung von Abgrenzungskriterien soll einerseits sichergestellt werden, dass die Zuteilung bei allen 304 Kleinsiedlungen nach den gleichen Massstäben und damit nicht willkürlich erfolgt. Andererseits soll damit die vorgenommene Zonenzuweisung im Bereich der Kleinsiedlungen für jedermann transparent und nachvollziehbar gemacht werden.

#### 5.5.1 Kriterien zur Ausscheidung von Zonen nach Art. 18 RPG/Art. 33 RPV (Zuweisung 2)

Zur Erhaltung bestehender Kleinsiedlungen ausserhalb der Bauzonen können besondere Zonen nach Art. 18 RPG, beispielsweise Weiler- oder Erhaltungszonen, bezeichnet werden, wenn der KRP dies in der Karte oder im Text vorsieht (Art. 33 RPV). Die Voraussetzungen bzw. die Kriterien, die von Bundesrechts wegen erfüllt sein müssen, damit eine Kleinsiedlung einer Zone nach Art. 18 RPG/Art. 33 RPV zugewiesen werden kann, hat das ARE im Jahr 2014 im Dokument "Weilerzonen – Arbeitshilfe für die Prüfung kantonaler Richtpläne" detailliert umschrieben. Massgebend sind dabei die folgenden 6 Kriterien, die kumulativ erfüllt sein müssen:

- Kriterium K1: Historisch gewachsene Siedlung
- Kriterium K2: Mindestens 5 Wohnbauten
- Kriterium K3: Geschlossenes Siedlungsbild (i.d.R. nicht mehr als 20-30 m Gebäudeabstand)
- Kriterium K4: Räumliche Zäsur zu anderen Siedlungen (mind. 200-300 m)
- Kriterium K5: Bestehende ausreichende Erschliessung
- Kriterium K6: Stützpunktfunktion

Gestützt auf die Arbeitshilfe des ARE aus dem Jahr 2014 haben sich Teilprojektteam, Projektteam und auch der Lenkungsausschuss intensiv mit diesen 6 Kriterien auseinandergesetzt. Nachfolgend wird dargelegt, wie die 6 Kriterien im Sinne einer Thurgaufreundlichen, aber noch bundesrechtskonformen Lösung ausgelegt wurden.

- Kriterium K1: Historisch gewachsene Siedlung

**a. Historisch gewachsene Siedlung**

Weiler sind Zeugnisse einer bestimmten, in der Siedlungsgeschichte wurzelnden ländlichen Siedlungsform. Sie haben das Wachstum anderer Siedlungen nicht mitgemacht, sondern ihre ursprüngliche Grösse bewahrt. Für sie wurde der Weilerartikel geschaffen, da an ihrer Erhaltung ein öffentliches Interesse besteht.

Von den Bauzonen abgesetzte *Häusergruppen jüngerer Datums* fallen nicht in den Anwendungsbereich von Artikel 33 RPV<sup>9</sup>. Wie mit solchen Erscheinungen planerisch umzugehen ist, entscheidet sich anhand der konkreten Umstände. Grundsätzlich darf die restriktive Regelung des Bauens ausserhalb der Bauzonen nicht auf dem Weg der Nutzungsplanung unterlaufen werden. Unter dem Stichwort „Kleinbauzonen“ gibt es hierzu eine reiche Bundesgerichtspraxis<sup>9</sup>.

Abb. 12: Beschreibung des Kriteriums 1 "Historisch gewachsene Siedlung" (ARE, 2014)

Um dieses Kriterium beurteilen zu können, wurden Karten produziert mit den Angaben aus der Gebäude- und Wohnungsstatistik (Stand: 2018) zur Bauperiode der aktuell bestehenden Gebäude (Abb. 13). Die beiden Karten in Abb. 13 zeigen die Bauperioden der Gebäude mit Wohnnutzung in den beiden Kleinsiedlungen Bernhardsriet (Fischingen) und Holzhäusern (Amlikon-Bissegg). Grau eingefärbt sind die Gebäude ohne Wohnnutzung. Die Überprüfung der 304 Kleinsiedlungen hat ergeben, dass sämtliche Kleinsiedlungen als historisch gewachsene, ländliche Siedlungen beurteilt werden können. Dabei wird auch der Umstand berücksichtigt, dass zahlreiche Kleinsiedlungen früher eigenständige Ortsgemeinden waren, die über einen historisch gewachsenen Ortskern verfügen, welcher – mindestens seiner Struktur nach – auch heute noch besteht. Kleinsiedlungen jüngerer Datums (z.B. Ferienhaussiedlungen) sind im Prüfumfang nicht enthalten, da sie nichts mit dem Thema Weiler zu tun haben (vgl. Kapitel 5.3).

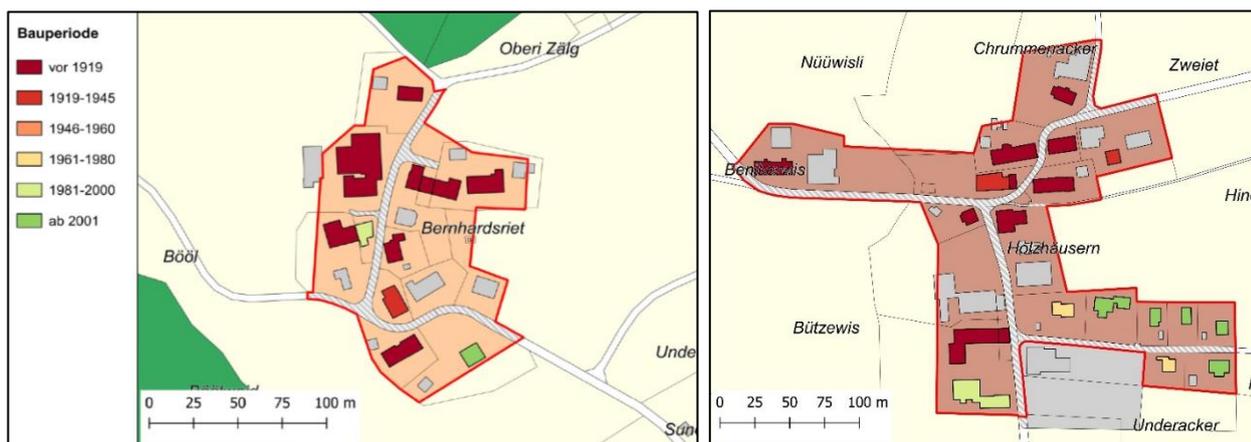


Abb. 13: Darstellung der Bauperiode gemäss Gebäude- und Wohnungsstatistik (Stand: 2018); links: Kleinsiedlung Bernhardsriet (Fischingen); rechts: Kleinsiedlung Holzhäusern (Amlikon-Bissegg)

**Fazit zum Kriterium K1:** Alle 304 Kleinsiedlungen erfüllen das Kriterium K1 (Historisch gewachsene Siedlungen).

- Kriterium K2: Mindestens 5 Wohnbauten

**b. Mindestens 5 Wohnbauten**

Weist eine Häusergruppe weniger als 5 Wohnbauten auf, kommt Artikel 33 RPV nicht zur Anwendung. Häusergruppen dieser Art sind in der Landwirtschaftszone zu belassen, selbst wenn die Gebäude nicht mehr landwirtschaftlich genutzt werden. Dem Erhaltungsinteresse kann mit den Artikeln 24 ff. RPG hinreichend Rechnung getragen werden. Vorbehalten bleibt die Ausscheidung spezieller Nichtbauzonen, wenn sich die zugelassenen Veränderungs- und Entwicklungsmöglichkeiten in ihrer gesamten Summe und Bedeutung im Rahmen dessen halten, was gemäss den Artikeln 16a, 24 – 24e und 37a RPG gilt (teilweise als „reine Erhaltungszonen“ bezeichnet).

Abb. 14: Beschreibung des Kriteriums 2 "Mindestens 5 Wohnbauten" (ARE, 2014)

Der Vergleich von Mindestanforderungen in den Richtplänen anderer Kantone (z.B. Kantone AI, AR, BE, FR, JU, NE, SG, UR, VD) zeigt, dass eine Untergrenze von 5 Wohnbauten für die Ausscheidung von Zonen nach Art. 18 RPG/Art. 33 RPV weit verbreitet ist (VLP ASPAN, 2014). Die Möglichkeit, eine Kleinsiedlung mit weniger als 5 Wohnbauten einer Zone nach Art. 18 RPG/Art. 33 RPV zuzuweisen sowie die mögliche Berücksichtigung von Gebäuden mit potenzieller Wohnnutzung (z.B. Scheunen) als "Wohnbauten" stellte sich nach einer Abklärung beim ARE als nicht umsetzbar heraus. Gemäss der Rückmeldung des ARE stellen 5 ursprünglich bewohnte Gebäude die Mindestgrenze für eine Ausscheidung einer Zone nach Art. 18 RPG/Art. 33 RPV dar.

Ein Gebäude ist gemäss Art. 2 Bst. b der Verordnung über das eidgenössische Gebäude- und Wohnungsregister (VGWR, SR 431.841) ein auf Dauer angelegter, mit einem Dach versehener, mit dem Boden fest verbundener Bau, der Personen aufnehmen kann und Wohnzwecken oder Zwecken der Arbeit, der Ausbildung, der Kultur, des Sports oder jeglicher anderer menschlicher Tätigkeit dient; ein Doppel-, Gruppen- und Reihenhaus zählt dabei ebenfalls als *ein* Gebäude, wenn es einen eigenen Zugang von aussen hat und wenn zwischen den Gebäuden eine senkrechte, vom Erdgeschoss bis zum Dach reichende, tragende Trennmauer besteht (Abb. 15).

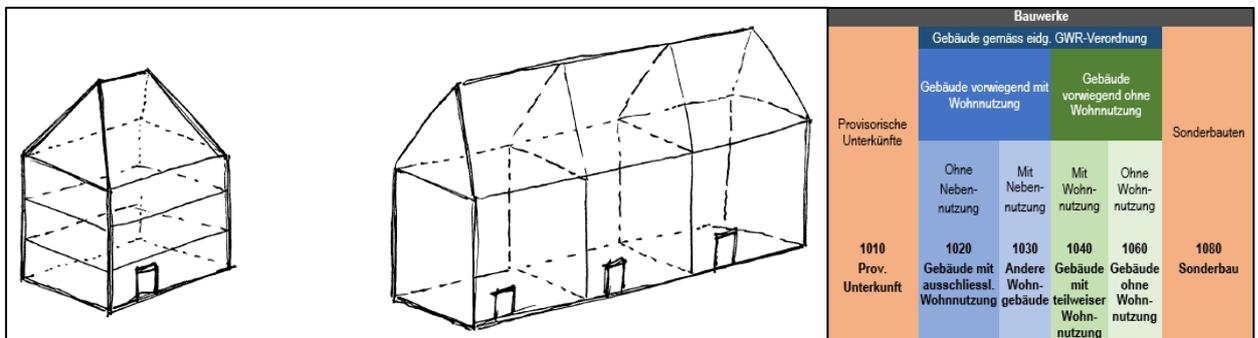


Abb. 15: Vorgaben gemäss VGWR: links: 1 Wohngebäude mit 3 Wohnungen; Mitte: 3 Wohngebäude; rechts: Gebäudekategorien gemäss GWS (Stand: 2018), als Wohngebäude berücksichtigt wurden die Kategorien 1020, 1030 und 1040.

Zum Erfassen der Wohnnutzung diente das Merkmal "Gebäudekategorie" aus der Gebäude- und Wohnungsstatistik (GWS, Stand: 2018). Mit einer GIS-Analyse wurde die Anzahl Wohnbauten pro Kleinsiedlung ermittelt. Da die Daten aus dem Jahr 2018 die Änderungen im Bestand der Wohngebäude zwischen 2018 und 2019 nicht abzudecken vermochten, wurden die Wohngebäudezahlen im Rahmen einer Vernehmlassung bei den Gemeinden auf ihre Korrektheit hin überprüft. Die Vernehmlassung fand vom 8. November bis zum 6. Dezember 2019 statt (vgl. Kapitel 15.1.2).

Fazit zum Kriterium K2: Das Kriterium K2 (Mindestens 5 Wohnbauten) wird so ausgelegt, dass eine Mindestanzahl von 5 ursprünglich bewohnten Gebäuden (Definition gemäss VGWR) Voraussetzung ist für eine mögliche Zuteilung einer bestehenden Kleinsiedlung zu einer Zone nach Art. 18 RPG/Art. 33 RPV. Von den 304 überprüften Kleinsiedlungen verfügen 33 Kleinsiedlungen innerhalb der Zonenabgrenzung über weniger als 5 Wohnbauten. Diese erfüllen daher in aller Regel weder die Voraussetzungen für eine Bauzone nach Art. 15 RPG noch die Voraussetzungen für eine Zone nach Art. 18 RPG/Art. 33 RPV und müssen folglich inskünftig der Landwirtschafts- oder Landschaftsschutzzone zugewiesen werden.

- Kriterium K3: Geschlossenes Siedlungsbild

**c. Geschlossenes Siedlungsbild**

Die Häusergruppe muss ein geschlossenes Siedlungsbild abgeben. Das bedeutet, dass die Gebäude nicht zu weit auseinander liegen dürfen. Damit von einem Siedlungszusammenhang gesprochen werden kann, sollte der Gebäudeabstand in der Regel nicht mehr als 20 – 30 m (Rufdistanz) betragen<sup>10</sup>.

Abb. 16: Beschreibung des Kriteriums 3 "Geschlossenes Siedlungsbild" (ARE, 2014)

Die Definition des Bundes zeigt, dass die Geschlossenheit des Siedlungsbildes hauptsächlich über den Gebäudeabstand innerhalb einer Kleinsiedlung definiert wird. Ein Vergleich mit anderen Kantonen zeigt jedoch, dass oftmals kein maximaler Gebäudeabstand innerhalb einer Kleinsiedlung definiert ist. Einige wenige Kantone halten sich an die Vorgaben des Bundes von 20-30 Metern (Kantone BE, JU, SG, UR). Die Kantone FR und NE setzten den Maximalwert des Gebäudeabstands innerhalb einer Kleinsiedlung auf 50 Meter (VLP ASPAN, 2014). Im Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons St. Gallen (B 2013/263 und B 2014/75 vom 28. April 2015) wurde zudem eine Distanz von 60-70 Metern als zu gross beurteilt, als dass noch ein Siedlungszusammenhang zu erkennen wäre.

Im Sinne einer Thurgau-freundlichen Lösung und um einen möglichst breiten Spielraum bei der nachfolgenden Zonenzuweisung zu gewährleisten, wurde daher auch im Kanton Thurgau der maximale Gebäudeabstand bei 50 Metern angesetzt (Teilkriterium K3 A "Distanz innerhalb"). Der Gebäudeabstand wurde mittels einer GIS-Analyse erhoben, indem ein Puffer von 25 Metern um die einzelnen Gebäude innerhalb einer Kleinsiedlung gelegt wurde (Abb. 17). Bei einem Abstand zwischen zwei Gebäuden von weniger

als 50 Metern kam es automatisch zu einer Überschneidung und damit zu einer "Verschmelzung" der Puffer.

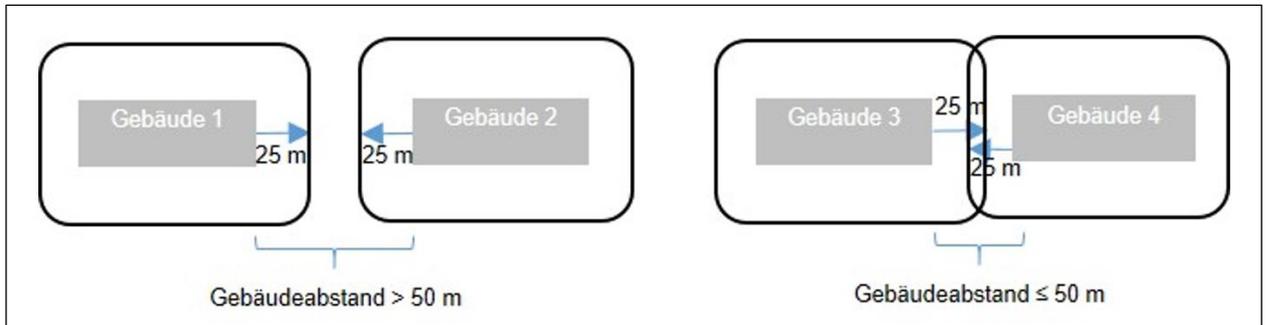


Abb. 17: Ermittlung Gebäudeabstand

Abbildung 18 zeigt die beiden Kleinsiedlungen Azenwilen (Affeltrangen; linkes Bild) und Ittishausen (Aadorf; rechtes Bild). Während in der Kleinsiedlung Azenwilen alle Gebäude nahe beisammen liegen und den maximal zulässigen Gebäudeabstand von 50 Metern einhalten (alle Puffer überschneiden sich), wird der maximal zulässige Gebäudeabstand bei der Kleinsiedlung Ittishausen nicht eingehalten (Puffer überschneiden sich teilweise nicht). Die Kleinsiedlung Ittishausen erfüllt damit das Teilkriterium K3 A (Distanz innerhalb) nicht und damit auch nicht die Anforderungen an eine Zone nach Art. 18 RPG/Art. 33 RPV.

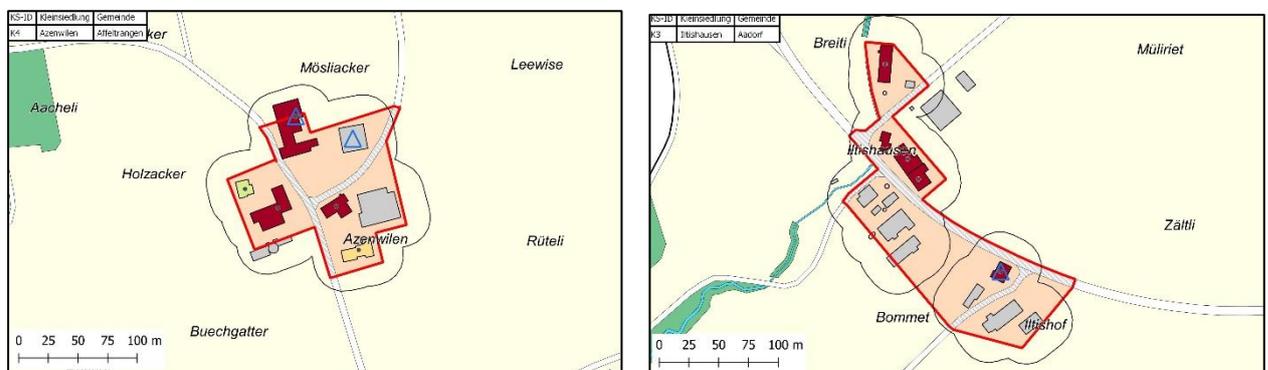


Abb. 18: links: Kleinsiedlung Azenwilen (Affeltrangen): Gebäudeabstand erfüllt; rechts: Kleinsiedlung Ittishausen (Aadorf): Gebäudeabstand nur teilweise erfüllt (Legende zu Kartendarstellung: vgl. Anhang 8)

Im Weiteren waren sowohl das Projektteam als auch der Lenkungsausschuss der Ansicht, dass sich die Geschlossenheit des Siedlungsgebiets nicht ausschliesslich aufgrund eines maximal zulässigen Gebäudeabstands beurteilen lasse. Folglich wurde ein zweites Teilkriterium K3 B "Kompaktheit" eingeführt. Dabei wurde der optische Zusammenhang der Siedlungsstruktur beurteilt. Diese qualitative Beurteilung erfolgte bei allen Kleinsiedlungen mittels Luftbildauswertung (Luftbild, Stand: 2017).

Abbildung 19 zeigt die Kleinsiedlung Klösterli (Egnach). Bei dieser Kleinsiedlung wird das Teilkriterium K3 B (Kompaktheit) nicht eingehalten. Damit erfüllt diese Kleinsiedlung auch die Anforderungen an eine Zone nach Art. 18 RPG/Art. 33 RPV nicht.

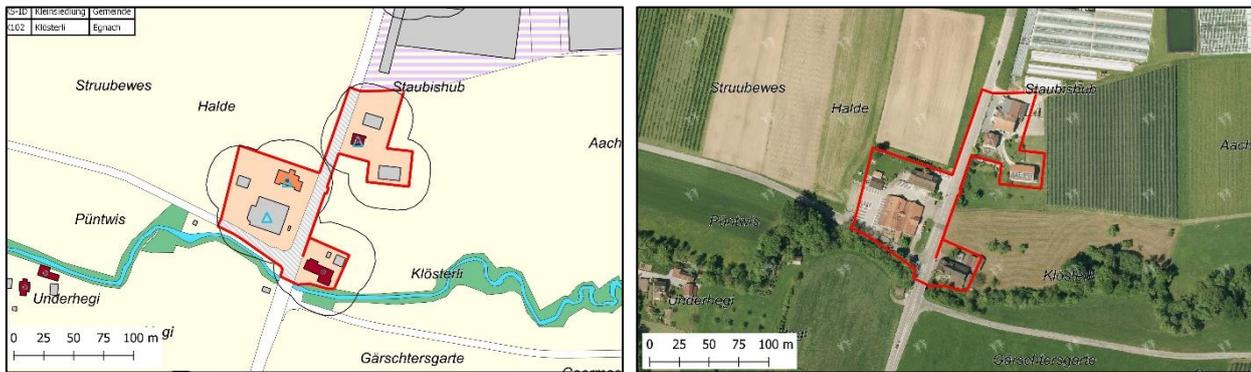


Abb. 19: Kleinsiedlung Klösterli (Egnach): Teilkriterium K3 B "Kompaktheit" nicht erfüllt (Legende zu Kartendarstellung: vgl. Anhang 8)

**Fazit zum Kriterium K3:** Das Kriterium K3 (Geschlossenes Siedlungsbild) wird in zwei Teilkriterien aufgeteilt. Im Rahmen des Teilkriterium K3 A (Distanz innerhalb) gilt es einen maximal zulässigen Gebäudeabstand von 50 Metern zwischen den Gebäuden innerhalb einer Kleinsiedlung einzuhalten. Beim Teilkriterium K3 B (Kompaktheit) wird die optische Geschlossenheit einer Siedlung beurteilt. Von denjenigen Kleinsiedlungen, die als Kandidaten für eine Zone nach Art. 18 RPG/Art. 33 RPV in Frage kommen, erfüllen 10 Kleinsiedlungen das Teilkriterium K3 A (Distanz innerhalb) nicht, 28 Kleinsiedlungen das Teilkriterium K3 B (Kompaktheit) nicht und 9 Kleinsiedlungen beide Teilkriterien nicht.

- Kriterium K4: Räumliche Zäsur zu anderen Siedlungen

**d. Räumliche Zäsur zu andern Siedlungen**

Zwischen dem Weiler und andern Siedlungen muss eine klare räumliche Trennung bestehen. Artikel 33 RPV nimmt Bezug auf „kulturgeschichtlich begründete Siedlungsansätze, die sich von Dörfern und Städten klar absetzen.“<sup>11</sup> Der Abstand zur nächsten Siedlung sollte mindestens 200 – 300 m, idealerweise mehr betragen.

Nach der Schaffung einer Weilerzone ist darauf zu achten, dass die räumliche Zäsur erhalten bleibt. Land, das innerhalb des Mindestabstandes liegt, darf nicht nachträglich einer Bauzone zugewiesen werden.

Abb. 20: Beschreibung des Kriteriums 4 "Räumliche Zäsur zu anderen Siedlungen" (ARE, 2014)

Gemäss Kurzbericht des VLP ASPAN zum Workshop "Weilerzonen im Kanton Thurgau" (2018, vgl. Anhang 10) ist das aus der bundesgerichtlichen Rechtsprechung stammende und im KRP verankerte Kriterium des "kulturgeschichtlich begründeten Siedlungsansatzes, der sich von Dörfern und Städten klar absetzt" zu relativieren. Dieses Kriterium stamme aus früheren Überlegungen, wonach Weiler auch *Stützpunktfunktionen* übernehmen und so der Grundversorgung dienen würden. In der Nähe von

Bauzonen habe dieser Aspekt an Bedeutung verloren, weil die Versorgung von der nahegelegenen Bauzone aus möglich wurde. Heute würden Weiler kaum mehr Versorgungsfunktionen übernehmen. Läden und Gastwirtschaften seien aus den Weilern weitgehend verschwunden. Die Stützpunktfunktion spiele somit keine Rolle mehr. Nach Meinung der beigezogenen Fachleute gebe es damit auch keinen sachlichen Grund mehr, Weilerzonen in Bauzonennähe auszuschliessen. Auch der Bund halte diesbezüglich fest, dass "Weiler im Allgemeinen keine Stützpunktfunktion mehr haben würden" (Richtplan des Kantons Aargau – Genehmigung Gesamtrevision, Prüfungsbericht des Bundes vom 11. August 2017).

Ein Blick über die Kantonsgrenze zeigt zudem, dass auch in vielen anderen Kantonen keine konkreten Mindestabstandsvorschriften eingeführt wurden (z.B. Kantone AR, FR, GE, JU, SG, UR, VD; VLP ASPAN, 2014). Sowohl das Projektteam als auch der Lenkungsausschuss teilen letztlich die Auffassung der beigezogenen Fachleute, wonach es keinen sachlichen Grund mehr gibt, Zonen nach Art. 18 RPG/Art. 33 RPV in Bauzonennähe auszuschliessen.

Fazit zum Kriterium K4: Das Kriterium K4 (Räumliche Zäsur zu anderen Siedlungen) wird bei all denjenigen Kleinsiedlungen, die als Kandidaten für eine Zone nach Art. 18 RPG/Art. 33 RPV in Frage kommen, als erfüllt erachtet.

- Kriterium K5: Ausreichende Erschliessung

**e. Ausreichende Erschliessung**

Die bestehenden Erschliessungsanlagen (Strassen, Wasser, Energie) müssen für die vorgesehenen neuen Nutzungen ausreichend sein. Die Schaffung von Weilerzonen soll nicht mit erheblichem neuem Erschliessungsaufwand einhergehen<sup>12</sup>.

Abb. 21: Beschreibung des Kriteriums 5 "Ausreichende Erschliessung" (ARE, 2014)

Verantwortlich für die zeit- und sachgerechte Erschliessung von Bauzonen sind gemäss § 36 Abs. 1 PBG die Politischen Gemeinden. Gemäss Einschätzung des Projektteams und des Lenkungsausschusses sind die 245 Kleinsiedlungen, die nach den rechtskräftigen Zonenplänen der Gemeinden in einer Bauzone nach Art. 15 RPG liegen (Weiler- oder Dorfzone), ausreichend erschlossen. Zu klären war in der Projektphase 2 aber noch die Frage der ausreichenden Erschliessung bei denjenigen Kleinsiedlungen, die nach den rechtskräftigen Zonenplänen in einer Landwirtschafts- oder Landschaftsschutzzone liegen und bei denen die Zuweisung zu einer Zone nach Art. 18 RPG/Art. 33 RPV in der Projektphase 1 grundsätzlich positiv beurteilt wurde (33 Kleinsiedlungen). Hierfür wurde in der Projektphase 2 eine Vernehmlassung bei den Thurgauer Gemeinden durchgeführt (vgl. Kapitel 15.1.4).

Fazit zum Kriterium K5: Das Kriterium K5 (Ausreichende Erschliessung) ist bei den 245 Kleinsiedlungen, die nach den rechtskräftigen Zonenplänen in einer Bauzone nach Art. 15 RPG liegen (Weiler- oder Dorfzone), erfüllt. In der zweiten Projektphase wurde die

Frage der ausreichenden Erschliessung bei denjenigen 33 Kleinsiedlungen geklärt, die nach den rechtskräftigen Zonenplänen in einer Landwirtschafts- oder Landschaftsschutzzone liegen und als Kandidaten für eine Zone nach Art. 18 RPG/Art. 33 RPV in Frage kommen (vgl. Kapitel 15.1.4). Von diesen 33 Kleinsiedlungen erfüllen 29 Kleinsiedlungen das Kriterium K5 (Ausreichende Erschliessung).

- Kriterium K6: Stützpunktfunktion

**f. Stützpunktfunktion?**

In den Materialien wird das Vorhandensein einer „Stützpunktfunktion“ als Voraussetzung für die Auscheidung von Weilerzonen genannt. Die Problematik dieses Kriteriums im heutigen Umfeld wurde vorne beleuchtet (siehe Kap. 1.3b). Gemäss geltender Praxis ist die „Stützpunktfunktion“ keine unabdingbare Voraussetzung mehr, ausser im Falle von Neubauten (siehe Kap. 5.1c).

Abb. 22: Beschreibung des Kriteriums 6 "Stützpunktfunktion" (ARE, 2014)

Gemäss dem Dokument "Weilerzonen – Arbeitshilfe für die Prüfung kantonaler Richtpläne" (ARE, 2014) wird den Kleinsiedlungen ursprünglich eine für die Erhaltung der ländlichen Strukturen wichtige Rolle zugesprochen. Einrichtungen wie Konsumversorgung, Schulen, Restaurants, Käsereien, Poststellen etc. würden im Sinne eines "Stützpunktes" auch einem weiteren Einzugsbereich dienen. Nach Meinung beigezogener Fachleute und auch des ARE ist diese Auffassung zwischenzeitlich überholt (vgl. Kapitel 5.5.1, Kriterium K4 [Räumliche Zäsur zu anderen Siedlungen]).

Fazit zum Kriterium K6: Das Kriterium K6 (Stützpunktfunktion) wird bei allen Kleinsiedlungen als erfüllt erachtet.

- Umgang mit Kriterien K1 bis K6 im Überblick

Tabelle 1 zeigt den Umgang mit den Kriterien K1 bis K6 im Überblick.

Tabelle 1: Umgang mit Kriterien K1 bis K6 im Überblick

Kriterium	Auslegung PT und LA
Kriterium K1: Historisch gewachsene Siedlung	Alle 304 Kleinsiedlungen erfüllen das Kriterium K1.
Kriterium K2: Mindestens 5 Wohnbauten	Eine Mindestanzahl von 5 ursprünglich bewohnten Gebäuden (Definition gemäss Eidgenössischem Gebäude- und Wohnungsregister) ist Voraussetzung für eine mögliche Zuteilung einer bestehenden Kleinsiedlung zu einer Zone nach Art. 18 RPG/Art. 33 RPV.
Kriterium K3: Geschlossenes Siedlungsbild	Das Kriterium K3 wird in zwei Teilkriterien aufgeteilt. Im Rahmen des Teilkriterium K3 A (Distanz innerhalb) gilt es einen maximal zulässigen Gebäudeabstand von 50 Metern zwischen den Ge-

	bäuden innerhalb einer Kleinsiedlung einzuhalten. Beim Teilkriterium K3 B (Kompaktheit) wird die optische Geschlossenheit einer Siedlung beurteilt.
Kriterium K4: Räumliche Zäsur zu anderen Siedlungen	Das Kriterium K4 wird bei all diejenigen Kleinsiedlungen, die als Kandidaten für eine Zone nach Art. 18 RPG/Art. 33 RPV in Frage kommen, als erfüllt erachtet.
Kriterium K5: Ausreichende Erschliessung	Das Kriterium K5 ist bei den Kleinsiedlungen, die nach den rechtskräftigen Zonenplänen in einer Bauzone nach Art. 15 RPG liegen (Weiler- oder Dorfzone), erfüllt. In der Projektphase 2 wurde die Frage der ausreichenden Erschliessung bei denjenigen Kleinsiedlungen geklärt, die nach den rechtskräftigen Zonenplänen in einer Landwirtschafts- oder Landschaftsschutzzone liegen und gemäss Projektphase 1 als Kandidaten für eine Zone nach Art. 18 RPG/Art. 33 RPV in Frage kamen (vgl. Kapitel 15.1.4).
Kriterium K6: Stützpunktfunktion	Das Kriterium K6 wird bei allen Kleinsiedlungen als erfüllt erachtet.

### 5.5.2 Kriterien zur Ausscheidung von Zonen nach Art. 15 RPG (Zuweisung 1)

Unter Kapitel 5.5.1 wurden die Voraussetzungen bzw. Kriterien festgelegt, die erfüllt sein müssen, damit eine Kleinsiedlung einer Zone nach Art. 18 RPG/Art. 33 RPV zugewiesen werden kann. Das vorliegende Kapitel befasst sich nun mit der Frage, welche Voraussetzungen und Kriterien erfüllt sein müssen, damit eine Kleinsiedlung einer Bauzone nach Art. 15 RPG zugewiesen werden kann (vgl. Abb. 11). Diese Frage ist insofern schwieriger zu beantworten, als dass von Bundesseite her keine so klaren Kriterienvorgaben existieren.

Aus der im RPG verankerten Vorgabe der haushälterischen Nutzung des Bodens leitet sich das Konzentrationsprinzip ab. Das Konzentrationsprinzip verlangt, dass die Siedlungstätigkeit auf räumlich zusammenhängende, vom umliegenden Nicht-Baugebiet klar abgegrenzte Zonen zusammengefasst wird. Das RPG verlangt somit kompakte Siedlungen, Kleinbauzonen sind nicht zulässig. Die Zuweisung einer Kleinsiedlung zum Baugebiet lässt sich somit nur dann rechtfertigen, wenn sie eine gewisse Grösse bzw. eine gewisse Anzahl Bauten aufweist. Im Weiteren muss die Kleinsiedlung bzw. die Gebäudegruppe einen Siedlungszusammenhang bzw. einen Siedlungscharakter aufweisen. Gestützt auf diese Grundgedanken wurde ein entsprechendes Vorgehen festgelegt.

Im Folgenden wird das gewählte Vorgehen – auch unter Berücksichtigung der Erkenntnisse aus Kapitel 5.5.1 – anhand von Abbildung 23 erläutert. Der Abbildung 23 kann entnommen werden, wie viele der 304 Kleinsiedlungen (Prüfumfang) über eine be-

stimmte Anzahl Wohnbauten verfügen, wobei die Wohnbauten innerhalb der unterschiedlichen Zonenabgrenzung erfasst wurden. So verfügen beispielsweise 10 Kleinsiedlungen über lediglich 1 Wohnbaute, 2 Kleinsiedlungen über 2 Wohnbauten und 6 Kleinsiedlungen über 3 Wohnbauten etc. Im Weiteren kann der Abbildung 23 entnommen werden, dass die 304 Kleinsiedlungen, gestützt auf die Anzahl Wohnbauten, vier verschiedenen Fällen zugeordnet wurden.

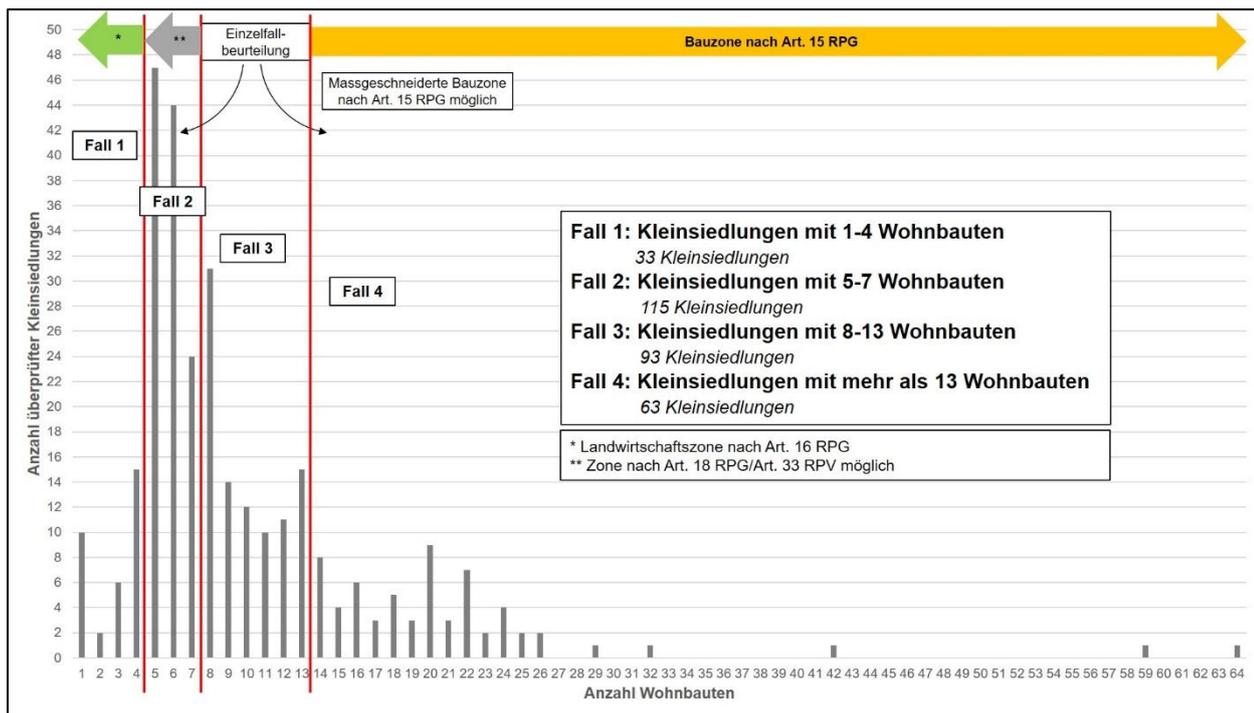


Abb. 23: Übersicht Anzahl Kleinsiedlungen nach Anzahl Wohnbauten und Aufteilung in "Fälle" (Stand Anzahl Wohnbauten: 6. Dezember 2019)

- Fall 1: Kleinsiedlungen mit 1-4 Wohnbauten, Zuteilung zu Landwirtschafts- resp. Landschaftsschutzzone

Der Fall 1 beinhaltet all diejenigen Kleinsiedlungen mit weniger als 5 Wohnbauten. Diese Kleinsiedlungen erfüllen in aller Regel weder die Anforderungen an eine Zone nach Art 18RPG/Art. 33 RPV, noch die Anforderungen an eine ordentliche Bauzone nach Art. 15 RPG. Insgesamt wurden 33 Kleinsiedlungen diesem Fall zugeordnet. Möglich ist eine Zuweisung zu einer Zone nach Art 18RPG/Art. 33 RPV oder zu einer Bauzone nach Art. 15 RPG nur dann, wenn ausserhalb der heutigen Zonenabgrenzung noch weitere Wohnbauten bestehen, die dazugerechnet werden können oder wenn die Kleinsiedlung direkt an eine bestehende Bauzone nach Art. 15 RPG angrenzt.

- Fall 2: Kleinsiedlungen mit 5-7 Wohnbauten, Zuteilung zu Zone nach Art. 18 RPG/Art. 33 RPV oder Landwirtschafts- bzw. Landschaftsschutzzone

Der Fall 2 beinhaltet diejenigen Kleinsiedlungen, die zwischen 5 und 7 Wohnbauten verfügen. Diese Kleinsiedlungen können unter gewissen Voraussetzungen (vgl. Kapitel 5.5.1) einer Zone nach Art. 18 RPG/Art. 33 RPV zugewiesen werden, nicht aber einer ordentlichen Bauzone nach Art. 15 RPG. Im Hinblick auf eine möglichst transparente, nachvollziehbare und nicht willkürliche Umsetzung wurde hier eine schematische Abgrenzung eingeführt. Damit eine Zuweisung zu einer ordentlichen Bauzone nach Art. 15 RPG überhaupt zur Diskussion gestellt werden kann, muss eine Kleinsiedlung im Kanton Thurgau folglich über mindestens 8 Wohnbauten verfügen. Insgesamt wurden 115 Kleinsiedlungen dem Fall 2 zugeordnet.

- Fall 3: Kleinsiedlungen mit 8-13 Wohnbauten, Zuteilung zu Zone nach Art. 18 RPG/Art. 33 RPV oder Bauzone nach Art. 15 RPG (Einzelfallbeurteilung)

Der Fall 3 beinhaltet diejenigen Kleinsiedlungen, die zwischen 8 und 13 Wohnbauten verfügen (total: 93 Kleinsiedlungen). Im Rahmen einer Einzelfallbeurteilung wurde geprüft, ob diese Kleinsiedlungen inskünftig einer Zone nach Art. 18 RPG/Art. 33 RPV oder aber einer ordentlichen Bauzone nach Art. 15 RPG zuzuweisen sind. Im Vorfeld der Einzelfallbeurteilung im Bereich der Fall 3-Kleinsiedlungen wurde – gestützt auf die Luftbilder und gestützt auf die vorstehend ausgeführten Gedanken – eine Systematik mit 7 Kleinsiedlungstypen und entsprechender Zonenzuweisung erstellt (Tabelle 2).

Tabelle 1: Kleinsiedlungstypen aus "Fall 3"

Typ	Beschreibung	Zonenzuweisung	Anzahl Kleinsiedlungen	
Typ A1	- Kleinsiedlungen in Lw/Ls	Individuelle Beurteilung	5	
Typ B1	- kleine Kleinsiedlung - abseits vom Hauptsiedlungsgebiet	- typischer Weiler - massgeschneiderte Zone	Zone nach Art. 18 RPG/Art. 33 RPV	29
Typ B2	- kleine Kleinsiedlung - abseits vom Hauptsiedlungsgebiet	- typischer Weiler - nicht massgeschneiderte Zone	Zone nach Art. 18 RPG/Art. 33 RPV	26
Typ B3	- grössere Kleinsiedlung - abseits vom Hauptsiedlungsgebiet	- typischer Weiler - massgeschneiderte Zone	Bauzone nach Art. 15 RPG	13
Typ B4	- grössere Kleinsiedlung - abseits vom Hauptsiedlungsgebiet	- typischer Weiler - nicht massgeschneiderte Zone	Bauzone nach Art. 15 RPG	13
Typ C1	- kleinere oder grössere Kleinsiedlung - nahe Hauptsiedlungsgebiet	- kein typischer Weiler - massgeschneiderte Zone	Bauzone nach Art. 15 RPG	4
Typ C2	- kleinere oder grössere Kleinsiedlung - nahe Hauptsiedlungsgebiet	- kein typischer Weiler - nicht massgeschneiderte Zone	Individuelle Beurteilung	3

Massgebend waren dabei im Wesentlichen die Siedlungsgrösse (Wohnbauten und landwirtschaftliche Bauten), die Nähe zum Hauptsiedlungsgebiet sowie die heutige Zonenabgrenzung.

Dem Typ A1 wurden diejenigen Kleinsiedlungen zugewiesen, die heute in der Landwirtschafts- oder Landschaftsschutzzone liegen. Sie erfordern eine individuelle Beurteilung.

Dem Typ B zugeordnet werden all diejenigen Kleinsiedlungen, die abseits vom Hauptsiedlungsgebiet liegen. Die kleineren dieser Kleinsiedlungen (Typ B1 und B2) erfüllen die Anforderungen an eine Bauzone nach Art. 15 RPG nicht und sind daher inskünftig einer Zone nach Art. 18 RPG/Art. 33 RPV zuzuweisen. Die grösseren dieser Kleinsiedlungen (Typ B3 und B4) erfüllen diese Anforderungen und können inskünftig einer Bauzone nach Art. 15 RPG zugewiesen werden.

Im Gegensatz zu den Kleinsiedlungen des Typs B liegen die Kleinsiedlungen des Typs C alle nahe beim Hauptsiedlungsgebiet. Aufgrund dieser Nähe zum Hauptsiedlungsgebiet und des bestehenden Siedlungszusammenhangs ist hier die Ausscheidung einer ordentlichen Bauzone bereits bei kleineren Kleinsiedlungen (mindestens 8 Wohnbauten) denkbar und möglich.

Zur Illustration dieser Systematik werden in den Abbildungen 24 bis 26 je zwei Kleinsiedlungen des Typs B1, B3 und C1 aufgeführt.

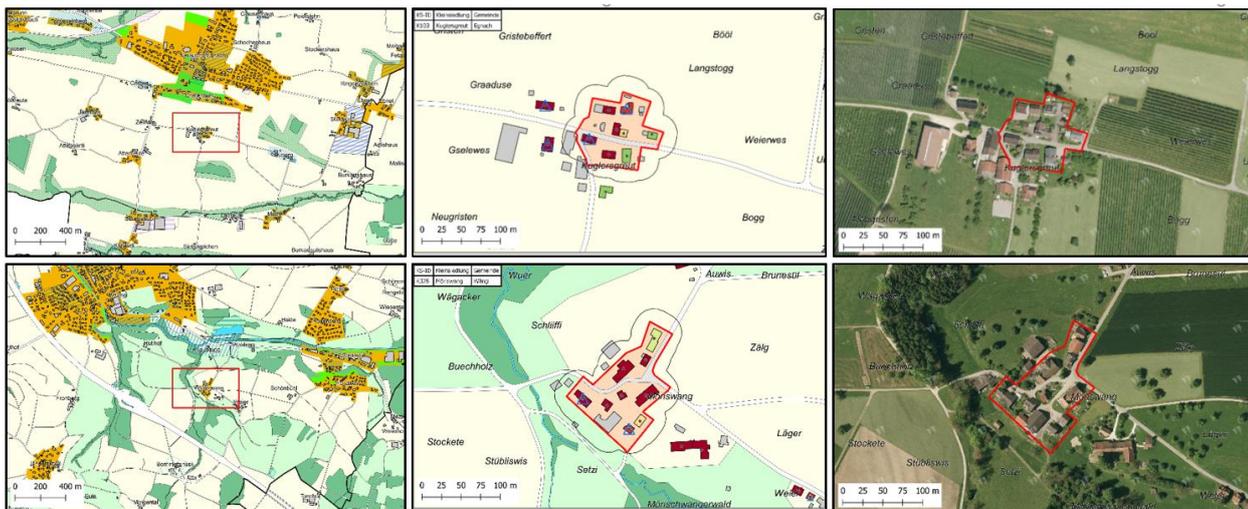


Abb. 24: 2 Kleinsiedlungen des Typs B1 (neu Zone nach Art. 18 RPG/Art. 33 RPV); oben: Kleinsiedlung Kuglersgreut (Egnach); unten: Kleinsiedlung Möriswang (Wängi).



Abb. 25: 2 Kleinsiedlungen des Typs B3 (neu Bauzone nach Art. 15 RPG); oben: Kleinsiedlung Dickihof (Schlatt); unten: Kleinsiedlung Trüttlikon (Uesslingen-Buch).

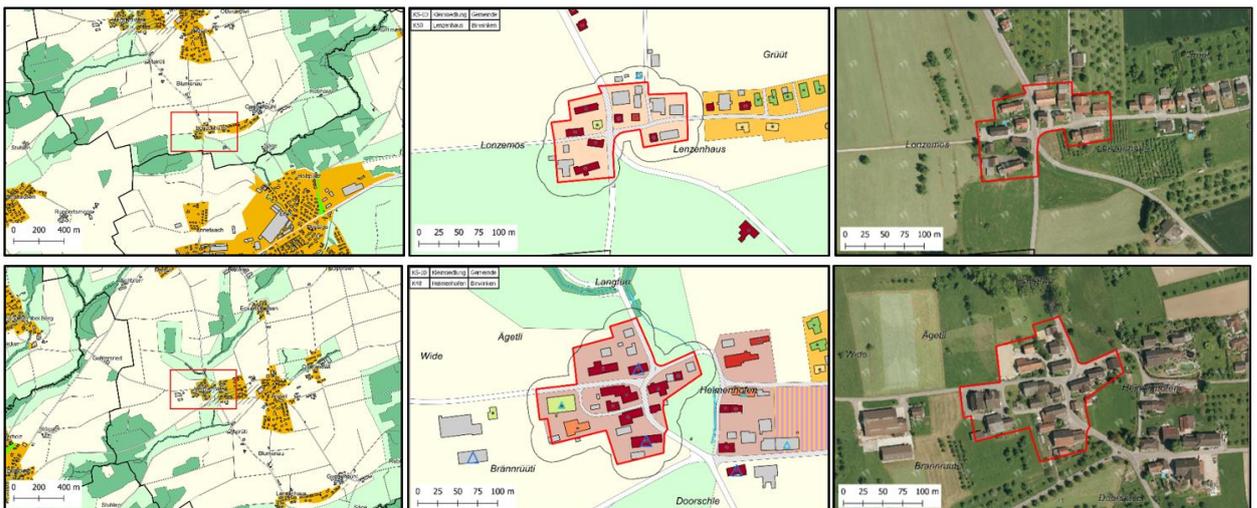


Abb. 26: 2 Kleinsiedlungen des Typs C1 (neu Bauzone nach Art. 15 RPG); oben: Kleinsiedlung Lenzenhaus (Birwinken); unten: Kleinsiedlung Heimenhofen (Birwinken).

- **Fall 4: Kleinsiedlungen mit mehr als 13 Wohnbauten, Zuteilung zu Bauzone nach Art. 15 RPG**

Dem Fall 4 wurden die Kleinsiedlungen zugeordnet mit mehr als 13 Wohnbauten. Nach Auffassung des Projektteams und des Lenkungsausschusses erfüllen diese Kleinsiedlungen die Anforderungen an eine ordentliche Bauzone nach Art. 15 RPG. Zwar wird im Dokument "Weilerzonen – Arbeitshilfe für die Prüfung kantonaler Richtpläne" (ARE, 2014) im Zusammenhang mit entsprechenden Grenzwerten anderer Kantone erwähnt, dass eine solch schematische Grenze der Vielfalt der Siedlungsformen nicht gerecht werde. Jedenfalls dürfe nicht ohne nähere Prüfung davon ausgegangen werden, dass eine Häusergruppe mit mehr als beispielsweise 10, 12 oder 15 Wohnbauten automatisch die Voraussetzungen nach Art. 15 RPG erfülle. In Anbetracht der grossen Anzahl

zu beurteilender Kleinsiedlungen (304) und im Hinblick auf eine möglichst transparente, nachvollziehbare und nicht willkürliche Umsetzung im Kanton Thurgau haben sich das Projektteam und der Lenkungsausschuss aber dennoch für eine klare und eindeutige Abgrenzung entschieden. Aufgrund der historisch gewachsenen, feinkörnigen Siedlungsstruktur einerseits und aufgrund der Tatsache, dass zahlreiche Kleinsiedlungen früher eigenständige Ortsgemeinden waren andererseits, wird die Grenzziehung zwischen 13 und 14 Wohnbauten als sinnvoll, zweckmässig und auch Thurgau-freundlich erachtet. Insgesamt wurden 63 Kleinsiedlungen dem Fall 4 zugewiesen.

### 5.5.3 Vorgehen bei der Triage der Kleinsiedlungen

Die Triage der Kleinsiedlungen wurde im Rahmen mehrerer Teilprojektteamsitzungen vorgenommen. Im Vorfeld dieser Sitzungen wurden den Mitgliedern des Teilprojektteams die Faktenblätter der 304 Kleinsiedlungen zugestellt sowie vier Excel-Listen mit weiterführenden Angaben zu den Kleinsiedlungen (pro "Fall" eine Liste).

Die Triage der Kleinsiedlungen wurde in der Folge fallweise vorgenommen. Vor einer Teilprojektteamsitzung haben die Teilprojektteammitglieder des DBU in Anwendung der festgelegten Kriterien (vgl. Kapitel 5.5.1 und 5.5.2) eine provisorische Zonenzuteilung vorgenommen und dabei zwischen eindeutigen und weniger eindeutigen Fällen unterschieden. Die weniger eindeutigen Fälle wurden im Rahmen der folgenden Teilprojektteamsitzungen diskutiert. War im Teilprojektteam keine Konsensfindung möglich, wurde als letzte Möglichkeit mittels Mehrheitsentscheid über die neue Zonenzuweisung entschieden. Im Anschluss an die jeweilige Teilprojektteamsitzung wurde die besprochene Liste aufgrund der geführten Diskussion nachgeführt und den Mitgliedern zugestellt. Im Nachgang zur Sitzung hatten die Teilprojektteammitglieder jeweils die Möglichkeit, auch allfällige Rückmeldungen zu den nicht besprochenen Fällen anzubringen. In der Folge wurden die vier Excel-Listen vom Projektteam und Lenkungsausschuss verabschiedet und in eine zusammenfassende Excel-Liste überführt (Anhang 9).

### 5.5.4 Triage Kleinsiedlungen im Überblick

Die Überprüfung der Zonenzuweisung im Bereich der 304 Kleinsiedlungen hat Folgendes ergeben (Tabelle 3): Von den 245 Kleinsiedlungen in Weiler- und Dorfzonen nach § 6 PBV können 104 Kleinsiedlungen einer Bauzone nach Art. 15 RPG zugewiesen werden respektive in einer solchen verbleiben. 29 Kleinsiedlungen müssen einer Landwirtschafts- oder Landschaftsschutzzone zugeteilt werden. Diese Kleinsiedlungen sind im Anhang 1 der Kleinsiedlungsverordnung (KSV; RB 700.3) aufgeführt (vgl. Kapitel 10 und Anhang 20). 112 Kleinsiedlungen erfüllen die Kriterien für eine Zone nach Art. 18 RPG/Art. 33 RPV (Anhang 2 KSV; vgl. Kapitel 10 und Anhang 20). Von den 59 in Landwirtschafts- oder Landschaftsschutzzonen gelegenen Kleinsiedlungen können 29 Kleinsiedlungen einer Zone nach Art. 18 RPG/Art. 33 RPV zugewiesen werden und 30 Kleinsiedlungen verbleiben in einer Landwirtschafts- oder Landschaftsschutzzone.

Tabelle 2: Triage Kleinsiedlungen im Überblick

Aktueller Zonentyp		Neue Zonenzuweisung nach Triage	
Landwirtschaftszone oder Landschaftsschutzzone: 59 Kleinsiedlungen		Bestehender Zonentyp belassen:	30 Kleinsiedlungen
		Zone nach Art. 18 RPG/Art. 33 RPV:	29 Kleinsiedlungen
		Bauzone nach Art. 15 RPG:	0 Kleinsiedlungen
Bauzone nach Art. 15 RPG: 245 Kleinsiedlungen	Weilerzone: 177 Kleinsiedlungen	Landwirtschaftszone oder Landschaftsschutzzone:	26 Kleinsiedlungen
		Zone nach Art. 18 RPG/Art. 33 RPV:	95 Kleinsiedlungen
		Bauzone nach Art. 15 RPG:	56 Kleinsiedlungen
	Dorfzone: 68 Kleinsiedlungen	Landwirtschaftszone oder Landschaftsschutzzone:	3 Kleinsiedlungen
		Zone nach Art. 18 RPG/Art. 33 RPV:	17 Kleinsiedlungen
		Bauzone nach Art. 15 RPG:	48 Kleinsiedlungen

## 5.6 Übersicht Resultate/Dokumente aus dem Teilprojekt 1

Im Rahmen des TP 1 wurden im Wesentlichen die folgenden Resultate/Dokumente erarbeitet:

- 1 Faktenblatt pro Kleinsiedlung (Anhang 8; vollständige Sammlung der Faktenblätter einsehbar unter [www.raumentwicklung.tg.ch](http://www.raumentwicklung.tg.ch))
- Festlegung Prüfumfang: 304 Kleinsiedlungen
- Definition der Kriterien für die Triage der Kleinsiedlungen
- Excel-Tabelle "Triage Kleinsiedlungen" (Anhang 9)

## 6 Teilprojekt 2 "Auswirkungen auf Siedlungsgebiet"

### 6.1 Ziele und Inhalt Teilprojekt 2

Aufgrund der im TP 1 vorgenommenen Triage wurde im TP 2 ermittelt, welche Auswirkungen das TP 1 auf das Siedlungsgebiet hat und wie damit im KRP umgegangen werden soll. Konkret untersucht wurden die Auswirkungen auf das Richtplanunterkapitel "1.1 Siedlungsgebiet", auf den Richtplananhang "A1 Anpassungsbedarf Siedlungsgebiet" und auf die Richtplankarte 1:50'000.

### 6.2 Sitzungen Teilprojekt 2

6.3 Die Ergebnisse des TP 2 wurden in zwei Teilprojektteamsitzungen und vier Sitzungen des Projektteams (PT) erarbeitet und in drei Sitzungen des Lenkungsausschusses (LA) verabschiedet (Abb. 27).

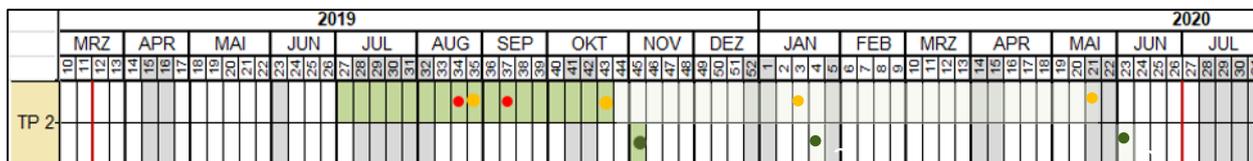


Abb. 27: Ausschnitt aus Zeitplan zur Erarbeitung des TP 2 (rot: TP-Sitzungen; gelb: PT-Sitzungen; grün: LA-Sitzung)

### 6.4 Definition Siedlungsgebiet

Das Siedlungsgebiet des Kantons Thurgau stellt das Gebiet dar, in dem die bauliche Entwicklung bis zum Richtplanhorizont (25 Jahre, bis 2040) stattfinden kann. Es umfasst gemäss Festsetzung 1.1 A des KRP eine Gesamtfläche von 11'450 Hektaren und beinhaltet sowohl die überbauten und die unüberbauten Bauzonen als auch die Flächen, in denen im Nutzungsplanverfahren bis zum Zeithorizont 2040 neue Bauzonen ausgeschieden werden können (kommunale Richtplangebiete). 98 Prozent des gesamtkantonalen Siedlungsgebiets sind heute in der Richtplankarte 1:50'000 verortet, grossmehrheitlich in Form von orangen Flächen. 2 Prozent des Siedlungsgebiets (234 ha) sind demgegenüber örtlich noch nicht festgelegt bzw. in der Richtplankarte 1:50'000 noch nicht verortet. Diese Flächen stehen im Form von sogenannten Kontingenten für künftige Nutzungen zur Verfügung (vgl. KRP Festsetzung 1.1 B).

### 6.5 Auswirkungen des TP 1 auf das Siedlungsgebiet

Das TP 1 hat ergeben, dass in 49 von 80 Gemeinden Kleinsiedlungen bestehen, welche inskünftig einer Nicht-Bauzone zugewiesen werden müssen. Konkret betroffen davon sind 141 Kleinsiedlungen, die heute in einer Bauzone (Weiler- oder Dorfzone gemäss § 6 PBV) liegen und neu einer Nicht-Bauzone zugewiesen werden müssen. Dies bedeutet in flächenmässiger Hinsicht, dass insgesamt rund 160 Hektaren Bauzonenfläche (140 ha WMZ; 20 ha Verkehrsflächen in Bauzonen) neu einer Nicht-Bauzone zugewiesen werden müssen. Die Kleinsiedlungen, die neu einer Nicht-Bauzone zugewiesen werden müssen, werden folglich in der Richtplankarte 1:50'000 definitionsgemäss

nicht mehr als Siedlungsgebiet abgebildet (Reduktion der orangen Flächen in der Richtplankarte 1:50'000 um rund 160 ha).

Im Zusammenhang mit den Auswirkungen des TP 1 auf die Siedlungsgebietsbestimmungen im KRP wurden im Weiteren sinngemäss 5 verschiedene Varianten diskutiert:

- Variante 1: Aufgrund der erforderlichen Zuweisung zahlreicher Kleinsiedlungen zu Nicht-Bauzonen (TP 1) wird auch das gesamtkantonale Siedlungsgebiet in gleichem Umfang um 160 Hektaren reduziert.
- Variante 2: Aufgrund der erforderlichen Zuweisung zahlreicher Kleinsiedlungen zu Nicht-Bauzonen (TP 1) wird das gesamtkantonale Siedlungsgebiet belassen wie es ist und das WMZ-Kontingent wird um 160 Hektaren aufgestockt.
- Variante 3: Aufgrund der erforderlichen Zuweisung zahlreicher Kleinsiedlungen zu Nicht-Bauzonen (TP 1) wird das gesamtkantonale Siedlungsgebiet um 60 Hektaren reduziert und das WMZ-Kontingent wird um 100 Hektaren aufgestockt (Kompromiss zwischen Variante 1 und Variante 3).
- Variante 4: Aufgrund der erforderlichen Zuweisung zahlreicher Kleinsiedlungen zu Nicht-Bauzonen (TP 1) wird das gesamtkantonale Siedlungsgebiet belassen wie es ist und ein zusätzliches regionales Kontingentensystem wird geschaffen (160 ha).
- Variante 5: Aufgrund der erforderlichen Zuweisung zahlreicher Kleinsiedlungen zu Nicht-Bauzonen (TP 1) wird das gesamtkantonale Siedlungsgebiet um 140 Hektaren reduziert und das WMZ-Kontingent wird um 19 Hektaren aufgestockt (die betroffenen Gemeinden dürfen noch unbebaute, zu reduzierende WMZ-Flächen in Kleinsiedlungen flächengleich als Bauzonen zum Hauptsiedlungsgebiet hin verlagern).

Das Projektteam und der Lenkungsausschuss haben die verschiedenen Varianten intensiv diskutiert und sich letztlich für die Variante 5 entschieden. Folgende Eckpfeiler sind dabei massgebend:

- Das gesamtkantonale Siedlungsgebiet wird um 140 Hektaren von 11'450 Hektaren auf 11'310 Hektaren reduziert (Anpassung KRP Festsetzung 1.1 A).
- Die betroffenen Gemeinden dürfen die noch unbebauten, zu reduzierenden WMZ-Flächen in Kleinsiedlungen flächengleich als Bauzonen zum Hauptsiedlungsgebiet hin verlagern (Anpassung KRP Festsetzung 1.4 B und 1.9 C sowie neuer Anhang A9; vgl. Kapitel 8).
- Die noch unbebauten, zu reduzierenden WMZ-Flächen in Kleinsiedlungen wurden systematisch erfasst (vgl. Kapitel 6.5), sie umfassen gesamtkantonale 19 Hektaren.

- Das WMZ-Kontingent wird um 19 Hektaren aufgestockt (Anpassung KRP Festsetzung 1.1 B).
- Der Zugriff der Gemeinden auf die kantonalen Kontingente ist klar geregelt. Ein Bedarfsnachweis (d.h. gemeindespezifische Auslastung > 100 Prozent) ist für die Beanspruchung der zusätzlichen WMZ-Flächen jedoch nicht erforderlich. Voraussetzung für eine Einzonung ist jedoch, dass die Kriterien der Bauzonendimensionierung eingehalten werden, d.h. eine Gemeinde darf infolge der geplanten Einzonung keine überdimensionierten WMZ aufweisen (= gemeindespezifische Auslastung bezogen auf den Zonenplanhorizont < 85 Prozent).

#### 6.6 Ermittlung der unüberbauten WMZ-Flächen in Kleinsiedlungen, die neu einer Nicht-Bauzone zugewiesen werden müssen

Ein Grossteil der WMZ-Flächen in Kleinsiedlungen, die neu einer Nicht-Bauzone zugewiesen werden müssen, ist heute bereits überbaut (121 ha oder 86%). Nur ein kleiner Teil ist demgegenüber noch unüberbaut (19 ha oder 14%). Zur Ermittlung der noch unüberbauten WMZ-Flächen wurde in einem ersten Schritt die neuste Raum<sup>+</sup>-Erhebung (2018) beigezogen. Im Rahmen dieser Erhebung wurden Baulücken ab 200 m<sup>2</sup> und unbebaute Innenentwicklungspotenziale ab 2'000 m<sup>2</sup> als unüberbaute WMZ-Flächen berücksichtigt. Aufgrund dieser Schwellenwerte resultierte eine gesamthafte unüberbaute WMZ-Fläche von lediglich drei Hektaren. In der Folge wurden die unüberbauten WMZ-Flächen nochmals mittels Luftbildauswertung überprüft (Stand Luftbilder: 21. bis 23. März und 1. Juni 2019). Diese Ermittlung führte zu der eingangs erwähnten, unüberbauten WMZ-Fläche in der Grösse von 19 Hektaren. Für jede der 141 Kleinsiedlungen, die neu einer Nicht-Bauzone zugewiesen werden müssen, wurde eine entsprechende Karte mit den unüberbauten Flächen erstellt (vgl. Anhang 11). Die vollständige Sammlung der Kartenblätter ist einsehbar unter [www.raumentwicklung.tg.ch](http://www.raumentwicklung.tg.ch).



Abb. 28 Oberhausen (Braunau, links) und Reutenen (Homburg, rechts); Überprüfung unüberbauter WMZ-Flächen in Kleinsiedlungen; orange: als überbaut klassiert gemäss Raum<sup>+</sup> (2018); blau: als unüberbaut klassiert gemäss Raum<sup>+</sup> (2018); violett: zusätzlich als unüberbaut klassierte Flächen.

Abbildung 28 zeigt beispielhaft die unüberbauten WMZ-Flächen in den beiden Kleinsiedlungen Oberhausen (Braunau) und Reutenen (Homburg). Blau abgebildet sind die unüberbauten WMZ-Fläche gemäss der Raum<sup>+</sup>-Erhebung (2018), violett abgebildet sind die aufgrund der Luftbildauswertung zusätzlich als unüberbaut klassierten WMZ-Flächen. Die den betroffenen Gemeinden zur Verfügung stehenden Kompensationsflächen werden im neuen KRP Anhang A9 aufgeführt (vgl. Kapitel 8 und Anhang 15).

Die Ermittlung der unüberbauten WMZ-Flächen mittels Luftbildauswertung erfolgte anhand zuvor festgelegter Kriterien (Tabelle 4). Die Themen und Kriterien der Tabelle 4 werden im Folgenden kurz erläutert.

Tabelle 3: Kriterien zur Ermittlung unüberbauter WMZ-Flächen in Kleinsiedlungen, die inskünftig einer Nichtbauzone zugewiesen werden müssen

Thema	Kriterium	Definition
<b>Gebäude</b>	Gebäudegrösse	Freistehende Gebäude $\geq 9 \text{ m}^2$ zählen zum überbauten Gebiet.
	Gebäudeabstand	Der Abstand um ein Gebäude muss mindestens 4 Meter betragen.
<b>Flächeneigenschaften</b>	Grösse der Fläche	Die Grösse einer unüberbauten Fläche muss mindestens $400 \text{ m}^2$ betragen.
	Geometrie der Fläche	Die unüberbaute Fläche muss eine einfache, bebaubare Form aufweisen.
<b>Bodenbedeckung</b>	Anlagen	Gartenanlagen, Swimmingpools, Terrassen, Sitzplätze, Pferdesportanlagen etc. zählen zur unüberbauten Fläche.
	Erschliessungsflächen	Erschliessungs- und Parkierungsflächen zählen zur überbauten Fläche.
<b>Grenzabstände</b>	Grenz- und Strassenabstände	Grenz- und Strassenabstände werden nicht berücksichtigt.
<b>Zonenabgrenzung</b>	Zuweisung zu WMZ	Nur unüberbaute Flächen innerhalb von WMZ werden berücksichtigt.

- Gebäude

Gebäude, deren Grundfläche gemäss Geodatenatz der Amtlichen Vermessung kleiner ist als  $9 \text{ m}^2$ , zählen zum unüberbauten Gebiet. Der Wert orientiert sich an den Bestimmungen in Art. 99 Abs. 3 PBG zu den bewilligungsfreien Bauten. Im Weiteren wurde um jedes Gebäude mit einer Grundfläche  $\geq 9 \text{ m}^2$  ein Puffer von 4 m gelegt (Gebäudeabstand), der als überbaute Fläche zählt (Abb. 29).

- Flächeneigenschaften

Auf einer unüberbauten Fläche muss zumindest theoretisch eine Bebauung möglich sein. Sie muss daher eine Mindestgrösse von  $400 \text{ m}^2$  aufweisen. Diese Fläche würde eine quadratische Baute von 10 m Seitenlänge inkl. je 4 m Gebäudeabstand zulassen

und stellt in diesem Kontext die Minimalfläche dar, die noch als bebaubar gilt. Im Weiteren werden Flächen ausgeschlossen, die eine nicht bebaubare Form aufweisen (z.B. zu schmale Flächen; Abb. 30).



Abb. 29: Kleinsiedlung Huzenwil (Aadorf). Bauten < 9 m<sup>2</sup> gehören zum unüberbauten Gebiet (violette Fläche). Der Mindestabstand rund um ein Gebäude beträgt 4 m (Puffer).



Abb. 30: Kleinsiedlung Bommen (Kemmental). Die weiss umrandeten Flächen stellen nicht bebaubare Flächen dar (zu schmal oder zu klein). Die violetten Flächen zeigen die als unüberbaut deklarierten Flächen.

- Bodenbedeckung

Gartenanlagen, Swimmingpools, Terrassen, Sitzplätze, Pferdesportanlagen und ähnliche Anlagen werden zu den unüberbauten Fläche gezählt, da diese Anlagen – verbunden mit mehr oder weniger grossem Aufwand – entfernbar sind. Demgegenüber werden Erschliessungs- und Parkierungsflächen als bebaute Fläche berücksichtigt, da diese Anlagen Grundvoraussetzung für die Erteilung der Baubewilligung sind (Abb. 31).

- Grenzabstände

Grenz- und Strassenabstände (inkl. Parzellierung) werden bei der Ermittlung der unüberbauten WMZ-Flächen nicht berücksichtigt, da diese Abstände relativ einfach unterschritten werden können (Abb. 32).

- Zonenabgrenzung

Da die unüberbauten Flächen dem WMZ-Kontingent zugeteilt werden, werden andere Bauzonen (z.B. Strassen innerhalb Bauzonen) nicht als unüberbaute Fläche berücksichtigt (Abb. 33).



Abb. 31: Von links nach rechts: Kleinsiedlung Iltishaus (Aadorf), Kleinsiedlung Azenwilen (Affeltrangen), Kleinsiedlung Oberhof (Braunau), Kleinsiedlung Freiherren (Hauptwil-Gottshaus). Beispiele von Anlagen, die zu den unüberbauten Flächen gezählt werden. Ganz rechts: Beispiel für Erschliessungs- und Parkierungsanlagen, die zum überbauten Gebiet gehören (weiss umrandet).



Abb. 32: Kleinsiedlung Bernhardsriet (Fischingen): Grenz- und Strassenabstände werden bei der Ermittlung der unüberbauten Flächen nicht berücksichtigt.



Abb. 33: Kleinsiedlung Schnellberg (Märstetten): Strassen innerhalb Bauzonen (grau schraffierte Fläche) werden nicht als unüberbaute Fläche berücksichtigt.

## 6.7 Auswirkungen auf gemeindespezifische Auslastung und Anpassungsbedarf Siedlungsgebiet

### 6.7.1 Definition gemeindespezifische Auslastung

Die gemeindespezifische Auslastung vergleicht die erwartete Raumnutzerzahl einer Gemeinde mit der vorhandenen Kapazität in den WMZ (15-Jahreshorizont). Der erwartete Raumnutzerzuwachs errechnet sich aus der gesamtkantonalen und der nach Raumtyp differenzierten Entwicklung der Raumnutzer (RN) gemäss Festsetzung 0.3 C und D des KRP (Stand: Juni 2017). Für die Berechnung der Kapazitäten sind die Festsetzungen 1.2 A, B und C aus dem Richtplanunterkapitel "1.2 Mindestdichten" massgebend. Konkret errechnet sich die gemeindespezifische Auslastung damit nach folgender Formel:

$$\text{Gemeindespezifische Auslastung} = \frac{\text{Erwartete RN in WMZ}}{\text{Kapazität in WMZ}} \times 100$$

Die gemeindespezifische Auslastung gibt Auskunft darüber, ob eine Gemeinde einen Bedarf für zusätzliche WMZ ausweisen kann. Ein Bedarf für zusätzliche WMZ durch Ein- oder Umzonungen kann dann geltend gemacht werden, wenn die gemeindespezifische Auslastung einer Gemeinde grösser ist als 100 Prozent.

### 6.7.2 Auswirkungen auf gemeindespezifische Auslastung und Anpassungsbedarf Siedlungsgebiet

Gestützt auf die gemeindespezifische Auslastung wurde im Rahmen der letzten Teilrevision des KRP 2014-2017 für jede Gemeinde der Anpassungsbedarf im Bereich der WMZ (Bauzonen) und der WMZ-Richtplangebiete ermittelt. Der Anpassungsbedarf kann dem Anhang A1 "Anpassungsbedarf Siedlungsgebiet" des KRP (Stand: Juni 2017) entnommen werden.

Gemäss den Resultaten aus dem TP 1 müssen rund 160 ha Bauzonen und davon rund 140 ha WMZ reduziert werden. Zudem ist gemäss TP 2 vorgesehen, dass die noch unbebauten, zu reduzierende WMZ-Flächen in Kleinsiedlungen in der Grösse von 19 Hektaren flächengleich als Bauzonen zum Hauptsiedlungsgebiet hin verlagern werden können. Damit verändert sich die Ausgangslage zur Berechnung der gemeindespezifischen Auslastung und des Handlungsbedarfs.

Im Rahmen des TP 2 wurde detailliert geprüft, inwiefern sich die gemeindespezifische Auslastung und der Handlungsbedarf der Gemeinden aufgrund der Resultate aus den beiden TP 1 und TP 2 verändert. Die Resultate dieser Überprüfung können den beiden Tabellen im Anhang 12 entnommen werden. Die beiden Tabellen zeigen, dass sowohl die erforderlichen WMZ-Reduktionen gemäss TP 1 (140 ha) als auch die möglichen Einzonungen gemäss TP 2 (19 ha) nur geringfügige Auswirkungen auf die Auslastung und den Handlungsbedarf haben. Sowohl das Projektteam als auch der Lenkungsausschuss vertreten daher die Auffassung, dass von einer entsprechenden Anpassung des

Anhangs A1 "Anpassungsbedarf Siedlungsgebiet" infolge der erforderlichen Zonenplanbereinigungen im Bereich von Kleinsiedlungen abgesehen werden kann. Der Anhang A1 ist aber zu gegebener Zeit aufgrund bereits erfolgter Ortsplanungsrevisionen zu aktualisieren (vgl. Kapitel 8).

## 6.8 Auswirkungen des Projekts "Überprüfung Kleinsiedlungen im Kanton Thurgau auf die Gesamtfläche des Siedlungsgebiets nach § 122a PBG (Exkurs)"

Gemäss dem als Gegenvorschlag des Grossen Rates zur Volksinitiative "Ja zu einer intakten Thurgauer Kulturlandschaft" (Gesetzesinitiative zu §§ 17a und 72a PBG) am 1. April 2017 in Kraft getretenen § 122a PBG darf nach der Anpassung des KRP an Art. 38a Abs. 1 und Art. 8a Abs. 1 RPG die im Richtplan festgesetzte Gesamtfläche des Siedlungsgebietes bis zum 31. Dezember 2040 nicht vergrössert werden.

Von der Kleinsiedlungsproblematik betroffen sind 49 Gemeinden und insgesamt 141 Kleinsiedlungen mit einer Fläche von insgesamt rund 160 ha. Diese rund 160 ha müssen aller Voraussicht nach als rechtswidrig der Bauzone zugewiesene Gebiete betrachtet werden. Es stellt sich daher die Frage, inwieweit sich dies auf die im KRP in Festsetzung 1.1. A festgesetzte Gesamtfläche des Siedlungsgebietes von 11'450 ha auswirkt, welche gemäss § 122a PBG bis zum 31. Dezember 2040 nicht vergrössert werden darf bzw. ob sich die in § 122a PBG statuierte Gesamtfläche des Siedlungsgebietes um die Fläche von 160 ha verkleinert.

Das Generalsekretariat des Departements für Bau und Umwelt (DBU) ist dieser Frage nachgegangen und kommt in seinem Argumentarium vom 30. Juli 2020 zum Schluss (vgl. Anhang 13), dass sich die in § 122a PBG erwähnte Gesamtfläche des Siedlungsgebietes auf die mit Beschluss vom 4. Juli 2018 genehmigte Festsetzung 1.1 A des KRP bezieht mit einem Siedlungsgebietsumfang von 11'450 ha. Allfällige Veränderungen des gesamtkantonalen Siedlungsgebietes als Folge der Überarbeitung des Richtplanunterkapitels "1.9 Kleinsiedlungen" haben darauf keinen Einfluss.

## 6.9 Übersicht Resultate/Dokumente aus dem Teilprojekt 2

Im Rahmen des TP 2 wurden im Wesentlichen die folgenden Dokumente erarbeitet:

- Festlegung der Auswirkungen des TP 1 auf das Siedlungsgebiet (Umgang mit Siedlungsgebiet)
- Ermittlung der unüberbauten WMZ-Flächen in Kleinsiedlungen (gesamtkantonale Kompensationsfläche: 19 ha)
- 1 Kartenblatt pro Kleinsiedlung zum Thema "unüberbaute Flächen" (vgl. Anhang 11 Kleinsiedlung Huzenwil [Aadorf]; vollständige Sammlung der Kartenblätter einsehbar unter [www.raumentwicklung.tg.ch](http://www.raumentwicklung.tg.ch))
- Feststellung, dass Resultate aus TP 1 und TP 2 keine Wesentlichen Auswirkungen auf die gemeindespezifische Auslastung und den Handlungsbedarf haben
- Argumentarium "Auswirkungen auf die Gesamtfläche des Siedlungsgebiets nach § 122a PBG" (Anhang 13)

## 7 Teilprojekt 3 "Änderungsmöglichkeiten an bestehender Bausubstanz"

### 7.1 Ziele und Inhalt Teilprojekt 3

Das Ziel des TP 3 ist die Festlegung der zulässigen Änderungen an der bestehenden Bausubstanz in Zonen nach Art. 18 RPG/Art. 33 RPV. In Art. 33 RPV fehlen nähere Bestimmungen baulicher oder nutzungsmässiger Art. Der Rahmen der zulässigen Änderungen an der bestehenden Bausubstanz wird in Art. 33 RPV aber implizit abgesteckt. Art. 33 RPV verfolgt das Ziel, Weiler in ihrer charakteristischen Art zu erhalten. Änderungen an der bestehenden Bausubstanz müssen sich dementsprechend in das bestehende Weilerbild einfügen. Inhaltlich besteht die Aufgabe folglich darin, die zulässigen Änderungen so auszutarieren, dass das historisch gewachsene Weilerbild keinen Schaden nimmt. Regelungsbedürftig sind namentlich Umnutzungen, Erweiterungen, Neben- und Kleinbauten, Abbruch und Wiederaufbau, Erschliessung, Aussenraum- und Umgebungsgestaltung (ARE, 2014). Die Umsetzung kann im KRP erfolgen, es besteht aber auch die Möglichkeit entsprechender Regelungen im Rahmen der Baugesetzgebung.

### 7.2 Sitzungen Teilprojekt 3

Das Ergebnisse des TP 3 wurden in zwei Teilprojektteamsitzungen und einer Sitzung des Projektteams (PT) erarbeitet und in einer Sitzung des Lenkungsausschusses (LA) verabschiedet (Abb. 34).

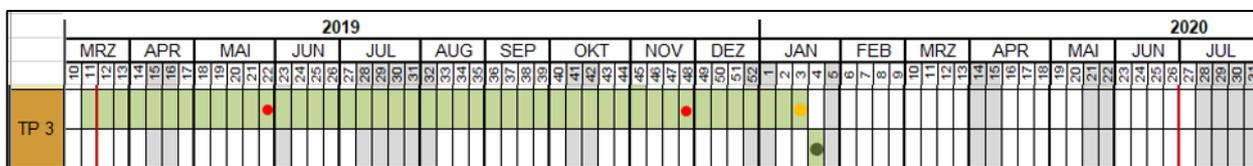


Abb. 34: Ausschnitt aus Zeitplan zur Erarbeitung des TP 3 (rot: TP-Sitzungen; gelb: PT-Sitzungen; grün: LA-Sitzung)

### 7.3 Vorgehen

Das TP 3 steht in engem Zusammenhang mit dem TP 6 "Übergangsregelungen Baugesuche/Planungen" (vgl. Kapitel 10) und dem TP 5 "Entwurf PBG/PBV" (vgl. Kapitel 9) und wurde folglich auch zusammen mit diesen erarbeitet.

### 7.4 Resultate/Dokumente aus dem Teilprojekt 3

Die zulässigen Änderungen an der bestehenden Bausubstanz in Zonen nach Art. 18 RPG/Art. 33 RPV wurden im Rahmen des TP 6 "Übergangsregelungen Baugesuche/Planungen" einerseits in der KSV festgehalten (vgl. Kapitel 10 und Anhang 20). Andererseits werden diese Änderungsmöglichkeiten gemäss TP 5 "Entwurf PBG/PBV" inskünftig in gleicher Weise auch in die PBV aufgenommen (vgl. Kapitel 9 und Anhang 17). Auf eine Aufnahme entsprechender Bestimmungen in den KRP wird verzichtet.

Die Bau- und Nutzungsmöglichkeiten in einer Dorfzone nach Art. 15 RPG, in einer Erhaltungszone nach Art. 18 RPG/Art 33 RPV und in der Landwirtschaftszone nach Art. 16 RPG sind im Anhang 14 in tabellarischer Form gegenübergestellt.

## 8 Teilprojekt 4 "KRP-Entwurf"

### 8.1 Ziele und Inhalte Teilprojekt 4

Zur Erhaltung bestehender Kleinsiedlungen ausserhalb der Bauzonen können besondere Zonen nach Art. 18 RPG, beispielsweise Weiler- oder Erhaltungszonen, bezeichnet werden, wenn der KRP dies in der Karte oder im Text vorsieht. Das Aufführen der konkreten Weiler/Kleinsiedlungen auf der Richtplankarte oder im Richtplantext ist damit Grundvoraussetzung dafür, dass die Gemeinden im nachgelagerten Nutzungsplanverfahren die entsprechenden Zonen grundeigentümergebunden ausscheiden können. Weil weder im aktuellen Richtplanunterkapitel "1.9 Kleinsiedlungen" (Stand: Juni 2009) noch in der Richtplankarte konkrete Weiler/Kleinsiedlungen bezeichnet sind, vermag der KRP den Anforderungen des Bundes diesbezüglich noch nicht zu genügen und muss folglich überarbeitet werden (vgl. Kapitel 2.5, Abb. 4). Das TP 4 verfolgt das Ziel, gestützt auf die Resultate aus den TP 1 bis 3 die erforderlichen Richtplänenentwürfe auszuarbeiten.

### 8.2 Sitzungen Teilprojekt 4

Die Ergebnisse des TP 4 wurden in einer Teilprojektsitzung und zwei Sitzungen des Projektteams (PT) erarbeitet und in einer Sitzung des Lenkungsausschusses (LA) verabschiedet (Abb. 35). In der Folge wurden die Richtplänenentwürfe aufgrund des Umgangs mit den Siedlungsbegrenzungslinien (vgl. Kapitel 14), der Vernehmlassung zum Thema "Erschliessung von Kleinsiedlungen in der Landwirtschafts- oder Landschaftsschutzzone" (vgl. Kapitel 15.1.4) und der verwaltungsinternen Vernehmlassung (vgl. Kapitel 15.6) nochmals geringfügig überarbeitet und angepasst.

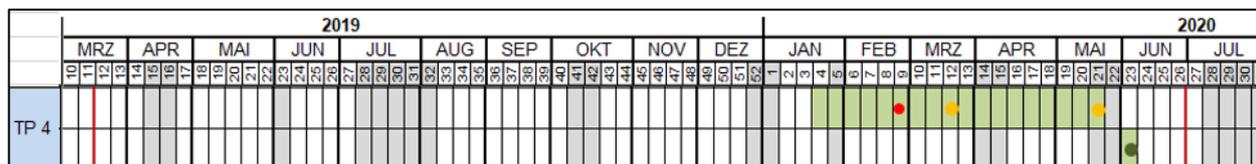


Abb. 35: Ausschnitt aus Zeitplan zur Erarbeitung des TP 4 (rot: TP-Sitzungen; gelb: PT-Sitzungen; grün: LA-Sitzung)

### 8.3 Resultate/Dokumente aus dem Teilprojekt 4

Im Rahmen des TP 4 wurden die folgenden Richtplanunterkapitel überarbeitet (vgl. Anhänge 15 und 16; Entwurfsstand: März 2021):

- Unterkapitel "1.1 Siedlungsgebiet"
- Unterkapitel "1.4 Ein- und Umzonungen"
- Unterkapitel "1.9 Kleinsiedlungen"
- Anhang "A1 Anpassungsbedarf Siedlungsgebiet"
- Richtplankarte 1:50'000

Neu erstellt wurden zudem die folgenden beiden Richtplananhänge (vgl. Anhänge 15 und 16; Entwurfsstand: März 2021):

- Anhang "A8 Kleinsiedlungen"
- Anhang "A9 Kompensationsflächen Kleinsiedlungen"

Zusätzlich wurde ein erläuternder Bericht für die Vernehmlassung erarbeitet (Anhang 18). Der Bericht enthält auch die Erläuterungen für die öffentliche Bekanntmachung der Richtplanentwürfe (Stand: März 2021) und verweist im Wesentlichen auf den vorliegenden, umfassenden Projektbericht.

Im Folgenden werden die massgebenden Anpassungen/Inhalte im Bereich der einzelnen Richtplankapitel kurz zusammengefasst:

- Unterkapitel "1.1 Siedlungsgebiet"

Gestützt auf die Resultate aus dem TP 2 wird im Unterkapitel "1.1 Siedlungsgebiet" das gesamtkantonale Siedlungsgebiet um 140 Hektaren von 11'450 Hektaren auf 11'310 Hektaren reduziert (Festsetzung 1.1 A). Gleichzeitig wird in Festsetzung 1.1 B die gesamtkantonale Kontingentsfläche und in Festsetzung 1.1 B Bst. f die WMZ-Kontingentsfläche um 19 Hektaren vergrössert. Der Vollständigkeit halber ist an dieser Stelle zu erwähnen, dass bei dem vorliegenden Richtplanentwurf (Stand: März 2021) die Kontingentsgrössen in Festsetzung 1.1 B auch aufgrund zwischenzeitlich genehmigter Zonenplanänderungen aktualisiert wurden (Stichtag: 1. März 2021). Im Vorfeld der Verabschiedung des Richtplanunterkapitels durch den Regierungsrat ist zudem eine erneute Aktualisierung vorgesehen.

- Unterkapitel "1.4 Ein- und Umzonungen"

Im Unterkapitel "1.4 Ein- und Umzonungen" wird die Festsetzung 1.4 B mit einer Bestimmung d) ergänzt, damit die betroffenen Gemeinden die noch unbebauten, zu reduzierenden WMZ-Flächen in Kleinsiedlungen ohne Bedarfsnachweis und flächengleich als Bauzonen zum Hauptsiedlungsgebiet hin verlagern können (Einzonungsregelung; Anhang A9 des KRP zeigt die zulässige Kompensations- bzw. Einzonungsfläche pro Gemeinde). Einzonungen innerhalb des Siedlungsgebiets sind jedoch gemäss Planungsgrundsatz 1.1 A Bst. c nicht automatisch möglich, sondern es müssen zum jeweiligen Zeitpunkt die Kriterien der Bauzonendimensionierung erfüllt sein. Diese Bestimmung gilt auch bei der Einzonung von Kompensationsflächen gemäss Anhang A9. Bei der Einzonung dieser Kompensationsflächen ist zwar kein Bedarfsnachweis für zusätzliche WMZ erforderlich (gemeindespezifische Auslastung bezogen auf den Zonenplanhorizont kann auch unter 100% liegen; vgl. Festsetzung 1.4 A). Nach wie vor müssen aber die Kriterien zur Bauzonendimensionierung eingehalten werden, d.h. eine Gemeinde darf als Folge der Einzonung keine überdimensionierten WMZ respektive eine gemeindespezifische Auslastung bezogen auf den Zonenplanhorizont von unter 85 Prozent aufweisen.

- Unterkapitel "1.9 Kleinsiedlungen"

Im bestehenden Planungsgrundsatz 1.9 A wird der Begriff "Weilerzone" gestrichen. Die Voraussetzungen für die Bezeichnung von Erhaltungszonen werden präzisiert und in

einer separaten Festsetzung 1.9 A aufgeführt. Voraussetzung für eine Erhaltungszone sind, in Anlehnung an die Bundesgerichtspraxis, mindestens 5 Wohnbauten, eine geschlossene Häusergruppe mit Siedlungsqualität, ein kulturgeschichtlich begründeter Siedlungsansatz sowie eine ausreichende Erschliessung. Letztlich wird auch erwähnt, dass bei denjenigen Kleinsiedlungen, denen im Richtplananhang A8 eine Erhaltungszone nach Art. 33 RPV zugeordnet ist, die obigen Voraussetzungen als erfüllt gelten.

Im Weiteren wird ein neuer Planungsauftrag 1.9 A eingeführt, der besagt, dass die Gemeinden die für ihre im Anhang A8 des KRP aufgeführten Kleinsiedlungen geltenden Planungen überprüfen müssen. Zudem müssen sie für die Überführung dieser Kleinsiedlungen in einen der zugewiesenen Zonentypen sorgen. Hierfür wurde den Gemeinden in einem ersten Schritt eine Frist von 3 Jahren eingeräumt. Aufgrund der Rückmeldungen aus dem Projektteam und aus dem Lenkungsausschuss wurde diese Frist auf 5 Jahre verlängert.

In der neuen Festsetzung 1.9 B wird festgelegt, dass sich die baulichen und nutzungsmässigen Möglichkeiten in Erhaltungszone nach den Bestimmungen der PBV und den weiterführenden Bestimmungen im Baureglement der jeweiligen Gemeinden richten. Grundsätzlich ist es Aufgabe der Kantone, den Rahmen der zulässigen Änderungen an der bestehenden Bausubstanz in Zonen nach Art. 18 RPG/Art. 33 RPV (Erhaltungszone) abzustecken. Die Umsetzung kann dabei einerseits im KRP erfolgen, andererseits besteht aber auch die Möglichkeit entsprechender Regelungen im Rahmen der Baugesetzgebung (ARE, 2014). Im Kanton Thurgau ist die Umsetzung folglich in der PBV und im Baureglement der jeweiligen Gemeinde vorgesehen.

Letztlich wurde das Richtplanunterkapitel "1.9 Kleinsiedlungen" noch mit der Festsetzung 1.9 C ergänzt, die besagt, dass die Gemeinden die im Anhang A9 aufgeführte Kompensationsfläche angrenzend an das Hauptsiedlungsgebiet als WMZ ausscheiden können. Diese Bestimmung steht in engem Zusammenhang mit der Festsetzung 1.4 B Bst. d des KRP.

- Anhang "A1 Anpassungsbedarf Siedlungsgebiet"

Im Rahmen des TP 2 (vgl. Kapitel 6.6) wurde detailliert geprüft, inwiefern sich die gemeindespezifische Auslastung und der Handlungsbedarf der Gemeinden aufgrund der Resultate aus den TP 1 und TP 2 verändert. Die Überprüfung hat ergeben, dass von einer entsprechenden Anpassung des Anhangs A1 "Anpassungsbedarf Siedlungsgebiet" infolge der erforderlichen Zonenplanbereinigungen im Bereich von Kleinsiedlungen abgesehen werden kann. Der Anhang A1 bzw. die darin aufgeführten Zahlenwerte sind aber zu gegebener Zeit aufgrund bereits erfolgter Ortsplanungsrevisionen zu aktualisieren. Bei der Bereitstellung der Richtplanentwürfe für die öffentliche Bekanntmachung (Stand: März 2021) wurden die Daten ein erstes Mal aktualisiert. Eine zweite und finale Aktualisierung ist im Vorfeld der Verabschiedung des Richtplanunterkapitels durch den Regierungsrat vorgesehen.

- Richtplankarte 1:50'000

Aufgrund der Resultate aus den beiden TP 1 und TP 2 muss auch das auf der Richtplankarte 1:50'000 abgebildete Siedlungsgebiet im Bereich der entsprechenden Kleinsiedlungen reduziert werden (Reduktion der orangen Flächen im Bereich der Kleinsiedlungen um rund 160 ha). Ausgelöst durch diese Reduktion des Siedlungsgebietes drängt sich auch die Anpassung der Siedlungsbegrenzungslinien bei denjenigen 9 Kleinsiedlungen auf, die neu einer Nichtbauzone zugeteilt werden müssen (Siedlungsbegrenzungslinien werden aus der Richtplankarte 1:50'000 entfernt; vgl. Anhang 15).

- Anhang "A8 Kleinsiedlungen"

Der Anhang "A8 Kleinsiedlungen" (grüne Tabelle; Planungsauftrag 1.9 A) zeigt diejenigen Kleinsiedlungen, die zwingend einer Anpassung der Zonierung bedürfen. Folgende drei Fälle sind dabei denkbar:

- Kleinsiedlungen, die zu Recht einer Bauzone (Weilerzone) zugewiesen sind, bei denen aber die Zonenbezeichnung aufgrund der PBV-Änderung angepasst werden muss (z.B. neu Dorfzone)
- Kleinsiedlungen, die in einer Weiler- oder Dorfzone (Bauzone) liegen und die der Erhaltungszone oder aber der Landwirtschafts- oder Landschaftsschutzzone zuzuweisen sind
- Kleinsiedlungen, die in einer Weiler- oder Dorfzone (Bauzone) liegen und die der Landwirtschafts- oder Landschaftsschutzzone zuzuweisen sind.

In der weissen Tabelle des Anhangs A8 (Ausgangslage) sind die Kleinsiedlungen ohne zwingenden Anpassungsbedarf aufgeführt. Diese liegen heute in der Landwirtschafts- oder Landschaftsschutzzone und können – sofern es die betroffene Gemeinde als sinnvoll erachtet – der Erhaltungszone zugewiesen werden. In die weisse Tabelle überführt werden zudem inskünftig auch diejenigen Kleinsiedlungen aus der grünen Tabelle, die dem Auftrag entsprechend einer Nichtbauzone zugeführt wurden und bei denen die Ausscheidung einer Erhaltungszone möglich ist (Fortschreibung des KRP).

- Anhang "A9 Kompensationsflächen Kleinsiedlungen"

Der Anhang A9 steht im Zusammenhang mit den beiden neuen Festsetzungen 1.4 B Bst. d und 1.9 C und zeigt die zulässige Kompensations- bzw. Einzonungsfläche pro Gemeinde. Die Grösse der gesamtkantonalen Kompensationsfläche beträgt dabei rund 19 Hektaren.

## 9 Teilprojekt 5 "Entwurf PBG/PBV"

### 9.1 Ziele und Inhalt Teilprojekt 5

Das TP 5 verfolgt das Ziel zu prüfen, ob und falls ja wie die Bestimmungen im PBG und in der PBV im Rahmen des Projekts "Überprüfung Kleinsiedlungen im Kanton Thurgau" angepasst werden müssen.

### 9.2 Sitzungen Teilprojekt 5

Die Ergebnisse des TP 5 wurden in einer Teilprojektteamsitzung und einer Sitzung des Projektteams (PT) erarbeitet und in einer Sitzung des Lenkungsausschusses (LA) verabschiedet (Abb. 36).

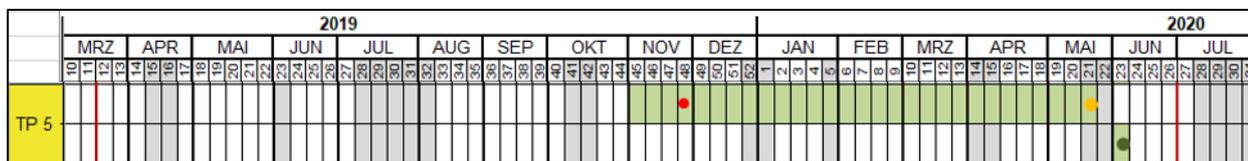


Abb. 36: Ausschnitt aus Zeitplan zur Erarbeitung des TP 5 (rot: TP-Sitzungen; gelb: PT-Sitzungen; grün: LA-Sitzung)

### 9.3 Keine Revision des PBG erforderlich

Im Rahmen des TP 5 wurde geprüft, ob im PBG übergangsrechtliche Bestimmungen anzubringen sind (analog § 122 PBG), welche die Gemeinden verpflichten, ihre Kommunalplanungen innert einer bestimmten Frist an die Vorgaben des neu erarbeiteten Richtplanunterkapitels "1.9 Kleinsiedlungen" (Stand: März 2021; vgl. Kapitel 8.3 und Anhänge 15 und 16) anzupassen.

Dabei gilt zu beachten, dass die Umsetzung des KRP in Form von Planungsaufträgen in den jeweiligen Richtplankapiteln sichergestellt wird. In den Planungsaufträgen werden die federführende Behörde und allfällige Beteiligte benannt sowie ein Termin für die Umsetzung festgelegt. Die Pflicht zur Umsetzung der Planungsaufträge sowie die Sanktion, falls dieser Planungspflicht nicht nachgelebt wird, ergibt sich aus § 8 PBG (vgl. insbesondere Abs. 1 und Abs. 4). Damit sind im PBG als Folge des Projektes "Überprüfung Kleinsiedlungen im Kanton Thurgau" keine Anpassungen im Bereich des PBG erforderlich.

### 9.4 Revision der PBV

#### 9.4.1 Anpassung von § 6 PBV (Dorfzonen, Weilerzonen)

Zur Vermeidung weiterer Verwirrung aufgrund der unterschiedlichen Verwendung des Begriffs "Weilerzone" im Bundesrecht und kantonalem Recht (vgl. Kapitel 2.3) ist die Weilerzone nicht mehr unter den Bauzonen aufzuführen. Der Begriff der Weilerzone wird daher aus § 6 PBV gestrichen. Zudem wird auch Abs. 4 der Bestimmung ersatzlos aufgehoben, da sich dieser Absatz nur auf die Weilerzonen bezieht (vgl. Anhänge 18 und 20).

Kleinsiedlungen, welche gemäss den heutigen Kommunalplanungen der Weilerzone zugewiesen sind, sind inskünftig entweder der Dorfzone (falls sie Bauzonenqualität aufweisen) oder der Erhaltungszone nach Art. 15 PBV bzw. der Landwirtschaftszone oder Landschaftsschutzzone (falls sie keine Bauzonenqualität aufweisen) zuzuweisen. Damit werden sämtliche Gemeinden, die von der Kleinsiedlungsproblematik betroffen sind bzw. in ihren Kommunalplanungen Weilerzonen ausgeschieden haben, verpflichtet, ihre Kommunalplanung gestützt auf das neu erarbeitete Richtplanunterkapitel "1.9 Kleinsiedlungen" (Stand: März 2021; vgl. Kapitel 8.3 und Anhang 15) zu überprüfen und allenfalls anzupassen. Das bedeutet, dass nicht nur jene Kleinsiedlungen im Rahmen der Kommunalplanungsrevision zu überprüfen und anzupassen sind, die gestützt auf die Erkenntnisse aus dem vorliegenden Projekt nicht mehr als Bauzonen ausgeschieden werden können. Vielmehr müssen die Kommunalplanungen auch mit Bezug auf jene Kleinsiedlungen überarbeitet werden, die zwar aufgrund der gewonnenen Erkenntnisse weiterhin als Bauzonen gelten, jedoch aufgrund der Änderung von § 6 PBV nicht mehr als Weilerzonen benannt werden können.

#### 9.4.2 Anpassung von § 15 PBV (Erhaltungszone)

Gemäss § 19 Abs. 1 PBG definiert der Regierungsrat einzelne Nutzungszonen und überlagernde Zonen, deren Zwecke sowie die Grundzüge der darin zulässigen Nutzungen. Vor dem Hintergrund dieser Bestimmung können in der PBV auch bezüglich der Erhaltungszone der Zweck sowie die Grundzüge der darin zulässigen Nutzungen detaillierter als in der heutigen Bestimmung umschrieben werden. Da es sich bei der Erhaltungszone um eine spezielle Zone ausserhalb der Bauzone handelt, sind die baulichen Möglichkeiten bereits von Bundesrechts wegen begrenzt und die Spielräume für kommunale Regelungen ohnehin klein. Damit drängt sich eine Regelung auf kantonaler Stufe auf. Entsprechend wurde § 15 PBV ergänzt (vgl. Anhänge 17, 18 und 19). Die vorgeschlagenen Ergänzungen orientieren sich dabei am Wortlaut der entsprechenden Bestimmung in der KSV bzw. den diesbezüglichen Erläuterungen (vgl. Kapitel 10 und Anhänge 21 und 22).

Auf kommunaler Stufe zu regeln bleiben – soweit erforderlich – die in § 18 PBG erwähnten Bereiche, wie beispielsweise Masse (Grenzabstände, Gebäudeabstände, Gebäudelängen und –breiten, Höhenmasse etc.) oder weitergehende Gestaltungsvorschriften wie beispielsweise zu Dachform und –aufbauten.

#### 9.4.3 Übergangsbestimmung zur Aufhebung der Weilerzonen (neuer § 56a)

Für jene Kleinsiedlungen, die sich in einer Weilerzone befinden und die auch weiterhin als eine Bauzone betrachtet werden können, wurde die PBV mit einer übergangsrechtlichen Lösung (neuer § 56a) ergänzt (vgl. Anhänge 17, 18 und 19).

## 9.5 Übersicht Resultate/Dokumente aus dem Teilprojekt 5

Im Rahmen des TP 5 wurden im Wesentlichen die folgenden Resultate/Dokumente für die Externe Vernehmlassung erarbeitet:

- Entwurf der Verordnung betreffend die Änderung der Verordnung des Regierungsrates zum Planungs- und Baugesetz und zur Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe vom 18. September 2012 (PBV; RB 700.1; Anhang 17)
- Erläuternder Bericht für die Vernehmlassung und die öffentliche Bekanntmachung (Anhang 18)
- Synopse: Änderung PBV: Anpassung an Kleinsiedlungsverordnung (KSV; vgl. Anhang 19)

## 10 Teilprojekt 6 "Übergangsregelungen Baugesuche/Planungen"

### 10.1 Ziele und Inhalt Teilprojekt 6

Die Genehmigung des kantonalen Richtplans (Stand: Juni 2017) durch den Bundesrat bzw. der darin enthaltene Auftrag zur Überprüfung der Kleinsiedlungen im Kanton Thurgau bewirkt noch keine Änderung der rechtskräftigen Zonenpläne der Gemeinden. Beschwerdeberechtigte können jedoch Rechtsanwendungsakte wie beispielsweise Baubewilligungen, in welchen die materiellen Regeln von Art. 33 RPV nicht beachtet werden, schon vor der Anpassung der Richt- und Nutzungspläne an die neuen Vorschriften des RPG wegen Verletzung des Bundesrechts anfechten. Zudem sind die Verwaltungsbehörden grundsätzlich auch von Amtes wegen zur vorfrageweisen Überprüfung befugt. Zwar unterliegen Nutzungspläne grundsätzlich nur bei ihrer Festsetzung der Anfechtung. Die akzessorische Überprüfung von bestehenden Nutzungsplänen ist jedoch im Rechtsanwendungsfall zulässig, wenn sich die tatsächlichen Voraussetzungen oder rechtlichen Verhältnisse seit Planerlass so erheblich geändert haben, dass die Planung rechtswidrig geworden sein könnte und das Interesse an ihrer Überprüfung bzw. Anpassung die entgegenstehenden Interessen der Rechtssicherheit und der Planbeständigkeit überwiegt. Das ist bei den Kleinsiedlungen ausserhalb der Bauzone in Anbetracht der neuen Vorschriften von Art. 8a RPG i.V.m. Art. 15 RPG (in Kraft seit 1. Mai 2014) der Fall.

Vor diesem Hintergrund verfolgt das TP 6 das Ziel, Rechtssicherheit zu schaffen und damit verbunden die Frage zu beantworten, wie mit Baugesuchen und Planungsgeschäften im Bereich von Kleinsiedlungen, die aller Voraussicht nach den Anforderungen an eine Bauzone nach Art. 15 RPG nicht entsprechen, umgegangen werden soll, bis das zu überarbeitende Richtplanunterkapitel "1.9 Kleinsiedlungen" des KRP vom Bundesrat genehmigt worden ist und bis die Gemeinden gestützt auf § 8 des PBG die erforderlichen Anpassungen in ihren Kommunalplanungen vorgenommen haben.

### 10.2 Sitzungen Teilprojekt 6

Die Ergebnisse des TP 6 wurden in zwei Teilprojektteamsitzungen und drei Sitzungen des Projektteams (PT) erarbeitet und in zwei Sitzungen des Lenkungsausschusses (LA) verabschiedet (Abb. 37).

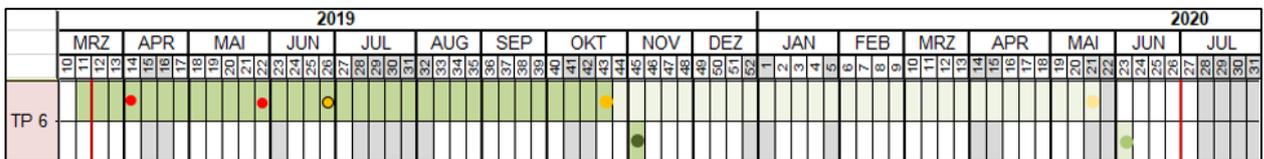


Abb. 37: Ausschnitt aus Zeitplan zur Erarbeitung des TP 6: rot (TP-Sitzungen; gelb: PT-Sitzungen; gelb mit schwarzer Umrandung: ausserordentliche PT-Sitzung; grün: LA-Sitzung)

### 10.3 Resultate/Dokumente aus dem Teilprojekt 6

#### 10.3.1 Übergangsregelungen Baugesuche (Kleinsiedlungsverordnung)

Gemäss § 43 Abs. 1 der Kantonsverfassung (KV; RB 101) erlässt der Regierungsrat die Verordnungen, die zum Vollzug der Gesetze von Bund und Kanton notwendig sind oder zu deren Erlass ihn das Gesetz ermächtigt. Die Verordnungskompetenz des Regierungsrates ist somit in der Verfassung selbst festgelegt und gilt unmittelbar, ohne dass sie im Gesetz wiederholt werden müsste, soweit sie sich auf reine Vollzugsvorschriften beschränkt. Gestützt auf die Bestimmung in der Kantonsverfassung ist der Regierungsrat somit ermächtigt, Regelungen für den Vollzug von Art. 15 sowie Art. 25 Abs. 2 RPG zu erlassen. Zu beachten ist in diesem Zusammenhang sodann Art. 36 Abs. 2 RPG. Gemäss dieser Bestimmung sind die Kantonsregierungen ausdrücklich ermächtigt, vorläufige Regelungen zu treffen und namentlich auch einschränkende Bestimmungen zum Bauen ausserhalb der Bauzonen zu erlassen.

Der Regierungsrat hat per 16. Mai 2020 die im Rahmen des TP 6 erarbeitete Kleinsiedlungsverordnung (KSV; RB 700.3) in Kraft gesetzt (Anhang 20). Die Verordnung regelt Zuständigkeit, Verfahren und anwendbares Recht für das Baubewilligungsverfahren in den in den Anhängen 1 und 2 der KSV aufgelisteten Kleinsiedlungen. Anhang 1 enthält eine Liste jener Kleinsiedlungen, die voraussichtlich einer Landwirtschafts- oder Landschaftsschutzzone nach den Art. 16 und 17 RPG zuzuweisen sind. Anhang 2 enthält eine Liste jener Kleinsiedlungen, die voraussichtlich einer Zone nach Art. 33 RPV zuzuweisen sind. Die in den Anhängen 1 und 2 der KSV aufgeführten Kleinsiedlungen werden auf der Geoinformationsplattform ThurGIS (<https://map.geo.tg.ch/>) zusammen mit den weiteren Themen des Zonenplans dargestellt (Thema "Raumplanung" oder Thema "ÖREB-Kataster"). Die Erläuterungen zur KSV können dem Anhang 21 entnommen werden.

#### 10.3.2 Übergangsregelungen Planungen

- Ortsplanungsrevisionen

Sobald der KRP angepasst und zumindest vom Grossen Rat genehmigt ist, müssen die Gemeinden ihre Ortsplanungen gestützt auf den neuen Planungsauftrag 1.9 A (vgl. Kapitel 8.3) überprüfen und nötigenfalls anpassen. Dies gilt auch für Nutzungspläne, die erst vor kurzem revidiert worden sind. Art. 21 Abs. 2 RPG und § 8 Abs. 3 Satz 2 PBG statuieren den Grundsatz der Planbeständigkeit. Gemäss diesen Bestimmungen werden Nutzungspläne überprüft und nötigenfalls angepasst, wenn sich die Verhältnisse erheblich geändert haben. Für die Beurteilung, ob ein genügendes öffentliches Interesse an einer Planänderung besteht, bedarf es einer Interessenabwägung unter Berücksichtigung namentlich der Geltungsdauer des anzupassenden Zonenplans, seines Inhalts, des Ausmasses der beabsichtigten Änderung und deren Begründung. Je neuer ein Zonenplan ist, umso mehr darf mit seiner Beständigkeit gerechnet werden, und je einschneidender sich die beabsichtigte Änderung auswirkt, umso gewichtiger müssen die Gründe sein, die für die Planänderung sprechen.

Die Anpassung der Zonenpläne aufgrund der Überprüfung der Kleinsiedlungen auf ihre Übereinstimmung mit dem übergeordneten Recht als Folge des Bundesauftrags und der darauf erfolgten Anpassung des KRP stellt zweifellos ein hinreichendes öffentliches Interesse dar für eine spätere Anpassung der Zonenpläne. Solange die nun vorliegenden Richtplanentwürfe (vgl. Kapitel 8) nicht zumindest vom Grossen Rat genehmigt worden sind, können die Gemeinden trotz KSV und deren Anhänge noch keine Zonenplanänderungen im Bereich der betroffenen Kleinsiedlungen vornehmen, da die erforderliche Grundlage im KRP noch fehlt. Einzig Kleinsiedlungen mit einer sehr hohen Anzahl Wohnbauten können bereits zum jetzigen Zeitpunkt mit Vorbehalt einer ordentlichen Bauzone (i.d.R. Dorfzone) zugewiesen werden. Bei der Genehmigung einer Ortsplanungsrevision werden die bestehenden Weiler- und Dorfzonen weiterhin, jedoch mit Hinweisvermerk auf den künftigen Anpassungsbedarf, genehmigt. Für die im Zusammenhang mit den Kleinsiedlungen auszuscheidenden Erhaltungszonen bedarf es neben der Grundlage im KRP auch Anpassungen im kommunalen Baureglement. Diese Anpassungen können allerdings erst nach Inkraftsetzung der entsprechend angepassten PBV (vgl. Kapitel 9) vorgenommen werden.

- Zonenplanänderungen im Bereich von Kleinsiedlungen

Gehen bei der Gemeinde Gesuche um Zonenplanänderungen in Kleinsiedlungen ein (z.B. kleinflächige Ein- oder Umzonungen, Arrondierungen), sind diese in jedem Fall zu sistieren bzw. deren Anhandnahme ist zu verweigern. Kleinflächige Zonenplanänderungen können – zeitlich und inhaltlich koordiniert – erst im Rahmen des vorgenannten Anpassungsauftrags vorgenommen werden, weil die erforderliche Grundlage im KRP fehlt.

- Sondernutzungspläne (Gestaltungspläne) im Bereich von Kleinsiedlungen

Der Gestaltungsplan dient je nach Zielsetzung der architektonisch guten, auf die bauliche und landschaftliche Umgebung und die besonderen Nutzungsbedürfnisse abgestimmten Bebauung, Verdichtung oder Erneuerung sowie der angemessenen Ausstattung mit Anlagen zur Erschliessung oder im Nicht-Baugebiet in der Regel der Landschaftsgestaltung. Die zonengemässe Nutzungsart darf nicht geändert werden (§ 23 PBG). Dem Zweck des Gestaltungsplans entsprechend wird in der Regel eine Bauzone vorausgesetzt. Bevor mit der Planung und Ausarbeitung eines Gestaltungsplans begonnen wird, ist daher zu klären, ob im zu beplanenden Bereich eine Bauzone ausgedehnt ist.

Bereits angelaufene Planungen sind zwingend zu sistieren, da eine Genehmigung mit Vorbehalt wie bei den Ortsplanungen nicht in Frage kommen kann. Allenfalls ist im Rahmen des Genehmigungsverfahrens bzw. im parallel geschalteten Rekursverfahren eine akzessorische Überprüfung der dem Gestaltungsplan zu Grunde liegenden Zonenordnung vorzunehmen und – je nach Ausgang der Überprüfung – dem Gestaltungsplan unter Gutheissung allfälliger Rekurse, die Genehmigung zu verweigern. Für bereits rechtskräftige Gestaltungspläne stellt sich im Anschluss an die vorliegende Überprüfung und Anpassung der Grundnutzungszonen die Frage, ob damit verbunden auch Anpassungen an den betroffenen Gestaltungsplänen vorgenommen werden müssen.



## 12 Teilprojekt 8 "Entschädigungszahlungen bei Härtefällen"

### 12.1 Ziele und Inhalt Teilprojekt 8

In der ersten Projektphase wurden bereits Abklärungen vorgenommen zum Thema "Entschädigungszahlungen". Das vom Departement für Bau und Umwelt (DBU) in Auftrag gegebene Rechtsgutachten mit dem Titel "Entschädigungsfragen im Zusammenhang mit dem Projekt Kleinsiedlungen" vom 24. Oktober 2019 (vgl. Anhang 23) kommt zum Schluss, dass die Zuweisung einer Kleinsiedlung, die gemäss den heutigen Zonenplänen einer Zone des Baugebiets zugewiesen ist und neu einer Nicht-Bauzone (Erhaltungszone; Landwirtschaftszone bzw. Landschaftsschutzzone) zugewiesen werden muss, in aller Regel nicht zu einer Entschädigungspflicht des planenden Gemeinwesens führen wird.

Es stellt sich daher die Frage – unabhängig des Rechtsanspruches aus materieller Enteignung – ob es nicht möglich wäre, gewisse Personen aus Billigkeit zu entschädigen. Momentan besteht aber kein Rechtstitel, um ausserhalb des materiellen Enteignungsbereichs Zahlungen sprechen zu können, da der Staat nur aufgrund einer Rechtsgrundlage wirken kann. Folglich braucht es eine gesetzliche Grundlage, um allfällige "Entschädigungszahlungen bei Härtefällen" auslösen zu können. Ziel des TP 8 ist die Erarbeitung eines Vorschlags zur Minderung von finanziellen Härtefällen als Folge der Zonenplanbereinigungen.

### 12.2 Sitzungen Teilprojekt 8

Die Ergebnisse des TP 8 wurden in drei Teilprojektteamsitzungen und einer Sitzung des Projektteams (PT) erarbeitet und in einer Sitzung des Lenkungsausschusses (LA) verabschiedet (Abb. 39).

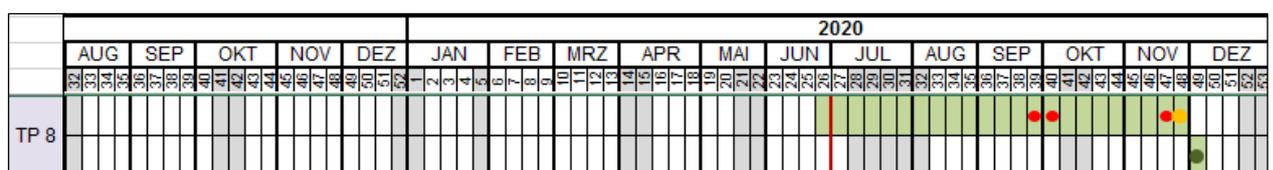


Abb. 39: Ausschnitt aus Zeitplan zur Erarbeitung des TP 8 (rot: TP-Sitzungen; gelb: PT-Sitzung; grün: LA-Sitzung)

### 12.3 Resultate/Dokumente aus dem Teilprojekt 8

Im Rahmen des TP 8 wurde die folgenden Resultate/Dokumente für die Externe Vernehmlassung erarbeitet:

- Gesetzesentwurf über Vereinbarungen zur Milderung persönlicher Folgen von raumplanerischen Massnahmen in Kleinsiedlungen (GVKS; neuer Erlass; Anhang 24)
- Erläuternder Bericht für die Vernehmlassung und die öffentliche Bekanntmachung (Anhang 18)

### **13 Klärung der Erschliessungszuständigkeiten (kein Teilprojekt)**

Im Rahmen des Projektes "Überprüfung Kleinsiedlungen im Kanton Thurgau" müssen verschiedene Kleinsiedlungen, die gemäss heutigen kommunalen Zonenplänen einer Bauzone (Weiler- oder Dorfzone nach § 6 PBG) zugewiesen sind, der Erhaltungszone nach Artikel 33 RPV bzw. der Landwirtschaftszone nach Art. 16 RPG oder der Landschaftsschutzzone nach Art. 17 RPG zugeteilt werden. Für die betreffenden Gemeinden stellt sich die Frage, welche Folgen die geforderten Umzonungen bezüglich der Erschliessungspflicht sowie der Unterhaltungspflicht für bestehende Erschliessungsanlagen auslösen.

Zur Klärung dieser Frage hat das Departement für Bau und Umwelt (DBU) in der zweiten Projektphase entsprechende Abklärungen vorgenommen. Das Resultat dieser Abklärungen kann dem Anhang 25 entnommen werden. Zusammengefasst haben die Abklärungen ergeben, dass für die vorhandenen Erschliessungsanlagen in den umzuzonenden Kleinsiedlungen die Verpflichtungen der Gemeinden (bzw. der Versorgungsunternehmen) betreffend Unterhalt und Ersatz grundsätzlich fortbestehen. Führt ein Ausbau einer Erschliessungsanlage zu einem Sondervorteil, können deren Eigentümer zur Leistung von Erschliessungsbeiträgen herangezogen werden.

## **14 Umgang mit Siedlungsbegrenzungslinien (kein Teilprojekt)**

Gewisse Kleinsiedlungen sind heute auf der Richtplankarte 1:50'000 – zumindest teilweise – mit Siedlungsbegrenzungslinien umgeben. Aufgrund der Reduktion des Siedlungsgebietes drängt sich die Anpassung der Siedlungsbegrenzungslinien bei denjenigen Kleinsiedlungen auf, die neu einer Nichtbauzone zugeteilt werden müssen. Bei den folgenden neun Kleinsiedlungen wurden die Siedlungsbegrenzungslinien daher aus der Richtplankarte 1:50'000 entfernt:

- Kleinsiedlung Kreuz (K15), Gemeinde Amlikon-Bissegg
- Kleinsiedlung Wertbühl (K78), Gemeinde Bussnang
- Kleinsiedlung Moosburg (K154), Gemeinde Güttingen
- Kleinsiedlung Ötlishausen (K174), Gemeinde Hohentannen
- Kleinsiedlung Bommen (K190), Gemeinde Kemmental
- Kleinsiedlung Unterhard Nord (K379), Gemeinde Weinfelden
- Kleinsiedlung Unterhard Süd (K30), Gemeinden Berg und Weinfelden
- Kleinsiedlung Vorder Bachtobel (K338), Gemeinde Weinfelden
- Kleinsiedlung Warth (K332), Gemeinde Warth-Weiningen

## 15 Information und Mitwirkung

Die vorliegenden Ergebnisse wurden in einem breit abgestützten Prozess erarbeitet, in dem auch Gemeindevertreter und Gemeindevertreterinnen sowie Mitglieder des Grossen Rates miteingebunden waren (vgl. Kapitel 3.2). Bei der Erarbeitung der gemäss Projektauftrag geforderten Thurgau-freundlichen, aber noch bundesrechtskonformen Ergebnisse wurde Wert auf eine für alle Beteiligten transparente und nachvollziehbare Prozessgestaltung gelegt. Entsprechend wurden auch die Gemeinden, die Mitglieder der Raumplanungskommission, die Verbände und Organisationen sowie der Regierungsrat situativ informiert. Zudem wurden die erarbeiteten Ergebnisse allen kantonalen Departementen zur Diskussion gestellt ("Technische Vernehmlassung"; vgl. Kapitel 15.6).

### 15.1 Information und Mitwirkung der Gemeinden

#### 15.1.1 Erste Informationsveranstaltung vom 19. September 2018

Am 19. September 2018 wurden die Gemeinden im Rahmen einer Auftaktveranstaltung ein erstes Mal umfassend über den Auftrag des Bundes sowie über die Situation und Historie der Kleinsiedlungen im Kanton Thurgau, die rechtlichen Grundlagen und erste Überlegungen zu einer Überprüfung der Zonenzuteilung informiert. Gleichzeitig wurde mit der Bildung des Projektteams (Teilnahme stand allen Gemeindevertreterinnen und Gemeindevertretern offen) ein partizipativer Prozess gestartet, der bis zum Schluss die Grundlage des Projekts bildet. Damit hatten die Gemeinden von Beginn an die Möglichkeit, sich in das Projekt einzubringen. Im Rahmen der ersten Informationsveranstaltung wurde den Anwesenden auch die Gelegenheit geboten, Fragen zu stellen und ihre Ansichten zur Thematik einzubringen.

#### 15.1.2 Zweite Informationsveranstaltung vom 8. November 2019

Im Rahmen einer zweiten Veranstaltung am 8. November 2019 wurden die Gemeinden über den damaligen Stand der Arbeiten informiert. Thematisiert wurden dabei hauptsächlich die Inhalte und Resultate aus den Teilprojekten TP 1 (Kriterien Zonenzuweisung/Triage Kleinsiedlungen), TP 3 (Änderungsmöglichkeiten an der bestehenden Bausubstanz) und TP 6 (Übergangsregelungen Baugesuche/Planungen) sowie der Kenntnisstand zum Thema "Entschädigungszahlungen". Die Anwesenden hatten wiederum die Gelegenheit Fragen zu stellen und ihre allfälligen Bedenken zu äussern.

Die Veranstaltung bildete zusätzlich den Ausgangspunkt einer Vernehmlassung bei den Gemeinden zur korrekten Erhebung der *Anzahl Wohnbauten*, die als wesentliches Kriterium bei der Triage der Kleinsiedlungen berücksichtigt wurde (vgl. Kapitel 5.5.1). Ebenso konnten sich die Gemeinden im Rahmen der Vernehmlassung zu den *Kleinsiedlungsbezeichnungen* äussern.

#### 15.1.3 Werkstattgespräch für Bauverwalter/innen vom 17. September 2020

Am 17. September 2020 lud das DBU die Bauverwalterinnen und Bauverwalter zu einem Werkstattgespräch ein. Die Anwesenden wurden dabei kurz über die wichtigsten

Inhalte und Resultate aus der Projektphase 1 informiert. Die Veranstaltung diente jedoch hauptsächlich der Diskussion und der Beantwortung von dringenden Fragen.

#### 15.1.4 Vernehmlassung zum Thema "Erschliessung von Kleinsiedlungen in der Landwirtschafts- oder Landschaftsschutzzone"

Verantwortlich für die zeit- und sachgerechte Erschliessung von Bauzonen sind gemäss § 36 Abs. 1 PBG die Politischen Gemeinden. Gemäss Einschätzung des Projektteams und des Lenkungsausschusses sind die 245 Kleinsiedlungen, die nach den rechtskräftigen Zonenplänen der Gemeinden in einer Bauzone nach Art. 15 RPG (Weiler- oder Dorfzone) liegen, ausreichend erschlossen. Zu klären war die Frage der ausreichenden Erschliessung aber noch bei denjenigen Kleinsiedlungen, die nach den rechtskräftigen Zonenplänen in einer Landwirtschafts- oder Landschaftsschutzzone liegen und bei denen die Zuweisung zu einer Zone nach Art. 18 RPG/Art. 33 RPV in der Projektphase 1 positiv beurteilt wurde (33 Kleinsiedlungen auf 18 Gemeinden verteilt). Im Zeitraum von Mitte September bis Anfang November 2020 wurde daher eine Vernehmlassung bei denjenigen Gemeinden durchgeführt, die von dieser Thematik betroffen sind. Aufgrund der erhaltenen Rückmeldungen ist bei den folgenden vier Kleinsiedlungen keine ausreichende Erschliessung vorhanden (mangelnde Wasserversorgung/Abwasserentsorgung):

- Kleinsiedlung Steig (K44), Gemeinde Bichelsee-Balterswil
- Kleinsiedlung Eppenbergl (K121), Gemeinde Eschenz
- Kleinsiedlung Hinterhalingen (K230), Gemeinde Matzingen
- Kleinsiedlung Vorderhalingen (K232), Gemeinde Matzingen

Zudem konnten sich die Gemeinden im Rahmen der Vernehmlassung auch zu den Kleinsiedlungsbezeichnungen äussern. Angepasst wurden aufgrund der Rückmeldungen die Bezeichnungen der folgenden beiden Kleinsiedlungen:

- Kleinsiedlung Oberdorf (K23), Gemeinde Amriswil  
Bezeichnung neu: Kleinsiedlung Oberdorf-Räuchlisberg
- Kleinsiedlung Häusern Zentrum (K343), Gemeinde Wigoltingen  
Bezeichnung neu: Kleinsiedlung Häusern-Hofacker

Der Richtplananhang "A8 Kleinsiedlungen" wurde aufgrund der Rückmeldungen der Gemeinden angepasst.

#### 15.1.5 Dritte Informationsveranstaltung vom 4. Dezember 2020

Am 4. Dezember 2020 wurde eine dritte Informationsveranstaltung für die Gemeinden durchgeführt (Videokonferenz). Nachdem die Gemeinden im Rahmen der ersten und zweiten Informationsveranstaltung bereits über die Inhalte und Resultate aus TP 1, TP 3 und TP 6 informiert wurden, standen bei der dritten Informationsveranstaltung die Inhalte und Resultate aus TP 2, TP 4, TP5, TP 7 und TP 8 im Fokus.

## 15.2 Information der Raumplanungskommission

In mehreren Sitzungen der Raumplanungskommission (RPK) wurden die Mitglieder der Kommission über den jeweiligen Stand der Projektarbeiten informiert:

- Sitzung vom 7. Juni 2018 (9. Sitzung)
- Sitzung vom 14. September 2018 (10. Sitzung)
- Sitzung vom 29. November 2018 (11. Sitzung)
- Sitzung vom 21. Februar 2019 (12. Sitzung)
- Sitzung vom 18. März 2020 (16. Sitzung)
- Sitzung vom 12. Juni 2020 (1. Sitzung)
- Sitzung vom 17. August 2020 (2. Sitzung)
- Sitzung vom 16. September 2020 (3. Sitzung)
- Sitzung vom 3. Dezember 2020 (4. Sitzung)
- Sitzung vom 24. Februar 2021 (5. Sitzung)

## 15.3 Information des Regierungsrates

Die Zwischenresultate aus dem Projekt wurden dem Regierungsrat im Rahmen eines Seminars präsentiert (Teil 1: 3. März 2020; Teil 2: 10. März 2020).

## 15.4 Information des Bundesamts für Raumentwicklung

Das Bundesamt für Raumentwicklung (ARE) wurde bis anhin noch nicht über den Stand der Projektarbeiten informiert. Gleichzeitig mit der Freigabe der Richtplanentwürfe für die öffentliche Bekanntmachung durch den Regierungsrat – voraussichtlich Ende März 2021 – werden die Richtplanentwürfe auch dem ARE zur Vorprüfung eingereicht.

## 15.5 Information der Verbände und Organisationen

In Anlehnung an Art. 4 RPG (Information und Mitwirkung) wurden die Verbände und Organisationen am 18. Februar 2021 in einer Videokonferenz über das Vorgehen beim Projekt "Überprüfung Kleinsiedlungen im Kanton Thurgau" und über die erarbeiteten Ergebnisse informiert.

## 15.6 Verwaltungsinterne Vernehmlassung ("Technische Vernehmlassung")

Im Zeitraum von Mitte Dezember 2020 bis Ende Januar 2021 wurden die erarbeiteten Ergebnisse (vgl. Kapitel 4.2) einer verwaltungsinternen Vernehmlassung ("Technische Vernehmlassung") unterzogen. Aufgrund der erhaltenen Rückmeldungen von den Departementen/Fachstellen wurden die erarbeiteten Richtplanentwürfe und der Entwurf für die PBV-Anpassung nochmals geringfügig überarbeitet und angepasst. Aktualisiert wurde zudem der Richtplanentwurf im Bereich des Anhangs "A1 Anpassungsbedarf Siedlungsgebiet" und des Kapitels "1.1 Siedlungsgebiet", indem die darin aufgeführten Zahlenwerte aufgrund bereits erfolgter Ortsplanungsrevisionen auf den neusten Stand gebracht wurden (vgl. Kapitel 8.3; Stichtag: 1. März 2021). Zudem wurde der vorliegende Projektbericht für die öffentliche Bekanntmachung erstellt.

### 15.7 Öffentliche Bekanntmachung der Richtplanentwürfe und Vernehmlassung des Entwurfs PBV-Anpassung und des Gesetzesentwurfs über Vereinbarungen zur Milderung persönlicher Folgen von raumplanerischen Massnahmen in Kleinsiedlungen (GVKS)

Die Vernehmlassungsverfahren für das Gesetz und die Verordnung werden mit dem Verfahren für die öffentliche Bekanntmachung der Richtplanänderung nach § 28 PBG koordiniert. Voraussichtlich im Zeitraum vom 19. April bis 17. Juni 2021 wird das Gesamtpaket einer breiten Öffentlichkeit zur Diskussion gestellt und besonders interessierten Kreisen zur Vernehmlassung unterbreitet. Die Vorlagen werden in dieser Zeit in allen politischen Gemeinden zur Einsicht durch die Öffentlichkeit bereitgestellt. Zudem können sie auch beim Amt für Raumentwicklung, Verwaltungsgebäude Promenade, 8510 Frauenfeld, während den üblichen Bürozeiten, oder im Internet eingesehen werden ([www.raumentwicklung.tg.ch](http://www.raumentwicklung.tg.ch)).

Das Vernehmlassungsverfahren wird erstmals mit dem Online-Tool "e-Vernehmlassungen" durchgeführt. Mit dem Online-Tool können beispielsweise interessierte Personen, Behörden und Organisationen die Stellungnahme papierlos, einfach und auf Wunsch gemeinsam im Team erfassen und übermitteln. Die digitale Erfassung erleichtert nicht nur die Teilnahme am Mitwirkungsverfahren, sondern trägt auch zu einer effizienten Auswertung der eingereichten Stellungnahmen bei. Weitere Informationen dazu finden Sie ebenfalls auf der Internetseite ([www.raumentwicklung.tg.ch](http://www.raumentwicklung.tg.ch)).

Hintergrundinformationen liefert der Erläuternde Bericht für die Vernehmlassung und die öffentliche Bekanntmachung (Anhang 18). Die erforderliche Freigabe der Dokumente für die öffentliche Bekanntmachung bzw. Vernehmlassung durch den Regierungsrat erfolgt voraussichtlich Ende März 2021.

## Quellen

- ARE (2014): Weilerzonen – Arbeitshilfe für die Prüfung kantonaler Richtpläne vom 15. Dezember 2014.
- VLP-ASPAN (2014): Zonen für Kleinsiedlungen ausserhalb des Baugebiets und Kleinbauzonen. In: Raum und Umwelt (Juli, 4/2014).

**Anhang**

Departement für Bau und Umwelt  
Generalsekretariat



0117/2018-002/DBU

## Überprüfung Kleinsiedlungen im Kanton Thurgau

### Projektauftrag

(genehmigt mit RRB Nr. 162 vom 19. Februar 2019)

#### 1. Ausgangslage

An seiner Sitzung vom 4. Juli 2018 hat der Bundesrat den teilrevidierten kantonalen Richtplan (KRP; Stand: Juni 2017) genehmigt. Weil der KRP den Anforderungen des revidierten Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG; SR 700) genügt, konnte das Moratorium für Einzonungen damit aufgehoben werden. Gleichzeitig hat der Bundesrat mit der Genehmigung des KRP aber auch einen aus dem Jahr 2010 stammenden Auftrag zur Überprüfung der Weiler/Kleinsiedlungen im Kanton Thurgau erneuert. Er hat den Kanton aufgefordert, im Rahmen einer nächsten Richtplananpassung die bestehenden Weiler/Kleinsiedlungen im Kanton Thurgau aufgrund ihrer Ausprägung und Eignung sowie der Anforderungen des Bundesrechts auf ihre Zugehörigkeit zu Landwirtschaftszonen, Zonen nach Art. 33 der Raumplanungsverordnung (RPV; SR 700.1) oder Bauzonen nach Art. 15 RPG zu überprüfen und bei Bedarf einer sachgerechten Zone zuzuweisen. Das Amt für Raumentwicklung des Kantons Thurgau (ARE TG) hat bereits eine erste grobe Triage der Kleinsiedlungen vorgenommen.

Im Prüfungsbericht wird zudem darauf hingewiesen, dass es sich bei den Zonen nach Art. 33 RPV nicht um Bauzonen nach Art. 15 RPG, sondern um Nichtbauzonen (Spezialzonen ausserhalb Bauzonen im Sinne von Art. 18 RPG) handle, weshalb die Gemeinden Baugesuche in diesen Zonen auch nicht in eigener Kompetenz entscheiden könnten. Es brauche gemäss Art. 25 Abs. 2 RPG immer auch die Zustimmung des Kantons.

Es stellt sich also die Frage, wie mit Baugesuchen umgegangen werden soll, bis das zu überarbeitende Richtplankapitel „1.9 Kleinsiedlungen“ vom Bundesrat genehmigt worden ist bzw. bis das die Gemeinden die erforderlichen Anpassungen in ihren Kommunalplanungen vorgenommen haben. Bis dahin ergeben sich für die Grundeigentümer Unklarheiten darüber, ob ihre Liegenschaft noch einer Bauzone angehört oder nicht. Für die Gemeinden bestehen bis dahin Unklarheiten bezüglich Zuständigkeiten bei der Genehmigung von Baugesuchen.

Die aktuelle Situation bezüglich Kleinsiedlungen präsentiert sich im Kanton Thurgau wie folgt: Historisch bedingt bestehen im Kanton Thurgau heute rund 300 Kleinsiedlungen, die dispers über den ganzen Kanton verteilt sind. Sie prägen das Landschaftsbild massgeblich und gehören zur Thurgauer Kulturlandschaft. Nach den rechtskräftigen Zonenplänen der Thurgauer Gemeinden sind rund 60 dieser Kleinsiedlungen der Landwirtschaftszone zugewiesen, die restlichen 240 Kleinsiedlungen sind grossmehrheitlich den Weilerzonen zugewiesen, teilweise aber auch den Dorfzonen (vgl. Abbildung 1). Sowohl die Weilerzonen als auch die Dorfzonen gelten gemäss der Verordnung des Regierungsrats zum Planungs- und Baugesetz und zur Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (PBV; RB 700.1) als Bauzonen nach Art. 15 RPG.

2/6

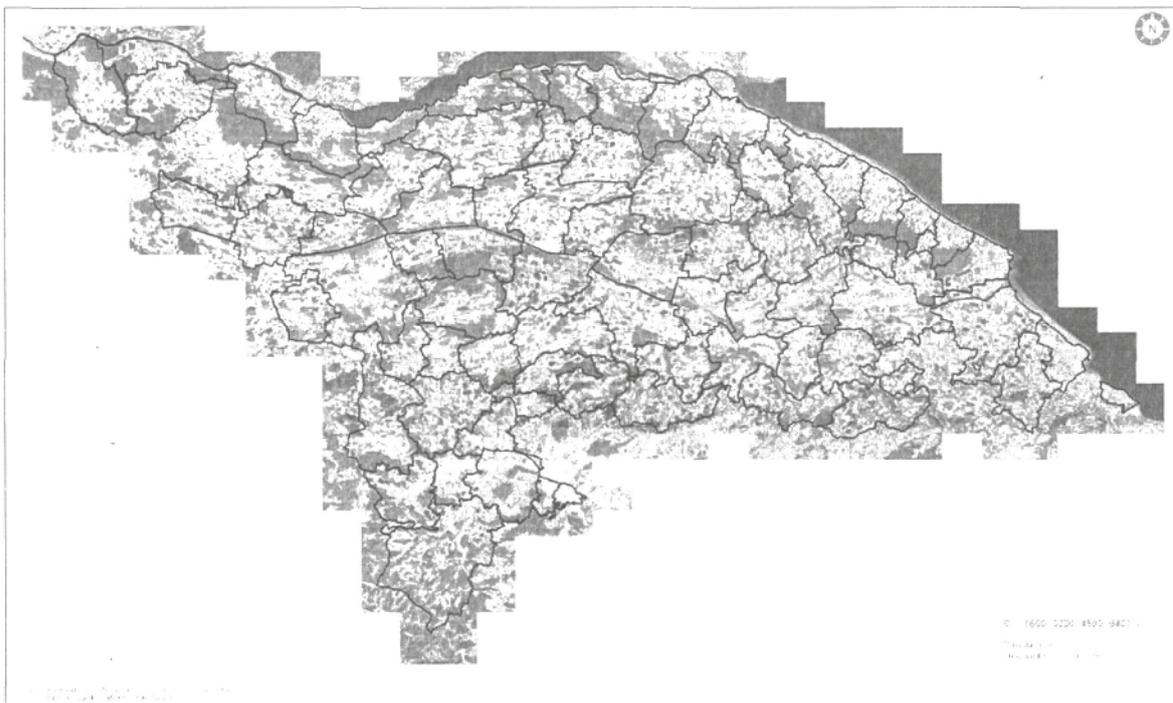


Abbildung 1: Kleinsiedlungen im Kanton Thurgau (rot)

## 2. Projektziel

Mit dem vorliegenden Projekt werden die folgenden Projektziele verfolgt:

- Es liegt ein breit abgestützter Entwurf für ein revidiertes Richtplankapitel „1.9 Kleinsiedlungen“ vor, welcher unter grösstmöglicher Wahrung der Thurgauer Interessen die bundesrechtlichen Vorgaben erfüllt und den zur Verfügung stehenden Spielraum bei der Festlegung der Änderungsmöglichkeiten an der bestehenden Bausubstanz grösstmöglich ausschöpft (Entwurf für die öffentliche Bekanntmachung).
- Es besteht Klarheit darüber,
  - ob als Folge der Überarbeitung des Richtplankapitels „1.9 Kleinsiedlungen“ auch das Richtplankapitel „1.1 Siedlungsgebiet“ sowie der Anhang A1 des KRP angepasst werden müssen (gegebenenfalls liegen die entsprechenden Entwürfe für die öffentliche Bekanntmachung vor);
  - ob als Folge der Überarbeitung des Richtplankapitels „1.9 Kleinsiedlungen“ auch das Planungs- und Baugesetz (PBG; RB 700) bzw. die PBV angepasst werden müssen (gegebenenfalls liegen die entsprechenden Entwürfe für die Vernehmlassung vor);
  - wie in der Übergangszeit, d.h. bis zur Anpassung des KRP bzw. in der Folge bis zur Anpassung der Kommunalplanungen mit laufenden Planungsgeschäften



3/6

und Baugesuchen umgegangen werden muss. Die Gemeinden werden über ihren Handlungsspielraum und über Risiken informiert.

- Die Gemeinden kennen die Instrumente und den Spielraum für die Umsetzung.

### **3. Erwartungshaltung der projektbeteiligten Gemeindevertreter**

Im Vorfeld der Projektarbeit haben die in der Projektorganisation aufgeführten Gemeindevertreter ihre Erwartungshaltung wie folgt geäußert:

- Es ist zwingend, dass sich auch Kleinstsiedlungen und Weiler entwickeln können und dass diese als Thurgauer Eigenheit erhalten bleiben und deren Unterhalt gewährleistet wird.
- Bestehende, an Wohnteilen angebaute Scheunen und Remisen in den Dorf- und Weilerzonen, die neu dem Nichtbauggebiet zugeteilt werden und in den Erhaltungszonen liegen, sollen im ganzen Volumen ausgebaut werden können.
- Bestehende, freistehende Scheunen und Remisen in den Dorf- und Weilerzonen, die neu dem Nichtbauggebiet zugeteilt werden und in den Erhaltungszonen liegen, sollen im ganzen Volumen als Arbeits-, Hobby- und Freizeitraum ausgebaut werden können.
- Erweiterungen von bestehenden Wohnbauten als zeitgemässer Wohnraum sollen möglich sein.
- Es besteht Klarheit darüber, wie mit den Flächen der Dorf- und Weilerzonen, die in das Nichtbauggebiet umgezont werden, umgegangen wird.
- Die Flächen der Dorf- und Weilerzonen sind den betroffenen Gemeinden gutzuschreiben.
- Die Erschliessungspflicht für die Werke in der Erhaltungszone und ev. für Kleinzo-  
nen ist gleich zu handhaben wie in Bauzonen.
- Umbauten und Ausbauten in den neuen Erhaltungszonen sollen in eigener Kompetenz durch die Gemeindebehörden bewilligt werden können.
- Rechtssicherheit ist erforderlich.

### **4. Vorgehen**

Das Projekt wird in zwei Phasen abgewickelt.



4/6

#### **4.1 Phase 1**

In der ersten Phase werden die Entwürfe für ein revidiertes Richtplankapitel „1.9 Kleinsiedlungen“ und, sofern erforderlich, für ein revidiertes Richtplankapitel „1.1 Siedlungsgebiet“ sowie einen angepassten Anhang A1 und einer allfälligen Anpassung des PBG bzw. der PBV erarbeitet. Zudem sind die Übergangsregelungen zum Umgang mit Baugesuchen und Planungen in Kleinsiedlungen bis zur Genehmigung der revidierten Kommunalplanungen durch das Departement für Bau und Umwelt zu erarbeiten (Entwurf Merkblatt).

Mit der Vorlage der entsprechenden Dokumente beim Regierungsrat ist auch ein Vorgehensvorschlag für die zweite Phase inkl. Zeitplan einzureichen.

#### **4.2 Phase 2**

In der zweiten Phase werden die in der Phase 1 erarbeiteten Dokumente entsprechend dem vom Regierungsrat freigegebenen Vorgehen weiterbearbeitet. Die zweite Phase und damit auch das vorliegende Projekt endet mit der Freigabe des Richtplanentwurfs/der Richtplanentwürfe inkl. allfälligem Entwurf für eine Anpassung des PBG bzw. der PBV für die öffentliche Bekanntmachung oder die Vernehmlassung.

### **5. Zu erarbeitende Ergebnisse**

#### **5.1 Phase 1**

In der Phase 1 sind die folgenden Ergebnisse zu erarbeiten:

- Entwurf des überarbeiteten Richtplankapitels „1.9 Kleinsiedlungen“ mit erläuterndem Bericht
- Sofern erforderlich, Entwurf des überarbeiteten Richtplankapitels „1.1 Siedlungsgebiet“ und des überarbeiteten Anhangs A1 mit erläuterndem Bericht
- Sofern erforderlich, Entwurf für eine Anpassung des PBG bzw. der PBV
- Übergangsregelungen bezüglich des Umgangs mit Baugesuchen und Planungen in Kleinsiedlungen bis zur Genehmigung der revidierten Kommunalplanungen durch das Departement für Bau und Umwelt (Entwurf Merkblatt)
- Vorgehensvorschlag/Zeitplan für die Phase 2

#### **5.2 Phase 2**

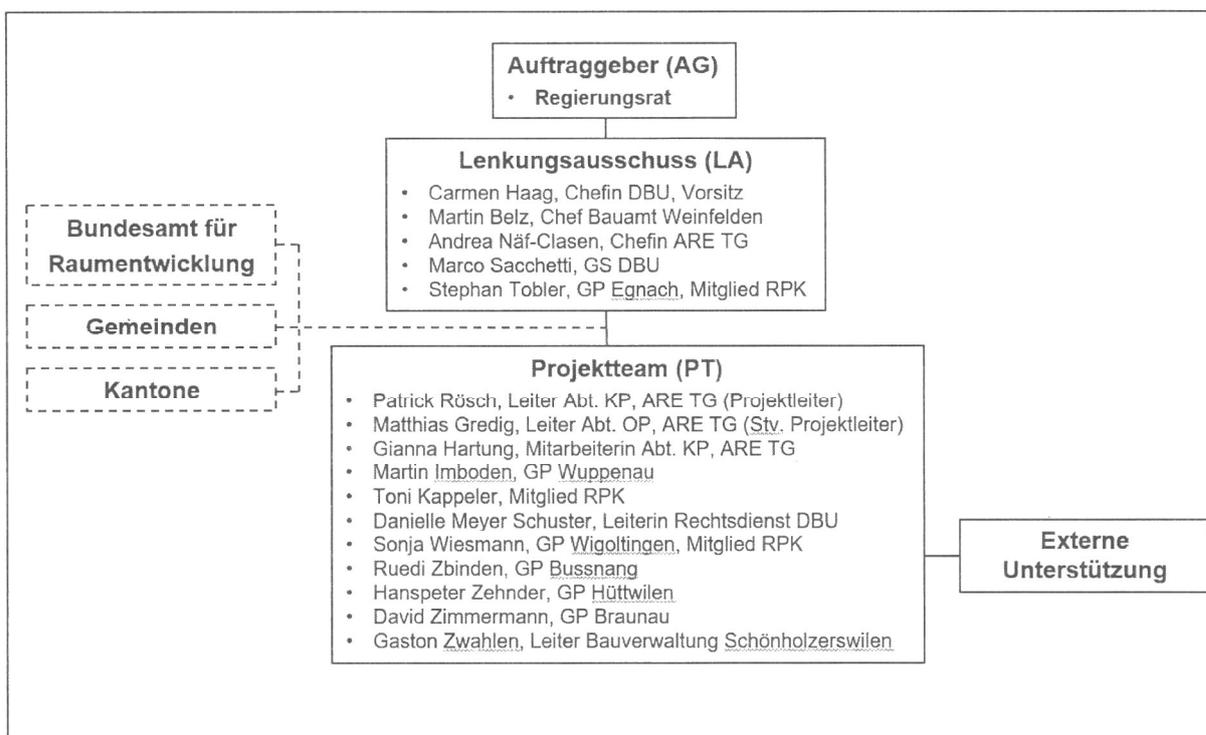
In der Phase 2 sind die folgenden Ergebnisse zu erarbeiten:

5/6

- Ergebnisse gemäss Aufträgen des Regierungsrates nach Abschluss der Phase 1

## 6. Projektorganisation

Zur Erarbeitung der geforderten Ergebnisse wird die folgende Projektorganisation eingesetzt:



Der Lenkungsausschuss stellt die auftragsgemässe Abwicklung des Projektes sicher und verabschiedet die zu erarbeitenden Ergebnisse (Entwürfe) zu Händen des Regierungsrates. Er kann gegenüber dem Projektteam Weisungen erlassen.

Der Projektleiter organisiert die Arbeit des Projektteams und des Lenkungsausschusses, bestimmt allfällige Arbeitsgruppen zur Behandlung von Einzelfragen und vergibt im Rahmen des Kostendaches gemäss Ziffer 7 allfällige Aufträge an Dritte. Er stellt die Information des Lenkungsausschusses sicher und unterbreitet ihm die erarbeiteten Ergebnisse (Entwürfe). Der Projektleiter nimmt an den Sitzungen des Lenkungsausschusses mit beratender Stimme teil.

Das Projektteam konstituiert sich selbst. Es kann insbesondere Teilprojekte zur Erarbeitung einzelner Ergebnisse festlegen und durchführen. Das Projektteam erarbeitet die Ergebnisse gemäss Ziffer 5 und stellt über den Projektleiter Anträge an den Lenkungsausschuss.



6/6

## 7. Kosten

Für Drittaufträge im Rahmen der Projektarbeit gilt für die Phase 1 ein Kostendach von Fr. 30'000. Die Mittel werden dem ARE TG belastet. Die internen Kosten trägt jede mitwirkende Verwaltungseinheit selbst.

## 8. Meilensteine

Meilensteine	Wer	Wann
Erteilung Projektauftrag „Überprüfung Kleinsiedlungen im Kanton Thurgau“ (Projektstart)	AG	Mitte Februar 2019
Freigabe Vorgehensvorschlag/Zeitplan für die Phase 1	LA	Anfang März 2019
Entscheid über Anträge des LA aus Phase 1 und Freigabe Phase 2	AG	Ende Juni 2020
Abschluss Phase 2 und Entscheid über Anträge des LA aus Phase 2 (Projektende)	AG	Gemäss Zeitplan für Phase 2

# Richtplan des Kantons Thurgau

## Genehmigung der Gesamtüberarbeitung des Richtplans

Der Bundesrat hat am 27. Oktober 2010 folgenden Beschluss gefasst:

1. Gestützt auf den Prüfungsbericht des Bundesamtes für Raumentwicklung (ARE) vom 27. September 2010 wird der Richtplan des Kantons Thurgau mit den Änderungen gemäss Ziffer 2 und unter Vorbehalt von Ziffer 3 und 4 genehmigt.
2. Das Objektblatt 1.7 Kleinsiedlungen wird aufgrund der fehlenden Aussagen zu den Änderungsmöglichkeiten an der bestehenden Bausubstanz in Kleinsiedlungen als Zwischenergebnis (anstelle Festsetzung) genehmigt.
3. Die folgenden, im Objektblatt 1.6 Streusiedlungen ausgewiesenen Streusiedlungsgebiete fallen nicht in den Anwendungsbereich von Artikel 39 Absatz 1 RPV und werden von der Genehmigung ausgenommen:
  - Gemeinde Bichelsee-Balterswil: das unterhalb von 700 m.ü.M. gelegene Gebiet,
  - Gemeinde Fischingen: das östlich von Oberwangen gelegene Gebiet rund um den Weiler Matt (inklusive Aumüli und Landstig) sowie die Talböden der Ortsteile Fischingen, Dussnang, Oberwangen und Tanegg bis zu einer Höhe von 650 m.ü.M.
4. Die Festsetzung der Strassenbauvorhaben «Halbanschluss Felben-Pfyn» und «A1-Anschluss Wil-West» im Objektblatt 3.2 Motorfahrzeugverkehr wird genehmigt, wobei sich diese einzig auf die räumliche Abstimmung auf Stufe Richtplan bezieht und keine Verpflichtungen für den Bund zur Folge hat.
5. Der Kanton wird aufgefordert im Rahmen der nächsten Richtplananpassung
  - a. das Kapitel 1 Siedlung mit einer klaren Strategie und mit konkreten Massnahmen zur Siedlungsentwicklung nach innen zu ergänzen.
  - b. dem Bund den Nachweis der Standorteignung der in Kapitel 1.3 Wirtschaft festgesetzten Wirtschaftsschwerpunkte zukommen zu lassen.
  - c. im Objektblatt 1.3 Wirtschaft (strategische Arbeitszonen) für die Festsetzung der strategischen Arbeitszonen Kriterien und Anforderungen zuhanden der Gemeinden zu erlassen und die räumlichen Voraussetzungen und Auswirkungen aufzuzeigen.
  - d. im Objektblatt 1.3 Wirtschaft (verkehrsintensive Einrichtungen) die Festlegungen zu den verkehrsintensiven Einrichtungen mit konkreten, behördenverbindlichen Standortkriterien zu ergänzen und anzupassen. Insbesondere die Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr ist zu präzisieren.
  - e. im Objektblatt 2.2 Landwirtschaftsgebiete den aktuellen Stand der Fruchtfolgeflächen sowie die Art der Interessenabwägung bei Nutzungskonflikten mit Fruchtfolgeflächen zu verankern.

- f. den Richtplan mit Vorgaben zur Unterstützung des Vollzugs des Bundesinventars der Landschaften und Naturdenkmäler von nationaler Bedeutung (BLN) im Kanton oder mit Erläuterungen zur bereits erfolgten Umsetzung des BLN zu ergänzen.
  - g. im Objektblatt 4.4 Abfall (Deponiestandorte für unverschmutztes Aushubmaterial) die Abstimmung von Deponiestandorten für unverschmutztes Aushubmaterial und dem BLN zu regeln.
6. Die ausgeschiedenen Weilerzonen, die den Kriterien einer Kleinsiedlung gemäss kantonalem Richtplan nicht entsprechen, sind einer sachgerechten Zone zuzuweisen. Der Kanton wird gebeten, das Bundesamt für Raumentwicklung ARE im Rahmen der mindestens alle 4 Jahre erfolgenden Berichtserstattung (Art. 9 Abs. 1 RPV) darüber zu informieren.
  7. Der Bundesratsbeschluss (Ziff. 1–6) wird in Form einer Mitteilung im Bundesblatt veröffentlicht.
  8. Der Richtplan wird mittels Verweispublikation im Bundesblatt veröffentlicht.
  9. Mitteilung an den Regierungsrat des Kantons Thurgau und an die Regierungen der Kantone St. Gallen, Zürich und Schaffhausen durch die BK.

Die genehmigten Richtplandokumente sowie der Prüfungsbericht des Bundesamtes für Raumentwicklung können zu den ordentlichen Bürozeiten bei folgenden Stellen eingesehen werden:

- Amt für Raumplanung des Kantons Thurgau, Verwaltungsgebäude, Promenade, 8510 Frauenfeld, Tel. 052 724 24 36
- Bundesamt für Raumentwicklung, Mühlestrasse 2, 3063 Ittigen, Tel. 031 322 40 58

30. November 2010

Bundesamt für Raumentwicklung

gross bemessen ist, insbesondere in den Talböden sowie östlich von Oberwangen-Fischingen. Diese Gebiete haben einen anderen Charakter als die traditionellen Streusiedlungsgebiete.

Im Zusammenhang mit der Genehmigung der zweiten bzw. dritten Generation der Richtpläne hat sich bezüglich der Streusiedlungsgebiete insofern eine konstante Praxis herausgebildet, als namentlich folgende Gebiete nicht in den Anwendungsbereich von Artikel 39 Absatz 1 RPV fallen: **Einzugsgebiete von Agglomerationen, Einzugsgebiete von regionalen Zentren und gut erschlossene Talböden**. Solche Streusiedlungsgebiete bedürfen grundsätzlich keiner Stärkung der Dauerbesiedlung.

☞ Genehmigungsvorbehalt: Mit Blick auf die Funktion von Bichelsee-Balterswil und Dussnang als zentrale Orte im ländlichen Raum und mit Blick auf den Ausstrahlungsbereich des Metropolitanraums Zürich können die folgenden, dem Streusiedlungsgebiet zugewiesenen Gebiete nicht genehmigt werden:

1. Gemeinde Bichelsee-Balterswil: das unterhalb von 700 m.ü.M. gelegene Gebiet.
2. Gemeinde Fischingen: das östlich von Oberwangen gelegene Gebiet rund um den Weiler Matt (inklusive Aumüli und Landstig) sowie die Talböden der Ortsteile Fischingen, Dussnang, Oberwangen und Tannegg bis zu einer Höhe von 650 m.ü.M.

### 3.315 Kleinsiedlungen (Kap. 1.7)

Der Richtplan legt in den Planungsgrundsätzen fest, dass zur Erhaltung bestehender Kleinsiedlungen eng begrenzte Weiler- und Erhaltungszonen ausgeschieden werden können, sofern folgende Voraussetzungen erfüllt sind:

- mind. 5-10 bewohnte, mehrheitlich nicht landwirtschaftlich genutzte Gebäude
- geschlossene Häusergruppe mit Siedlungsqualität
- kulturgeschichtlich begründeter, klar von Dörfern und Städten abgesetzter Siedlungsansatz.

Gemäss geltender Praxis zu Art. 33 RPV muss der Richtplan die folgenden Angaben enthalten: Eine **Definition** der in Frage kommenden Kleinsiedlungen, **Kriterien** für die Ausscheidung der Zonen sowie Aussagen zu den **Änderungsmöglichkeiten** an der bestehenden Bausubstanz. Noch fehlen unter den Planungsgrundsätzen des Kantons Festlegungen zu den **Änderungsmöglichkeiten an der bestehenden Bausubstanz**. Diese sind nachzutragen.

Der Bund weist darauf hin, dass es sich bei den Zonen nach Artikel 33 RPV nicht um Bauzonen im Sinne von Artikel 15 RPG, sondern um Spezialzonen nach Artikel 18 RPG handelt.

### *Weilerzonen*

Gemäss dem Eidg. Gebäude- und Wohnungsregister (GWR) weisen von den 49 im Richtplan ausgeschiedenen Weilerzonen deren 15 weniger als fünf bewohnte Gebäude auf. Es handelt sich um die folgenden Häusergruppen (in Klammern Anzahl bewohnter Gebäude):

Bärshof (4; in unmittelbarer Nähe befindet sich eine nicht näher bezeichnete Häusergruppe mit 5 bewohnten Gebäuden), Chlösterli (3), Gäbelschhuuse (4), Geiebärg (4), Hof (4), Holzhof (4), Huzewiil (3), Lemisau (4), Närgete (4), Neumüli (2, zusammen mit Underbächi 4), Obergrüt (4; vgl. Bemerkung zu Bärshof), Schönebool (4), Stocke (3) Underbächi (2, zusammen mit Neumüli 4) und Wald (4).

Gemäss GWR erfüllen zumindest diese Häusergruppen die Anforderungen an eine Kleinsiedlung im Sinne von Artikel 33 RPV nicht. Sie sind bei der nächsten Zonenplanrevision nicht mehr der Weilerzone, sondern einer anderen sachgerechten Zone (in der Regel der Landwirtschaftszone) zuzuweisen.

Der Richtplan sieht zu Recht als weitere Voraussetzung für die Ausscheidung einer Weilerzone vor, dass die in Frage stehende Kleinsiedlung als geschlossene Häusergruppe mit Siedlungsqualität in Erscheinung tritt. In dieser Hinsicht sind bei verschiedenen rechtskräftig ausgeschiedenen Weilerzonen Zweifel angebracht, namentlich bei jenen, die nicht über die notwendige Anzahl bewohnter Gebäude verfügen, z. B. bei den Weilerzonen Ast, Gündelhart, Iltischhuuse oder Langgrüt.

Schliesslich verlangt der Richtplan, dass die in Frage kommenden Häusergruppen auf einen kulturgeschichtlichen Siedlungsansatz zurückgehen, der sich zudem von Dörfern und Städten klar absetzt. Von der geforderten klaren Zäsur wird man dort kaum sprechen können, wo die Häusergruppe weniger als 200 - 300 m vom nächsten Siedlungsansatz bzw. von der nächsten Bauzone entfernt ist. In dieser Hinsicht erwecken die folgenden Weilerzonen Zweifel: Aach, Atterüti, Azewiile, Bärshof, Bruster, Geiebärg, Hüüsere, Huzewiil, Obergrüt, Oberhüüsere, Schönebool, Undergrüt.

☞ Genehmigungsvorbehalt: Die Planungsgrundsätze zu den Kleinsiedlungen können aufgrund der fehlenden Aussagen zu den Änderungsmöglichkeiten an der bestehenden Bausubstanz in Kleinsiedlungen vorerst nur als Zwischenergebnis (Art. 5 Abs. 2 Bst. b RPV) genehmigt werden.

Auftrag: Die ausgeschiedenen Weilerzonen, die den Kriterien einer Kleinsiedlung gemäss kantonalem Richtplan nicht entsprechen, sind einer sachgerechten Zone zuzuweisen. Der Kanton wird gebeten, das ARE im Rahmen der mindestens alle 4 Jahre erfolgenden Berichterstattung (Art. 9, Abs. 1 RPV) darüber zu informieren.

### 3.316 Ortsbildschutzgebiete (Kap. 1.8)

Der Bund begrüsst die Art und Weise, wie der Kanton das Thema Ortsbildschutz im Richtplan behandelt, namentlich die Berücksichtigung des ISOS sowie die klare Handlungsanweisung an die Gemeinden. In der Liste der Ortsbildschutzgebiete (vgl. Anhang 1) fehlen zwei Ortsbilder von nationaler Bedeutung: Es sind dies das "Eschenzer Becken" sowie die "Schlosslandschaft Untersee".

☞ Hinweis: Der Bund empfiehlt, die Liste mit den fehlenden Ortsbildern von nationaler Bedeutung "Eschenzer Becken" und "Schlosslandschaft Untersee" zu ergänzen.

### 3.317 Naturgefahren (Kap. 1.10)

Die Planungsgrundsätze und Festsetzungen zu den Naturgefahren entsprechen den Anforderungen des Bundes.

## 3.32 Natur und Landschaft

### 3.321 Allgemeines (Kap. 2.1)

Der Bund begrüsst, dass der Kanton der Landschaft einen hohen Stellenwert beimisst. Das Landwirtschaftsgebiet, der Schutz von Natur und Landschaft sowie die Vernetzung der Lebensräume nehmen dabei eine zentrale Rolle ein. Eine wichtige Grundlage ist das kantonale Landschaftsentwicklungskonzept (LeK), das zur Umsetzung von Vernetzungskonzepten und zur Weiterentwicklung der Landschaft dient. Weshalb der Kanton im Richtplan explizit erwähnt, dass dieses jedoch weder eigentümer- noch behördenverbindlich ist und hiermit seine Bedeutung sogleich abschwächt, ist nicht



Schweizerische Eidgenossenschaft  
Confédération suisse  
Confederazione Svizzera  
Confederaziun svizra

BBI 2018  
www.bundesrecht.admin.ch  
Massgebend ist die signierte  
elektronische Fassung



## Richtplan des Kantons Thurgau

### Genehmigung «Teilrevision 2017»

1. Gestützt auf den Prüfungsbericht des Bundesamtes für Raumentwicklung (ARE) vom 19. Juni 2018 wird die Anpassung des kantonalen Richtplans des Kantons Thurgau unter Vorbehalt von Ziffern 2–7 genehmigt.
2. Aufgrund des Antrags der Regierung des Kantons Thurgau vom 5. Juni 2018 wird der Richtplan durch den Bund wie folgt genehmigt:
  - a. Kapitel 1.1 *Siedlungsgebiet*: Die Festsetzung 1.1 B wird durch den Bund wie folgt genehmigt:
    - «~~220~~ 234 Hektaren des gesamten Siedlungsgebiets sind räumlich noch nicht festgelegt und daher in der Richtplankarte nicht dargestellt.»
    - «d) die Erstellung von öffentlichen oder dem öffentlichen Interesse dienenden Bauten und Anlagen (zirka ~~15~~ 29 ha), ...».
  - b. Anhang A1 *Anpassungsbedarf Siedlungsgebiet*: Die Tabelle Planungsauftrag 1.1 A wird durch den Bund wie folgt genehmigt:
    - «Gemeinde Kemmental, übriges Siedlungsgebiet: ~~56.6~~ 42.6 ha»
    - «Gemeinde Roggwil, übriges Siedlungsgebiet: ~~40.6~~ 39.8 ha»
    - «Kanton Total, übriges Siedlungsgebiet: ~~4'529.0~~ 4'514.2 ha»
 Die Tabelle Gesamtsiedlungsgebiet nach Teilrevision KRP zur Festsetzung 1.1 A wird durch den Bund wie folgt genehmigt:
    - «übriges Siedlungsgebiet: ~~4'529~~ 4'514 ha»
    - «Kontingente für Arbeitszonen, öffentliche Zonen, Spezialbauzonen, WMZ: ~~220~~ 234 ha»
    - «Gesamtsiedlungsgebiet nach Teilrevision KRP (ha): ~~11'441~~ 11'440».
  - c. *Richtplankarte 1:50 000*: Die Richtplankarte wird durch den Bund wie folgt genehmigt:
    - Das Symbol für den Deponiestandort Zelgli/Altishausen (Gemeinde Kemmental) wird von Festsetzung auf Vororientierung angepasst und das örtlich festgelegte Siedlungsgebiet (übriges Siedlungsgebiet) in der Gemeinde Kemmental im Bereich des Deponiestandortes wird um 14 ha reduziert.
    - Das örtlich festgelegte Siedlungsgebiet (übrigens Siedlungsgebiet) in der Gemeinde Roggwil wird um 0.8 ha reduziert.
3. Kapitel 2.2 *Landwirtschaftsgebiete*: Der Richtplantext zum Planungsgrundsatz 2.2 D wird wie folgt geändert: «(...) c) eine Kompensation durch ~~Umzonung~~ Auszonung oder Aufwertung anthropogen geschädigter Böden andernorts geleistet werden kann.»

BBl 2018

4. Kapitel 1.7 *Gebiete mit zu prüfender Nutzung* und Anhang A 2 *Gebiete mit zur prüfender Nutzung*: Um präjudizielle Wirkungen hinsichtlich der Vollständigkeit der Liste in Anhang 2 zu vermeiden, nimmt der Bund Planungsauftrag 1.7 A sowie Anhang 2 lediglich zur Kenntnis.
5. Kapitel 4.2 *Energie*: Durch die Genehmigung des Planungsgrundsatzes 4.2 D kann für den Bund bei der Ausübung seiner Tätigkeiten keine bindende Wirkung geltend gemacht werden.
6. Der Kanton wird aufgefordert, im Rahmen einer nächsten Richtplananpassung
  - a. innerhalb von zwei Jahren in Kapitel 1.4 *Ein- und Umzonungen* in der Festsetzung 1.4 A die Anforderungen an die Erschliessung durch den ÖV bei Einzonungen hinsichtlich Strenge und einer weitergehenden Differenzierung nach Raumtypen zu prüfen;
  - b. innerhalb von zwei Jahren in Kapitel 1.6 *Wirtschaft* im Planungsgrundsatz 1.6 O die Erschliessung mit dem ÖV zu präzisieren;
  - c. die Festlegungen in Kapitel 1.9 *Kleinsiedlungen* im Hinblick auf eine korrekte Umsetzung der bundesrechtlichen Vorgaben zu ergänzen und die bestehenden Weiler aufgrund ihrer Ausprägung und Eignung sowie den Anforderungen des Bundesrechts zu prüfen und sie – sofern sie den Kriterien einer Kleinsiedlung nach Artikel 33 RPV nicht entsprechen – einer sachgerechten Zone zuzuweisen.
7. Im Rahmen der vierjährigen Berichterstattung zeigt der Kanton Thurgau auf, welche räumlichen Verschiebungen des Siedlungsgebiets vorgenommen wurden und ob die Kriterien des Richtplans aus seiner Sicht zweckmässig und wirksam sind.

Dieser Beschluss stellt eine Genehmigung im Sinne von Artikel 38a Absatz 2 des Raumplanungsgesetzes vom 22. Juni 1979 (RPG; SR 700) dar. Artikel 38a Absätze 2 und 3 RPG kommen daher im Kanton Thurgau nicht mehr zur Anwendung.

Die genehmigten Richtplandokumente sowie der Prüfungsbericht des Bundesamtes für Raumentwicklung können zu den ordentlichen Bürozeiten bei folgenden Stellen eingesehen werden:

- Amt für Raumentwicklung, Verwaltungsgebäude, Promenadenstrasse 8  
8510 Frauenfeld Tel. 058 345 62 50
- Bundesamt für Raumentwicklung, Worblentalstrasse 66, 3063 Ittigen,  
Tel. 058 462 40 58

11. Dezember 2018

Bundesamt für Raumentwicklung

## 4.7 Weitere Inhalte

Neben den Richtplananpassungen im Bereich Siedlung aufgrund des revidierten Raumplanungsgesetzes nimmt der Kanton weitere Richtplananpassungen vor. Der Anlass dazu sind Aufträge aus früheren Richtplangenehmigungen, neue gesetzliche Grundlagen (statische Waldgrenzen) oder neue Grundlagen im Kanton (Energie, Schutz- und Nutzungskonzept Erneuerbare Energien).

### 4.71 Siedlung

#### *Wirtschaft (Kap. 1.6)*

Im Vorprüfungsbericht des Bundes vom 5. Oktober 2010 wurde der Kanton darauf hingewiesen, dass er die Ergänzung des Richtplantextes in Bezug auf die Abstimmung von Regionalpolitik und Raumentwicklung prüfen soll. Dem Anliegen des SECO, einen Hinweis auf die Neue Regionalpolitik des Bundes als Instrument zur Erreichung strukturpolitischer Ziele aufzunehmen, wurde mit dem neuen Planungsgrundsatz 1.6 B «Soweit das kantonale Umsetzungsprogramm der Neuen Regionalpolitik des Bundes (NRP) dies vorsieht, können Projekte von regionaler Bedeutung durch den Kanton und den Bund unterstützt werden.» nachgekommen.

#### *Kleinsiedlungen (Kap. 1.9) – nicht Gegenstand der Revisionsvorlage*

Gemäss Genehmigungsgesuch des Kantons vom 21. August 2017 ist Unterkapitel 1.9 zum Thema Kleinsiedlungen nicht Gegenstand der Anpassung und damit auch nicht der Genehmigung durch den Bund.

Im Vorprüfungsbericht vom 5. Oktober 2016 war darauf hingewiesen worden, dass eine Genehmigung in der aktuellen Form aufgrund der fehlenden behördenverbindlichen Aussagen zu den Änderungsmöglichkeiten an der bestehenden Bausubstanz in Kleinsiedlungen nur als Zwischenergebnis (anstelle Festsetzung) möglich wäre. Gleichzeitig wurde dem Kanton der Auftrag erteilt, die bestehenden Weiler / Kleinsiedlungen zu überprüfen und, sofern nicht gegeben, einer sachgerechten Zone zuzuweisen. Weil zur Erfüllung dieses Auftrags aufwändige Arbeiten notwendig sind, kann das ARE nachvollziehen, dass dies nicht bereits bis zur Einreichung der vorliegenden Teilrevision vorgenommen werden konnte, sondern im Rahmen einer der nächsten Richtplananpassungen erfolgen soll.

Das Thema der Kleinsiedlungen hat insofern einen engen Bezug zur vorliegenden Richtplananpassung, als strengeren Regelungen des revidierten RPG für die Bauzonen nach Artikel 15 RPG nicht zu einem Ausweichen in die Nichtbauzone führen dürfen. Das ARE beauftragt den Kanton vor diesem Hintergrund, die bestehenden Weiler/Kleinsiedlungen im Kanton Thurgau aufgrund ihrer Ausprägung und Eignung sowie der Anforderungen des Bundesrechts auf ihre Zugehörigkeit zu a) Landwirtschaftszone, b) Zonen nach Artikel 33 RPV (Weilerzonen/ Erhaltungszonen) und c) Bauzone

nach Artikel 15 RPG zu überprüfen. Das den Kanton Thurgau betreffende und noch unter dem alten Recht ergangene Bundesgerichtsurteil 1P.465/2002 vom 23. Dezember 2002 (Gemeinde Uesslingen-Buch, Kleinsiedlung Wachthütte) ist nach dem neuen Recht als überholt anzusehen.

Rechtlich gesehen handelt es sich bei den Weilerzonen nach Artikel 33 RPV nicht um Bauzonen, sondern vielmehr um besondere Zonen (Spezialzonen ausserhalb der Bauzonen), also um Nichtbauzonen. Über Baugesuche in Weilerzonen können die Gemeinden deshalb auch nicht in eigener Kompetenz entscheiden. Es braucht vielmehr gemäss Artikel 25 Absatz 2 RPG immer die Zustimmung des Kantons.

Für die Prüfung und Genehmigung der Richtpläne hat sich bezüglich der Kleinsiedlungen bzw. Weilerzonen eine konstante Praxis zu Artikel 33 RPV herausgebildet. Gestützt auf die Arbeitshilfe zu den Weilerzonen (ARE 2014) muss der Richtplan aus Sicht des ARE namentlich folgende Angaben enthalten:

- begriffswesentliche Merkmale der Weiler,
- Lokalisierung der Weiler,
- Kriterien für die Ausscheidung der Weilerzonen,
- Änderungsmöglichkeiten an der bestehenden Bausubstanz.

Die für diese Bereiche zu beachtenden Punkte sind in der Arbeitshilfe ausführlich dargestellt. Für die Zuweisung einer Kleinsiedlung zu einer Weilerzone nach Artikel 33 RPV müssen von Bundesrechts wegen folgende Voraussetzungen erfüllt sein:

- Historisch gewachsene Siedlung
- Mindestens fünf Wohnbauten
- Geschlossenes Siedlungsbild (in der Regel nicht mehr als 20-30m Gebäudeabstand)
- Räumliche Zäsur zu anderen Siedlungen (mindestens 200-300m, idealerweise mehr)
- Bestehende ausreichende Erschliessung

**Auftrag für eine nächste Richtplananpassung:** Die Festlegungen in Unterkapitel 1.9 Kleinsiedlungen werden im Hinblick auf eine korrekte Umsetzung der bundesrechtlichen Vorgaben überarbeitet. Der Kanton überprüft die bestehenden Weiler aufgrund ihrer Ausprägung und Eignung sowie den Anforderungen des Bundesrechts und weist sie – sofern dies noch nicht erfolgt ist – einer sachgerechten Zone zu.

#### *Kulturdenkmäler (Kap. 1.10)*

Gemäss dem Vorprüfungsbericht des Bundes vom 5. Oktober 2010 wurde der Kanton beauftragt, die Kulturdenkmäler von kantonaler Bedeutung im Sinn von Artikel 18a Absatz 3 RPG als Einzelobjekte oder mit einem Verweis auf ein bestehendes Verzeichnis der Einzelobjekte zu bezeichnen. Der Kanton ist diesem Auftrag nachgekommen, indem er die neue Festsetzung 1.10 A aufgenommen hat, in der die im «Hinweisinventar



**Departement für Bau und Umwelt****Übersicht Mitglieder Teilprojekte TP 1-8****TP 1: Kriterien Zonenzuweisung/Triage Kleinsiedlungen**

- Patrick Rösch (Leitung), Leiter Abt. KP, ARE TG
- Matthias Gredig, Leiter Abt. OP, ARE TG
- Danielle Meyer Schuster, Leiterin Rechtsdienst DBU
- Gianna Hartung, Mitarbeiterin ARE TG
- Ruedi Zbinden, GP Bussnang
- Toni Kappeler, Mitglied RPK
- Gaston Zwahlen, Bauverwalter Gemeinde Hohentannen
- Martin Imboden, GP Wuppenau

**TP 2: Auswirkungen auf Siedlungsgebiet**

- Patrick Rösch (Leitung), Leiter Abt. KP, ARE TG
- Matthias Gredig, Leiter Abt. OP, ARE TG
- Danielle Meyer Schuster, Leiterin Rechtsdienst DBU
- Gianna Hartung, Mitarbeiterin ARE TG
- Toni Kappeler, Mitglied RPK
- David Zimmermann, GP Braunau

**TP 3: Änderungsmöglichkeiten an der bestehenden Bausubstanz**

- Matthias Gredig (Leitung), Leiter Abt. OP, ARE TG
- Patrick Rösch, Leiter Abt. KP, ARE TG
- Danielle Meyer Schuster, Leiterin Rechtsdienst DBU
- Gianna Hartung, Mitarbeiterin ARE TG
- David Zimmermann, GP Braunau
- Gaston Zwahlen, Bauverwalter Gemeinde Hohentannen

**TP 4: KRP-Entwurf**

- Patrick Rösch (Leitung), Leiter Abt. KP, ARE TG
- Matthias Gredig, Leiter Abt. OP, ARE TG
- Danielle Meyer Schuster, Leiterin Rechtsdienst DBU
- Gianna Hartung, Mitarbeiterin ARE TG
- Sonja Wiesmann, GP Wigoltingen, Mitglied RPK
- Hanspeter Zehnder, GP Hüttwilen

**TP 5: Entwurf PBG/PBV**

- Danielle Meyer Schuster (Leitung), Leiterin Rechtsdienst DBU
- Patrick Rösch, Leiter Abt. KP, ARE TG
- Matthias Gredig, Leiter Abt. OP, ARE TG
- Gianna Hartung, Mitarbeiterin ARE TG
- Sonja Wiesmann, GP Wigoltingen, Mitglied RPK
- David Zimmermann, GP Braunau



2/2

#### TP 6: Übergangsregelungen Baugesuche/Planungen

- Danielle Meyer Schuster (Leitung), Leiterin Rechtsdienst DBU
- Patrick Rösch, Leiter Abt. KP, ARE TG
- Matthias Gredig, Leiter Abt. OP, ARE TG
- Gianna Hartung, Mitarbeiterin ARE TG
- Gaston Zwahlen, Bauverwalter Gemeinde Hohentannen
- Martin Imboden, GP Wuppenau

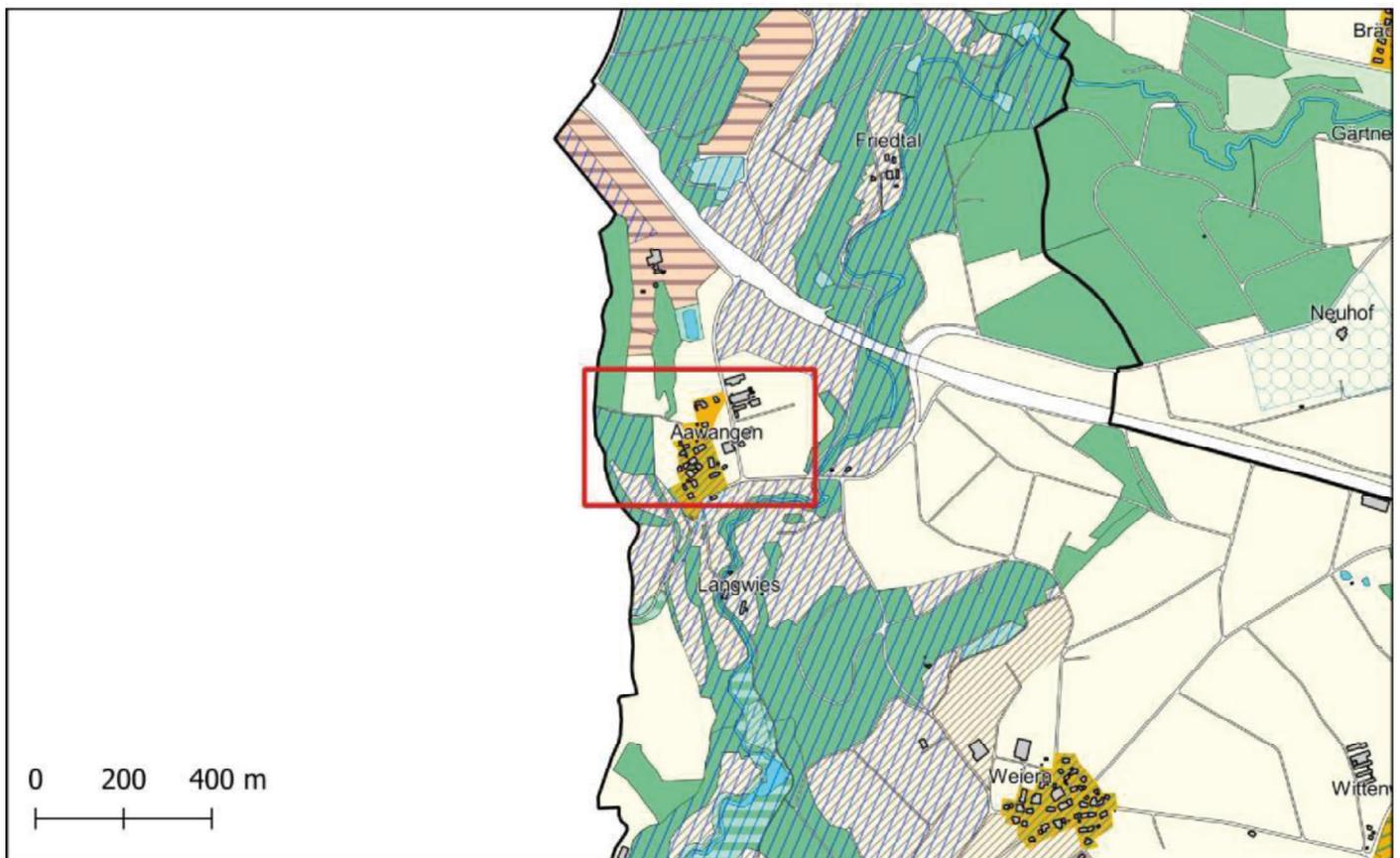
#### TP 7: Vorgehensvorschlag/Zeitplan für Phase 2

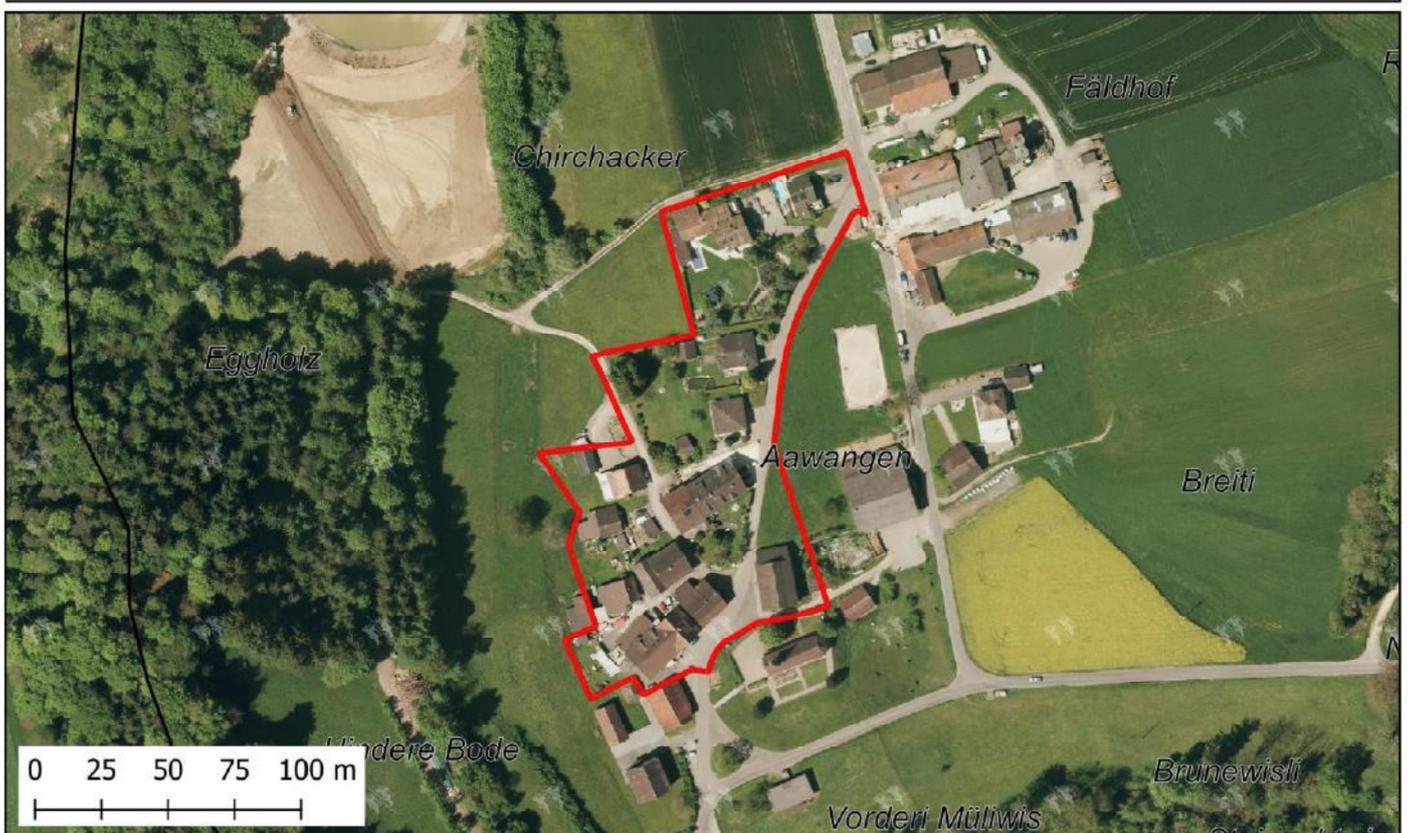
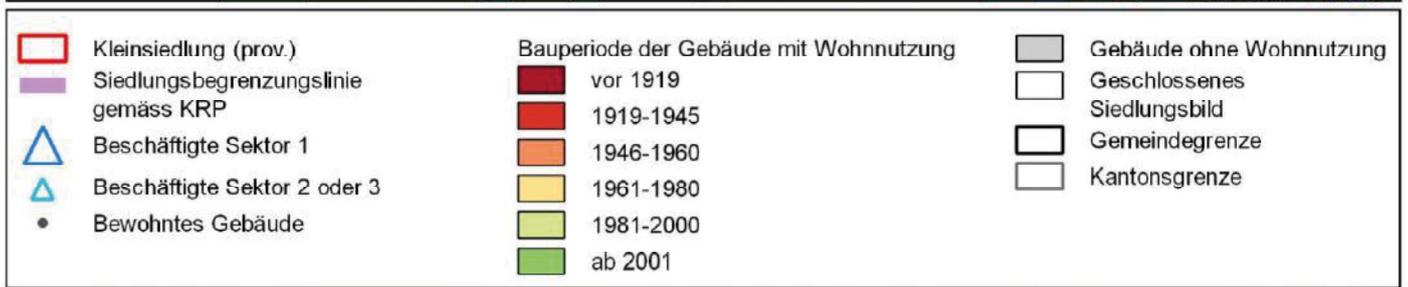
- Patrick Rösch (Leitung), Leiter Abt. KP, ARE TG
- Matthias Gredig, Leiter Abt. OP, ARE TG
- Danielle Meyer Schuster, Leiterin Rechtsdienst DBU
- Gianna Hartung, Mitarbeiterin ARE TG
- Sonja Wiesmann, GP Wigoltingen, Mitglied RPK
- Hanspeter Zehnder, GP Hüttwilen

#### TP 8: Entschädigungszahlungen bei Härtefällen

- Marco Sacchetti (Leitung), GS DBU
- Patrick Rösch, Leiter Abt. KP, ARE TG
- Matthias Gredig, Leiter Abt. OP, ARE TG
- Danielle Meyer Schuster, Leiterin Rechtsdienst DBU
- Gianna Hartung, Mitarbeiterin ARE TG
- Sonja Wiesmann, GP Wigoltingen, Mitglied RPK
- Ruedi Zbinden, GP Bussnang
- Gaston Zwahlen, Bauverwalter Gemeinde Hohentannen

<b>Bezeichnung Kleinsiedlung</b>	<b>Aawangen</b>
<b>Gemeinde</b>	<b>Aadorf</b>
<i>KS-ID</i>	<i>K1</i>
x-Koordinate, y-Koordinate	2710042, 1263495
Zonentyp aktuell	Dorfzone 2
Anzahl Wohngebäude (GWS 2018)	12
Anzahl Wohngebäude gem. Rückmeldung der Gemeinden	keine Bemerkung
Anzahl Gebäude total (AV fortlaufend)	21
Fläche [ha]	1.30
Anzahl Fraktionen	1
Angrenzend an Kantonsgrenze	nein
Beurteilung K1 "historisch gewachsen"	erfüllt
Beurteilung K2 "5 Wohnbauten"	erfüllt
Beurteilung K3 "Geschlossenheit"	Distanz innerhalb: erfüllt Kompaktheit: erfüllt
Beurteilung K4 "räumliche Zäsur"	erfüllt
Beurteilung K5 "Erschliessung"	erfüllt
Beurteilung K6 "Stützpunktfunktion"	erfüllt
Beurteilung Bauzone nach Art. 15 RPG	erfüllt
<b>Zonenzuteilung neu</b>	<b>Bauzone nach Art. 15 RPG</b>
Bemerkung	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen im Süden.





KS-ID	Gemeinde	Bezeichnung Kleinsiedlung	x-Koordinate	y-Koordinate	Zonentyp aktuell	Anzahl Wohngebäude 2018	Anzahl Wohngebäude gem. Rückmeldung Gemeinden	Anzahl Gebäude total	Fläche [ha]	Anzahl Fraktionen	Angrenzend an Kantonsgrenze	Beurteilung K1 "historisch gewachsen"	Beurteilung K2 "5 Wohngebäude"	Beurteilung K3 A "Geschlossenheit: Distanz innerhalb"	Beurteilung K3 B "Geschlossenheit: Kompaktheit"	Beurteilung K4 "räumliche Zäsur"	Beurteilung K5 "Erschliessung"	Beurteilung K6 "Stützpunktfunktion"	Beurteilung Bauzone nach Art. 15 RPG	Zonenzuteilung neu	Bemerkung	
K1	Aadorf	Aawangen	2710042	1263495	Dorfzone 2	12	keine Bemerkung	21	1.30	1	nein	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	Bauzone nach Art. 15 RPG	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen im Süden.	
K2	Aadorf	Huzenwil	2710457	1264630	Weilerzone	4	keine Bemerkung	13	1.47	1	nein	erfüllt	nicht erfüllt	nicht erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	nicht erfüllt	Landwirtschaftszone nach Art. 16 RPG oder Landschaftsschutzzone nach Art. 17 RPG		
K3	Aadorf	Illishausen	2709219	1258866	Weilerzone	5	keine Bemerkung	18	1.71	1	nein	erfüllt	erfüllt	nicht erfüllt	nicht erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	nicht erfüllt	Landwirtschaftszone nach Art. 16 RPG oder Landschaftsschutzzone nach Art. 17 RPG		
K4	Affeltrangen	Azenwilen	2721716	1266807	Weilerzone	5	keine Bemerkung	9	1.36	1	nein	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	nicht erfüllt	Zone nach Art. 18 RPG/Art. 33 RPV		
K5	Affeltrangen	Kaltenbrunnen	2720061	1267229	Weilerzone	7	keine Bemerkung	14	1.29	1	nein	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	nicht erfüllt	Zone nach Art. 18 RPG/Art. 33 RPV		
K6	Affeltrangen	Oberiseneegg	2719224	1264220	Weilerzone	7	8	17	1.12	1	nein	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	nicht erfüllt	Zone nach Art. 18 RPG/Art. 33 RPV		
K7	Affeltrangen	Oberlangnau	2722725	1265306	Weilerzone	6	keine Bemerkung	13	1.27	1	nein	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	nicht erfüllt	Zone nach Art. 18 RPG/Art. 33 RPV		
K8	Affeltrangen / Amlikon-Bissegg	Maltbach	2720407	1267781	Weilerzone	9	keine Bemerkung	15	1.23	1	nein	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	nicht erfüllt	Zone nach Art. 18 RPG/Art. 33 RPV		
K9	Amlikon-Bissegg	Fimmelsberg	2719672	1269337	Dorfzone 2	18	keine Bemerkung	31	3.32	1	nein	nicht relevant	nicht relevant	nicht relevant	nicht relevant	nicht relevant	nicht relevant	nicht relevant	erfüllt	Bauzone nach Art. 15 RPG		
K10	Amlikon-Bissegg	Griesenberg	2718404 2718439 2718486	1269864 1269803 1269855	Weilerzone	6	keine Bemerkung	15	1.40	3	nein	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	nicht erfüllt	Zone nach Art. 18 RPG/Art. 33 RPV		
K11	Amlikon-Bissegg	Hofen	2719911	1270226	Landwirtschaftszone	5	keine Bemerkung	21	3.95	1	nein	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	nicht erfüllt	Zone nach Art. 18 RPG/Art. 33 RPV		
K12	Amlikon-Bissegg	Holzhausern	2721258	1268133	Dorfzone 2	19	keine Bemerkung	41	3.62	1	nein	nicht relevant	nicht relevant	nicht relevant	nicht relevant	nicht relevant	nicht relevant	nicht relevant	erfüllt	Bauzone nach Art. 15 RPG		
K13	Amlikon-Bissegg	Holzhof	2718822	1269320	Weilerzone	3	4	9	1.27	1	nein	erfüllt	nicht erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	nicht erfüllt	Landwirtschaftszone nach Art. 16 RPG oder Landschaftsschutzzone nach Art. 17 RPG		
K14	Amlikon-Bissegg	Hub-Vogelsang	2719697	1268728	Dorfzone 2	14	keine Bemerkung	25	2.22	1	nein	nicht relevant	nicht relevant	nicht relevant	nicht relevant	nicht relevant	nicht relevant	nicht relevant	nicht relevant	erfüllt	Bauzone nach Art. 15 RPG	
K15	Amlikon-Bissegg	Kreuz	2720151	1269163	Dorfzone 2	8	9	14	1.28	1	nein	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	nicht erfüllt	Zone nach Art. 18 RPG/Art. 33 RPV	Kleinsiedlung südwestlich: K17, Wiesental, Fall 1, nicht KS-relevant	
K16	Amlikon-Bissegg	Leutmerken	2720040	1269478	Dorfzone 2	6	keine Bemerkung	13	0.94	1	nein	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	Bauzone nach Art. 15 RPG	Direkt angrenzend an Bauzone	
K8	Amlikon-Bissegg / Affeltrangen	Maltbach	2720407	1267781	Weilerzone	9	keine Bemerkung	15	1.23	1	nein	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	nicht erfüllt	Zone nach Art. 18 RPG/Art. 33 RPV		
K18	Amriswil	Almensberg	2742312	1266516	Dorfzone 2	10	11	18	1.83	1	nein	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	nicht erfüllt	Zone nach Art. 18 RPG/Art. 33 RPV		
K20	Amriswil	Hagenwil	2740726 2740555	1265868 1265939	Dorfzone 2	23	keine Bemerkung	43	3.57	2	nein	nicht relevant	nicht relevant	nicht relevant	nicht relevant	nicht relevant	nicht relevant	nicht relevant	nicht relevant	erfüllt	Bauzone nach Art. 15 RPG	
K22	Amriswil	Niederaach	2738717	1269208	Dorfzone 2	13	keine Bemerkung	26	1.83	1	nein	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	Bauzone nach Art. 15 RPG		
K23	Amriswil	Oberdorf-Räuchlisberg	2739589	1266460	Landwirtschaftszone, Landschaftsschutzzone	5	keine Bemerkung	13	2.38	1	nein	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	nicht erfüllt	Zone nach Art. 18 RPG/Art. 33 RPV		
K21	Amriswil	Obermühle	2738210	1267296	Dorfzone 2	7	keine Bemerkung	12	1.00	1	nein	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	nicht erfüllt	Zone nach Art. 18 RPG/Art. 33 RPV		
K24	Amriswil	Räuchlisberg	2739449	1266685	Dorfzone 2	24	keine Bemerkung	46	3.77	1	nein	nicht relevant	nicht relevant	nicht relevant	nicht relevant	nicht relevant	nicht relevant	nicht relevant	nicht relevant	erfüllt	Bauzone nach Art. 15 RPG	
K27	Arbon	Chratzere	2748235	1266321	Weilerzone	12	13	24	2.42	1	nein	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	nicht erfüllt	Bauzone nach Art. 15 RPG		
K28	Arbon	Feile	2748583	1264084	Weilerzone	19	keine Bemerkung	31	3.24	1	nein	nicht relevant	nicht relevant	nicht relevant	nicht relevant	nicht relevant	nicht relevant	nicht relevant	nicht relevant	erfüllt	Bauzone nach Art. 15 RPG	
K29	Arbon	Frauebad	2748500	1266334	Landwirtschaftszone, Erhaltungszone (*)	13	keine Bemerkung	16	2.79	1	nein	nicht erfüllt	erfüllt	erfüllt	nicht erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	nicht erfüllt	Bestehender Zonentyp belassen	(*) kommunale Freihaltezone (Nicht-Baugebiet); Zuweisung zur kant. Erhaltungszone nicht korrekt	
K31	Berg	Ast	2732088	1273226	Weilerzone	6	keine Bemerkung	13	0.97	1	nein	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	nicht erfüllt	Zone nach Art. 18 RPG/Art. 33 RPV		
K32	Berg	Beckelswilen	2728655	1272266	Weilerzone	5	keine Bemerkung	10	0.74	1	nein	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	nicht erfüllt	Zone nach Art. 18 RPG/Art. 33 RPV		
K33	Berg	Graltshausen	2731134	1273142	Dorfzone 2	23	keine Bemerkung	32	3.79	1	nein	nicht relevant	nicht relevant	nicht relevant	nicht relevant	nicht relevant	nicht relevant	nicht relevant	nicht relevant	erfüllt	Bauzone nach Art. 15 RPG	
K35	Berg	Lanzendorn	2731234	1273783	Weilerzone	4	12	8	0.96	1	nein	erfüllt	nicht erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	nicht erfüllt	Zone nach Art. 18 RPG/Art. 33 RPV		
K30	Berg / Weinfeldern	Unterhard Süd	2727906	1269862	Dorfzone 2	8	10	19	1.54	1	nein	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	nicht erfüllt	Zone nach Art. 18 RPG/Art. 33 RPV	Beurteilung bezieht sich auf die grössere, südlich gelegene Fraktion.	
K36	Bettwiesen	Stocken	2718598	1261814	Weilerzone	3	10	8	0.86	1	nein	erfüllt	nicht erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	nicht erfüllt	Landwirtschaftszone nach Art. 16 RPG oder Landschaftsschutzzone nach Art. 17 RPG		
K38	Bichelsee-Balterswil	Höfli	2710968	1257251	Weilerzone	42	keine Bemerkung	80	5.11	1	nein	nicht relevant	nicht relevant	nicht relevant	nicht relevant	nicht relevant	nicht relevant	nicht relevant	nicht relevant	erfüllt	Bauzone nach Art. 15 RPG	
K39	Bichelsee-Balterswil	Ifwil	2713013	1258314	Weilerzone	64	keine Bemerkung	93	6.35	1	nein	nicht relevant	nicht relevant	nicht relevant	nicht relevant	nicht relevant	nicht relevant	nicht relevant	nicht relevant	erfüllt	Bauzone nach Art. 15 RPG	
K40	Bichelsee-Balterswil	Itaslen	2713475	1255335	Weilerzone	59	keine Bemerkung	82	5.87	1	nein	nicht relevant	nicht relevant	nicht relevant	nicht relevant	nicht relevant	nicht relevant	nicht relevant	nicht relevant	erfüllt	Bauzone nach Art. 15 RPG	
K42	Bichelsee-Balterswil	Loh	2712331	1257410	Weilerzone	7	8	15	0.96	1	nein	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	nicht erfüllt	Zone nach Art. 18 RPG/Art. 33 RPV		
K43	Bichelsee-Balterswil	Schüürli	2710283	1257611	Landschaftsschutzzone	5	keine Bemerkung	7	0.91	1	nein	nicht erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	nicht erfüllt	Bestehender Zonentyp belassen	Ferienhaussiedlung	
K44	Bichelsee-Balterswil	Steig	2712284	1255455	Landwirtschaftszone	5	keine Bemerkung	9	1.89	1	nein	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	nicht erfüllt	erfüllt	Landwirtschaftszone nach Art. 16 RPG oder Landschaftsschutzzone nach Art. 17 RPG		

KS-ID	Gemeinde	Bezeichnung Kleinsiedlung	x-Koordinate	y-Koordinate	Zonentyp aktuell	Anzahl Wohngebäude 2018	Anzahl Wohngebäude gem. Rückmeldung Gemeinden	Anzahl Gebäude total	Fläche [ha]	Anzahl Fraktionen	Angrenzend an Kantonsgrenze	Beurteilung K1 "historisch gewachsen"	Beurteilung K2 "5 Wohngebäude"	Beurteilung K3 A "Geschlossenheit: Distanz innerhalb"	Beurteilung K3 B "Geschlossenheit: Kompaktheit"	Beurteilung K4 "räumliche Zäsur"	Beurteilung K5 "Erschliessung"	Beurteilung K6 "Stützpunktfunktion"	Beurteilung Bauzone nach Art. 15 RPG	Zonenzuteilung neu	Bemerkung	
K45	Bichelsee-Balterswil	Weidholz	2710592	1257559	Landschaftsschutzzone	6	keine Bemerkung	10	1.45	1	nein	nicht erfüllt	erfüllt	nicht erfüllt	nicht erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	nicht erfüllt	Bestehender Zonentyp belassen		
K47	Birwinken	Eckartshausen	2733641	1270643	Weilerzone	7	keine Bemerkung	15	1.16	1	nein	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	nicht erfüllt	Zone nach Art. 18 RPG/Art. 33 RPV		
K48	Birwinken	Heimenhofen	2733181	1269991	Dorfzone 2	11	keine Bemerkung	23	2.00	1	nein	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	Bauzone nach Art. 15 RPG		
K49	Birwinken	Klarsreuti	2733494	1272215	Dorfzone 2	20	keine Bemerkung	39	3.52	1	nein	nicht relevant	nicht relevant	nicht relevant	nicht relevant	nicht relevant	nicht relevant	nicht relevant	nicht relevant	erfüllt	Bauzone nach Art. 15 RPG	
K50	Birwinken	Lenzenhaus	2733835	1269103	Weilerzone	8	keine Bemerkung	16	1.33	1	nein	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	Bauzone nach Art. 15 RPG	
K377	Birwinken	Oberandwil Nord	2734058	1270250	Weilerzone	7	keine Bemerkung	9	0.89	1	nein	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	nicht erfüllt	Zone nach Art. 18 RPG/Art. 33 RPV	Beurteilung bezieht sich nur auf den nördlichen Teil	
K51	Birwinken	Oberandwil Süd	2734083	1270103	Weilerzone	6	keine Bemerkung	7	0.78	1	nein	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	nicht erfüllt	Zone nach Art. 18 RPG/Art. 33 RPV	Beurteilung bezieht sich nur auf den südlichen Teil	
K52	Bischofszell	Dörfli	2732750	1262697	Weilerzone	15	keine Bemerkung	19	1.83	1	nein	nicht relevant	nicht relevant	nicht relevant	nicht relevant	nicht relevant	nicht relevant	nicht relevant	nicht relevant	erfüllt	Bauzone nach Art. 15 RPG	
K53	Bischofszell	Entenswil Vorderdörfli	2731425	1261915	Landwirtschaftszone	5	keine Bemerkung	11	2.04	1	ja	erfüllt	erfüllt	erfüllt	nicht erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	nicht erfüllt	Bestehender Zonentyp belassen	
K54	Bischofszell	Hackborn	2733620	1261953	Weilerzone	7	keine Bemerkung	14	1.25	1	nein	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	nicht erfüllt	Zone nach Art. 18 RPG/Art. 33 RPV	
K55	Bischofszell	Kenzenau	2731722	1262875	Weilerzone	6	keine Bemerkung	14	1.46	1	nein	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	nicht erfüllt	Zone nach Art. 18 RPG/Art. 33 RPV	
K57	Bischofszell	Schweizersholz	2732520	1262745	Weilerzone	8	keine Bemerkung	16	1.40	1	nein	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	Bauzone nach Art. 15 RPG	Nähe zu BZ gegeben; KS westlich: Schönfeld, Fall 4, Zuteilung zu BZ; KS östlich: Dörfli, Fall 4, Zuteilung zu BZ
K59	Bischofszell	Thurfeld	2734896	1261738	Landwirtschaftszone, Landschaftsschutzzone	6	keine Bemerkung	14	2.32	1	nein	erfüllt	erfüllt	nicht erfüllt	nicht erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	nicht erfüllt	Bestehender Zonentyp belassen	
K60	Braunau	Beckingen	2721580	1261587	Weilerzone	8	keine Bemerkung	13	1.10	1	nein	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	nicht erfüllt	Zone nach Art. 18 RPG/Art. 33 RPV	
K61	Braunau	Hittingen	2722064	1261738	Weilerzone	16	keine Bemerkung	24	2.13	1	nein	nicht relevant	nicht relevant	nicht relevant	nicht relevant	nicht relevant	nicht relevant	nicht relevant	nicht relevant	erfüllt	Bauzone nach Art. 15 RPG	
K62	Braunau	Oberhausen	2721368	1263043	Weilerzone	9	keine Bemerkung	17	1.63	1	nein	erfüllt	erfüllt	erfüllt (*)	erfüllt (*)	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	nicht erfüllt	Zone nach Art. 18 RPG/Art. 33 RPV (*)	(*) Vorbehalt: Gebäude im Süden nicht miteinbeziehen
K63	Braunau	Oberhof	2723393	1264196	Weilerzone	8	keine Bemerkung	14	1.83	1	nein	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	nicht erfüllt	Zone nach Art. 18 RPG/Art. 33 RPV	
K64	Braunau	Ueterschen	2724147	1262698	Landwirtschaftszone, Landschaftsschutzzone	5	keine Bemerkung	11	1.90	1	nein	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	nicht erfüllt	Zone nach Art. 18 RPG/Art. 33 RPV	
K65	Bürglen	Chrumbach	2730724	1268577	Landwirtschaftszone	5	6	11	2.05	1	nein	erfüllt	erfüllt	erfüllt	nicht erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	nicht erfüllt	Bestehender Zonentyp belassen	
K66	Bürglen	Oberopfershofen	2730661 2730732	1269779 1269788	Weilerzone	10	keine Bemerkung	18	1.37	2	nein	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	nicht erfüllt	Zone nach Art. 18 RPG/Art. 33 RPV	Allenfalls östlicher Teil abtrennen
K67	Bürglen	Opfershofen	2730593	1269140	Dorfzone 2	12	keine Bemerkung	27	3.31	1	nein	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	Bauzone nach Art. 15 RPG	
K68	Bussnang	Eppenstein	2721004	1267610	Dorfzone 2	5	6	8	1.32	1	nein	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	nicht erfüllt	Zone nach Art. 18 RPG/Art. 33 RPV	
K70	Bussnang	Niederhof	2724549	1264852	Dorfzone 2	12	keine Bemerkung	20	1.72	1	nein	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	Bauzone nach Art. 15 RPG	Nähe zu BZ gegeben; KS westlich: Stehrenberg, Fall 4, Zuweisung zu BZ nach Art. 15 RPG; Zone östlich: reguläre DZ
K71	Bussnang	Oberoppikon	2721302	1267582	Dorfzone 2	11	keine Bemerkung	21	1.93	1	nein	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	nicht erfüllt	Zone nach Art. 18 RPG/Art. 33 RPV	Kleinsiedlung westlich: Eppenstein, Fall 2, Zuweisung zu Zone n. Art. 18 RPG
K72	Bussnang	Puppikon	2726006	1267937	Dorfzone 2	13	keine Bemerkung	23	1.87	1	nein	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	Bauzone nach Art. 15 RPG	
K73	Bussnang	Reuti	2726772	1267158	Dorfzone 2	19	keine Bemerkung	53	4.14	1	nein	nicht relevant	nicht relevant	nicht relevant	nicht relevant	nicht relevant	nicht relevant	nicht relevant	nicht relevant	erfüllt	Bauzone nach Art. 15 RPG	
K74	Bussnang	Schmidshof	2721662	1267350	Dorfzone 2	16	keine Bemerkung	29	2.99	1	nein	nicht relevant	nicht relevant	nicht relevant	nicht relevant	nicht relevant	nicht relevant	nicht relevant	nicht relevant	erfüllt	Bauzone nach Art. 15 RPG	
K75	Bussnang	Stehrenberg	2724189	1264831	Dorfzone 2	21	keine Bemerkung	32	3.46	1	nein	nicht relevant	nicht relevant	nicht relevant	nicht relevant	nicht relevant	nicht relevant	nicht relevant	nicht relevant	erfüllt	Bauzone nach Art. 15 RPG	
K76	Bussnang	Unteroppikon	2722175	1267959	Dorfzone 2	20	keine Bemerkung	38	3.15	1	nein	nicht relevant	nicht relevant	nicht relevant	nicht relevant	nicht relevant	nicht relevant	nicht relevant	nicht relevant	erfüllt	Bauzone nach Art. 15 RPG	
K77	Bussnang	Weingarten	2724046	1266153	Dorfzone 2	20	keine Bemerkung	32	2.31	1	nein	nicht relevant	nicht relevant	nicht relevant	nicht relevant	nicht relevant	nicht relevant	nicht relevant	nicht relevant	erfüllt	Bauzone nach Art. 15 RPG	
K78	Bussnang	Wertbühl	2727711	1266388	Weilerzone	6	8	18	2.07	1	nein	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	nicht erfüllt	Zone nach Art. 18 RPG/Art. 33 RPV	
K79	Diessenhofen	Bleichi	2700319	1281760	Weilerzone	1	keine Bemerkung	3	0.27	1	nein	erfüllt	nicht erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	nicht erfüllt	Landwirtschaftszone nach Art. 16 RPG oder Landschaftsschutzzone nach Art. 17 RPG	
K80	Diessenhofen	Hindermüli	2698058	1282623	Weilerzone	1	keine Bemerkung	4	0.08	1	nein	erfüllt	nicht erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	nicht erfüllt	Landwirtschaftszone nach Art. 16 RPG oder Landschaftsschutzzone nach Art. 17 RPG	
K82	Diessenhofen	Mittleri Müli	2698158	1282679	Weilerzone	2	keine Bemerkung	5	0.22	1	nein	erfüllt	nicht erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	nicht erfüllt	Landwirtschaftszone nach Art. 16 RPG oder Landschaftsschutzzone nach Art. 17 RPG	
K83	Diessenhofen	Rheinsäge	2699620	1282513	Weilerzone	1	keine Bemerkung	4	0.18	1	nein	erfüllt	nicht erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	nicht erfüllt	Landwirtschaftszone nach Art. 16 RPG oder Landschaftsschutzzone nach Art. 17 RPG	
K84	Diessenhofen	Schupfen	2701125	1281403	Weilerzone	1	keine Bemerkung	2	0.57	1	nein	erfüllt	nicht erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	nicht erfüllt	Landwirtschaftszone nach Art. 16 RPG oder Landschaftsschutzzone nach Art. 17 RPG	

KS-ID	Gemeinde	Bezeichnung Kleinsiedlung	x-Koordinate	y-Koordinate	Zonentyp aktuell	Anzahl Wohngebäude 2018	Anzahl Wohngebäude gem. Rückmeldung Gemeinden	Anzahl Gebäude total	Fläche [ha]	Anzahl Fraktionen	Angrenzend an Kantonsgrenze	Beurteilung K1 "historisch gewachsen"	Beurteilung K2 "5 Wohngebäude"	Beurteilung K3 A "Geschlossenheit: Distanz innerhalb"	Beurteilung K3 B "Geschlossenheit: Kompaktheit"	Beurteilung K4 "räumliche Zäsur"	Beurteilung K5 "Erschliessung"	Beurteilung K6 "Stützpunktfunktion"	Beurteilung Bauzone nach Art. 15 RPG	Zonenzuteilung neu	Bemerkung		
K85	Egnach	Attenreute	2744914	1265262	Weilerzone	5	6	9	0.78	1	nein	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	nicht erfüllt	Zone nach Art. 18 RPG/Art. 33 RPV		
K86	Egnach	Balgen	2743953	1264162	Landwirtschaftszone	6	keine Bemerkung	19	3.63	1	nein	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	nicht erfüllt	Zone nach Art. 18 RPG/Art. 33 RPV	
K87	Egnach	Baumannshaus	2746264	1264048	Weilerzone	17	keine Bemerkung	26	2.32	1	nein	nicht relevant	nicht relevant	nicht relevant	nicht relevant	nicht relevant	nicht relevant	nicht relevant	nicht relevant	nicht relevant	erfüllt	Bauzone nach Art. 15 RPG	
K88	Egnach	Birmoos	2744620	1265630	Weilerzone	5	keine Bemerkung	12	0.82	1	nein	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	nicht erfüllt	Zone nach Art. 18 RPG/Art. 33 RPV	
K89	Egnach	Buch	2746822	1267027	Weilerzone	20	keine Bemerkung	40	3.03	1	nein	nicht relevant	nicht relevant	nicht relevant	nicht relevant	nicht relevant	nicht relevant	nicht relevant	nicht relevant	nicht relevant	erfüllt	Bauzone nach Art. 15 RPG	
K90	Egnach	Bündt	2744542	1264587	Landwirtschaftszone	6	keine Bemerkung	14	2.52	1	nein	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	nicht erfüllt	Zone nach Art. 18 RPG/Art. 33 RPV	
K91	Egnach	Burkartshaus	2746696	1265082	Landwirtschaftszone, Landschaftsschutzzone	6	keine Bemerkung	17	2.23	1	nein	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	nicht erfüllt	Zone nach Art. 18 RPG/Art. 33 RPV	
K92	Egnach	Burkartshaus	2746324	1264399	Weilerzone	9	10	16	1.34	1	nein	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	nicht erfüllt	Zone nach Art. 18 RPG/Art. 33 RPV	
K93	Egnach	Erdhausen	2744805	1266622	Weilerzone	18	keine Bemerkung	33	2.54	1	nein	nicht relevant	nicht relevant	nicht relevant	nicht relevant	nicht relevant	nicht relevant	nicht relevant	nicht relevant	nicht relevant	erfüllt	Bauzone nach Art. 15 RPG	
K94	Egnach	Felzsih	2747164	1266094	Weilerzone	13	keine Bemerkung	24	2.62	1	nein	erfüllt	erfüllt	nicht erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	Bauzone nach Art. 15 RPG	Angrenzend an bestehende Bauzone (Intensiverholungszone Reitanlagen)
K96	Egnach	Glausenhaus	2745924	1266407	Landwirtschaftszone	5	keine Bemerkung	11	1.84	1	nein	erfüllt	erfüllt	erfüllt	nicht erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	nicht erfüllt	Bestehender Zonentyp belassen	
K97	Egnach	Hagenbuchen	2745365	1266988	Landwirtschaftszone, Landwirtschaftszone für besondere Nutzungen	8	keine Bemerkung	17	3.67	1	nein	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	nicht erfüllt	Zone nach Art. 18 RPG/Art. 33 RPV	
K98	Egnach	Hegi	2744790	1264205	Weilerzone	22	keine Bemerkung	47	4.17	1	nein	nicht relevant	nicht relevant	nicht relevant	nicht relevant	nicht relevant	nicht relevant	nicht relevant	nicht relevant	nicht relevant	erfüllt	Bauzone nach Art. 15 RPG	
K99	Egnach	Herzogsbach	2745055	1266956	Landwirtschaftszone	5	keine Bemerkung	10	1.70	1	nein	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	nicht erfüllt	Zone nach Art. 18 RPG/Art. 33 RPV	
K100	Egnach	Holz	2747061	1266717	Weilerzone	11	15	18	1.28	1	nein	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	nicht erfüllt	Bauzone nach Art. 15 RPG	
K102	Egnach	Klosterli	2744885	1264578	Weilerzone	4	4	10	1.12	1	nein	erfüllt	nicht erfüllt	nicht erfüllt	nicht erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	nicht erfüllt	Landwirtschaftszone nach Art. 16 RPG oder Landschaftsschutzzone nach Art. 17 RPG	
K103	Egnach	Kuglersgreut	2745500	1265468	Weilerzone	8	keine Bemerkung	16	0.73	1	nein	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	nicht erfüllt	Zone nach Art. 18 RPG/Art. 33 RPV	
K104	Egnach	Langgreut Mitte	2744264	1267608	Weilerzone	6	keine Bemerkung	13	1.04	1	nein	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	nicht erfüllt	Zone nach Art. 18 RPG/Art. 33 RPV	
K370	Egnach	Langgreut Ost	2744457	1267572	Weilerzone	4	keine Bemerkung	8	0.70	1	nein	erfüllt	nicht erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	nicht erfüllt	Landwirtschaftszone nach Art. 16 RPG oder Landschaftsschutzzone nach Art. 17 RPG	
K369	Egnach	Langgreut West	2744091	1267665	Weilerzone	5	keine Bemerkung	9	0.53	1	nein	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	nicht erfüllt	Zone nach Art. 18 RPG/Art. 33 RPV	
K105	Egnach	Lengwil	2743709	1263429	Landwirtschaftszone	7	keine Bemerkung	17	3.14	1	nein	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	nicht erfüllt	Zone nach Art. 18 RPG/Art. 33 RPV	
K106	Egnach	Moos	2746042	1264792	Weilerzone	13	keine Bemerkung	19	1.32	1	nein	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	nicht erfüllt	Zone nach Art. 18 RPG/Art. 33 RPV	
K107	Egnach	Olmishausen	2743787	1266122	Weilerzone	14	keine Bemerkung	32	2.53	1	nein	nicht relevant	nicht relevant	nicht relevant	nicht relevant	nicht relevant	nicht relevant	nicht relevant	nicht relevant	nicht relevant	erfüllt	Bauzone nach Art. 15 RPG	
K108	Egnach	Ringenzeichen	2746749	1265832	Weilerzone	7	keine Bemerkung	14	1.52	1	nein	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	nicht erfüllt	Zone nach Art. 18 RPG/Art. 33 RPV	
K109	Egnach	Staubshub	2744983	1264795	Weilerzone	8	keine Bemerkung	13	1.26	1	nein	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	nicht erfüllt	Zone nach Art. 18 RPG/Art. 33 RPV	Angrenzend an bestehende Landwirtschaftszone für besondere Nutzungen; Kleinsiedlung südlich: Klosterli, Fall 1, Zuweisung zu Lw
K110	Egnach	Stocken	2746593	1265565	Weilerzone	7	keine Bemerkung	11	1.10	1	nein	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	Bauzone nach Art. 15 RPG	Ist umgeben von Bauzonen nach Art. 15 RPG
K111	Egnach	Wiedehorn	2747511	1266713	Weilerzone	7	keine Bemerkung	10	1.55	1	nein	erfüllt	erfüllt	nicht erfüllt	nicht erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	Bauzone nach Art. 15 RPG	Ist umgeben von Bauzonen nach Art. 15 RPG
K112	Egnach	Wilen	2745113	1267505	Weilerzone	12	12	19	1.48	1	nein	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	nicht erfüllt	Zone nach Art. 18 RPG/Art. 33 RPV	
K113	Egnach	Winden	2744535	1263491	Weilerzone	20	keine Bemerkung	32	3.03	1	nein	nicht relevant	nicht relevant	nicht relevant	nicht relevant	nicht relevant	nicht relevant	nicht relevant	nicht relevant	nicht relevant	erfüllt	Bauzone nach Art. 15 RPG	
K114	Egnach	Winzelberg	2744518	1266323	Weilerzone	7	keine Bemerkung	10	0.95	1	nein	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	Bauzone nach Art. 15 RPG	Angrenzend an Bauzone nach Art. 15 RPG
K115	Egnach	Zellholz	2745060	1265539	Landwirtschaftszone	5	keine Bemerkung	8	1.98	1	nein	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	nicht erfüllt	Zone nach Art. 18 RPG/Art. 33 RPV	
K116	Erlen	Aach	2736530	1268815	Dorfzone 2	6	keine Bemerkung	9	0.55	1	nein	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	nicht erfüllt	Zone nach Art. 18 RPG/Art. 33 RPV	
K118	Erlen	Schloss Eppishausen	2735433	1267586	Dorfzone 2	4	keine Bemerkung	7	0.77	1	nein	erfüllt	nicht erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	Bauzone nach Art. 15 RPG	Ist umgeben von Bauzonen nach Art. 15 RPG
K119	Erlen	Unterlöwenhaus	2736507	1270536	Landwirtschaftszone, Landschaftsschutzzone	6	keine Bemerkung	10	3.13	1	nein	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	nicht erfüllt	Zone nach Art. 18 RPG/Art. 33 RPV	
K120	Eschenz	Bornhausen	2708257	1276085	Landwirtschaftszone	9	keine Rückmeldung	25	4.58	1	nein	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	nicht erfüllt	Zone nach Art. 18 RPG/Art. 33 RPV	
K121	Eschenz	Eppenbergr	2706565	1276771	Landwirtschaftszone, Landschaftsschutzzone	6	keine Rückmeldung	11	2.14	1	nein	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	nicht erfüllt	erfüllt	nicht erfüllt	Landwirtschaftszone nach Art. 16 RPG oder Landschaftsschutzzone nach Art. 17 RPG		
K124	Eschlikon	Hurnen	2715191	1256438	Weilerzone	26	keine Bemerkung	38	2.03	1	nein	nicht relevant	nicht relevant	nicht relevant	nicht relevant	nicht relevant	nicht relevant	nicht relevant	nicht relevant	nicht relevant	erfüllt	Bauzone nach Art. 15 RPG	

KS-ID	Gemeinde	Bezeichnung Kleinsiedlung	x-Koordinate	y-Koordinate	Zonentyp aktuell	Anzahl Wohngebäude 2018	Anzahl Wohngebäude gem. Rückmeldung Gemeinden	Anzahl Gebäude total	Fläche [ha]	Anzahl Fraktionen	Angrenzend an Kantonsgrenze	Beurteilung K1 "historisch gewachsen"	Beurteilung K2 "5 Wohngebäude"	Beurteilung K3 A "Geschlossenheit: Distanz innerhalb"	Beurteilung K3 B "Geschlossenheit: Kompaktheit"	Beurteilung K4 "räumliche Zäsur"	Beurteilung K5 "Erschliessung"	Beurteilung K6 "Stützpunktfunktion"	Beurteilung Bauzone nach Art. 15 RPG	Zonenzuteilung neu	Bemerkung			
K123	Eschlikon	Riethof-Friedtal	2715114	1256919	Landwirtschaftszone	5	keine Bemerkung	20	4.47	1	nein	erfüllt	erfüllt	erfüllt	nicht erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	nicht erfüllt	Bestehender Zonentyp belassen			
K125	Eschlikon	Than	2715501	1256567	Weilerzone	6	keine Bemerkung	13	1.03	1	nein	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	nicht erfüllt	Zone nach Art. 18 RPG/Art. 33 RPV			
K126	Felben-Wellhausen	Römerstrasse Nord	2711816	1270272	Weilerzone	5	keine Bemerkung	15	1.71	1	nein	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	nicht erfüllt	Zone nach Art. 18 RPG/Art. 33 RPV	(*) aktuelle Anzahl Wohnbauten: 2 neuere Wohnbauten im südlichen Teil; Kleinsiedlung wird zusammen mit K381 Römerstrasse Süd (Fall 1) beurteilt		
K381	Felben-Wellhausen	Römerstrasse Süd	2711741	1270172	Weilerzone	3	keine Bemerkung	8	0.41	1	nein	erfüllt	erfüllt (*)	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	nicht erfüllt	Zone nach Art. 18 RPG/Art. 33 RPV (*)	(*) wird in Zusammenhang mit Kleinsiedlung K126 Römerstrasse Nord (Fall 2) beurteilt		
K127	Fischingen	Anwil	2716318	1255547	Weilerzone	8	keine Bemerkung	18	1.39	1	nein	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	nicht erfüllt	Zone nach Art. 18 RPG/Art. 33 RPV			
K128	Fischingen	Au	2714373	1250769	Dorfzone 2	7	8	10	1.43	1	nein	erfüllt	erfüllt	erfüllt (*)	erfüllt (*)	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	nicht erfüllt	Zone nach Art. 18 RPG/Art. 33 RPV (*)	Vorbehalt: nur zentraler Teil der Kleinsiedlung ist Kandidat für Art. 18-Zone; evtl. Zusammenhang mit öffentlicher Zone; Rest Nord/Süd: Lw		
K129	Fischingen	Bernhardsriet	2714343	1255473	Weilerzone	12	keine Bemerkung	24	1.47	1	nein	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	nicht erfüllt	Zone nach Art. 18 RPG/Art. 33 RPV			
K132	Fischingen	Hatterswil Nord	2713729	1254026	Weilerzone	6	7	11	0.68	1	nein	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	nicht erfüllt	Zone nach Art. 18 RPG/Art. 33 RPV	Beurteilung bezieht sich nur auf nördlichen Teil		
K375	Fischingen	Hatterswil Süd	2713685	1253961	Weilerzone	1	7	3	0.13	1	nein	erfüllt	nicht erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	nicht erfüllt	Landwirtschaftszone nach Art. 16 RPG oder Landschaftsschutzzone nach Art. 17 RPG	Beurteilung bezieht sich nur auf südlichen Teil		
K133	Fischingen	Matt	2716520	1254082	Weilerzone	6	keine Bemerkung	14	1.15	1	nein	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	nicht erfüllt	Zone nach Art. 18 RPG/Art. 33 RPV			
K134	Fischingen	Schurten	2712807	1253828	Dorfzone 2	9	keine Bemerkung	17	1.69	1	nein	erfüllt	erfüllt	nicht erfüllt	nicht erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	Bauzone nach Art. 15 RPG		
K135	Fischingen	Unterspeck	2712052	1254182	Landwirtschaftszone	5	keine Bemerkung	14	2.24	1	nein	erfüllt	erfüllt	erfüllt	nicht erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	nicht erfüllt	Bestehender Zonentyp belassen			
K136	Frauenfeld	Aumühle	2709854	1266397	Dorfzone 2	4	5	9	0.76	1	nein	erfüllt	nicht erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	nicht erfüllt	Zone nach Art. 18 RPG/Art. 33 RPV			
K137	Frauenfeld	Bühl	2711582	1266863	Dorfzone 2	21	keine Bemerkung	44	3.43	1	nein	nicht relevant	nicht relevant	nicht relevant	nicht relevant	nicht relevant	nicht relevant	nicht relevant	nicht relevant	nicht relevant	erfüllt	Bauzone nach Art. 15 RPG		
K138	Frauenfeld	Ergaten	2712192	1268830	Dorfzone 2	4	5 bzw. 6	10	1.60	1	nein	erfüllt	nicht erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	nicht erfüllt	Zone nach Art. 18 RPG/Art. 33 RPV			
K141	Frauenfeld	Hub	2712725	1268982	Dorfzone 2	8	9	17	1.22	1	nein	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	nicht erfüllt	Zone nach Art. 18 RPG/Art. 33 RPV			
K144	Frauenfeld	Oberherten	2712767	1268331	Dorfzone 2	9	keine Bemerkung	19	1.40	1	nein	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	nicht erfüllt	Zone nach Art. 18 RPG/Art. 33 RPV	Kleinsiedlung nordwestlich: Ergaten, DZ, Fall 1, Zuweisung zu Lw; Kleinsiedlung nördlich: Hub, DZ, Fall 2, Zuweisung zu Zone nach Art. 18 RPG		
K145	Frauenfeld	Obholz	2711670	1267572	Dorfzone 2	16	keine Bemerkung	21	1.42	1	nein	nicht relevant	nicht relevant	nicht relevant	nicht relevant	nicht relevant	nicht relevant	nicht relevant	nicht relevant	nicht relevant	erfüllt	Bauzone nach Art. 15 RPG		
K146	Frauenfeld	Osterhalden	2707608	1268988	Dorfzone 2	24	keine Bemerkung	42	3.33	1	nein	nicht relevant	nicht relevant	nicht relevant	nicht relevant	nicht relevant	nicht relevant	nicht relevant	nicht relevant	nicht relevant	nicht relevant	erfüllt	Bauzone nach Art. 15 RPG	
K148	Gachnang	Bethelhausen	2706126	1268360	Weilerzone	9	10	12	0.71	1	nein	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	nicht erfüllt	Zone nach Art. 18 RPG/Art. 33 RPV			
K149	Gachnang	Niederwil	2707069	1267869	Dorfzone 2	29	keine Bemerkung	43	3.76	1	nein	nicht relevant	nicht relevant	nicht relevant	nicht relevant	nicht relevant	nicht relevant	nicht relevant	nicht relevant	nicht relevant	erfüllt	Bauzone nach Art. 15 RPG		
K150	Gachnang	Oberwil	2707756	1267100	Weilerzone	21	keine Bemerkung	45	2.71	1	nein	nicht relevant	nicht relevant	nicht relevant	nicht relevant	nicht relevant	nicht relevant	nicht relevant	nicht relevant	nicht relevant	erfüllt	Bauzone nach Art. 15 RPG		
K152	Gachnang	Strass Nord	2706825	1269025	Dorfzone 2	24	keine Bemerkung	35	3.12	1	nein	nicht relevant	nicht relevant	nicht relevant	nicht relevant	nicht relevant	nicht relevant	nicht relevant	nicht relevant	nicht relevant	erfüllt	Bauzone nach Art. 15 RPG		
K153	Güttingen	Bleihof	2737824	1272789	Landwirtschaftszone	5	keine Bemerkung	13	2.43	1	nein	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	nicht erfüllt	Zone nach Art. 18 RPG/Art. 33 RPV			
K154	Güttingen	Moosburg	2740508	1274210	Dorfzone 2	9	keine Bemerkung	13	1.42	1	nein	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	nicht erfüllt	Zone nach Art. 18 RPG/Art. 33 RPV			
K157	Güttingen	Seeweg Nord	2738778	1275607	Landwirtschaftszone, Landschaftsschutzzone	5	keine Bemerkung	9	1.08	1	nein	nicht erfüllt	erfüllt	erfüllt	nicht erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	nicht erfüllt	Bestehender Zonentyp belassen			
K156	Güttingen	Seeweg Süd	2738941	1275466	Landwirtschaftszone, Landschaftsschutzzone	6	keine Bemerkung	9	1.75	1	nein	nicht erfüllt	erfüllt	erfüllt	nicht erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	nicht erfüllt	Bestehender Zonentyp belassen			
K155	Güttingen	Seewise	2740266	1274661	Landwirtschaftszone, Landschaftsschutzzone	5	keine Bemerkung	7	1.07	1	nein	nicht erfüllt	erfüllt	erfüllt	nicht erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	nicht erfüllt	Bestehender Zonentyp belassen			
K158	Hauptwil-Gottshaus	Freihirten	2737836	1260392	Weilerzone	8	10	19	1.31	1	nein	erfüllt	erfüllt	erfüllt (*)	erfüllt (*)	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	nicht erfüllt	Zone nach Art. 18 RPG/Art. 33 RPV (*)	(*) Vorbehalt: Ökonomiegebäude im Osten nicht miteinbeziehen		
K160	Hauptwil-Gottshaus	Lemisau	2740705	1262497	Weilerzone	4	keine Bemerkung	18	1.11	1	nein	erfüllt	nicht erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	nicht erfüllt	Landwirtschaftszone nach Art. 16 RPG oder Landschaftsschutzzone nach Art. 17 RPG			
K162	Hauptwil-Gottshaus	Thürlewang	2741333	1261489	Weilerzone	6	keine Bemerkung	15	1.28	1	nein	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	nicht erfüllt	Zone nach Art. 18 RPG/Art. 33 RPV			
K163	Hefenhofen	Brüschwil	2741360	1270044	Dorfzone 2	24	keine Bemerkung	32	2.84	1	nein	nicht relevant	nicht relevant	nicht relevant	nicht relevant	nicht relevant	nicht relevant	nicht relevant	nicht relevant	nicht relevant	erfüllt	Bauzone nach Art. 15 RPG		
K164	Hefenhofen	Chatzerüti	2741611	1269898	Weilerzone	22	keine Bemerkung	31	2.14	1	nein	nicht relevant	nicht relevant	nicht relevant	nicht relevant	nicht relevant	nicht relevant	nicht relevant	nicht relevant	nicht relevant	erfüllt	Bauzone nach Art. 15 RPG		
K165	Hefenhofen	Chressibuech	2741747	1269284	Weilerzone	18	keine Bemerkung	27	2.14	1	nein	nicht relevant	nicht relevant	nicht relevant	nicht relevant	nicht relevant	nicht relevant	nicht relevant	nicht relevant	nicht relevant	erfüllt	Bauzone nach Art. 15 RPG		

KS-ID	Gemeinde	Bezeichnung Kleinsiedlung	x-Koordinate	y-Koordinate	Zonentyp aktuell	Anzahl Wohngebäude 2018	Anzahl Wohngebäude gem. Rückmeldung Gemeinden	Anzahl Gebäude total	Fläche [ha]	Anzahl Fraktionen	Angrenzend an Kantonsgrenze	Beurteilung K1 "historisch gewachsen"	Beurteilung K2 "5 Wohngebäude"	Beurteilung K3 A "Geschlossenheit: Distanz innerhalb"	Beurteilung K3 B "Geschlossenheit: Kompaktheit"	Beurteilung K4 "räumliche Zäsur"	Beurteilung K5 "Erschliessung"	Beurteilung K6 "Stützpunktfunktion"	Beurteilung Bauzone nach Art. 15 RPG	Zonenzuteilung neu	Bemerkung	
K168	Hefenhofen	Sonnenberg	2741110	1269706	Dorfzone 2	10	keine Bemerkung	24	2.14	1	nein	erfüllt	erfüllt	nicht erfüllt	nicht erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	Bauzone nach Art. 15 RPG	Angrenzend an bestehende Zone für öffentliche Bauten und Anlagen.	
K169	Hefenhofen	Tohueb	2742106	1268356	Weilerzone	8	keine Bemerkung	19	1.45	1	nein	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	nicht erfüllt	Zone nach Art. 18 RPG/Art. 33 RPV	Reine Arbeitszone im Westen	
K170	Herdern	Wilen	2711299	1275002	Weilerzone	10	13	24	2.11	1	nein	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	nicht erfüllt	Bauzone nach Art. 15 RPG		
K171	Hohentannen	Bernhausen	2735509	1265591	Weilerzone	6	keine Bemerkung	18	1.81	1	nein	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	nicht erfüllt	Zone nach Art. 18 RPG/Art. 33 RPV		
K172	Hohentannen	Hummelberg	2735300	1263652	Weilerzone	4	keine Bemerkung	14	1.06	1	nein	erfüllt	nicht erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	nicht erfüllt	Landwirtschaftszone nach Art. 16 RPG oder Landschaftsschutzzone nach Art. 17 RPG		
K173	Hohentannen	Hüttenswil	2735061	1265913	Weilerzone	5	keine Bemerkung	9	1.01	1	nein	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	nicht erfüllt	Zone nach Art. 18 RPG/Art. 33 RPV		
K174	Hohentannen	Oetlishausen	2733889	1264077	Weilerzone	6	8	11	1.51	1	nein	erfüllt	erfüllt	erfüllt (*)	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	nicht erfüllt	Zone nach Art. 18 RPG/Art. 33 RPV (*)	(*) Kompaktheit gegeben aufgrund Gebäude in OeBA	
K176	Homburg	Gündelhart	2713297	1277368	Weilerzone	7	keine Rückmeldung	15	1.49	1	nein	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	nicht erfüllt	Zone nach Art. 18 RPG/Art. 33 RPV		
K178	Homburg	Klingenberg	2717597	1275870	Dorfzone 2	2	keine Rückmeldung	9	0.82	1	nein	erfüllt	nicht erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	nicht erfüllt	Landwirtschaftszone nach Art. 16 RPG oder Landschaftsschutzzone nach Art. 17 RPG		
K179	Homburg	Oberhörstetten	2716253	1275905	Dorfzone 2	7	keine Rückmeldung	9	1.24	1	nein	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	Bauzone nach Art. 15 RPG	Direkt angrenzend an Bauzone	
K180	Homburg	Reutenen	2719522	1279049	Weilerzone	11	keine Rückmeldung	27	2.61	1	nein	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt (*)	erfüllt	erfüllt	erfüllt	nicht erfüllt	Zone nach Art. 18 RPG/Art. 33 RPV (*)	(*) Vorbehalt: nur zentraler Teil der Kleinsiedlung ist Kandidat für Art. 18-Zone. Rest Ost/West: Lw	
K182	Homburg	Tägermoos	2716004	1278657	Weilerzone	12	keine Rückmeldung	23	2.07	1	nein	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	Bauzone nach Art. 15 RPG	Kleinsiedlung östlich: Bulgen, Fall 1, Zuweisung zu Bauzone nach Art. 15 RPG, nicht KS-relevant	
K181	Homburg	Untersalen	2718456	1278967	Weilerzone	8	keine Rückmeldung	21	2.51	1	nein	erfüllt	erfüllt	erfüllt (*)	erfüllt (*)	erfüllt	erfüllt	erfüllt	nicht erfüllt	Zone nach Art. 18 RPG/Art. 33 RPV (*)	(*) Vorbehalt: Westlichen Teil abtrennen	
K183	Hüttlingen	Harenwilen	2717522	1270115	Dorfzone 2	9	keine Bemerkung	33	2.28	1	nein	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	Bauzone nach Art. 15 RPG		
K184	Hüttwilen	Neumühle	2708601	1273172	Weilerzone	5	keine Bemerkung	7	0.34	1	nein	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	nicht erfüllt	Zone nach Art. 18 RPG/Art. 33 RPV		
K186	Hüttwilen	Steimürli	2707905	1273913	Weilerzone	20	keine Bemerkung	24	1.68	1	nein	nicht relevant	nicht relevant	nicht relevant	nicht relevant	nicht relevant	nicht relevant	nicht relevant	nicht relevant	erfüllt	Bauzone nach Art. 15 RPG	
K187	Hüttwilen	Uerschhausen	2703658	1274055	Dorfzone 2	25	keine Bemerkung	60	4.56	1	nein	nicht relevant	nicht relevant	nicht relevant	nicht relevant	nicht relevant	nicht relevant	nicht relevant	nicht relevant	erfüllt	Bauzone nach Art. 15 RPG	
K188	Kemmental	Aufhäusern	2727477	1272757	Weilerzone	8	keine Bemerkung	13	1.38	1	nein	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	nicht erfüllt	Zone nach Art. 18 RPG/Art. 33 RPV		
K189	Kemmental	Bätershausen	2729855	1276965	Dorfzone 2	20	keine Bemerkung	36	4.34	1	nein	nicht relevant	nicht relevant	nicht relevant	nicht relevant	nicht relevant	nicht relevant	nicht relevant	nicht relevant	erfüllt	Bauzone nach Art. 15 RPG	
K190	Kemmental	Bommen	2728977	1275401	Weilerzone	7	8	13	1.45	1	nein	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	nicht erfüllt	Zone nach Art. 18 RPG/Art. 33 RPV		
K192	Kemmental	Gebolshausen	2728174	1275697	Weilerzone	6	8	16	1.44	1	nein	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	nicht erfüllt	Zone nach Art. 18 RPG/Art. 33 RPV		
K194	Kemmental	Neuhof	2729208	1275371	Weilerzone	1	keine Bemerkung	4	0.33	1	nein	erfüllt	nicht erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	nicht erfüllt	Landwirtschaftszone nach Art. 16 RPG oder Landschaftsschutzzone nach Art. 17 RPG		
K196	Kemmental	Oberstöcken	2726012	1275482	Weilerzone	6	keine Bemerkung	13	1.19	1	nein	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	nicht erfüllt	Zone nach Art. 18 RPG/Art. 33 RPV		
K197	Kemmental	Schlatt	2727037	1273183	Dorfzone 2	8	keine Bemerkung	14	1.29	1	nein	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	nicht erfüllt	Zone nach Art. 18 RPG/Art. 33 RPV		
K195	Kemmental	Unterbächli-Neumühle	2727263	1274418	Weilerzone	4	keine Bemerkung	12	0.84	1	nein	erfüllt	nicht erfüllt	erfüllt	nicht erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	nicht erfüllt	Landwirtschaftszone nach Art. 16 RPG oder Landschaftsschutzzone nach Art. 17 RPG		
K198	Kemmental	Unterstöcken	2726137	1275087	Weilerzone	9	10	18	1.35	1	nein	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	nicht erfüllt	Zone nach Art. 18 RPG/Art. 33 RPV	Unbestrittene Dorfzone im Südwesten	
K200	Kradolf-Schönenberg	Anwachs	2731849	1263841	Landwirtschaftszone	5	keine Bemerkung	12	1.89	1	nein	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	nicht erfüllt	Zone nach Art. 18 RPG/Art. 33 RPV		
K201	Kradolf-Schönenberg	Aspenrüti	2730777	1263141	Weilerzone	5	keine Bemerkung	12	1.41	1	nein	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	nicht erfüllt	Zone nach Art. 18 RPG/Art. 33 RPV		
K204	Kradolf-Schönenberg	Hinterbach	2729314	1264989	Landwirtschaftszone, Landschaftsschutzzone	7	keine Bemerkung	14	2.00	1	nein	nicht erfüllt	erfüllt	erfüllt	nicht erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	nicht erfüllt	Bestehender Zonentyp belassen		
K205	Kradolf-Schönenberg	Rothen	2731303	1264322	Weilerzone	6	keine Bemerkung	14	1.04	1	nein	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	nicht erfüllt	Zone nach Art. 18 RPG/Art. 33 RPV		
K206	Kradolf-Schönenberg	Rüti	2729169	1263042	Landwirtschaftszone	5	keine Bemerkung	13	2.11	1	nein	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	nicht erfüllt	Zone nach Art. 18 RPG/Art. 33 RPV		
K207	Langrickenbach	Bärshof	2735275	1272315	Weilerzone	4	6	10	0.95	1	nein	erfüllt	nicht erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	nicht erfüllt	Zone nach Art. 18 RPG/Art. 33 RPV		
K208	Langrickenbach	Belzstadel	2735321	1272719	Dorfzone 2	17	keine Bemerkung	30	2.37	1	nein	nicht relevant	nicht relevant	nicht relevant	nicht relevant	nicht relevant	nicht relevant	nicht relevant	nicht relevant	erfüllt	Bauzone nach Art. 15 RPG	
K209	Langrickenbach	Bruster	2735724	1271315	Weilerzone	9	keine Bemerkung	17	2.24	1	nein	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	nicht erfüllt	Zone nach Art. 18 RPG/Art. 33 RPV		
K211	Langrickenbach	Dünnershaus	2737723	1271316	Weilerzone	7	keine Bemerkung	12	1.57	1	nein	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	nicht erfüllt	Zone nach Art. 18 RPG/Art. 33 RPV		
K212	Langrickenbach	Geienberg	2735920	1271539	Weilerzone	6	keine Bemerkung	11	0.94	1	nein	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	nicht erfüllt	Zone nach Art. 18 RPG/Art. 33 RPV		
K378	Langrickenbach	Obergreut Nord	2735489	1272379	Weilerzone	3	keine Bemerkung	7	0.81	1	nein	erfüllt	nicht erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	nicht erfüllt	Landwirtschaftszone nach Art. 16 RPG oder Landschaftsschutzzone nach Art. 17 RPG	Beurteilung bezieht sich nur auf nördlichen Teil	
K214	Langrickenbach	Obergreut Süd	2735421	1272243	Weilerzone	6	keine Bemerkung	9	0.90	1	nein	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	nicht erfüllt	Zone nach Art. 18 RPG/Art. 33 RPV	Beurteilung bezieht sich nur auf südlichen Teil	
K215	Langrickenbach	Rutishausen	2737004	1271404	Dorfzone 2	11	keine Bemerkung	31	2.42	1	nein	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	Bauzone nach Art. 15 RPG		

KS-ID	Gemeinde	Bezeichnung Kleinsiedlung	x-Koordinate	y-Koordinate	Zonentyp aktuell	Anzahl Wohngebäude 2018	Anzahl Wohngebäude gem. Rückmeldung Gemeinden	Anzahl Gebäude total	Fläche [ha]	Anzahl Fraktionen	Angrenzend an Kantonsgrenze	Beurteilung K1 "historisch gewachsen"	Beurteilung K2 "5 Wohngebäude"	Beurteilung K3 A "Geschlossenheit: Distanz innerhalb"	Beurteilung K3 B "Geschlossenheit: Kompaktheit"	Beurteilung K4 "räumliche Zäsur"	Beurteilung K5 "Erschliessung"	Beurteilung K6 "Stützpunktfunktion"	Beurteilung Bauzone nach Art. 15 RPG	Zonenzuteilung neu	Bemerkung			
K217	Langrickenbach	Schönenbohl	2736109	1271774	Weilerzone	4	keine Bemerkung	8	0.64	1	nein	erfüllt	nicht erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	nicht erfüllt	Landwirtschaftszone nach Art. 16 RPG oder Landschaftsschutzzone nach Art. 17 RPG			
K218	Langrickenbach	Untergreut	2735502	1272099	Weilerzone	5	keine Bemerkung	12	1.23	1	nein	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	nicht erfüllt	Zone nach Art. 18 RPG/Art. 33 RPV		
K221	Lengwil	Hohenegg	2732057	1274672	Landwirtschaftszone	5	keine Rückmeldung	17	2.70	1	nein	erfüllt	erfüllt	erfüllt	nicht erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	nicht erfüllt	Bestehender Zonentyp belassen		
K224	Mammern	Spanacker	2713300	1279234	Landschaftsschutzzone	5	keine Rückmeldung	9	0.99	1	nein	nicht erfüllt	erfüllt	erfüllt	nicht erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	nicht erfüllt	Bestehender Zonentyp belassen		
K226	Märstetten	Boltshausen	2723793	1271352	Weilerzone	22	keine Bemerkung	54	4.20	1	nein	nicht relevant	nicht relevant	nicht relevant	nicht relevant	nicht relevant	nicht relevant	nicht relevant	nicht relevant	nicht relevant	erfüllt	Bauzone nach Art. 15 RPG		
K371	Märstetten	Lachenagger	2723762	1271154	Weilerzone	1	keine Bemerkung	1	0.18	1	nein	erfüllt	nicht erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	nicht erfüllt	Landwirtschaftszone nach Art. 16 RPG oder Landschaftsschutzzone nach Art. 17 RPG		
K227	Märstetten	Ruberbaum Ost	2723381	1272159	Weilerzone	6	keine Bemerkung	10	0.63	1	nein	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	nicht erfüllt	Zone nach Art. 18 RPG/Art. 33 RPV	Beurteilung bezieht sich nur auf östlichen Teil	
K376	Märstetten	Ruberbaum West	2723291	1272196	Weilerzone	1	keine Bemerkung	1	0.14	1	nein	erfüllt	nicht erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	Bauzone nach Art. 15 RPG	grenzt direkt an BZ nach Art. 15 RPG an	
K225	Märstetten	Schnellberg	2724075	1271559	Weilerzone	7	keine Bemerkung	9	1.07	1	nein	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	nicht erfüllt	Zone nach Art. 18 RPG/Art. 33 RPV		
K228	Märstetten	Wald	2724168	1272735	Weilerzone	5	keine Bemerkung	9	0.84	1	nein	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	nicht erfüllt	Zone nach Art. 18 RPG/Art. 33 RPV		
K372	Matzingen	Dingenhart Nord	2712566	1267149	Weilerzone	13	keine Bemerkung	14	1.29	1	nein	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	nicht erfüllt	Zone nach Art. 18 RPG/Art. 33 RPV	
K229	Matzingen	Dingenhart Süd	2712742 2712691	1266975 1267090	Weilerzone	5	5	9	0.51	2	nein	erfüllt	erfüllt (*)	erfüllt (*)	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	nicht erfüllt	Zone nach Art. 18 RPG/Art. 33 RPV (*)	(*) Vorbehalt: Zusammenschluss mit Wohnbauten zwischen den beiden Fraktionen	
K230	Matzingen	Hinterhalingen	2712652	1265825	Landwirtschaftszone, Landschaftsschutzzone	6	keine Bemerkung	19	4.24	1	nein	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	nicht erfüllt	erfüllt	nicht erfüllt	Landwirtschaftszone nach Art. 16 RPG oder Landschaftsschutzzone nach Art. 17 RPG			
K231	Matzingen	Ristenbühl	2711056	1264813	Weilerzone	5	6	14	1.33	1	nein	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	nicht erfüllt	Zone nach Art. 18 RPG/Art. 33 RPV		
K232	Matzingen	Vorderhalingen	2713060	1265961	Landwirtschaftszone, Landschaftsschutzzone	13	keine Bemerkung	36	4.06	1	nein	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	nicht erfüllt	erfüllt	nicht erfüllt	Landwirtschaftszone nach Art. 16 RPG oder Landschaftsschutzzone nach Art. 17 RPG			
K234	Mülheim	Langenhart	2718477	1275020	Weilerzone	8	keine Bemerkung	15	1.62	1	nein	erfüllt	erfüllt	erfüllt (*)	erfüllt (*)	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	nicht erfüllt	Zone nach Art. 18 RPG/Art. 33 RPV (*)	(*) Beurteilung bezieht sich nur auf den südlichen Teil; nördlicher Teil der Kleinsiedlung: Zuweisung zu Lw	
K382	Mülheim	Tonibärg	2718413	1275185	Weilerzone	3	keine Bemerkung	8	0.52	1	nein	erfüllt	nicht erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	nicht erfüllt	Landwirtschaftszone nach Art. 16 RPG oder Landschaftsschutzzone nach Art. 17 RPG		
K235	Münchwilen	Freudenberg	2716278	1259251	Weilerzone	12	keine Bemerkung	19	1.54	1	nein	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	nicht erfüllt	Zone nach Art. 18 RPG/Art. 33 RPV		
K373	Münchwilen	Holzmannshaus Mitte	2715335	1259015	Weilerzone	4	keine Bemerkung	9	0.53	1	nein	erfüllt	nicht erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	nicht erfüllt	Landwirtschaftszone nach Art. 16 RPG oder Landschaftsschutzzone nach Art. 17 RPG		
K236	Münchwilen	Holzmannshaus Nord	2715302	1259201	Weilerzone	16	keine Bemerkung	42	3.07	1	nein	nicht relevant	nicht relevant	nicht relevant	nicht relevant	nicht relevant	nicht relevant	nicht relevant	nicht relevant	nicht relevant	erfüllt	Bauzone nach Art. 15 RPG		
K374	Münchwilen	Holzmannshaus Süd	2715467	1258917	Weilerzone	5	keine Bemerkung	7	0.50	1	nein	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	nicht erfüllt	Zone nach Art. 18 RPG/Art. 33 RPV		
K238	Münchwilen	Sedel	2718080	1261829	Weilerzone	14	keine Bemerkung	19	1.23	1	nein	nicht relevant	nicht relevant	nicht relevant	nicht relevant	nicht relevant	nicht relevant	nicht relevant	nicht relevant	nicht relevant	nicht relevant	erfüllt	Bauzone nach Art. 15 RPG	
K237	Münchwilen	Weierhof Nord	2716462	1260753	Landwirtschaftszone	8	keine Bemerkung	21	2.92	1	nein	erfüllt	erfüllt	erfüllt	nicht erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	nicht erfüllt	Bestehender Zonentyp belassen		
K239	Münchwilen	Weierhof Süd	2716643	1260581	Landwirtschaftszone, Landschaftsschutzzone	5	keine Bemerkung	7	1.14	1	nein	erfüllt	erfüllt	erfüllt	nicht erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	nicht erfüllt	Bestehender Zonentyp belassen		
K240	Neunforn	Fahrhof	2699038	1272539	Dorfzone 2	14	keine Rückmeldung	25	1.40	1	nein	nicht relevant	nicht relevant	nicht relevant	nicht relevant	nicht relevant	nicht relevant	nicht relevant	nicht relevant	nicht relevant	erfüllt	Bauzone nach Art. 15 RPG		
K241	Neunforn	Wilen	2702107	1273248	Dorfzone 2	16	keine Rückmeldung	34	2.36	1	ja	nicht relevant	nicht relevant	nicht relevant	nicht relevant	nicht relevant	nicht relevant	nicht relevant	nicht relevant	nicht relevant	nicht relevant	erfüllt	Bauzone nach Art. 15 RPG	
K246	Raperswilen	Fischbach	2721491	1277593	Dorfzone 2	17	keine Bemerkung	32	2.55	1	nein	nicht relevant	nicht relevant	nicht relevant	nicht relevant	nicht relevant	nicht relevant	nicht relevant	nicht relevant	nicht relevant	nicht relevant	erfüllt	Bauzone nach Art. 15 RPG	
K248	Raperswilen	Ifang	2721458	1277017	Landwirtschaftszone	5	keine Bemerkung	10	1.86	1	nein	erfüllt	erfüllt	erfüllt	nicht erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	nicht erfüllt	Bestehender Zonentyp belassen		
K249	Roggwil	Erbel	2745552	1263651	Landwirtschaftszone	5	keine Bemerkung	5	1.22	1	nein	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	nicht erfüllt	Zone nach Art. 18 RPG/Art. 33 RPV		
K250	Roggwil	Esserswil	2745958	1263159	Weilerzone	17	22	25	2.66	1	nein	nicht relevant	nicht relevant	nicht relevant	nicht relevant	nicht relevant	nicht relevant	nicht relevant	nicht relevant	nicht relevant	nicht relevant	erfüllt	Bauzone nach Art. 15 RPG	
K253	Roggwil	Häuslen	2745880	1263588	Landwirtschaftszone	5	6	15	2.59	1	nein	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	nicht erfüllt	Zone nach Art. 18 RPG/Art. 33 RPV		
K254	Roggwil	Lenggenhof	2746169	1261870	Landwirtschaftszone, Landschaftsschutzzone	5	4	7	1.42	1	nein	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	nicht erfüllt	Landwirtschaftszone nach Art. 16 RPG oder Landschaftsschutzzone nach Art. 17 RPG		
K255	Roggwil	Mallisdorf	2747250	1265157	Weilerzone	11	keine Bemerkung	19	1.52	1	nein	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt (*)	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	nicht erfüllt	Zone nach Art. 18 RPG/Art. 33 RPV	(*) Kompaktheit allenfalls ohne Teil im Westen.	
K252	Roggwil	Riedern	2747370	1264146	Landwirtschaftszone, Landschaftsschutzzone	5	11	11	2.62	1	nein	erfüllt	erfüllt	nicht erfüllt	nicht erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	nicht erfüllt	Bestehender Zonentyp belassen		
K259	Roggwil	Watt	2745936	1262050	Weilerzone	8	9	19	1.74	1	nein	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	nicht erfüllt	Zone nach Art. 18 RPG/Art. 33 RPV		

KS-ID	Gemeinde	Bezeichnung Kleinsiedlung	x-Koordinate	y-Koordinate	Zonentyp aktuell	Anzahl Wohngebäude 2018	Anzahl Wohngebäude gem. Rückmeldung Gemeinden	Anzahl Gebäude total	Fläche [ha]	Anzahl Fraktionen	Angrenzend an Kantonsgrenze	Beurteilung K1 "historisch gewachsen"	Beurteilung K2 "5 Wohngebäude"	Beurteilung K3 A "Geschlossenheit: Distanz innerhalb"	Beurteilung K3 B "Geschlossenheit: Kompaktheit"	Beurteilung K4 "räumliche Zäsur"	Beurteilung K5 "Erschliessung"	Beurteilung K6 "Stützpunktfunktion"	Beurteilung Bauzone nach Art. 15 RPG	Zonenzuteilung neu	Bemerkung		
K260	Romanshorn	Aach	2743795	1268425	Weilerzone	7	keine Bemerkung	20	1.87	1	nein	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	nicht erfüllt	Zone nach Art. 18 RPG/Art. 33 RPV		
K261	Romanshorn	Holz	2743944 2743750 2743796	1269554 1269537 1269463	Weilerzone	25	keine Bemerkung	47	2.45	3	nein	nicht relevant	nicht relevant	nicht relevant	nicht relevant	nicht relevant	nicht relevant	nicht relevant	nicht relevant	erfüllt	Bauzone nach Art. 15 RPG		
K262	Romanshorn	Oberhäusern Oberdorf	2742775	1269057	Weilerzone	10	keine Bemerkung	28	2.60	1	nein	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	Bauzone nach Art. 15 RPG	
K263	Romanshorn	Oberhäusern Uerdorf	2742807	1268778	Weilerzone	8	keine Bemerkung	18	1.69	1	nein	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	nicht erfüllt	Zone nach Art. 18 RPG/Art. 33 RPV	Kleinsiedlung nördlich: Oberhäusern Oberdorf, Fall 3, 10 Wohnbauten, Zuweisung zu BZ n. Art. 15 RPG	
K264	Romanshorn	Spitz	2743406	1269386	Weilerzone	32	keine Bemerkung	55	3.04	1	nein	nicht relevant	nicht relevant	nicht relevant	nicht relevant	nicht relevant	nicht relevant	nicht relevant	nicht relevant	erfüllt	Bauzone nach Art. 15 RPG		
K265	Salenstein	Bättelechuchi	2721960	1281614	Landschafts schutzzone	5	keine Bemerkung	7	1.15	1	nein	nicht erfüllt	erfüllt	erfüllt	nicht erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	nicht erfüllt	Bestehender Zonentyp belassen		
K266	Salenstein	Sandegg	2720271	1281131	Weilerzone	1	?	9	0.77	1	nein	erfüllt	nicht erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	nicht erfüllt	Landwirtschaftszone nach Art. 16 RPG oder Landschaftsschutzzone nach Art. 17 RPG		
K267	Salmsach	Fehlwies	2743269	1268177	Weilerzone	11	keine Bemerkung	20	1.59	1	nein	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	nicht erfüllt	Zone nach Art. 18 RPG/Art. 33 RPV		
K268	Salmsach	Hütten	2744025	1268206	Landwirtschaftszone, Landschafts schutzzone	6	keine Bemerkung	18	1.85	1	nein	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	nicht erfüllt	Zone nach Art. 18 RPG/Art. 33 RPV	
K269	Salmsach	Ober-Buhreute	2742139	1267563	Weilerzone	5	keine Bemerkung	12	1.21	1	nein	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	nicht erfüllt	Zone nach Art. 18 RPG/Art. 33 RPV		
K271	Schlatt	Dickihof	2696530	1278245	Weilerzone	10	keine Rückmeldung	32	1.97	1	nein	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	Bauzone nach Art. 15 RPG	
K273	Schlatt	Fallentor	2694347	1279418	Dorfzone 3+	12	keine Rückmeldung	20	1.73	1	nein	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	Bauzone nach Art. 15 RPG	
K276	Schönholzerswilen	Habisreuti	2725550	1264140	Weilerzone	8	keine Bemerkung	13	1.19	1	nein	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	nicht erfüllt	Zone nach Art. 18 RPG/Art. 33 RPV	
K277	Schönholzerswilen	Hagenbuch	2726456	1264312	Weilerzone	9	11	23	2.19	1	nein	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	nicht erfüllt	Zone nach Art. 18 RPG/Art. 33 RPV	
K278	Schönholzerswilen	Hagenwil	2726704	1263281	Dorfzone 2	14	keine Bemerkung	25	3.11	1	nein	nicht relevant	nicht relevant	nicht relevant	nicht relevant	nicht relevant	nicht relevant	nicht relevant	nicht relevant	erfüllt	Bauzone nach Art. 15 RPG		
K279	Schönholzerswilen	Haslen	2728273	1263414	Landwirtschaftszone	6	keine Bemerkung	16	3.38	1	nein	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	nicht erfüllt	Zone nach Art. 18 RPG/Art. 33 RPV		
K280	Schönholzerswilen	Häusern	2725233	1264644	Weilerzone	5	6	8	0.88	1	nein	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	nicht erfüllt	Zone nach Art. 18 RPG/Art. 33 RPV		
K282	Schönholzerswilen	Laachen	2728724	1263442	Weilerzone	10	12	21	2.83	1	nein	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	nicht erfüllt	Bauzone nach Art. 15 RPG	
K283	Schönholzerswilen	Leutenegg	2728237	1262218	Weilerzone	15	keine Bemerkung	25	2.26	1	nein	nicht relevant	nicht relevant	nicht relevant	nicht relevant	nicht relevant	nicht relevant	nicht relevant	nicht relevant	erfüllt	Bauzone nach Art. 15 RPG		
K284	Schönholzerswilen	Metzgersbuhwil	2728565	1265072	Dorfzone 2	10	12	19	1.79	1	nein	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	nicht erfüllt	Bauzone nach Art. 15 RPG	Kleinsiedlung östlich: Ritzisbuhwil, Fall 4, Zuweisung zu Bauzone nach Art. 15 RPG	
K285	Schönholzerswilen	Ritzisbuhwil	2728905	1265226	Dorfzone 2	15	keine Bemerkung	27	2.61	1	nein	nicht relevant	nicht relevant	nicht relevant	nicht relevant	nicht relevant	nicht relevant	nicht relevant	nicht relevant	erfüllt	Bauzone nach Art. 15 RPG		
K286	Schönholzerswilen	Toos	2725611	1264443	Dorfzone 2	14	keine Bemerkung	28	2.35	1	nein	nicht relevant	nicht relevant	nicht relevant	nicht relevant	nicht relevant	nicht relevant	nicht relevant	nicht relevant	erfüllt	Bauzone nach Art. 15 RPG		
K287	Schönholzerswilen	Wieden	2729272	1263891	Landwirtschaftszone	6	keine Bemerkung	11	1.74	1	nein	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	nicht erfüllt	Zone nach Art. 18 RPG/Art. 33 RPV		
K288	Schönholzerswilen	Wiedenhub	2727553	1263402	Landwirtschaftszone, Landschafts schutzzone	5	keine Bemerkung	15	2.58	1	nein	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	nicht erfüllt	Zone nach Art. 18 RPG/Art. 33 RPV		
K294	Sirnach	Tannenweid	2718401	1256941	Landwirtschaftszone, Landschafts schutzzone	6	keine Rückmeldung	18	3.23	1	nein	erfüllt	erfüllt	erfüllt	nicht erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	nicht erfüllt	Bestehender Zonentyp belassen		
K298	Sulgen	Gutbertshausen	2733029	1266597	Weilerzone	8	keine Bemerkung	22	1.12	1	nein	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	nicht erfüllt	Zone nach Art. 18 RPG/Art. 33 RPV		
K299	Sulgen	Hessenreuti	2732781	1267746	Weilerzone, Dorfzone 3+	20	keine Bemerkung	39	4.26	1	nein	nicht relevant	nicht relevant	nicht relevant	nicht relevant	nicht relevant	nicht relevant	nicht relevant	nicht relevant	erfüllt	Bauzone nach Art. 15 RPG		
K300	Sulgen	Ürenbohl	2730920	1267941	Weilerzone	10	keine Bemerkung	13	1.22	1	nein	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	Bauzone nach Art. 15 RPG	
K302	Thundorf	Aufhofen	2715463	1267412	Weilerzone	22	keine Rückmeldung	53	4.35	1	nein	nicht relevant	nicht relevant	nicht relevant	nicht relevant	nicht relevant	nicht relevant	nicht relevant	nicht relevant	erfüllt	Bauzone nach Art. 15 RPG		
K303	Thundorf	Kirchberg	2714263	1267649	Weilerzone	16	keine Rückmeldung	31	2.34	1	nein	nicht relevant	nicht relevant	nicht relevant	nicht relevant	nicht relevant	nicht relevant	nicht relevant	nicht relevant	erfüllt	Bauzone nach Art. 15 RPG		
K304	Thundorf	Oberrüti	2713499	1268667	Landwirtschaftszone, Landschafts schutzzone	6	keine Rückmeldung	18	3.24	1	nein	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	nicht erfüllt	Zone nach Art. 18 RPG/Art. 33 RPV		
K305	Tobel-Tägerschen	Erikon Nord	2720516	1264167	Weilerzone	7	8	14	1.69	1	nein	erfüllt	erfüllt	erfüllt (*)	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	nicht erfüllt	Zone nach Art. 18 RPG/Art. 33 RPV (*)	(*) Vorbehalt: östlichen Teil ist nicht Art. 18-Kandidat	
K380	Tobel-Tägerschen	Erikon Süd	2720494	1264071	Weilerzone	3	3	6	0.59	1	nein	erfüllt	nicht erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	nicht erfüllt	Landwirtschaftszone nach Art. 16 RPG oder Landschaftsschutzzone nach Art. 17 RPG	Beurteilung bezieht sich auf die Fraktion im Süden.	
K306	Tobel-Tägerschen	Karlishub	2720702	1262888	Weilerzone	8	9	21	1.29	1	nein	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	nicht erfüllt	Zone nach Art. 18 RPG/Art. 33 RPV		
K307	Tobel-Tägerschen	Thor	2721951 2722031	1264417 1264464	Weilerzone	7	keine Bemerkung	17	1.08	2	nein	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	nicht erfüllt	Zone nach Art. 18 RPG/Art. 33 RPV (*)	(*) Vorbehalt: Zusammenhängende Abgrenzung der östlichen und westlichen Fraktion	

KS-ID	Gemeinde	Bezeichnung Kleinsiedlung	x-Koordinate	y-Koordinate	Zonentyp aktuell	Anzahl Wohngebäude 2018	Anzahl Wohngebäude gem. Rückmeldung Gemeinden	Anzahl Gebäude total	Fläche [ha]	Anzahl Fraktionen	Angrenzend an Kantonsgrenze	Beurteilung K1 "historisch gewachsen"	Beurteilung K2 "5 Wohngebäude"	Beurteilung K3 A "Geschlossenheit: Distanz innerhalb"	Beurteilung K3 B "Geschlossenheit: Kompaktheit"	Beurteilung K4 "räumliche Zäsur"	Beurteilung K5 "Erschliessung"	Beurteilung K6 "Stützpunktfunktion"	Beurteilung Bauzone nach Art. 15 RPG	Zonenzuteilung neu	Bemerkung	
K308	Tobel-Tägerschen	Thürn	2718647	1262541	Weilerzone	6	keine Bemerkung	19	1.36	1	nein	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	nicht erfüllt	Zone nach Art. 18 RPG/Art. 33 RPV	
K309	Uesslingen-Buch	Dietingen	2703341	1271590	Dorfzone 3+	20	keine Bemerkung	38	2.70	1	nein	nicht relevant	nicht relevant	nicht relevant	nicht relevant	nicht relevant	nicht relevant	nicht relevant	nicht relevant	erfüllt	Bauzone nach Art. 15 RPG	
K310	Uesslingen-Buch	Hinterhorben	2706769	1272406	Weilerzone	11	keine Bemerkung	25	1.78	1	nein	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	Bauzone nach Art. 15 RPG	
K311	Uesslingen-Buch	Horben	2706354	1272000	Weilerzone	4	7 (+ 6 in Lw)	15	1.24	1	nein	erfüllt	erfüllt (*)	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	nicht erfüllt	Zone nach Art. 18 RPG/Art. 33 RPV (*)	(*) Vorbehalt: Zusammenschluss mit Wohnbauten im Süden
K312	Uesslingen-Buch	Iselisberg	2704456	1271579	Weilerzone	18	keine Bemerkung	40	2.31	1	nein	nicht relevant	nicht relevant	nicht relevant	nicht relevant	nicht relevant	nicht relevant	nicht relevant	nicht relevant	erfüllt	Bauzone nach Art. 15 RPG	
K313	Uesslingen-Buch	Oberdietingen	2703132	1271893	Weilerzone	6	8	11	0.89	1	nein	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	nicht erfüllt	Zone nach Art. 18 RPG/Art. 33 RPV	
K314	Uesslingen-Buch	Trüttikon	2703789	1272558	Weilerzone	11	keine Bemerkung	24	2.10	1	nein	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	Bauzone nach Art. 15 RPG	
K316	Wagenhausen	Kaltenbach-Raa	2704941	1278958	Dorfzone 2	1	keine Rückmeldung	2	0.17	1	nein	erfüllt	nicht erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	nicht erfüllt	Landwirtschaftszone nach Art. 16 RPG oder Landschaftsschutzzone nach Art. 17 RPG	
K320	Wäldi	Hohenrain	2723864	1277674	Weilerzone	4	keine Bemerkung	7	1.15	1	nein	erfüllt	nicht erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	nicht erfüllt	Landwirtschaftszone nach Art. 16 RPG oder Landschaftsschutzzone nach Art. 17 RPG	
K321	Wäldi	Schmidholz	2723934	1277023	Dorfzone 2	22	keine Bemerkung	29	1.97	1	nein	nicht relevant	nicht relevant	nicht relevant	nicht relevant	nicht relevant	nicht relevant	nicht relevant	nicht relevant	erfüllt	Bauzone nach Art. 15 RPG	
K323	Wängi	Anetswil	2715626	1262854	Dorfzone 2	22	keine Rückmeldung	35	2.69	1	nein	nicht relevant	nicht relevant	nicht relevant	nicht relevant	nicht relevant	nicht relevant	nicht relevant	nicht relevant	erfüllt	Bauzone nach Art. 15 RPG	
K324	Wängi	Berg	2715973	1261846	Dorfzone 2	14	keine Rückmeldung	27	1.61	1	nein	nicht relevant	nicht relevant	nicht relevant	nicht relevant	nicht relevant	nicht relevant	nicht relevant	nicht relevant	erfüllt	Bauzone nach Art. 15 RPG	
K325	Wängi	Breitelo	2712818	1261144	Landwirtschaftszone, Landschaftsschutzzone	5	keine Rückmeldung	8	1.75	1	nein	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	nicht erfüllt	Zone nach Art. 18 RPG/Art. 33 RPV	
K328	Wängi	Möriswang	2714932	1261041	Weilerzone	9	keine Rückmeldung	11	0.99	1	nein	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	nicht erfüllt	Zone nach Art. 18 RPG/Art. 33 RPV	
K329	Wängi	Wilhof	2713135	1261186	Weilerzone	9	keine Rückmeldung	15	1.18	1	nein	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	nicht erfüllt	Zone nach Art. 18 RPG/Art. 33 RPV	
K330	Warth-Weiningen	Geissel	2709248	1271420	Weilerzone	13	keine Bemerkung	22	1.45	1	nein	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	Bauzone nach Art. 15 RPG	Angrenzend an Landwirtschaftszone Rebbau.
K331	Warth-Weiningen	Nergeten	2707573	1271976	Weilerzone	4	7	16	1.04	1	nein	erfüllt	nicht erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	nicht erfüllt	Zone nach Art. 18 RPG/Art. 33 RPV	
K332	Warth-Weiningen	Warth	2707752	1271338	Dorfzone 2	7	keine Bemerkung	10	0.66	1	nein	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	nicht erfüllt	Zone nach Art. 18 RPG/Art. 33 RPV	
K333	Warth-Weiningen	Weckingen	2709376	1272739	Weilerzone	13	keine Bemerkung	35	1.64	1	nein	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	Bauzone nach Art. 15 RPG	
K334	Weinfelden	Enggässli	2724938	1270945	Landschaftsschutzzone	7	keine Bemerkung	12	2.35	1	nein	erfüllt	erfüllt	nicht erfüllt	nicht erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	nicht erfüllt	Bestehender Zonentyp belassen	
K335	Weinfelden	Hindere Berg	2724891	1271275	Landwirtschaftszone, Landschaftsschutzzone	7	keine Bemerkung	12	1.99	1	nein	erfüllt	erfüllt	erfüllt	nicht erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	nicht erfüllt	Bestehender Zonentyp belassen	
K336	Weinfelden	Oberhard	2727708	1270220	Dorfzone 2	13	14	22	2.09	1	nein	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	nicht erfüllt	Bauzone nach Art. 15 RPG	
K337	Weinfelden	Ottenberg	2726988	1271576	Landwirtschaftszone, Landschaftsschutzzone	7	keine Bemerkung	14	2.35	1	nein	erfüllt	erfüllt	erfüllt	nicht erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	nicht erfüllt	Bestehender Zonentyp belassen	
K379	Weinfelden	Unterhard Nord	2727809	1269935	Dorfzone 2	3	keine Bemerkung	5	0.25	1	nein	erfüllt	nicht erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	nicht erfüllt	Landwirtschaftszone nach Art. 16 RPG oder Landschaftsschutzzone nach Art. 17 RPG	Beurteilung bezieht sich auf die Fraktion im Nordenwesten.
K338	Weinfelden	Vorder Bachtobel	2724534	1271225	Dorfzone 2	10	keine Bemerkung	23	1.33	1	nein	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	nicht erfüllt	Zone nach Art. 18 RPG/Art. 33 RPV	
K30	Weinfelden / Berg	Unterhard Süd	2727906	1269862	Dorfzone 2	8	10	19	1.54	1	nein	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	nicht erfüllt	Zone nach Art. 18 RPG/Art. 33 RPV	Beurteilung bezieht sich auf die grössere, südlich gelegene Fraktion.
K344	Wigoltingen	Häusern Ost	2719442	1271554	Dorfzone 2	10	10	14	1.34	1	nein	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	nicht erfüllt	Zone nach Art. 18 RPG/Art. 33 RPV	
K343	Wigoltingen	Häusern-Hofacker	2719302	1271685	Landwirtschaftszone	5	keine Bemerkung	14	2.94	1	nein	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	nicht erfüllt	Zone nach Art. 18 RPG/Art. 33 RPV	
K342	Wigoltingen	Hof	2721202	1273748	Weilerzone	4	keine Bemerkung	10	0.95	1	nein	erfüllt	nicht erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	nicht erfüllt	Landwirtschaftszone nach Art. 16 RPG oder Landschaftsschutzzone nach Art. 17 RPG	
K345	Wigoltingen	Ilhart Underdorf	2720266	1275254	Weilerzone	8	keine Bemerkung	20	1.67	1	nein	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	Bauzone nach Art. 15 RPG	Direkt angrenzend an Bauzone
K346	Wigoltingen	Lamperswil	2720322	1274703	Weilerzone	11	12	30	1.99	1	nein	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	Bauzone nach Art. 15 RPG	Angrenzend an die Golfplatzzone und an eine kleine zweigeschossige Wohnzone
K348	Wigoltingen	Uetwilen	2723892	1274515	Landwirtschaftszone	5	keine Bemerkung	17	2.73	1	nein	erfüllt	erfüllt	nicht erfüllt	nicht erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	nicht erfüllt	Bestehender Zonentyp belassen	
K349	Wuppenau	Gabris	2729211	1261597	Weilerzone	13	keine Bemerkung	23	2.02	1	nein	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	Bauzone nach Art. 15 RPG	Angrenzende Pferdesportzone
K350	Wuppenau	Gärtensberg	2724216	1261055	Weilerzone	3	4	8	0.65	1	ja	erfüllt	erfüllt (*)	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	nicht erfüllt	Zone nach Art. 18 RPG/Art. 33 RPV (*)	(*) Vorbehalt: Zusammenschluss mit Wohnbauten im Westen (kantonsübergreifend)
K351	Wuppenau	Greutensberg	2724515	1261982	Weilerzone	11	13 (+1 in Lw)	18	0.97	1	nein	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	nicht erfüllt	Bauzone nach Art. 15 RPG	
K352	Wuppenau	Heiligkreuz	2729379	1262340	Weilerzone	6	keine Bemerkung	8	1.25	1	nein	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	Bauzone nach Art. 15 RPG	Zusammenschluss mit OeBA? (8 Wohnbauten)

KS-ID	Gemeinde	Bezeichnung Kleinsiedlung	x-Koordinate	y-Koordinate	Zonentyp aktuell	Anzahl Wohngebäude 2018	Anzahl Wohngebäude gem. Rückmeldung Gemeinden	Anzahl Gebäude total	Fläche [ha]	Anzahl Fraktionen	Angrenzend an Kantonsgrenze	Beurteilung K1 "historisch gewachsen"	Beurteilung K2 "5 Wohngebäude"	Beurteilung K3 A "Geschlossenheit: Distanz innerhalb"	Beurteilung K3 B "Geschlossenheit: Kompaktheit"	Beurteilung K4 "räumliche Zäsur"	Beurteilung K5 "Erschliessung"	Beurteilung K6 "Stützpunktfunktion"	Beurteilung Bauzone nach Art. 15 RPG	Zonenzuteilung neu	Bemerkung		
K353	Wuppenau	Hinterdorf	2725511	1262008	Landwirtschaftszone, Landschaftsschutzzone	5	keine Bemerkung	11	1.76	1	nein	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	nicht erfüllt	Zone nach Art. 18 RPG/Art. 33 RPV		
K354	Wuppenau	Leuberg	2726486	1260162	Landwirtschaftszone	5	keine Bemerkung	10	1.62	1	ja	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	nicht erfüllt	Zone nach Art. 18 RPG/Art. 33 RPV	
K355	Wuppenau	Obere Mörenau	2724584	1260612	Weilerzone	5	keine Bemerkung	11	0.71	1	nein	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	nicht erfüllt	Zone nach Art. 18 RPG/Art. 33 RPV	
K356	Wuppenau	Oberheimen	2728297	1261210	Weilerzone	5	8	9	0.77	1	nein	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	nicht erfüllt	Zone nach Art. 18 RPG/Art. 33 RPV	
K357	Wuppenau	Remensberg	2726303	1263425	Weilerzone	6	8	10	0.98	1	nein	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	nicht erfüllt	Zone nach Art. 18 RPG/Art. 33 RPV	
K358	Wuppenau	Rudenwil	2727969	1261398	Weilerzone	8	keine Bemerkung	20	1.91	1	nein	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	Bauzone nach Art. 15 RPG	
K359	Wuppenau	Secki	2725589	1262826	Landwirtschaftszone, Landschaftsschutzzone	5	keine Bemerkung	14	2.25	1	nein	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	nicht erfüllt	Zone nach Art. 18 RPG/Art. 33 RPV	
K360	Wuppenau	Waldwies	2726799	1260839	Landwirtschaftszone	5	keine Bemerkung	11	2.07	1	nein	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	nicht erfüllt	Zone nach Art. 18 RPG/Art. 33 RPV	
K361	Wuppenau	Welfensberg	2727143	1262186	Weilerzone	13	keine Bemerkung	18	1.67	1	nein	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	Bauzone nach Art. 15 RPG	Angrenzend an bestehende Bauzone (Zone für öffentliche Bauten und Anlagen)
K362	Zihlschlacht-Sitterdorf	Blidegg	2739989	1263375	Weilerzone	5	6	10	0.88	1	nein	erfüllt	erfüllt	erfüllt (*)	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	nicht erfüllt	Zone nach Art. 18 RPG/Art. 33 RPV	(*) in Zusammenhang mit OeBA
K363	Zihlschlacht-Sitterdorf	Helmishub	2740712	1263936	Landwirtschaftszone, Landschaftsschutzzone	6	keine Bemerkung	15	3.06	1	nein	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	nicht erfüllt	Zone nach Art. 18 RPG/Art. 33 RPV	
K364	Zihlschlacht-Sitterdorf	Hohlenstein	2736190 2736217	1263900 1263867	Weilerzone	8	keine Bemerkung	11	0.65	2	nein	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	nicht erfüllt	Zone nach Art. 18 RPG/Art. 33 RPV	
K365	Zihlschlacht-Sitterdorf	Leutswil	2738341	1262906	Weilerzone	13	keine Bemerkung	26	1.83	1	nein	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	Bauzone nach Art. 15 RPG	Angrenzend an bestehende Campingzone
K366	Zihlschlacht-Sitterdorf	Papiermühle	2740455	1262371	Weilerzone	4	keine Bemerkung	10	1.23	1	nein	erfüllt	nicht erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	nicht erfüllt	Landwirtschaftszone nach Art. 16 RPG oder Landschaftsschutzzone nach Art. 17 RPG	
K367	Zihlschlacht-Sitterdorf	Riet	2737830	1264487	Weilerzone	26	keine Bemerkung	47	3.98	1	nein	nicht relevant	nicht relevant	nicht relevant	nicht relevant	nicht relevant	nicht relevant	nicht relevant	nicht relevant	nicht relevant	erfüllt	Bauzone nach Art. 15 RPG	
K368	Zihlschlacht-Sitterdorf	Wilen	2737367	1264091	Weilerzone	18	keine Bemerkung	35	2.19	1	nein	nicht relevant	nicht relevant	nicht relevant	nicht relevant	nicht relevant	nicht relevant	nicht relevant	nicht relevant	nicht relevant	erfüllt	Bauzone nach Art. 15 RPG	



## **Workshop: Weilerzonen im Kanton Thurgau Kurzbericht**

Bern, 16. Januar 2018

## Workshop vom 11. Dezember 2017 in Frauenfeld

### Anwesende

Dr. Andrea Näf-Clasen (Chefin ARE TG)  
Dr. Hubert Frömelt (Leiter Abteilung Kantonale Planung, ARE TG)  
Matthias Gredig (Leiter Abteilung Ortsplanung, ARE TG)  
Patrick Rösch (Projektleiter Abteilung Kantonale Planung, ARE TG)  
Marco Sacchetti (Generalsekretär DBU)  
Danielle Meyer (Stv. Leiterin Rechtsdienst DBU)  
Aline Migliore (Juristische Sachbearbeiterin Rechtsdienst DBU)  
Dr. Heinz Aemisegger (Konsulent, ehemaliger Bundesrichter)  
Dr. Lukas Bühlmann (Direktor VLP-ASPAN)  
Samuel Kissling (Jurist, VLP-ASPAN)

---

## 1. Ausgangslage – Aktuelle Situation im Kanton Thurgau

Hubert Frömelt erläutert kurz die Ausgangslage (siehe Auslegeordnung des Amtes für Raumentwicklung vom 20.6.2017). Er hält fest, dass der Richtplan-Prüfungsbericht des Bundesamtes für Raumentwicklung ARE vom 27. September 2010 Auslöser für die anstehende Überprüfung der Weilerzonen ist. Das ARE hatte in seinem Bericht moniert, dass gewisse Weilerzonen im Kanton Thurgau die bundesrechtlichen Anforderungen an diese Zonen nicht erfüllen.

## 2. Input Heinz Aemisegger: Zur planungsrechtlichen Behandlung von Streusiedlungen ausserhalb der Bauzonen

Heinz Aemisegger fasst die wichtigsten Grundsätze zum planerischen Umgang mit Weilerzonen zusammen (siehe Stellungnahme Heinz Aemisegger vom 18.12.2017). Er zeigt auf, dass Kleinsiedlungen ausserhalb der Bauzonen in der Regel die Bauzonenkriterien der Artikel 8a RPG und 15 RPG nicht zu erfüllen vermögen. Sie dürfen deshalb grundsätzlich keiner Bauzone nach Artikel 15 RPG zugewiesen werden.

Das Bundesamt für Raumentwicklung ARE beharrt vor diesem Hintergrund seit einiger Zeit in seinen Prüfungsberichten zu den kantonalen Richtplänen darauf, dass Weilerzonen, soweit sie die qualitativen Erfordernisse von Artikel 33 RPV erfüllen, in den Richtplankarten und -texten als Nichtbaugebiet bezeichnet werden.

## 3. Diskussion

### 3.1 Weilerzonen als Nichtbauzonen

Wie die Auslegeordnung gezeigt hat, wurden in der Vergangenheit im Kanton Thurgau im Umgang mit Weilerzonen Fehler gemacht. Weilerzonen wurden als Bauzonen ausgeschieden, obwohl sie nach heutigem Wissenstand materiell nicht über Bauzonenqualität verfügen. Im Kanton Thurgau ging man davon aus, dass grundsätzlich alle Weilerzonen Bauzonen i.S.v. Artikel 15 RPG, beziehungsweise «Bauzonen mit beschränkten Nutzungsmöglichkeiten» sind. Diese Auffassung ist, wie erwähnt und wie dies auch in der Stellungnahme von Heinz Aemisegger zum Ausdruck kommt, heute überholt. Der Kanton Thurgau ist jedoch mit seinem «**Weilerzonenproblem**» nicht allein. Andere Kantone stehen (oder standen) vor ähnlichen Herausforderungen.

Vor dem Hintergrund, dass Weilerzonen Nichtbauzonen sind, hat das Bundesamt für Raumentwicklung ARE in seinen Prüfungsberichten zur Richtplangenehmigung wiederholt festgehalten, dass Neubauten in und Erweiterungen (Neueinzonungen) von bundesrechtskonformen Weilerzonen unzulässig sind. Bei den Weilerzonen geht es im Wesentlichen um die Umnutzung und **Erhaltung der bestehenden Bausubstanz**. Auch das Füllen von Baulücken ist nach Meinung der beigezogenen Fachleute nicht zulässig. Landwirtschaftlich bedingte Neubauten sind jedoch im Grundsatz – und nach Massgabe der kommunalen Bestimmungen - zulässig.

Zu diskutieren gibt auch die flächenmässige **Abgrenzung** einzelner Weilerzonen. Grundsätzlich sollte die Weilerzone die Kleinsiedlung eng umgrenzen. Vielerorts im Kanton Thurgau dürften die bestehenden Zonen zu gross gefasst sein.

Zu relativieren ist aber das aus der bundesgerichtlichen Rechtsprechung stammende und im kantonalen Richtplan verankerte Kriterium des «kulturgeschichtlich begründeten Siedlungsansatzes, der sich von Dörfern und Städten klar absetzt». Dieses Kriterium stammt aus früheren Überlegungen, wonach Weiler auch **Stützpunktfunktionen** übernehmen und so der Grundversorgung der Bevölkerung dienen. In der Nähe von Bauzonen verlor dieser Aspekt an Bedeutung, weil die Versorgung von der nahegelegenen Bauzone aus möglich war. Heute übernehmen Weiler kaum mehr Versorgungsfunktionen. Läden und Gastwirtschaften sind aus den Weilern weitgehend verschwunden. Die Stützpunktfunktion spielt somit keine Rolle mehr. Nach Meinung der beigezogenen Fachleute gibt es keinen sachlichen Grund mehr, Weilerzonen in Bauzonennähe auszuschliessen. Auch der Bund hält fest, dass «Weiler im Allgemeinen keine Stützpunktfunktion mehr haben» (Richtplan des Kantons Aargau —

Genehmigung Gesamtrevision, Prüfungsbericht des Bundes vom 11. August 2017, Ziff. 3.236, S. 16). Bei den heutigen Weilern steht der Erhaltungscharakter im Vordergrund.

Es taucht noch die Frage auf, ob Weilerzonen nach der heutigen Rechtslage zum **Siedlungsgebiet** nach Richtplan gehören. Nach Meinung der beigezogenen Fachleute sind Weilerzonen als Nichtbauzonen konsequenterweise nicht Teil des Siedlungsgebiets. Diese Frage müsste abschliessend mit dem ARE geklärt werden. Weiter sind die Folgen zu berücksichtigen: Was passiert, wenn diese Flächen als Siedlungsgebiet im kantonalen Richtplan wegfallen? Auch dazu ist das Gespräch mit dem ARE zu suchen.

### 3.2 Mögliche Wertverminderungen von Grundstücken in Weilerzonen

Für die Grundeigentümerschaft ändern sich mit einer Zuordnung der Weilerzone zu den Nichtbauzonen die baulichen Nutzungsmöglichkeiten nur wenig. So legt das geltende kantonale Recht fest, dass Weilerzonen Gebiete umfassen, «die der gemischten baulichen Nutzung dienen und die Erhaltung, Erneuerung und Pflege der vorhandenen Bausubstanz und der Freiräume [bezwecken]» (§ 6 Abs. 1 PBV-TG). Einzig das Verbot von Neubauten kann, wo solche möglich sind, einschneidend wirken. Der **Grundstückswert** wird sich durch die Zuordnung zur Nichtbauzone nicht markant verringern. Anders liegt der Fall bei Grundstücken, die aufgrund der bevorstehenden Überprüfung (siehe unten Ziff. 3.3) in die Landwirtschaftszone fallen. Hier wird der Wert der Grundstücke sinken, wobei die darauf stehenden Bauten die Besitzstandsgarantie der Artikel 24 ff. RPG geniessen.

Die Frage einer materiellen Enteignung und der damit verbundenen Entschädigungsforderungen steht im Raum. Nach Meinung der beigezogenen Fachleute wäre jedoch die neue rechtliche Einordnung der Weilerzonen wohl in den meisten Fällen eine **neue Festlegung des Eigentumsinhalts** und damit grundsätzlich entschädigungslos. Zu beachten ist zudem, dass Weilerzonen bundesrechtlich materiell als Nichtbauzonen gelten.

### 3.3 Überprüfung aller Weilerzonen

Das Bundesamt für Raumentwicklung ARE hat den Kanton Thurgau bereits 2010 in seinem Prüfungsbericht zur Totalrevision des Richtplans angehalten, die ausgeschiedenen Weilerzonen, die den Kriterien einer Kleinsiedlung nach Artikel 33 RPV nicht entsprechen, einer sachgerechten Zone zuzuweisen.

Der Kanton Thurgau muss deshalb in einem ersten Schritt alle ausgeschiedenen Weilerzonen einer **Überprüfung** unterziehen und feststellen, ob sie entweder (siehe Stellungnahme Heinz Aemisegger vom 18.12.2017)

- die materiellen Voraussetzungen des neu formulierten Artikels 15 RPG erfüllen und damit den ordentlichen Bauzonen zuzuteilen sind, oder
- die qualitativen Erfordernisse der in Artikel 33 RPV geregelten Kleinsiedlungen ausserhalb der Bauzone erfüllen und damit einer Weilerzone im Sinne einer Erhaltungszone zugeteilt werden können, oder
- der Landwirtschaftszone zugewiesen werden müssen, weil sie weder die Voraussetzungen von Artikel 15 RPG noch jene von Artikel 33 RPV erfüllen.

Diese Triage umfasst nicht nur die im Prüfungsbericht von 2010 erwähnten Weilerzonen beziehungsweise die ab 1997 festgesetzten Weilerzonen, sondern alle bis zum heutigen Tag rechtskräftig ausgeschiedenen Kleinsiedlungen. Alle bestehenden Weilerzonen sind somit auf ihre **Bundesrechtskonformität** hin zu überprüfen. Das Gleiche gilt auch für allfällige «Erhaltungszone» im Nichtsiedlungsgebiet. Dabei spielt es keine Rolle, ob die Zonenauscheidung zu einem früheren Zeitpunkt unter einer anderen Rechtsauffassung erfolgte.

Vorarbeiten für diese Triage sind bereits gemacht (siehe Auslegeordnung des Amtes für Raumentwicklung vom 20.6.2017). Auch die GIS-Grundlagen sind vorhanden. Für eine Erstbeurteilung sollten somit **genügende Grundlagen** vorhanden sein. Vereinzelt müssen sie jedoch noch ergänzt werden.

Die Überprüfung muss nicht zwingend grosse planerische Anpassungen in den Gemeinden zur Folge haben. Die Gemeinden müssen ihre **Bau- und Zonenvorschriften** anpassen und im Rahmen des heutigen Rechts festlegen, was innerhalb der Weilerzonen zulässig ist. Wie erwähnt werden vor allem Neubauten ausgeschlossen sein, abgesehen von landwirtschaftlichen Bauten, die unter Umständen zonenkonform sein können oder von Bauten und Anlagen, die auf dem Ausnahmeweg als standortgebunden bewilligt werden können (Art. 24 RPG). Einzelne Siedlungen werden jedoch eine Umzonung durch die Gemeinde erfordern; entweder in eine Bauzone oder in eine Landwirtschaftszone.

### 3.4 Weiteres Vorgehen

Die weitere Diskussion dreht sich vordergründig um die Frage, wie mit diesem Wissen umgegangen werden soll beziehungsweise wie das weitere Vorgehen aussehen soll.

Die grösste Hürde liegt in der Tatsache, dass die heute ausgeschiedenen Weilerzonen als Bauzonen i.S.v. Artikel 15 RPG bezeichnet sind und als solche aufgefasst werden. Mit Blick auf die vorstehenden Ausführungen, dürfte für die Beurteilung der Zonenkonformität von Bauten und Anlagen in Weilerzonen unabhängig von den kommunalen Nutzungsvorschriften

eine kantonale Behörde zuständig sein. Jedenfalls können Beschwerdeführende dies in baurechtlichen Verfahren geltend machen.

Denn gemäss Artikel 25 Absatz 2 RPG unterliegen Bauvorhaben ausserhalb der Bauzonen – und damit auch in Weilerzonen - der **Bewilligung einer kantonalen Behörde**. Diese Kompetenz darf nicht einfach an die Gemeinden delegiert werden. Zwar nimmt der Kanton Zürich eine solche Delegation an die Gemeinden vor (siehe Amt für Raumentwicklung des Kantons Zürich, Merkblatt Weilerzonen, S. 3). Nach Meinung der beigezogenen Fachleute widerspricht sie jedoch dem Bundesrecht.

Der Kanton ist also für Baubewilligungen in einer Weilerzone zuständig. Vor diesem Hintergrund stellt sich die Frage, was eine allfällige Bewilligungserteilung durch die Gemeinde zur Folge hat. Es besteht die Gefahr, dass solche **Bewilligungen nichtig** sind. Das Bundesgericht hat wiederholt festgehalten, dass eine Bewilligung, welche nicht in die Zuständigkeit der Gemeinde fällt, keine Wirkung entfalten kann. Erteilt die kantonale Behörde nicht mindestens nachträglich ihre Zustimmung, so ist die kommunale Bewilligung wegen eines schwerwiegenden Mangels als nichtig zu betrachten (statt vieler BGE 111 Ib 213, Gontenschwil). Diese Rechtsprechung ist aber mit Vorsicht zu geniessen. Sie kann nicht unesehen auf Weilerzonen übertragen werden, da auch das Bundesgericht in seiner früheren, heute wohl überholten Rechtsprechung Weilerzonen als «Bauzonen mit beschränkten Nutzungsmöglichkeiten» bezeichnet hat (siehe Stellungnahme Heinz Aemisegger vom 18.12.2017). Die Erteilung von Bewilligungen durch die Gemeinde wäre damit unter der früheren Rechtsauffassung zulässig gewesen.

Bei falscher Bewilligungszuständigkeit könnte sich auch die Frage einer Staatshaftung beziehungsweise **Vertrauenshaftung** der kantonalen und kommunalen Behörden stellen. Auch dies sollte man vermeiden.

Es sollten somit vorsorgliche Massnahmen getroffen werden, damit in dieser «Schwebephase» keine rechtlich problematischen Bewilligungen erteilt werden, die später zu Rechtsstreitigkeiten führen können. Die Gemeinden müssen die altrechtlichen Weilerzonen mit aus heutiger Sicht bundesrechtswidrigen Nutzungsvorschriften ans Bundesrecht anpassen. Zur Sicherstellung dieser Planungsmassnahme könnten für die Übergangszeit **Planungszonen** im Sinne von Artikel 27 RPG ausgeschieden werden (siehe Stellungnahme Heinz Aemisegger vom 18.12.2017). Ein solches Vorgehen läge im Interesse der Rechtssicherheit (siehe auch Urteil BGer 1C\_287/2016 vom 05.1.2017, Root). Grundsätzlich ist die Gemeinde für den Erlass von Planungszonen zuständig. Die Möglichkeit einer kantonalen Planungszone kennt das Thurgauer Recht nicht. Bis zur Genehmigung des kantonalen Richtplans könnte der Kanton Thurgau Planungszonen jedoch wohl gestützt auf die Übergangsbestimmungen in

Artikel 52a Absatz 3 RPV erlassen. Diese Möglichkeit wurde allerdings in erster Linie im Hinblick auf die Redimensionierung zu grosser Bauzonen geschaffen.

Um dem Bundesrecht zum Durchbruch zu verhelfen, wäre jedenfalls der **aufsichtsrechtliche Weg** möglich. Gestützt auf § 116 Absatz 1 PBG-TG kann das zuständige kantonale Departement die erforderlichen Massnahmen treffen, wenn die Gemeindebehörde ihren baupolizeilichen Pflichten nicht nachkommt. Mit diesen Massnahmen kann der Kanton sicherstellen, dass die Zuständigkeit zum Erlass von Baubewilligungen künftig beim Kanton liegt.

Eine weitere Interventionsmöglichkeit des Kantons liegt im Erlass **einer Regierungsratsverordnung**, gestützt auf das kantonale Recht. Darin könnte die Zuständigkeit geregelt werden.

Die Grundlage für den bundesrechtlich gebotenen Wechsel von der kommunalen zur kantonalen Zuständigkeit im Baubewilligungsverfahren sollte jedoch im **kantonalen Richtplan** bestätigt werden, indem die Kriterien für Weilerzonen präzisiert und diese klar dem Nichtbaugebiet zugeordnet werden. Der Richtplan sollte deshalb so bald als möglich in diesem Sinne angepasst werden. Das Gleiche gilt für die Verordnung zum kantonalen Planungs- und Baugesetz.

Kriterien für Weilerzonen sind gemäss ARE (vgl. Richtplan des Kantons Aargau — Genehmigung Gesamtrevision, Prüfungsbericht des Bundes vom 11. August 2017, Ziff. 3.236, S. 15) die folgenden:

- historisch gewachsene Siedlungen,
- mit mindestens 5 Wohnbauten,
- einem geschlossenen Siedlungsbild,
- einer klaren räumlichen Zäsur zu anderen Siedlungen und
- einer ausreichenden Erschliessung.

Bleibt der Kanton Thurgau untätig, wird der Bund den kantonalen Richtplan in diesem Punkt nicht oder nur mit Vorbehalt genehmigen können. So geschehen im Kanton St. Gallen, wo die Genehmigung der Koordinationsblätter zu den Weilern, Streusiedlungsgebieten und den landschaftsprägenden Bauten auf die nächste Richtplananpassung verschoben wurde. Die Anwesenden sind der Meinung, dass durchaus auch die Möglichkeit besteht beziehungsweise der Bund sogar verpflichtet wäre, in einem solchen Fall die **Genehmigung nach Artikel 38a Absatz 2 RPG** zu verweigern. Dies hätte eine Verlängerung des Bauzonenmoratoriums zur Folge.

Einen pragmatischen Weg ist der Kanton Aargau gegangen. Der Kanton hat beim Bundesrat beantragt, dass dieser den **Richtplan direkt anpasst** und nicht einen Auftrag an den Kanton

zur Anpassung des Kapitels über die Weiler formuliert. Damit verfügt der Kanton über eine richtplanerische Grundlage und über Rechts- und Planungssicherheit in Bezug auf die nachgeordnete Planung.

Der Bund hat dem Kanton Thurgau zwar zugestanden, die im Prüfungsbericht vom 27. September 2010 geforderten Massnahmen im Umgang mit Weilerzonen erst nach der laufenden Teilrevision des kantonalen Richtplans in Angriff zu nehmen. Der Kanton muss sich jedoch zwingend mit seinen Weilerzonen auseinandersetzen. Um die heute bestehende Rechtsunsicherheit nicht zu verlängern, sollte der Kanton Thurgau mit dem Bundesamt für Raumentwicklung das Gespräch suchen. Er kann – entsprechend dem Vorgehen im Kanton Aargau – beim Bundesrat eine direkte Anpassung des Richtplans beantragen. Aufgrund der zeitlichen Dringlichkeit ist ein solches **Vorgehen zu empfehlen**.



Aadorf, Huzenwil (K2)

Tabelle 1: Neuberechnung Auslastung 2033 WMZ-Bauzonen bei Zuweisung Kleinsiedlungen (KS) zu Nichtbauzone gemäss Anhang Verordnung (Stand 4. LA-Sitzung vom 22.01.2020): inkl./exkl. WMZ-Kontingent				
Zonenplanhorizont 2033				
Gemeinde	Auszonung WMZ in KS tot. (gemäss Stand Bauzonen 03.2020)	neues Kontingent KS-WMZ (unbeb. WMZ gemäss Rplus 2018 / ARE-TG) <sup>1</sup>	Auslastung ZP-Horizont 2033	
			Rplus 18 (mit WMZ in KS)	AL inkl. Kont. WMZ
Aadorf	2.7	0.8	102	101
Affeltrangen	5.1	0.5	90	89
Altnau			95	95
Amlikon-Bissegg	3.7	0.4	93	94
Amriswil	2.4	0.2	96	96
Arbon			103	103
Basadingen-Schlattigen			91	92
Berg	3.2	0.5	94	94
Berlingen			96	96
Bettwiesen	0.8	0.3	96	95
Bichelsee-Balterswil	0.9		100	101
Birwinken	2.4	0.4	96	95
Bischofszell	2.3	0.4	101	101
Bottighofen			87	87
Braunau	4.1	1.0	96	90
Bürglen	1.2	0.2	92	92
Bussnang	4.6	1.1	93	92
Diessenhofen	1.3	0.3	99	98
Dozwil			98	98
Egnach	10.9	1.1	88	86
Erlen	0.5		93	93
Ermatingen			92	92
Eschenz			85	85
Eschlikon	0.9		99	98
Felben-Wellhausen	2.0	0.1	102	103
Fischingen	5.4	0.8	92	91
Frauenfeld	4.4	0.5	102	101
Gachnang	0.6		102	102
Gottlieben			114	114
Güttingen	1.4	0.3	87	87
Hauptwil-Gottshaus	3.2	0.5	100	98
Hefenhofen	1.2	0.2	83	82
Herdern			88	89
Hohentannen	4.7	0.8	92	89
Homburg	6.6	1.9	88	87
Horn			108	108
Hüttlingen			95	96
Hüttwilen	0.3		94	94
Kemmental	8.1	1.3	88	88
Kesswil			94	95
Kradolf-Schönenberg	2.2	0.2	97	97
Kreuzlingen			107	107
Langrickenbach	8.1	1.0	87	86
Lengwil			88	89
Lommis			91	92
Mammern			76	76
Märstetten	2.4	0.2	96	96
Matzingen	2.6	0.2	101	101
Müllheim	1.8	0.3	101	100
Münchwilen	2.2		102	102
Münsterlingen			95	95
Neunforn			88	88
Pfyn			99	99
Raperswilen			82	82
Rickenbach			112	112
Roggwil	2.9	0.3	93	93
Romanshorn	3.1	0.2	100	100
Salenstein	0.8	0.2	85	85
Salmsach	2.5	0.3	104	104
Schlatt			87	87
Schönholzerswilen	3.7	0.6	90	88
Sirnach			107	106
Sommeri			97	97
Steckborn			84	84
Stettfurt			96	97
Sulgen	0.9	0.1	98	98
Tägerwilen			99	99
Thundorf			94	95
Tobel-Tägerschen	5.4	0.5	85	85
Uesslingen-Buch	1.8	0.1	96	96
Uttwil			91	91
Wagenhausen	0.1		91	92
Wäldi	1.0		82	82
Wängi	1.8		104	104
Warth-Weiningen	1.4	0.1	88	88
Weinfelden	1.8		99	99
Wigoltingen	2.0	0.5	90	90
Wilen			110	109
Wuppenau	2.7	0.4	96	95
Zihlschlacht-Sitterdorf	2.4	0.2	95	95
<b>Total</b>	<b>138.4</b>	<b>18.9</b>	<b>98</b>	<b>98</b>

blau: Veränderung AL im Vgl. zu Rplus 2018 mehr als + 1  
ocker: Veränderung AL im Vgl. zu Rplus 2018 mehr als -1

<sup>1</sup> Erfasst wurden alle unbebaute Flächen ab 400 m<sup>2</sup>

Beilage für Projektteamsitzung vom 19. Mai 2020

Tabelle 2: Neuberechnung Auslastung/Anpassungsbedarf RP-WMZ bei Zuweisung Kleinsiedlungen (KS) zu Nichtbauzone gemäss Anhang Verordnung (Stand 4. LA-Sitzung vom 22.01.2020): inkl. "kommunales" WMZ-Kontingent Richtplanhorizont 2040									
Gemeinde	Reduktion WMZ KS (gemäss Stand Bauzonen 03.2020)	neues Kontingent KS-WMZ (unbeb. WMZ gemäss R+ 2018/ ARE-TG) <sup>1</sup>	Auslastung RP-Horizont 2040 (BZ + RP-WMZ)		Anpassungsbedarf RP-WMZ	Anhang KRP	Inkl. Kontingent KS-WMZ	Neue AL (inkl. Kontingent KS-WMZ)	AL gemäss KRP
			AL gemäss KRP	AL (inkl. Kontingent KS-WMZ)					
Aadorf	2.7	0.8	100	100	2.5	1.7	100	100	100
Affeltangen	5.1	0.5	82	81	-5.7	-6.4	81	81	81
Altnau			94	94		0.0	94	94	94
Amikon-Bissegg	3.7	0.4	79	80	-4.3	-4.2	80	80	80
Amriswil	2.4	0.2	84	84	-18.1	-18.8	84	84	84
Arbon			98	98		0.0	98	98	98
Basadingen-Schlattigen			86	86	-2.9	-3.2	86	86	86
Berg	3.2	0.5	95	94		0.0	94	94	94
Berlingen			91	91		0.0	91	91	91
Bettwiesen	0.8	0.3	90	89		-0.3	89	89	89
Bichelsee-Balterswil	0.9		99	100		0.0	100	100	100
Birwinken	2.4	0.4	88	87	-0.7	-1.8	87	87	87
Bischofszell	2.3	0.4	97	97		0.0	97	97	97
Bottighofen			80	80	-3.8	-3.8	80	80	80
Braunau	4.1	1.0	89	82		-1.8	82	82	82
Bürglen	1.2	0.2	90	90		0.0	90	90	90
Bussnang	4.6	1.1	88	87	-1.7	-1.3	87	87	87
Diessenhofen	1.3	0.3	87	86	-2.5	-3.0	86	86	86
Dozwil			85	85	-1.2	-1.2	85	85	85
Egnach	10.9	1.1	81	79	-3.6	-3.7	79	79	79
Erlen	0.5		89	89	-1.0	-1.4	89	89	89
Ermatingen			90	89		0.0	89	89	89
Eschenz			76	76	-7.4	-7.4	76	76	76
Eschlikon	0.9		93	93		0.0	93	93	93
Felben-Wellhausen	2.0	0.1	90	91		0.0	91	91	91
Fischingen	5.4	0.8	86	84	-3.7	-5.4	84	84	84
Frauenfeld	4.4	0.5	100	100		0.0	100	100	100
Gachnang	0.6		90	90		0.0	90	90	90
Gottlieben			121	121		1.4	121	121	121
Güttingen	1.4	0.3	76	76	-3.7	-3.7	76	76	76
Hauptwil-Gottshaus	3.2	0.5	89	88		-1.4	88	88	88
Hefenhofen	1.2	0.2	76	76	-2.3	-2.6	76	76	76
Herdern			90	90		0.0	90	90	90
Hohentannen	4.7	0.8	87	85	-0.5	-0.9	85	85	85
Homburg	6.6	1.9	78	78	-5.1	-5.1	78	78	78
Horn			100	100		0.0	100	100	100
Hüttlingen			92	92		0.0	92	92	92
Hüttwilen	0.3		90	90		0.0	90	90	90
Kemmental	8.1	1.3	83	84	-0.3	-0.3	84	84	84
Kesswil			85	86	-2.2	-2.1	86	86	86
Kradolf-Schönenberg	2.2	0.2	95	95		0.0	95	95	95
Kreuzlingen			104	104		14.2	104	104	104
Langrickenbach	8.1	1.0	81	81	-2.4	-2.4	81	81	81
Lengwil			89	89		0.0	89	89	89
Lommis			87	87	-1.2	-1.3	87	87	87
Mammern			68	68	-3.5	-3.5	68	68	68
Märstetten	2.4	0.2	89	88	-1.1	-1.4	88	88	88
Matzingen <sup>2</sup>	2.6	0.2	95	95		0.0	95	95	95
Müllheim <sup>2</sup>	1.8	0.3	91	90		0.0	90	90	90
Münchwilen	2.2		104	104	5.0	4.7	104	104	104
Münsterlingen			95	94		0.0	94	94	94
Neunforn			85	85	-1.3	-1.3	85	85	85
Pfyn			87	87	-2.1	-2.2	87	87	87
Raperswilen			77	78	-0.3	-0.3	78	78	78
Rickenbach			100	100		0.0	100	100	100
Roggwil	2.9	0.3	85	85	-2.1	-2.1	85	85	85
Romanshorn	3.1	0.2	96	96		0.0	96	96	96
Salenstein	0.8	0.2	85	86		0.0	86	86	86
Salmsach	2.5	0.3	91	91		0.0	91	91	91
Schlatt			75	75	-10.6	-10.7	75	75	75
Schönholzerswilen	3.7	0.6	80	77	-2.0	-2.0	77	77	77
Sirnach			104	104	8.2	8.0	104	104	104
Sommeri			93	93		0.0	93	93	93
Steckborn			79	79	-5.3	-5.3	79	79	79
Stettfurt			97	97		0.0	97	97	97
Sulgen	0.9	0.1	97	97		0.0	97	97	97
Tägerwilen			93	92		0.0	92	92	92
Thundorf			90	90	-2.2	-2.2	90	90	90
Tobel-Tägerschen	5.4	0.5	80	80		-0.1	80	80	80
Uesslingen-Buch	1.8	0.1	92	91		0.0	91	91	91
Uttwil			82	82	-5.5	-5.6	82	82	82
Wagenhausen	0.1		86	87	-2.6	-2.4	87	87	87
Wäldi	1.0		81	82	-1.1	-1.1	82	82	82
Wängli	1.8		98	98		0.0	98	98	98
Warth-Weiningen	1.4	0.1	86	85	-1.9	-2.0	85	85	85
Weinfeiden	1.8		85	84	-14.2	-14.7	84	84	84
Wigoltingen	2.0	0.5	88	88		0.0	88	88	88
Wilen			109	109	3.9	3.9	109	109	109
Wuppenau	2.7	0.4	90	89		-0.5	89	89	89
Zihlschlacht-Sitterdorf	2.4	0.2	87	86	-2.8	-3.4	86	86	86
<b>Total</b>	<b>138.4</b>	<b>18.9</b>	<b>93</b>	<b>92</b>	<b>-98.3</b>	<b>-110.4</b>	<b>92</b>	<b>92</b>	<b>92</b>

blau: "positiv" für Gden, sofern Anhang A1 entsprechend angepasst würde: Anpassungsbedarf bei Variante um mehr als 0.1 ha kleiner (bei Reduktion) resp. grösser (bei Erweiterung) als gemäss KRP Anhang.

ocker: "negativ" für Gden, sofern Anhang A1 entsprechend angepasst würde: Anpassungsbedarf bei Variante um mehr als 0.1 ha grösser (bei Reduktion) resp. kleiner (bei Erweiterung) als gemäss KRP Anhang.

gelb: Spezialfälle

blau: Veränderung AL mehr als + 1

ocker: Veränderung AL mehr als - 1

<sup>1</sup> Erfasst wurden alle unbebaute Flächen ab 400 m<sup>2</sup>

<sup>2</sup> Haben RP-WMZ in Kulturlandschaft, obwohl nach Auszonung KS keine WMZ-BZ mehr in Kulturlandschaft

Beilage für Projektteamsitzung vom 19. Mai 2020

## Gesamtfläche des Siedlungsgebietes nach § 122a PBG / Auswirkungen des Projektes "Überprüfung Kleinsiedlungen im Kanton Thurgau"

### I. Ausgangslage und Fragestellung

Gemäss dem als Gegenvorschlag des Grossen Rates zur Volksinitiative "Ja zu einer intakten Thurgauer Kulturlandschaft" (Gesetzesinitiative zu §§ 17a und 72a des Planungs- und Baugesetzes; PBG, RB 700) am 1. April 2017 in Kraft getretenen § 122a PBG darf nach der Anpassung des kantonalen Richtplans (KRP TG) an Art. 38a Abs. 1 und Art. 8a Abs. 1 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG; SR 700) die im Richtplan festgesetzte Gesamtfläche des Siedlungsgebietes bis zum 31. Dezember 2040 nicht vergrössert werden.

Art. 8a Abs. 1 und Art. 38a Abs. 1 RPG lauten wie folgt:

#### *Art. 8a Richtplaninhalt im Bereich Siedlung*

<sup>1</sup> Der Richtplan legt im Bereich Siedlung insbesondere fest:

- a. wie gross die Siedlungsfläche insgesamt sein soll, wie sie im Kanton verteilt sein soll und wie ihre Erweiterung regional abgestimmt wird;
- b. wie Siedlung und Verkehr aufeinander abgestimmt und eine rationelle sowie flächensparende Erschliessung sichergestellt werden;
- c. wie eine hochwertige Siedlungsentwicklung nach innen bewirkt wird;
- d. wie sichergestellt wird, dass die Bauzonen den Anforderungen von Artikel 15 entsprechen; und
- e. wie die Siedlungserneuerung gestärkt wird.

#### *Art. 38a Übergangsbestimmungen zur Änderung vom 15. Juni 2012*

<sup>1</sup> Die Kantone passen innert fünf Jahren nach Inkrafttreten der Änderung vom 15. Juni 2012 ihre Richtpläne an die Anforderungen der Artikel 8 und 8a Absatz 1 an.

Von der Kleinsiedlungsproblematik betroffen sind 49 Gemeinden und insgesamt 141 Kleinsiedlungen mit einer Fläche von insgesamt rund 160 ha. Diese rund 160 ha müssen aller Voraussicht nach als rechtswidrig der Bauzone zugewiesene Gebiete betrachtet werden. Es stellt sich nun die Frage, inwieweit sich dies auf die im Richtplan (vgl. Festsetzung 1.1. A KRP TG) festgesetzte Gesamtfläche des Siedlungsgebietes von 11'450 ha auswirkt, welche gemäss § 122a PBG bis zum 31. Dezember 2040 nicht vergrössert werden darf bzw. ob sich die in § 122a PBG statuierte Gesamtfläche des Siedlungsgebietes um die Fläche von 160 ha verkleinert.

2/3

## II. Beschluss des Bundesrates vom 4. Juli 2018

Mit Beschluss vom 4. Juli 2018 hat der Bundesrat in Ziff. 1 gestützt auf den Prüfungsbericht des Bundesamtes für Raumentwicklung vom 19. Juni 2018 die Anpassung des KRP TG unter Vorbehalt der Ziff. 2-7 genehmigt. In Ziff. 6 Buchstabe c dieses Berichtes hat der Bundesrat in Bezug auf Kleinsiedlungen folgenden Vorbehalt angebracht:

*"Der Kanton wird aufgefordert, im Rahmen einer nächsten Richtplananpassung (...)*  
*c. die Festlegungen in Kapitel 1.9 Kleinsiedlungen im Hinblick auf eine korrekte Umsetzung der bundesrechtlichen Vorgaben zu ergänzen und die bestehenden Weiler aufgrund ihrer Ausprägung und Eignung sowie den Anforderungen des Bundesrechts zu prüfen und sie – sofern sie den Kriterien einer Kleinsiedlung nach Artikel 33 RPV nicht entsprechen – einer sachgerechten Zone zuzuweisen."*

Auf den Seiten 27 f. des Prüfungsberichtes der Teilrevision 2017 führt das Bundesamt für Raumentwicklung aus, gemäss Genehmigungsgesuch des Kantons vom 21. August 2017 sei das Unterkapitel 1.9 KRP TG zum Thema Kleinsiedlungen nicht Gegenstand der Genehmigung durch den Bund. Anlässlich verschiedener Gespräche zwischen dem Bundesamt für Raumentwicklung und dem Kanton - zuletzt am 27. April 2016 - wurde vereinbart, dass der Kanton den bestehenden Auftrag aus dem Prüfungsbericht des Bundesamtes für Raumentwicklung vom 27. September 2010 zur Überprüfung und Anpassung des Richtplankapitels 1.9 Kleinsiedlungen nicht im Rahmen der Teilrevision 2017 umsetzen müsse, sondern erst im Rahmen einer nächsten folgenden Richtplananpassung (vgl. Vorprüfungsbericht des Bundesamtes für Raumentwicklung vom 5. Oktober 2016, S. 19 f).

## III. Schlussfolgerungen

Mit Beschluss vom 4. Juli 2018 hat der Bundesrat auf Gesuch des Kantons die Anpassung des KRP TG genehmigt, darunter auch das Kap.1.1 Siedlungsgebiet und damit auch das gesamtkantonale Siedlungsgebiet im Umfang von 11'450 ha (KRP TG; Festsetzung 1.1 A). Gestützt auf die Ergänzung des Leitfadens Richtplanung zur Umsetzung der Teilrevision vom 15. Juni 2012 des Raumplanungsgesetzes vom 22. Juni 1979 (Bundesamt für Raumentwicklung, März 2014, Seite 18 f.) orientiert sich dieser gesamtkantonale Siedlungsgebietsumfang an der erwarteten Entwicklung der nächsten 25 Jahre und umfasst neben den bestehenden Bauzonen zusätzlich das für die zukünftige Siedlungsentwicklung vorgesehene Gebiet. Der Beschluss des Bundesrates stellt damit eine Genehmigung im Sinne von Art. 38a Abs. 2 RPG dar. Art. 38a Abs. 2 und 3 RPG (Moratorium) kommen im Kanton Thurgau seither nicht mehr zur Anwendung.

Die in § 122a PGB erwähnte "Anpassung des kantonalen Richtplans an Art. 38a Abs. 1 und Art. 8a Abs. 1 RPG" ist damit mit der mit Beschluss des Bundesrates vom 4. Juli



3/3

2018 genehmigten Revision des KRP TG erfolgt. Die Gesamtfläche des Siedlungsgebietes, welche gemäss Art. 122a PBG bis zum 31. Dezember 2040 nicht vergrössert werden darf, beträgt damit gemäss der mit Beschluss des Bundesrates vom 4. Juli 2018 genehmigten Festsetzung 1.1 A KRP TG 11'450 ha.

Daran ändert die derzeitige Überarbeitung des Kap. 1.9 KRP TG nichts. Kap. 1.9 KRP TG wurde von der Genehmigung bewusst ausgenommen und muss aufgrund des verbindlichen Auftrags des Bundesrates überprüft und angepasst werden. Das Ergebnis ist dem Bundesrat im Rahmen einer nächsten Richtplananpassung zur Genehmigung zu unterbreiten. Das Kap. 1.1 KRP TG wurde jedoch bereits mit Beschluss vom 4. Juli 2018 genehmigt. Der Bundesrat hat mit anderen Worten die gesamtkantonale Fläche des Siedlungsgebiets gemäss KRP TG (Festsetzung 1.1 A) im Umfang von 11'450 ha in abstrakter Form und somit in quantitativer Hinsicht genehmigt. Diese gesamtkantonale Siedlungsfläche muss damit mengenmässig nicht reduziert werden - auch nicht als Folge der Anpassung von Kap. 1.9 KRP TG. Ein entsprechender Vorbehalt findet sich (zu Recht) nicht im Genehmigungsbeschluss des Bundesrates; andernfalls wäre das Moratorium für den Kanton Thurgau vom Bundesrat nicht aufgehoben worden.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass der Beschluss des Bundesrates vom 4. Juli 2018 eine Genehmigung im Sinne von Art. 38a Abs. 2 RPG darstellt. Im Rahmen der mit diesem Beschluss genehmigten Revision wurde der KRP TG an Art. 38a Abs. 1 und Art. 8a Abs. 1 RPG angepasst; entsprechend wurde mit diesem Beschluss das Moratorium für den Kanton Thurgau aufgehoben. Die in § 122a PBG erwähnte Gesamtfläche des Siedlungsgebietes bezieht sich daher auf die mit Beschluss vom 4. Juli 2018 genehmigte Festsetzung in Kap. 1.1. A KRP TG im Umfang von 11'450 ha. Allfällige Veränderungen des gesamtkantonalen Siedlungsgebietes als Folge der Überarbeitung des Kap. 1.9 KRP TG haben darauf keinen Einfluss.

**Unterschiede der Bau- und Nutzungsmöglichkeiten zwischen der Erhaltungszone (Art. 18 RPG/Art. 33 RPV), der Landwirtschaftszone (Art. 16 RPG) und der Dorfzone (Art. 15 RPG), Stand: 29. Juli 2020**

Bauvorhaben (Beispielhafte Auswahl)	Erhaltungszone (Nichtbauzone)	Landwirtschaftszone (Nichtbauzone)	Dorfzone (Bauzone)
	<i>Erhaltungszone im Sinne von Artikel 33 der Raumplanungsverordnung dienen der Erhaltung und Pflege der Kleinsiedlungen unter Wahrung der bestehenden Bausubstanz und des Ortsbildes sowohl hinsichtlich des Charakters der ganzen Kleinsiedlung als auch der Erscheinung der einzelnen Gebäude.</i>	<i>Landwirtschaftszonen umfassen Land, das der landwirtschaftlichen Nutzung vorbehalten ist und sich für die landwirtschaftliche Bewirtschaftung oder den produzierenden Gartenbau eignet.</i>	<i>Dorfzonen umfassen Gebiete, die der gemischten baulichen Nutzung dienen und bezwecken die Erhaltung, Erneuerung und Pflege der vorhandenen Bausubstanz und der Freiräume.</i>
<b>Umbau einer bestehenden Wohnbaute</b>	Zulässig, sofern Charakteristik des Gebäudes und der Kleinsiedlung gewahrt bleibt.	Zulässig, sofern Wohnbaute vor 1972 erstellt wurde und die Identitätsanforderungen gemäss Art. 24c RPG eingehalten sind.	Zulässig, sofern sorgfältige Einordnung ins Ortsbild. Es gelten erhöhte Einpassungs- und Gestaltungsvorschriften gemäss Baureglement der Gemeinden.
<b>Erweiterung einer bestehenden Wohnbaute</b>	Zulässig, sofern Charakteristik des Gebäudes und der Kleinsiedlung gewahrt bleiben. Erweiterungen müssen aber untergeordnet und von geringfügiger Natur sein. Sie dienen in erster Linie der zeitgemässen Erneuerung oder energetischen Sanierung.	Zulässig, sofern Wohnbaute vor 1972 erstellt wurde und die Identitätsanforderungen gemäss Art. 24c RPG eingehalten sind. Erweiterungen ausserhalb bestehendem Gebäudevolumen nur sehr beschränkt für zeitgemässes Wohnen möglich (max. 30%-Erweiterung der Bruttogeschoss- und Bruttonebenfläche, max. 100 m <sup>2</sup> ).	Zulässig, sofern sorgfältige Einordnung ins Ortsbild. Es gelten erhöhte Einpassungs- und Gestaltungsvorschriften gemäss Baureglement der Gemeinden. Höhen-, Längen- und Nutzungsbeschränkungen gemäss Masstabelle im BauR.
<b>Abbruch und Wiederaufbau einer Wohnbaute</b>	Zulässig, Ersatzbau an gleicher Stelle, mit gleichem Volumen und Charakteristik der zu ersetzenden Baute. Architektonische Einpassungsverbesserungen sind zulässig.	Zulässig, sofern Wohnbaute vor 1972 erstellt wurde und Voraussetzungen von Art. 24c RPG eingehalten sind. Wesensgleichheit d.h. die Identität ist zu wahren. Erweiterungen Gebäudevolumen nur sehr beschränkt möglich.	Zulässig, sofern sorgfältige Einordnung ins Ortsbild. Es gelten erhöhte Einpassungs- und Gestaltungsvorschriften gemäss Baureglement der Gemeinden. Evtl. Ortsbildschutzzone beachten. Höhen-, Längen- und Nutzungsbeschränkungen gemäss Masstabelle im BauR.
<b>Neubau einer Wohnbaute</b>	Unzulässig, ausser landwirtschaftlich begründete Wohnbaute (inkl. Stöckli).	Unzulässig, ausser landwirtschaftlich begründete Wohnbaute (inkl. Stöckli).	Zulässig, sofern sorgfältige Einordnung ins Ortsbild. Es gelten erhöhte Einpassungs- und Gestaltungsvorschriften gemäss Baureglement der Gemeinden. Evtl. Ortsbildschutzzone beachten. Höhen-, Längen- und Nutzungsbeschränkungen gemäss Masstabelle im BauR.
<b>Umnutzung d.h. vollständige Zweckänderung einer Ökonomiebaute</b>	Zulässig, sofern Charakteristik des Gebäudes und der Kleinsiedlung gewahrt bleibt.	Nicht zulässig, ausser zu Hobbytierhaltung oder ohne bauliche Massnahmen. Ausnahme: Baute wurde von der Gemeindebehörde unter Schutz gestellt.	Zulässig, Umnutzung in Wohnbaute, in mässig störenden Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieb, in eine Mischbaute oder in eine landwirtschaftliche Baute.
<b>Erweiterung einer Ökonomiebaute</b>	Zulässig, sofern Charakteristik des Gebäudes und der Kleinsiedlung gewahrt bleibt. Erweiterungen müssen daher untergeordnet und von geringfügiger Natur sein.	Nicht zulässig, ausser landwirtschaftlich begründet oder nach Art. 24c RPG, sofern Baute seit 1972 nicht mehr landwirtschaftlich genutzt.	Zulässig, sofern sorgfältige Einordnung ins Ortsbild. Es gelten erhöhte Einpassungs- und Gestaltungsvorschriften gemäss Baureglement der Gemeinden. Höhen-, Längen- und Nutzungsbeschränkungen gemäss Masstabelle im BauR.
<b>Abbruch mit Wiederaufbau einer Ökonomiebaute inkl. Umnutzung</b>	Zulässig, Ersatzbau an gleicher Stelle, mit gleichem Volumen und Charakteristik der zu ersetzenden Baute. Gleichzeitige Zweckänderung der Ersatzbaute zulässig.	Nicht zulässig, ausser landwirtschaftlich begründet, d.h. landwirtschaftlicher Bedarf ausgewiesen oder nach Art. 24c RPG, sofern Ökonomiebaute seit 1972 nicht mehr landwirtschaftlich genutzt. Umnutzung bei Ersatzbaute nicht zulässig.	Zulässig, sofern sorgfältige Einordnung ins Ortsbild. Es gelten erhöhte Einpassungs- und Gestaltungsvorschriften gemäss Baureglement der Gemeinden. Höhen-, Längen- und Nutzungsbeschränkungen gemäss Masstabelle im BauR.
<b>Neubau einer Ökonomiebaute</b>	Unzulässig, ausser landwirtschaftlich begründet.	Unzulässig, ausser landwirtschaftlich begründet.	Zulässig, sofern sorgfältige Einordnung ins Ortsbild. Es gelten erhöhte Einpassungs- und Gestaltungsvorschriften gemäss Baureglement der Gemeinden. Höhen-, Längen- und Nutzungsbeschränkungen gemäss Masstabelle im BauR.
<b>An- und Kleinbauten (§ 22 PBV)</b>	Zulässig, sofern Einbau nicht möglich. Kleinbauten sind wenn immer möglich und unter Wahrung des Charakters der Kleinsiedlung als Anbauten zu realisieren.	Nicht zulässig, ausser landwirtschaftlich begründet oder Standortgebundenheit nachgewiesen.	Zulässig, sofern sorgfältige Einordnung ins Ortsbild. Es gelten erhöhte Einpassungs- und Gestaltungsvorschriften gemäss Baureglement der Gemeinden. Höhen-, Längen- und Nutzungsbeschränkungen gemäss Masstabelle im BauR.
<b>Sitz- und Parkplätze, Gartenanlagen</b>	Zulässig, sofern Einpassung gewährleistet (Materialisierung, Bepflanzung).	Zulässig, sofern Anlagen im Zusammenhang mit einer landwirtschaftlichen Wohnbaute bzw. einer Wohnbaute mit Baujahr vor 1972 stehen und die Anforderungen gemäss Art. 24c RPG eingehalten sind. Max. 2 Parkplätze, Sitzplatz (max. 20 m <sup>2</sup> , max. 2-seitig eingewandet).	In der Regel zulässig, wenn keine Beeinträchtigung des Orts-, Strassen- und Platzbildes eintritt.
<b>Erweiterung von Gewerbebauten</b>	Zulässig, sofern Charakteristik des Gebäudes und der Kleinsiedlung gewahrt bleibt. Erweiterungen müssen daher untergeordnet und von geringfügiger Natur sein (Nutzflächenerweiterung darf weder 30% noch 100 m <sup>2</sup> überschreiten).	Zulässig, sofern Gewerbebaute vor 1980 erstellt oder durch Auszonung zonenwidrig wurde. Nutzflächenerweiterung darf weder 30%, noch 100 m <sup>2</sup> überschreiten.	Zulässig, sofern sorgfältige Einordnung ins Ortsbild. Es gelten erhöhte Einpassungs- und Gestaltungsvorschriften gemäss Baureglement der Gemeinden. Höhen-, Längen- und Nutzungsbeschränkungen gemäss Masstabelle im BauR.
<b>Quellen</b>	> Art. 18 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG; SR 700) > Art. 33 der Raumplanungsverordnung (RPV; SR 700.1) > Kleinsiedlungsverordnung (KSV, RB 700.3)	> Art. 16 und Art. 24c des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG; SR 700) > Art. 42 der Raumplanungsverordnung (RPV; SR 700.1)	> Art. 15 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG; SR 700) > § 6 der Verordnung des Regierungsrates zum Planungs- und Baugesetz und zur Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (PBV; RB 700.1)

## 1.1 Siedlungsgebiet

Das Siedlungsgebiet bezeichnet jene Flächen, in denen die bauliche Entwicklung bis zum Richtplanhorizont (25 Jahre, bis 2040) stattfinden kann. Es umfasst:

- a) die überbauten Bauzonen, in denen die bauliche Entwicklung primär in der Verdichtung und der Aufwertung besteht,
- b) die unüberbauten Bauzonen, in denen in der Regel eine dichte Nutzung mit hoher Siedlungsqualität angestrebt wird,
- c) die Flächen, in denen im Nutzungsplanverfahren neue Bauzonen ausgeschieden werden können.

Das Siedlungsgebiet umfasst eine Gesamtfläche von 11 310 Hektaren.

Eine Anpassung des Siedlungsgebietsumfangs erfolgt ausschliesslich auf Grund einer Gesamtüberprüfung im Rahmen der Richtplanung.

### **Planungsgrundsatz 1.1 A**

### **Festsetzung 1.1 A**

Das RPG verlangt von den Kantonen, dass sie in ihren Richtplänen festlegen, wie gross die Siedlungsfläche sein soll, wie sie im Kanton verteilt sein soll und wie ihre Erweiterung regional abgestimmt wird. Anstelle des Begriffs «Siedlungsfläche» aus dem Wortlaut des Gesetzes wird in vielen Kantonen der Begriff «Siedlungsgebiet» sinngleich verwendet. Das im KRP festgesetzte Siedlungsgebiet orientiert sich an der erwarteten Entwicklung der kommenden 25 Jahre und umfasst nebst den bestehenden Bauzonen (inkl. Verkehrsflächen) das Gebiet, das für die zukünftige Siedlungsentwicklung vorgesehen ist. Das Siedlungsgebiet bildet damit einen langfristigen konzeptionellen und räumlichen Rahmen für die Festlegung der Bauzonen. Einzonungen innerhalb des Siedlungsgebiets gemäss Planungsgrundsatz 1.1 A Bst. c sind nicht automatisch möglich, sondern müssen zum jeweiligen Zeitpunkt die Kriterien der Bauzonendimensionierung erfüllen. Die in Festsetzung 1.1 A definierte Gesamtfläche ist zum überwiegenden Teil in der Richtplankarte räumlich festgelegt (vgl. <http://www.raumentwicklung.tg.ch> > Kantonale Planung). In der Richtplankarte noch nicht verortet sind die Flächen gemäss Festsetzung 1.1 B. Diese Kontingentsflächen ersetzen gewissermassen die rechtskräftigen kommunalen Richtplangebiete für Arbeitszonen, öffentliche Zonen und Spezialbauzonen, die nach neuer Systematik nicht mehr Bestandteil des Siedlungsgebietes sind und in der Richtplankarte 1:50 000 daher auch nicht mehr abgebildet werden. Das Siedlungsgebiet ist in der Richtplankarte zum grössten Teil in oranger Farbe darge-

### *Erläuterungen*

**Siedlungsgebiet****1.1****Siedlung***Erläuterungen*

stellt. Daneben gehören zum Siedlungsgebiet auch die als Bauzonen geltenden und damit zum Siedlungsgebiet gehörenden Freihaltezonen und Intensiverholungsgebiete (grün) und die strategischen Arbeitszonen und die Entwicklungsschwerpunkte Arbeiten (blau).

**Festsetzung 1.1 B**

257 Hektaren des gesamten Siedlungsgebiets sind räumlich noch nicht festgelegt und daher in der Richtplankarte nicht dargestellt. Diese Flächen stehen zur Verfügung für:

- a) die massvolle Erweiterung von in bestehenden Bauzonen ansässigen Betrieben (zirka 25 ha),
- b) die Neuansiedlung von Betrieben (zirka 29 ha),
- c) die Ausscheidung von grossflächigen Arbeitsplatzgebieten wie strategische Arbeitszonen oder Entwicklungsschwerpunkte Arbeiten (zirka 41 ha),
- d) die Erstellung von öffentlichen oder dem öffentlichen Interesse dienenden Bauten und Anlagen (zirka 31 ha),
- e) die Ausscheidung von Spezialbauzonen (zirka 31 ha),
- f) die Arrondierung von Wohn-, Misch- und Zentrumszonen (WMZ, zirka 100 ha).

Die räumliche Festlegung von Siedlungsgebiet gemäss Festsetzung 1.1 B Bst. c erfolgt als Richtplananpassung, jene gemäss Festsetzung 1.1 B Bst. a, b, d, e und f als Fortschreibung des Richtplans.

Die Beanspruchung der Kontingente erfolgt mit der Festsetzung des Siedlungsgebiets in der Richtplankarte. Sie können nur in Anspruch genommen werden, falls nachweislich keine geeigneten Standorte im bereits festgelegten Siedlungsgebiet vorhanden sind und die angestrebte Entwicklung mit den Zielen und Grundsätzen des KRP vereinbar ist. Im Weiteren sind die Festsetzungen 1.4 A und 1.4 B, die Planungsgrundsätze 1.6 F, 1.6 G, 1.6 I, 1.6 J, 1.6 K, 1.6 L und 2.3 A, die Festsetzung 2.3 A sowie die Vorgaben der übergeordneten Gesetzgebung (insbesondere Art. 15. Abs. 3 und 4 RPG und Art. 30 Abs. 1 bis RPV) zu berücksichtigen.

*Erläuterungen*

Die künftige Nachfrage nach Flächen in Arbeitszonen, öffentlichen Zonen, Spezialbauzonen und teilweise auch im Bereich der Wohn-, Misch- und Zentrumszonen (WMZ) ist nur schwer zu lokalisieren. Eine abschliessende räumliche Festlegung des Siedlungsgebiets im Bereich dieser Zonen ist daher weder möglich noch sinnvoll. Aus diesem Grund werden für bestimmte Vorhaben Kontingente zur Verfügung gestellt. Sind im be-

stehenden Siedlungsgebiet keine Nutzungspotenziale vorhanden, bieten die Kontingente Handlungsspielraum, um flexibel auf Nachfragen und veränderte Rahmenbedingungen reagieren zu können.

*Erläuterungen*

Strategische Arbeitszonen (SAZ) und Entwicklungsschwerpunkte Arbeiten (ESP-A) beanspruchen grosse Flächen und werden in der Regel auf Vorrat ausgeschieden. Das erforderliche Siedlungsgebiet muss durch eine Anpassung des Richtplans festgelegt werden, die dem Nutzungsplanverfahren vorangestellt wird. Vorhaben gemäss Festsetzung 1.1 B Bst. a, b, d, e und f erfordern dagegen keine vorgängige Richtplananpassung. Das Siedlungsgebiet wird bei diesen Vorhaben mit dem Nutzungsplanverfahren festgelegt. Der KRP wird anschliessend fortgeschrieben. Damit können die Verfahrenszeiten kurz gehalten werden.

Im Rahmen eines ordentlichen und in der Regel regional oder kommunal abgestimmten Verfahrens können die Gemeinden das Siedlungsgebiet, wie es in der Richtplankarte festgesetzt ist, räumlich anders anordnen, unter der Bedingung, dass die Gesamtfläche des Siedlungsgebiets nicht vergrössert wird und dadurch:

**Festsetzung 1.1 C**

- a) die Standortqualitäten des Siedlungsgebiets verbessert oder zumindest erhalten werden (insbesondere die Erschliessung mit dem ÖV),
- b) raumplanerisch abgestimmte, bessere Lösungen erreicht werden,
- c) der Planungsgrundsatz 2.3 A und die Festsetzung 2.3 A eingehalten werden und
- d) in der Regel keine grössere Beanspruchung von Fruchtfolgeflächen (FFF) erfolgt.

Die räumliche Festlegung von Siedlungsgebiet gemäss Festsetzung 1.1 C erfolgt als Fortschreibung des Richtplans.

Mit der Möglichkeit, Teile des Siedlungsgebietes flächengleich und raumplanerisch sinnvoll abzutauschen, erhalten die Gemeinden die erforderliche Flexibilität, um auf neue Erkenntnisse und veränderte Rahmenbedingungen reagieren zu können. Der Abtausch erfolgt im Rahmen des kommunalen Richtplan- oder Nutzungsplanverfahrens. Bei geringfügigen Änderungen des Zonenplans im Sinne von § 4 PBG kann auf eine regionale Abstimmung verzichtet werden. Anschliessend wird der KRP fortgeschrieben.

*Erläuterungen*

**Festsetzung 1.1 D**

Die in der Richtplankarte festgesetzten Siedlungsbegrenzungslinien sind bei Ortsplanungen, bei der Festlegung des Siedlungsgebiets gemäss Festsetzung 1.1 B und bei der Umverteilung des Siedlungsgebiets gemäss Festsetzung 1.1 C einzuhalten. Im Bereich der Siedlungsbegrenzungslinien ist der Gestaltung des Siedlungsrandes besondere Beachtung zu schenken. Im Einflussbereich von Siedlungsbegrenzungslinien sind Bauten und Anlagen ausserhalb des Baugebiets möglichst zu vermeiden.

**Erläuterungen**

Die Siedlungsgebiete sind dort mit Siedlungsbegrenzungslinien begrenzt, wo übergeordnete Interessen einer weiteren Siedlungsausdehnung auch langfristig entgegenstehen. Mit ihrer Hilfe lassen sich besonders schöne oder empfindliche Landschaften, die Umgebung und damit der Anblick erhaltenswerter Ortsbilder und Kulturobjekte sowie die Seeufer freihalten.

Die Begrenzungen sichern auch Freiräume zwischen den Siedlungsgebieten. Besondere Beachtung verdienen dabei neue Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen in unmittelbarer Nähe der festgesetzten Siedlungsbegrenzungslinien (äusseres Ortsbild). Sie sind nach Möglichkeit zu vermeiden oder zumindest sehr gut in die Umgebung einzupassen.

**Planungsauftrag 1.1 A**

Die Gemeinden sorgen dafür, dass ihre Ortsplanungen in Einklang stehen mit den Vorgaben des KRP (vgl. Anhang A1) und passen diese gegebenenfalls an (§ 8 Abs. 4 PBG).

*Federführung: Gemeinden*

*Beteiligte: –*

*Termin: im Rahmen der nächsten Ortsplanungsrevision*

**Erläuterungen**

Mit der quantitativen Festsetzung des Siedlungsgebiets (vgl. Festsetzung 1.1 A), der Festsetzung der zur Verfügung stehenden Kontingente im Bereich der Arbeitszonen, der öffentlichen Zonen, der Spezialbauzonen und der WMZ (vgl. Festsetzung 1.1 B) und der Verortung von rund 98 Prozent der Siedlungsgebietsfläche in der Richtplankarte 1:50 000 erfüllt der Kanton Thurgau die Forderungen von Art. 8a Abs. 1 Bst. a RPG.

Das in der Richtplankarte 1:50 000 festgesetzte Siedlungsgebiet wurde unter Beizug der Gemeinden im Rahmen des Richtplanprozesses erarbeitet und entspricht der Umsetzung des im Anhang A1 aufgeführten

Anpassungsbedarfs im Bereich der künftigen Baugebiete (sogenannte Richtplangebiete) für WMZ. Das in der Richtplankarte 1:50 000 örtlich festgelegte Siedlungsgebiet zeigt die rechtskräftig ausgeschiedenen Bauzonen, die künftigen Baugebiete im Bereich der WMZ (ohne Flächen gemäss Festsetzung 1.1 B Best. f) und im KRP bereits festgesetzte SAZ und ESP-A. Künftige Baugebiete, die nicht für die Ausscheidung von WMZ bestimmt sind, sondern für die Ausscheidung anderer Bauzonentypen wie reinen Arbeitszonen, öffentlichen Zonen oder Spezialbauzonen, können und sollen in den kommunalen Richtplänen zwar nach wie vor ausgeschieden werden. In der Richtplankarte 1:50 000 werden diese Gebiete aber nicht mehr abgebildet (vgl. Festsetzung 1.1 B). Sie gelten damit im Sinne des KRP nicht als Siedlungsgebiet.

*Erläuterungen*

Im Rahmen der nächsten Ortsplanungsrevision stimmen die Gemeinden ihre Planungen auf die Vorgaben des KRP ab. Möglich bleibt ein Siedlungsgebietsabtausch gemäss Festsetzung 1.1 C.

## 1.4 Ein- und Umzonungen

Einzonungen erfolgen in der Regel im Rahmen einer Gesamtüberprüfung der Rahmennutzungsplanung und liegen innerhalb des auf der Richtplankarte festgesetzten Siedlungsgebiets. Ausserhalb davon sind Einzonungen ausschliesslich im Rahmen der Kontingente (Festsetzung 1.1 B) sowie bei Abtausch (Festsetzung 1.1 C) möglich.

### Planungsgrundsatz 1.4 A

Ein- und Umzonungen in eine Wohn-, Misch- oder Zentrumzone (WMZ) setzen voraus, dass:

### Festsetzung 1.4 A

- a) die Raumnutzerentwicklung gemäss Festsetzungen 0.3 C und D die Kapazität der bestehenden Bauzonen unter Berücksichtigung der Minstdichten gemäss Festsetzungen 1.2 A, B und C übersteigt (gemeindespezifische Auslastung über 100%),
- b) die ÖV-Erschliessungsqualität des Areals mindestens der ÖV-Gütekategorie D (Urbaner Raum) beziehungsweise der ÖV-Gütekategorie E (Kompakter Siedlungsraum, Kulturlandschaft) entspricht; bei Arealen im Urbanen Raum, die nur durch den Bus erschlossen sind, ist ein Halbstundentakt zu den Hauptverkehrszeiten erforderlich,
- c) die Siedlungsentwicklung, der Verkehr und die Freiräume aufeinander abgestimmt sind,
- d) die Vorgaben der übergeordneten Gesetzgebung eingehalten sind (insbesondere Art. 15 Abs. 2, 3 und 4 RPG und Art. 30 Abs. 1 bis RPV).

In folgenden Fällen kann von den unter Bst. a und b aufgeführten Bestimmungen abgewichen werden:

- bei Umzonungen von strategisch zweckmässig gelegenen, weitgehend überbauten Bauzonen, die nicht zu den WMZ zählen
- bei zweckmässigen Umzonungen von WMZ (inkl. Aufzonungen)
- bei Einzonungen im Zusammenhang mit massvollen Erweiterungen von in bestehenden Bauzonen ansässigen Betrieben gemäss Festsetzung 1.1 B Bst. a und Planungsgrundsatz 1.6 L
- bei Einzonungen gemäss Festsetzungen 1.1 B Bst. f und 1.4 B

Die gemeindespezifische Auslastung vergleicht die erwartete Raumnutzerzahl einer Gemeinde mit der vorhandenen Kapazität in den WMZ (15-Jahreshorizont). Der erwartete Raumnutzerzuwachs errechnet sich aus der gesamtkantonalen und der nach Raumtyp differenzierten Entwicklung der Raumnutzer (RN) gemäss Festsetzungen 0.3 C und D. Für

### Erläuterungen

*Erläuterungen*

die Berechnung der Kapazitäten sind die Festsetzungen 1.2 A, B und C aus dem Kapitel «1.2 Mindestdichten» massgebend. Konkret errechnet sich die gemeindespezifische Auslastung damit nach folgender Formel:

$$\text{Gemeindespezifische Auslastung} = \frac{\text{Erwartete RN in WMZ}}{\text{Kapazität in WMZ}} \times 100$$

Ein Bedarf für zusätzliche WMZ durch Ein- oder Umzonungen kann geltend gemacht werden, wenn die gemeindespezifische Auslastung einer Gemeinde grösser ist als 100 Prozent (vgl. Festsetzung 1.4 A Bst. a).

Für die Beurteilung der Abstimmung von Siedlung und Verkehr ist u.a. von Bedeutung, dass das übergeordnete Strassennetz das verursachte Verkehrsaufkommen aufnehmen kann. Im Weiteren ist die Erschliessung eines Gebietes durch den öffentlichen Verkehr (ÖV) wichtig. Das Bundesamt für Raumentwicklung hat in einem «Grundlagenbericht für die Beurteilung der Agglomerationsprogramme Verkehr und Siedlung» im Jahr 2011 die vier ÖV-Güteklassen A bis D mitsamt den Mindestanforderungen an die ÖV-Erschliessung definiert (höchste Anforderungen: Güteklasse A; niedrigste Anforderungen: Güteklasse D). Gebiete, die keine ÖV-Güteklasse aufweisen, können gleichwohl über eine Grundererschliessung durch den ÖV verfügen, die Erschliessungsgüte vermag jedoch den Mindestanforderungen der ÖV-Güteklasse D nicht zu genügen. Massgebend bei der Einstufung in ÖV-Güteklassen sind vor allem die Art der Verkehrsmittel und die Kursintervalle in der Zeitspanne zwischen 06.00 und 20.00 Uhr. Als Faustregel gilt, dass die ÖV-Güteklasse C bei Bahnlinien in etwa einem Halbstundentakt und bei reinen Busverbindungen einem Viertelstundentakt entspricht. Die ÖV-Güteklasse D entspricht bei Bahn und Bus einem Stundentakt. In weiten Teilen des Kantons Thurgau wird die ÖV-Güteklasse D durch reine Busverbindungen und den geforderten Stundentakt im Zeitintervall zwischen 06.00 und 20.00 Uhr erreicht (28 Abfahrten). Bereits eine einzige Taktlücke in den Nebenverkehrszeiten führt allerdings dazu, dass die ÖV-Güteklasse D nicht mehr erreicht wird, obwohl sich dadurch die ÖV-Erschliessungsqualität des betroffenen Gebiets nicht merklich verschlechtert. Die Berechnungsmethode des Bundesamts für Raumentwicklung ist damit auf die im Kanton Thurgau relativ häufig anzutreffenden Verhältnisse nicht optimal abgestimmt. Deshalb wurde eine neue ÖV-Güteklasse E definiert, die für Buslinien nicht mindestens 28 Abfahrten im Zeitintervall zwischen 06.00 und 20.00 Uhr verlangt (Stundentakt), sondern lediglich 20 Abfahrten. Die Verteilung der Gebiete, die gemäss Fahrplan 2016/2017 (Stichtag: 21. März 2017) mindestens ÖV-Güteklasse C, D oder E aufweisen, kann

der in Kapitel «1.2 Mindestdichten» aufgeführten Übersichtskarte «Dichtetypen und ÖV-Erschliessung» entnommen werden.

*Erläuterungen*

Direkt an die Bauzone angrenzende Einzonungen in WMZ sind möglich, sofern die Anforderungen von Festsetzung 1.4 A Bst. c und d erfüllt sind. Liegt die Einzonungsfläche ausserhalb des auf der Richtplankarte festgesetzten Siedlungsgebiets, wird das Kontingent gemäss Festsetzung 1.1 B Bst. f zur Arrondierung von WMZ beansprucht. Zweckmässige, in der Regel kleinflächige Einzonungen sind dabei möglich für:

**Festsetzung 1.4 B**

- a) rechtmässig erstellte, bestimmungsgemäss nutzbare und nachträglich zonenfremd gewordene Bauten und Anlagen,
- b) bestehende Zonenrandstrassen und deren nachweislich notwendigen Ausbau,
- c) Baulücken, in der Regel bis maximal 1000 m<sup>2</sup>, die mehrheitlich an die Bauzone angrenzen,
- d) Kompensationsflächen im Zusammenhang mit der Zonenbereinigung im Bereich von Kleinsiedlungen (vgl. Planungsauftrag 1.9 A, Festsetzung 1.9 C und Anhang A9).

Mit den beiden Festsetzungen 1.1 B Bst. f und 1.4 B wird auch im Bereich der WMZ ein Handlungsspielraum geschaffen, um in klar definierten Fällen auch bei einer gemeindespezifischen Auslastung unter 100 Prozent kleinflächige Einzonungen in WMZ (Arrondierungen) auch ausserhalb des auf der Richtplankarte festgesetzten Siedlungsgebiets vornehmen zu können. Die Festsetzung 1.4 B Bst. d steht in engem Zusammenhang mit dem Kapitel «1.9 Kleinsiedlungen» und der geforderten Zonenbereinigung im Bereich von Kleinsiedlungen (vgl. Planungsauftrag 1.9 A, Festsetzung 1.9 C und Anhang A9). Anhang A9 zeigt die zulässige Kompensations- bzw. Einzonungsfläche pro Gemeinde.

*Erläuterungen*

## 1.9 Kleinsiedlungen

Zur Erhaltung bestehender Kleinsiedlungen ausserhalb der Bauzonen können im Rahmen der Ortsplanung eng begrenzte Erhaltungszonen ausgeschieden werden, wenn der KRP dies im Anhang A8 vorsieht.

### **Planungsgrundsatz 1.9 A**

Für die Überführung einer Kleinsiedlung in eine Erhaltungszone nach Art. 33 RPV müssen folgende Voraussetzungen erfüllt sein:

### **Festsetzung 1.9 A**

- mindestens 5 Wohnbauten
- geschlossene Häusergruppe mit Siedlungsqualität
- kulturgeschichtlich begründeter Siedlungsansatz
- ausreichende Erschliessung

Bei Kleinsiedlungen, denen im Anhang A8 eine Erhaltungszone nach Art. 33 RPV zugeordnet ist, gelten diese Voraussetzungen als erfüllt.

Die Gemeinden überprüfen die für ihre im Anhang A8 aufgeführten Kleinsiedlungen geltenden Planungen und sorgen innert fünf Jahren für die Überführung in einen der zugewiesenen Zonentypen. Mit Eingang des Genehmigungsgesuchs beim Amt für Raumentwicklung (ARE) gilt die Frist als gewahrt.

### **Planungsauftrag 1.9 A**

*Federführung: betroffene Gemeinden*

*Beteiligte: –*

*Termin: innert 5 Jahren*

Die baulichen und nutzungsmässigen Möglichkeiten in Erhaltungszonen richten sich nach den Bestimmungen der PBV und den weiterführenden Bestimmungen im Baureglement der jeweiligen Gemeinde.

### **Festsetzung 1.9 B**

Namentlich der Strukturwandel in der Landwirtschaft führt dazu, dass in vielen Kleinsiedlungen immer weniger Gebäude landwirtschaftlich – und damit zonenkonform – genutzt werden. Die Bestimmungen des RPG zum Bauen ausserhalb der Bauzonen sind für zonenfremde Bauten bewusst restriktiv gehalten. Die Zuweisung von Kleinsiedlungen zu Bauzonen führt an sich zu RPG-widrigen Minibauzonen.

### *Erläuterungen*

Zur Erhaltung bestehender Kleinsiedlungen ausserhalb der Bauzonen können aber gestützt auf Art. 33 RPV besondere Nichtbauzonen wie beispielsweise Erhaltungszonen bezeichnet werden, wenn der KRP dies in der Karte oder im Text vorsieht. In diesen Zonen können Erweiterungs-

*Erläuterungen*

und Umbauten oder Nutzungsänderungen zugelassen werden, die weiter gehen als jene, die allgemein im Rahmen von Art. 24 bis Art. 24d RPG zulässig sind. Neubauten sind nur zulässig, wenn sie landwirtschaftlich begründet oder standortgebunden sind. Gemäss Art. 25 Abs. 2 RPG entscheidet zudem bei allen Bauvorhaben ausserhalb der Bauzonen die zuständige kantonale Behörde, ob sie zonenkonform sind oder ob für sie eine Ausnahmegewilligung erteilt werden kann.

Am 4. Juli 2018 hat der Bundesrat gleichzeitig mit der Genehmigung der Teilrevision des KRP (Stand: Juni 2017) einen aus dem Jahr 2010 stammenden Auftrag zur Überarbeitung der Weiler/Kleinsiedlungen im Kanton Thurgau erneuert. Er hat den Kanton aufgefordert, im Rahmen einer nächsten Richtplananpassung die bestehenden Weiler/Kleinsiedlungen aufgrund ihrer Ausprägung und Eignung sowie den Anforderungen des Bundesrechts auf ihre Zugehörigkeit zur Landwirtschaftszone bzw. Landschaftsschutzzone, zur Zone nach Art. 33 RPV (Erhaltungszone) oder zur Bauzone nach Art. 15 RPG zu überprüfen und bei Bedarf einer sachgerechten Zone zuzuweisen.

In der Folge haben sich Kantonsvertreter und Vertreter aus den Gemeinden im Rahmen des Projekts «Überprüfung Kleinsiedlungen im Kanton Thurgau» intensiv mit der Umsetzung des Bundesauftrags befasst. Dabei wurde bei rund 300 Kleinsiedlungen die Zonierung überprüft. Viele dieser Kleinsiedlungen sind nach den rechtskräftigen Zonenplänen dem Baugebiet (Weiler- oder Dorfzonen nach § 6 PBV) zugewiesen und müssen inskünftig der Erhaltungszone oder gar der Landwirtschafts- oder Landschaftsschutzzone zugewiesen werden. Ein kleiner Teil der überprüften Kleinsiedlungen liegt zudem in der Landwirtschafts- oder Landschaftsschutzzone und kann – sofern es die betroffene Gemeinde als sinnvoll erachtet – inskünftig der Erhaltungszone zugewiesen werden.

Gestützt auf die gewonnenen Erkenntnisse aus dem Projekt «Überprüfung Kleinsiedlungen im Kanton Thurgau» müssen nun die betroffenen Gemeinden innert fünf Jahren die Zonenzuweisung im Bereich der Kleinsiedlungen überprüfen und wo nötig anpassen. Anhang A8 (grüne Tabelle; Planungsauftrag 1.9 A) zeigt diejenigen Kleinsiedlungen, die zwingend einer Anpassung der Zonierung bedürfen. Folgende drei Fälle sind dabei denkbar:

- a) Kleinsiedlungen, die zu Recht einer Bauzone (Weilerzone) zugewiesen sind, bei denen aber die Zonenbezeichnung aufgrund der PBV-Änderung angepasst werden muss (z.B. neu Dorfzone)

- b) Kleinsiedlungen, die in einer Weiler- oder Dorfzone (Bauzone) liegen und die der Erhaltungszone oder aber der Landwirtschafts- oder Landschaftsschutzzone zuzuweisen sind
- c) Kleinsiedlungen, die in einer Weiler- oder Dorfzone (Bauzone) liegen und die der Landwirtschafts- oder Landschaftsschutzzone zuzuweisen sind

*Erläuterungen*

In der weissen Tabelle des Anhangs A8 (Ausgangslage) sind die Kleinsiedlungen ohne zwingenden Anpassungsbedarf aufgeführt. Diese liegen heute in der Landwirtschafts- oder Landschaftsschutzzone und können – sofern es die betroffene Gemeinde als sinnvoll erachtet – auch der Erhaltungszone zugewiesen werden. In die weisse Tabelle überführt werden zudem inskünftig auch diejenigen Kleinsiedlungen aus der grünen Tabelle, die dem Auftrag entsprechend einer Nichtbauzone zugeführt wurden und bei denen die Ausscheidung einer Erhaltungszone möglich ist (Fortschreibung des KRP).

Die Gemeinden können die im Anhang A9 aufgeführte Kompensationsfläche angrenzend an das Hauptsiedlungsgebiet als Wohn-, Misch- oder Zentrumszone (WMZ) ausscheiden (vgl. Festsetzung 1.4 B Bst. d).

**Festsetzung 1.9 C**

Als Folge der Zonenbereinigung im Bereich der Kleinsiedlungen wird das gesamtkantonale Siedlungsgebiet um 140 Hektaren auf 11 310 Hektaren reduziert (vgl. Festsetzung 1.1 A). Nicht vom Siedlungsgebiet in Abzug gebracht werden die noch unüberbauten Flächen im Bereich der Kleinsiedlungen, die inskünftig der Erhaltungszone oder aber der Landwirtschafts- oder Landschaftsschutzzone zuzuweisen sind. Diese Fläche beträgt gesamtkantonale 19 Hektaren und wird neu dem Kontingent zur Arrondierung von Wohn-, Misch- und Zentrumszonen (WMZ) dazugeschlagen (vgl. Festsetzung 1.1 B Bst. f). Anhang A9 kann entnommen werden, wie diese 19 Hektaren bzw. die noch unüberbauten Flächen auf die betroffenen Gemeinden verteilt sind. Gestützt auf die Festsetzung 1.4 B Bst. d können die betroffenen Gemeinden die im Anhang A9 aufgeführten Flächen im Sinne einer Kompensationsmassnahme angrenzend an das Hauptsiedlungsgebiet als WMZ ausscheiden.

*Erläuterungen*

**A 1 Anpassungsbedarf Siedlungsgebiet****Planungsauftrag 1.1 A**

Gemeinde	Anpassungsbedarf WMZ (ha) ***		Örtlich festgelegtes Siedlungs- gebiet (ha) ***		
	Bau- zonen	Richtplan- gebiete	WMZ Bau- zonen	WMZ Richt- plangebiete	übriges Sied- lungsgebiet*
Aadorf		+2.5	197.8	9.4	123.8
Affeltrangen		-5.7	75.4	0.6	40.0
Altnau			63.0	0.1	43.8
Amlikon-Bissegg		-4.3	51.5	0.0	25.6
Amriswil			264.0	16.6	146.8
Arbon			242.3	15.3	169.7
Basadingen-Schlattingen		-2.9	66.3	2.4	35.2
Berg		+0.7	98.8	1.1	40.8
Berlingen			29.6	1.5	15.7
Bettwiesen			27.7	2.4	15.7
Bichelsee-Balterswil			67.8	1.8	38.3
Birwinken		-0.7	45.7	3.0	11.3
Bischofszell			119.1	6.1	87.4
Bottighofen			57.4	0.0	31.2
Braunau			16.3	2.0	5.0
Bürglen			99.9	3.8	105.7
Bussnang		-1.7	80.5	2.2	35.6
Diessenhofen		-2.5	75.7	9.0	83.6
Dozwil			20.4	2.1	6.5
Egnach		+1.0	119.4	3.3	90.3
Erlen		+0.6	104.9	5.1	103.8
Ermatingen			96.5	4.2	58.2
Eschenz		-7.4	55.9	0.0	37.7
Eschlikon			92.7	5.6	70.8
Felben-Wellhausen			53.1	8.2	55.9
Fischingen		-3.7	72.5	3.1	61.5
Frauenfeld			419.5	5.6	405.3
Gachnang			100.5	7.4	72.5
Gottlieben			7.6	0.0	2.3

\* Das übrige örtlich bereits festgelegte Siedlungsgebiet setzt sich zusammen aus allen Bauzonen ohne WMZ (Arbeitszonen, Zonen für öffentliche Nutzungen, Spezialbauzonen [Freihaltezone, Touristik- und Freizeitzone, Campingzone, Zonen für spezielle Sportanlagen, Kleingartenzonen, Objektbezogene Spezialbauzonen] und Verkehrszonen innerhalb der Bauzonen) und den im KRP festgesetzten Entwicklungsschwerpunkten Arbeiten (ESP-A) und den strategischen Arbeitszonen (SAZ). Rechtskräftige kommunale Richtplangebiete für Arbeitszonen, öffentliche Zonen und Spezialbauzonen sind nach neuer Systematik nicht mehr Bestandteil des Siedlungsgebietes.

\*\* Keine Auszonung erforderlich aufgrund Bagatellschwelle (vgl. Kap. 1.5)

\*\*\* Stichtag: 1. März 2021

Anpassungsbedarf  
Siedlungsgebiet

A 1

Anhang

## Planungsauftrag 1.1 A

Gemeinde	Anpassungsbedarf WMZ (ha) ***		Örtlich festgelegtes Siedlungs- gebiet (ha) ***		
	Bau- zonen	Richtplan- gebiete	WMZ Bau- zonen	WMZ Richt- plangebiete	übriges Sied- lungsgebiet*
Güttingen		-3.7	51.4	1.9	27.7
Hauptwil-Gottshaus			45.7	6.4	22.1
Hefenhofen	-0.8	-2.3	43.4	1.7	26.6
Herdern			35.9	0.0	9.3
Hohentannen		-0.5	13.7	0.4	6.4
Homburg		-5.1	44.6	0.0	15.8
Horn			50.3	6.4	44.7
Hüttlingen			26.9	0.4	9.9
Hüttwilen			57.8	2.4	28.2
Kemmental		-0.3	89.1	1.0	41.3
Kesswil		-2.2	37.0	2.2	22.2
Kradolf-Schönenberg			89.3	4.5	43.0
Kreuzlingen			323.5	38.3	283.6
Langrickenbach		-2.4	45.5	0.0	13.4
Lengwil			48.2	0.0	41.7
Lommis		-1.2	43.3	1.3	10.1
Mammern	-2.7	-3.5	22.8	0.0	25.6
Märstetten		-1.1	73.2	5.5	55.4
Matzingen			56.7	6.0	32.5
Müllheim			76.7	10.1	55.8
Münchwilen		+5.0	112.9	5.0	96.3
Münsterlingen			74.4	3.8	67.6
Neunforn		-1.3	38.8	0.0	13.2
Pfyn			52.9	4.9	35.2
Raperswilen		-0.3	15.9	0.0	6.9
Rickenbach			38.1	5.9	28.2
Roggwil		-2.1	78.2	3.9	39.4
Romanshorn			187.1	6.2	180.0
Salenstein	-0.5**		54.6	0.0	31.6
Salmsach			30.3	3.5	18.2
Schlatt		-10.6	61.0	0.0	43.5
Schönholzerswilen		-2.0	28.0	0.0	6.8

\* Das übrige örtlich bereits festgelegte Siedlungsgebiet setzt sich zusammen aus allen Bauzonen ohne WMZ (Arbeitszonen, Zonen für öffentliche Nutzungen, Spezialbauzonen [Freihaltezone, Touristik- und Freizeitzone, Campingzone, Zonen für spezielle Sportanlagen, Kleingartenzone, Objektbezogene Spezialbauzonen] und Verkehrszonen innerhalb der Bauzonen) und den im KRP festgesetzten Entwicklungsschwerpunkten Arbeiten (ESP-A) und den strategischen Arbeitszonen (SAZ). Rechtskräftige kommunale Richtplangebiete für Arbeitszonen, öffentliche Zonen und Spezialbauzonen sind nach neuer Systematik nicht mehr Bestandteil des Siedlungsgebietes.  
\*\* Keine Auszonung erforderlich aufgrund Bagatellschwelle (vgl. Kap. 1.5)  
\*\*\* Stichtag: 1. März 2021

Gemeinde	Anpassungsbedarf WMZ (ha) ***		Örtlich festgelegtes Siedlungsgebiet (ha) ***		
	Bauzonen	Richtplangebiete	WMZ Bauzonen	WMZ Richtplangebiete	übriges Siedlungsgebiet*
Sirnach		+8.2	152.9	16.3	109.7
Sommeri			18.0	0.9	11.9
Steckborn		-5.3	100.7	0.0	50.8
Stettfurt			35.0	0.0	11.1
Sulgen			96.7	3.2	86.1
Tägerwilen		-0.1	100.8	10.3	113.3
Thundorf			45.4	3.1	18.7
Tobel-Tägerschen		-2.2	45.1	0.0	43.3
Uesslingen-Buch			34.9	2.3	8.3
Uttwil			55.5	0.6	25.9
Wagenhausen		-2.6	58.5	1.1	33.4
Wäldi		-1.1	42.6	0.0	103.0
Wängi			115.5	7.7	64.6
Warth-Weiningen		-1.9	44.4	0.0	16.1
Weinfelden			198.8	24.8	260.4
Wigoltingen			78.5	0.0	52.5
Wilen		+3.9	43.3	4.2	21.3
Wuppenau			30.4	2.6	12.3
Zihlschlacht-Sitterdorf			65.1	4.9	45.0
<b>Kanton Total</b>	<b>-3.5</b>	<b>-58.8</b>	<b>6230.8</b>	<b>325.5</b>	<b>4490.3</b>

\* Das übrige örtlich bereits festgelegte Siedlungsgebiet setzt sich zusammen aus allen Bauzonen ohne WMZ (Arbeitszonen, Zonen für öffentliche Nutzungen, Spezialbauzonen [Freihaltezone, Touristik- und Freizeitzonen, Campingzonen, Zonen für spezielle Sportanlagen, Kleingartenzonen, Objektbezogene Spezialbauzonen] und Verkehrszonen innerhalb der Bauzonen) und den im KRP festgesetzten Entwicklungsschwerpunkten Arbeiten (ESP-A) und den strategischen Arbeitszonen (SAZ). Rechtskräftige kommunale Richtplangebiete für Arbeitszonen, öffentliche Zonen und Spezialbauzonen sind nach neuer Systematik nicht mehr Bestandteil des Siedlungsgebietes.  
\*\* Keine Auszonung erforderlich aufgrund Bagatellschwelle (vgl. Kap. 1.5)  
\*\*\* Stichtag: 1. März 2021

## Planungsauftrag 1.1 A

Gesamtsiedlungsgebiet KRP (Stichtag: 1. März 2021)	
Siedlungsgebiet örtlich festgelegt (ha):	
— Bauzonen WMZ	6231
— Richtplangebiete WMZ	326
— übriges Siedlungsgebiet	4490
Siedlungsgebiet örtlich noch nicht festgelegt (ha):	
— Kontingente für Arbeitszonen, öffentliche Zonen, Spezialbauzonen, WMZ	257
Gesamtsiedlungsgebiet KRP (ha):	11 304
<b>Gesamtsiedlungsgebiet KRP (ha gerundet):</b>	<b>11 310</b>

## Festsetzung 1.1 A

## A 8 Kleinsiedlungen

### Planungsauftrag 1.9 A

Gemeinde Kleinsiedlung (Kleinsiedlungs-ID)	Möglicher Zonentyp			Koordinaten
	Zone nach Art. 15 RPG*	Zone nach Art. 33 RPV**	Zone nach Art. 16/17 RPG***	
<b>Aadorf</b>				
Huzenwil (K2)			•	2 710 457 / 1 264 630
Illtishausen (K3)			•	2 709 219 / 1 258 866
<b>Affeltrangen</b>				
Azenwilen (K4)		•	•	2 721 716 / 1 266 807
Kaltenbrunnen (K5)		•	•	2 720 061 / 1 267 229
Maltbach (K8)		•	•	2 720 407 / 1 267 781
Oberisenegg (K6)		•	•	2 719 224 / 1 264 220
Oberlangnau (K7)		•	•	2 722 725 / 1 265 306
<b>Amlikon-Bissegg</b>				
Griesenberg (K10)		•	•	2 718 417 / 1 269 846
Holzof (K13)			•	2 718 822 / 1 269 320
Kreuz (K15)		•	•	2 720 151 / 1 269 163
Maltbach (K8)		•	•	2 720 407 / 1 267 781
<b>Amriswil</b>				
Almensberg (K18)		•	•	2 742 312 / 1 266 516
Obermühle (K21)		•	•	2 738 210 / 1 267 296
<b>Arbon</b>				
Chratzere (K27)	•			2 748 235 / 1 266 321
Feile (K28)	•			2 748 583 / 1 264 084
<b>Berg</b>				
Ast (K31)		•	•	2 732 088 / 1 273 226
Beckelswilen (K32)		•	•	2 728 655 / 1 272 266
Lanzendorn (K35)		•	•	2 731 234 / 1 273 783
Unterhard Süd (K30)		•	•	2 727 906 / 1 269 862
<b>Bettwiesen</b>				
Stocken (K36)			•	2 718 598 / 1 261 814
<b>Bichelsee-Balterswil</b>				
Höfli (K38)	•			2 710 968 / 1 257 251
Ifwil (K39)	•			2 713 013 / 1 258 314
Itaslen (K40)	•			2 713 475 / 1 255 335
Loh (K42)		•	•	2 712 331 / 1 257 410
* z.B. Dorfzone (nicht Weilerzone)				
** Erhaltungszone				
*** Landwirtschafts- oder Landschaftsschutzzone				

## Planungsauftrag 1.9 A

Gemeinde Kleinsiedlung (Kleinsiedlungs-ID)	Möglicher Zonentyp			Koordinaten
	Zone nach Art. 15 RPG*	Zone nach Art. 33 RPV**	Zone nach Art. 16/17 RPG***	
<b>Birwinken</b>				
Eckartshausen (K47)		•	•	2 733 641 / 1 270 643
Lenzenhaus (K50)	•			2 733 835 / 1 269 103
Oberandwil Nord (K377)		•	•	2 734 058 / 1 270 250
Oberandwil Süd (K51)		•	•	2 734 083 / 1 270 103
<b>Bischofszell</b>				
Dörfli (K52)	•			2 732 750 / 1 262 697
Hackborn (K54)		•	•	2 733 620 / 1 261 953
Kenzenau (K55)		•	•	2 731 722 / 1 262 875
Schweizersholz (K57)	•			2 732 520 / 1 262 745
<b>Braunau</b>				
Beckingen (K60)		•	•	2 721 580 / 1 261 587
Hittingen (K61)	•			2 722 064 / 1 261 738
Oberhausen (K62)		•	•	2 721 368 / 1 263 043
Oberhof (K63)		•	•	2 723 393 / 1 264 196
<b>Bürglen</b>				
Oberopfershofen (K66)		•	•	2 730 661 / 1 269 779 2 730 732 / 1 269 788
<b>Bussnang</b>				
Eppenstein (K68)		•	•	2 721 004 / 1 267 610
Oberoppikon (K71)		•	•	2 721 302 / 1 267 582
Wertbühl (K78)		•	•	2 727 711 / 1 266 388
<b>Diessenhofen</b>				
Bleichi (K79)			•	2 700 319 / 1 281 760
Hindermüli (K80)			•	2 698 058 / 1 282 623
Mittleri Müli (K82)			•	2 698 158 / 1 282 679
Rheinsäge (K83)			•	2 699 620 / 1 282 513
Schupfen (K84)			•	2 701 125 / 1 281 403
<b>Egnach</b>				
Attenreute (K85)		•	•	2 744 914 / 1 265 262
Baumannshaus (K87)	•			2 746 264 / 1 264 048
Birmoos (K88)		•	•	2 744 620 / 1 265 630
Buch (K89)	•			2 746 822 / 1 267 027
Burkartsulishaus (K92)		•	•	2 746 324 / 1 264 399
Erdhausen (K93)	•			2 744 805 / 1 266 622
* z.B. Dorfzone (nicht Weilerzone)				
** Erhaltungszone				
*** Landwirtschafts- oder Landschaftsschutzzone				

## Planungsauftrag 1.9 A

Gemeinde Kleinsiedlung (Kleinsiedlungs-ID)	Möglicher Zonentyp			Koordinaten
	Zone nach Art. 15 RPG*	Zone nach Art. 33 RPV**	Zone nach Art. 16/17 RPG***	
<b>Egnach (Fortsetzung)</b>				
Fetzisloh (K94)	•			2 747 164 / 1 266 094
Hegi (K98)	•			2 744 790 / 1 264 205
Holz (K100)	•			2 747 061 / 1 266 717
Klösterli (K102)			•	2 744 885 / 1 264 578
Kuglersgreut (K103)		•	•	2 745 500 / 1 265 468
Langgreut Mitte (K104)		•	•	2 744 264 / 1 267 608
Langgreut Ost (K370)			•	2 744 457 / 1 267 572
Langgreut West (K369)		•	•	2 744 091 / 1 267 665
Moos (K106)		•	•	2 746 042 / 1 264 792
Olmishausen (K107)	•			2 743 787 / 1 266 122
Ringenzeichen (K108)		•	•	2 746 749 / 1 265 832
Staubishub (K109)		•	•	2 744 983 / 1 264 795
Stocken (K110)	•			2 746 593 / 1 265 565
Wiedehorn (K111)	•			2 747 511 / 1 266 713
Wilten (K112)		•	•	2 745 113 / 1 267 505
Winden (K113)	•			2 744 535 / 1 263 491
Winzelnberg (K114)	•			2 744 518 / 1 266 323
<b>Erlen</b>				
Aach (K116)		•	•	2 736 530 / 1 268 815
<b>Eschlikon</b>				
Hurnen (K124)	•			2 715 191 / 1 256 438
Than (K125)		•	•	2 715 501 / 1 256 567
<b>Felben-Wellhausen</b>				
Römerstrasse Nord (K126)		•	•	2 711 816 / 1 270 272
Römerstrasse Süd (K381)		•	•	2 711 741 / 1 270 172
<b>Fischingen</b>				
Anwil (K127)		•	•	2 716 318 / 1 255 547
Au (K128)		•	•	2 714 373 / 1 250 769
Bernhardsriet (K129)		•	•	2 714 343 / 1 255 473
Hatterswil Nord (K132)		•	•	2 713 729 / 1 254 026
Hatterswil Süd (K375)			•	2 713 685 / 1 253 961
Matt (K133)		•	•	2 716 520 / 1 254 082
<b>Frauenfeld</b>				
Aumühle (K136)		•	•	2 709 854 / 1 266 397
* z.B. Dorfzone (nicht Weilerzone)				
** Erhaltungszone				
*** Landwirtschafts- oder Landschaftsschutzzone				

## Planungsauftrag 1.9 A

Gemeinde Kleinsiedlung (Kleinsiedlungs-ID)	Möglicher Zonentyp			Koordinaten
	Zone nach Art. 15 RPG*	Zone nach Art. 33 RPV**	Zone nach Art. 16/17 RPG***	
<b>Frauenfeld (Fortsetzung)</b>				
Ergaten (K138)		•	•	2 712 192 / 1 268 830
Hub (K141)		•	•	2 712 725 / 1 268 982
Oberherten (K144)		•	•	2 712 767 / 1 268 331
<b>Gachnang</b>				
Bethelhausen (K148)		•	•	2 706 126 / 1 268 360
Oberwil (K150)	•			2 707 756 / 1 267 100
<b>Güttingen</b>				
Moosburg (K154)		•	•	2 740 508 / 1 274 210
<b>Hauptwil-Gottshaus</b>				
Freihirten (K158)		•	•	2 737 836 / 1 260 392
Lemisau (K160)			•	2 740 705 / 1 262 497
Thürlewang (K162)		•	•	2 741 333 / 1 261 489
<b>Hefenhofen</b>				
Chatzerüti (K164)	•			2 741 611 / 1 269 898
Chressibuech (K165)	•			2 741 747 / 1 269 284
Tohueb (K169)		•	•	2 742 106 / 1 268 356
<b>Herdern</b>				
Wilen (K170)	•			2 711 299 / 1 275 002
<b>Hohentannen</b>				
Bernhausen (K171)		•	•	2 735 509 / 1 265 591
Hummelberg (K172)			•	2 735 300 / 1 263 652
Hüttenswil (K173)		•	•	2 735 061 / 1 265 913
Oetlishausen (K174)		•	•	2 733 904 / 1 264 073
<b>Homburg</b>				
Gündelhart (K176)		•	•	2 713 297 / 1 277 368
Klingenberg (K178)			•	2 717 597 / 1 275 870
Reutenen (K180)		•	•	2 719 522 / 1 279 049
Tägermoos (K182)	•			2 716 004 / 1 278 657
Untersalen (K181)		•	•	2 718 456 / 1 278 967
<b>Hüttwilen</b>				
Neumühle (K184)		•	•	2 708 601 / 1 273 172
Steimürli (K186)	•			2 707 905 / 1 273 913
<b>Kemmental</b>				
Aufhäusern (K188)		•	•	2 727 468 / 1 272 747

\* z.B. Dorfzone (nicht Weilerzone)  
\*\* Erhaltungszone  
\*\*\* Landwirtschafts- oder Landschaftsschutzzone

## Planungsauftrag 1.9 A

Gemeinde Kleinsiedlung (Kleinsiedlungs-ID)	Möglicher Zonentyp			Koordinaten
	Zone nach Art. 15 RPG*	Zone nach Art. 33 RPV**	Zone nach Art. 16/17 RPG***	
<b>Kemmental (Fortsetzung)</b>				
Bommen (K190)		•	•	2 728 977 / 1 275 401
Geboltshausen (K192)		•	•	2 728 174 / 1 275 697
Neuhof (K194)			•	2 729 208 / 1 275 371
Oberstöcken (K196)		•	•	2 726 012 / 1 275 482
Schlatt (K197)		•	•	2 727 037 / 1 273 183
Unterbächi-Neumühle (K195)			•	2 727 263 / 1 274 418
Unterstöcken (K198)		•	•	2 726 137 / 1 275 087
<b>Kradolf-Schönenberg</b>				
Aspenrüti (K201)		•	•	2 730 777 / 1 263 141
Rothen (K205)		•	•	2 731 303 / 1 264 322
<b>Langrickenbach</b>				
Bärshof (K207)		•	•	2 735 275 / 1 272 315
Bruster (K209)		•	•	2 735 724 / 1 271 315
Dünnershaus (K211)		•	•	2 737 723 / 1 271 316
Geienberg (K212)		•	•	2 735 920 / 1 271 539
Obergreut Nord (K378)			•	2 735 489 / 1 272 379
Obergreut Süd (K214)		•	•	2 735 421 / 1 272 243
Schönenbohl (K217)			•	2 736 109 / 1 271 774
Untergreut (K218)		•	•	2 735 502 / 1 272 099
<b>Märstetten</b>				
Boltshausen (K226)	•			2 723 793 / 1 271 352
Lachenagger (K371)			•	2 723 762 / 1 271 154
Ruberbaum Ost (K227)		•	•	2 723 381 / 1 272 159
Ruberbaum West (K376)	•			2 723 291 / 1 272 196
Schnellberg (K225)		•	•	2 724 075 / 1 271 559
Wald (K228)		•	•	2 724 168 / 1 272 735
<b>Matzingen</b>				
Dingehart Nord (K372)		•	•	2 712 566 / 1 267 149
Dingehart Süd (K229)		•	•	2 712 742 / 1 266 975 2 712 691 / 1 267 090
Ristenbühl (K231)		•	•	2 711 056 / 1 264 813
<b>Müllheim</b>				
Langenhart (K234)		•	•	2 718 477 / 1 275 020
Tonisbärg (K382)			•	2 718 413 / 1 275 185
* z.B. Dorfzone (nicht Weilerzone)				
** Erhaltungszone				
*** Landwirtschafts- oder Landschaftsschutzzone				

## Planungsauftrag 1.9 A

Gemeinde Kleinsiedlung (Kleinsiedlungs-ID)	Möglicher Zonentyp			Koordinaten
	Zone nach Art. 15 RPG*	Zone nach Art. 33 RPV**	Zone nach Art. 16/17 RPG***	
<b>Münchwilen</b>				
Freudenberg (K235)		•	•	2 716 278 / 1 259 251
Holzmannshaus Mitte (K373)			•	2 715 335 / 1 259 015
Holzmannshaus Nord (K236)	•			2 715 302 / 1 259 201
Holzmannshaus Süd (K374)		•	•	2 715 467 / 1 258 917
Sedel (K238)	•			2 718 080 / 1 261 829
<b>Roggwil</b>				
Esserswil (K250)	•			2 745 958 / 1 263 159
Mallisdorf (K255)		•	•	2 747 250 / 1 265 157
Watt (K259)		•	•	2 745 936 / 1 262 050
<b>Romanshorn</b>				
Aach (K260)		•	•	2 743 795 / 1 268 425
Holz (K261)	•			2 743 944 / 1 269 554 2 743 750 / 1 269 537 2 743 796 / 1 269 463
Oberhäusern Oberdorf (K262)	•			2 742 775 / 1 269 057
Oberhäusern Underdorf (K263)		•	•	2 742 807 / 1 268 778
Spitz (K264)	•			2 743 406 / 1 269 386
<b>Salenstein</b>				
Sandegg (K266)			•	2 720 271 / 1 281 131
<b>Salmsach</b>				
Fehlwies (K267)		•	•	2 743 269 / 1 268 177
Ober-Buhreute (K269)		•	•	2 742 139 / 1 267 563
<b>Schlatt</b>				
Dickihof (K271)	•			2 696 530 / 1 278 245
<b>Schönholzerswilen</b>				
Habisreuti (K276)		•	•	2 725 550 / 1 264 140
Hagenbuch (K277)		•	•	2 726 456 / 1 264 312
Häusern (K280)		•	•	2 725 233 / 1 264 644
Laachen (K282)	•			2 728 724 / 1 263 442
Leutenegg (K283)	•			2 728 237 / 1 262 218
* z.B. Dorfzone (nicht Weilerzone)				
** Erhaltungszone				
*** Landwirtschafts- oder Landschaftsschutzzone				

Gemeinde Kleinsiedlung (Kleinsiedlungs-ID)	Möglicher Zonentyp			Koordinaten
	Zone nach Art. 15 RPG*	Zone nach Art. 33 RPV**	Zone nach Art. 16/17 RPG***	
<b>Sulgen</b>				
Gutbertshausen (K298)		•	•	2 733 029 / 1 266 597
Hessenreuti (K299)	•			2 732 781 / 1 267 746
Ürenbohl (K300)	•			2 730 920 / 1 267 941
<b>Thundorf</b>				
Aufhofen (K302)	•			2 715 463 / 1 267 412
Kirchberg (K303)	•			2 714 263 / 1 267 649
<b>Tobel-Tägerschen</b>				
Erikon Nord (K305)		•	•	2 720 516 / 1 264 167
Erikon Süd (K380)			•	2 720 494 / 1 264 071
Karlishub (K306)		•	•	2 720 702 / 1 262 888
Thor (K307)		•	•	2 721 951 / 1 264 417 2 722 031 / 1 264 464
Thürn (K308)		•	•	2 718 647 / 1 262 541
<b>Uesslingen-Buch</b>				
Hinterhorben (K310)	•			2 706 769 / 1 272 406
Horben (K311)		•	•	2 706 354 / 1 272 000
Iselisberg (K312)	•			2 704 456 / 1 271 579
Oberdietingen (K313)		•	•	2 703 132 / 1 271 893
Trüttlikon (K314)	•			2 703 789 / 1 272 558
<b>Wagenhausen</b>				
Kaltenbach-Raa (K316)			•	2 704 941 / 1 278 958
<b>Wäldi</b>				
Hohenrain (K320)			•	2 723 864 / 1 277 674
<b>Wängi</b>				
Möriswang (K328)		•	•	2 714 932 / 1 261 041
Wilhof (K329)		•	•	2 713 135 / 1 261 186
<b>Warth-Weiningen</b>				
Geissel (K330)	•			2 709 248 / 1 271 420
Nergeten (K331)		•	•	2 707 573 / 1 271 976
Warth (K332)		•	•	2 707 752 / 1 271 338
Weckingen (K333)	•			2 709 376 / 1 272 739
<b>Weinfelden</b>				
Unterhard Nord (K379)			•	2 727 809 / 1 269 935
Unterhard Süd (K30)		•	•	2 727 906 / 1 269 862
* z.B. Dorfzone (nicht Weilerzone)				
** Erhaltungszone				
*** Landwirtschafts- oder Landschaftsschutzzone				

**Planungsauftrag 1.9 A**

## Planungsauftrag 1.9 A

Gemeinde Kleinsiedlung (Kleinsiedlungs-ID)	Möglicher Zonentyp			Koordinaten
	Zone nach Art. 15 RPG*	Zone nach Art. 33 RPV**	Zone nach Art. 16/17 RPG***	
<b>Weinfeldern (Fortsetzung)</b>				
Vorder Bachtobel (K338)		•	•	2 724 534 / 1 271 225
<b>Wigoltingen</b>				
Häusern Ost (K344)		•	•	2 719 442 / 1 271 554
Hof (K342)			•	2 721 202 / 1 273 748
Illhart Underdorf (K345)	•			2 720 266 / 1 275 254
Lamperswil (K346)	•			2 720 322 / 1 274 703
<b>Wuppenau</b>				
Gabris (K349)	•			2 729 211 / 1 261 597
Gärtensberg (K350)		•	•	2 724 216 / 1 261 055
Greutensberg (K351)	•			2 724 515 / 1 261 982
Heiligkreuz (K352)	•			2 729 379 / 1 262 340
Obere Mörenau (K355)		•	•	2 724 584 / 1 260 612
Oberheimen (K356)		•	•	2 728 297 / 1 261 210
Remensberg (K357)		•	•	2 726 303 / 1 263 425
Rudenwil (K358)	•			2 727 969 / 1 261 398
Welfensberg (K361)	•			2 727 143 / 1 262 186
<b>Zihlschlacht-Sitterdorf</b>				
Blidegg (K362)		•	•	2 739 989 / 1 263 375
Hohlenstein (K364)		•	•	2 736 214 / 1 263 881
Leutswil (K365)	•			2 738 341 / 1 262 906
Papiermühle (K366)			•	2 740 455 / 1 262 371
Riet (K367)	•			2 737 830 / 1 264 487
Wilten (K368)	•			2 737 367 / 1 264 091
* z.B. Dorfzone (nicht Weilerzone)				
** Erhaltungszone				
*** Landwirtschafts- oder Landschaftsschutzzone				

Gemeinde Kleinsiedlung (Kleinsiedlungs-ID)	Möglicher Zonentyp			Koordinaten
	Zone nach Art. 15 RPG*	Zone nach Art. 33 RPV**	Zone nach Art. 16/17 RPG***	
<b>Amlikon-Bissegg</b>				
Hofen (K11)		•	•	2 719 911 / 1 270 226
<b>Amriswil</b>				
Oberdorf-Räuchlisberg (K23)		•	•	2 739 589 / 1 266 460
<b>Braunau</b>				
Ueterschen (K64)		•	•	2 724 147 / 1 262 698
<b>Egnach</b>				
Balgen (K86)		•	•	2 743 953 / 1 264 162
Bündt (K90)		•	•	2 744 542 / 1 264 587
Burkartshaus (K91)		•	•	2 746 696 / 1 265 082
Hagenbuchen (K97)		•	•	2 745 365 / 1 266 988
Herzogsbach (K99)		•	•	2 745 055 / 1 266 956
Lengwil (K105)		•	•	2 743 709 / 1 263 429
Zellholz (K115)		•	•	2 745 060 / 1 265 539
<b>Erlen</b>				
Untertlöwenhaus (K119)		•	•	2 736 507 / 1 270 536
<b>Eschenz</b>				
Bornhausen (K120)		•	•	2 708 257 / 1 276 085
<b>Güttingen</b>				
Bleihof (K153)		•	•	2 737 824 / 1 272 789
<b>Kradolf-Schönenberg</b>				
Anwachs (K200)		•	•	2 731 849 / 1 263 841
Rüti (K206)		•	•	2 729 169 / 1 263 042
<b>Roggwil</b>				
Erbel (K249)		•	•	2 745 552 / 1 263 651
Häuslen (K253)		•	•	2 745 880 / 1 263 588
<b>Salmsach</b>				
Hütten (K268)		•	•	2 744 025 / 1 268 206
<b>Schönholzerswilen</b>				
Haslen (K279)		•	•	2 728 273 / 1 263 414
Wieden (K287)		•	•	2 729 272 / 1 263 891
Wiedenhub (K288)		•	•	2 727 553 / 1 263 402
* z.B. Dorfzone (nicht Weilerzone)				
** Erhaltungszone				
*** Landwirtschafts- oder Landschaftsschutzzone				

Ausgangslage

## Ausgangslage

Gemeinde Kleinsiedlung (Kleinsiedlungs-ID)	Möglicher Zonentyp			Koordinaten
	Zone nach Art. 15 RPG*	Zone nach Art. 33 RPV**	Zone nach Art. 16/17 RPG***	
<b>Thundorf</b>				
Oberrüti (K304)		•	•	2 713 499 / 1 268 667
<b>Wängi</b>				
Breitelo (K325)		•	•	2 712 818 / 1 261 144
<b>Wigoltingen</b>				
Häusern-Hofäcker (K343)		•	•	2 719 302 / 1 271 685
<b>Wuppenau</b>				
Hinterdorf (K353)		•	•	2 725 511 / 1 262 008
Leuberg (K354)		•	•	2 726 486 / 1 260 162
Secki (K359)		•	•	2 725 589 / 1 262 826
Waldwies (K360)		•	•	2 726 799 / 1 260 839
<b>Zihlschlacht-Sitterdorf</b>				
Helmishub (K363)		•	•	2 740 712 / 1 263 936
* z.B. Dorfzone (nicht Weilerzone)				
** Erhaltungszone				
*** Landwirtschafts- oder Landschaftsschutzzone				

**A 9 Kompensationsflächen Kleinsiedlungen**

Gemeinde	Kompensationsfläche (ha)
Aadorf	0.75
Affeltrangen	0.50
Altnau	
Amlikon-Bissegg	0.38
Amriswil	0.22
Arbon	
Basadingen-Schlattigen	
Berg	0.54
Berlingen	
Bettwiesen	0.26
Bichelsee-Balterswil	
Birwinken	0.35
Bischofszell	0.38
Bottighofen	
Braunau	0.97
Bürglen	0.21
Bussnang	1.09
Diessenhofen	0.29
Dozwil	
Egnach	1.09
Erlen	
Ermatingen	
Eschenz	
Eschlikon	
Felben-Wellhausen	0.15
Fischingen	0.80
Frauenfeld	0.49
Gachnang	
Gottlieben	
Güttingen	0.28
Hauptwil-Gottshaus	0.50
Hefenhofen	0.18
Herdern	
Hohentannen	0.84
Homburg	1.85
Horn	
Hüttlingen	
Hüttwilen	

**Festsetzung 1.9 C**

**Festsetzung 1.9 C**

<b>Gemeinde</b>	<b>Kompensationsfläche (ha)</b>
Kemmental	1.31
Kesswil	
Kradolf-Schönenberg	0.20
Kreuzlingen	
Langrickenbach	1.02
Lengwil	
Lommis	
Mammern	
Märstetten	0.19
Matzingen	0.21
Müllheim	0.29
Münchwilen	
Münsterlingen	
Neunforn	
Pfyn	
Raperswilen	
Rickenbach	
Roggwil	0.30
Romanshorn	0.23
Salenstein	0.20
Salmsach	0.29
Schlatt	
Schönholzerswilen	0.63
Sirnach	
Sommeri	
Steckborn	
Stettfurt	
Sulgen	0.10
Tägerwilen	
Thundorf	
Tobel-Tägerschen	0.51
Uesslingen-Buch	0.14
Uttwil	
Wagenhausen	
Wäldi	
Wängi	
Warth-Weiningen	0.09
Weinfelden	
Wigoltingen	0.48
Wilen	

<b>Gemeinde</b>	<b>Kompensationsfläche (ha)</b>
Wuppenau	0.41
Zihlschlacht-Sitterdorf	0.17
<b>Kanton Total</b>	<b>18.89</b>

**Festsetzung 1.9 C**

## 1.1 Siedlungsgebiet

Das Siedlungsgebiet bezeichnet jene Flächen, in denen die bauliche Entwicklung bis zum Richtplanhorizont (25 Jahre, bis 2040) stattfinden kann. Es umfasst:

- a) die überbauten Bauzonen, in denen die bauliche Entwicklung primär in der Verdichtung und der Aufwertung besteht,
- b) die unüberbauten Bauzonen, in denen in der Regel eine dichte Nutzung mit hoher Siedlungsqualität angestrebt wird,
- c) die Flächen, in denen im Nutzungsplanverfahren neue Bauzonen ausgeschieden werden können.

Das Siedlungsgebiet umfasst eine Gesamtfläche von ~~11 450~~ 11 310 Hektaren.

Eine Anpassung des Siedlungsgebietsumfangs erfolgt ausschliesslich auf Grund einer Gesamtüberprüfung im Rahmen der Richtplanung.

### Planungsgrundsatz 1.1 A

### Festsetzung 1.1 A

Das RPG verlangt von den Kantonen, dass sie in ihren Richtplänen festlegen, wie gross die Siedlungsfläche sein soll, wie sie im Kanton verteilt sein soll und wie ihre Erweiterung regional abgestimmt wird. Anstelle des Begriffs «Siedlungsfläche» aus dem Wortlaut des Gesetzes wird in vielen Kantonen der Begriff «Siedlungsgebiet» sinngleich verwendet. Das im KRP festgesetzte Siedlungsgebiet orientiert sich an der erwarteten Entwicklung der kommenden 25 Jahre und umfasst nebst den bestehenden Bauzonen (inkl. Verkehrsflächen) das Gebiet, das für die zukünftige Siedlungsentwicklung vorgesehen ist. Das Siedlungsgebiet bildet damit einen langfristigen konzeptionellen und räumlichen Rahmen für die Festlegung der Bauzonen. Einzonungen innerhalb des Siedlungsgebiets gemäss Planungsgrundsatz 1.1 A Bst. c sind nicht automatisch möglich, sondern müssen zum jeweiligen Zeitpunkt die Kriterien der Bauzonendimensionierung erfüllen. Die in Festsetzung 1.1 A definierte Gesamtfläche ist zum überwiegenden Teil in der Richtplankarte räumlich festgelegt (vgl. <http://www.raumentwicklung.tg.ch> > Kantonale Planung). In der Richtplankarte noch nicht verortet sind die Flächen gemäss Festsetzung 1.1 B. Diese Kontingentsflächen ersetzen gewissermassen die rechtskräftigen kommunalen Richtplangebiete für Arbeitszonen, öffentliche Zonen und Spezialbauzonen, die nach neuer Systematik nicht mehr Bestandteil des Siedlungsgebietes sind und in der Richtplankarte 1:50 000 daher auch nicht mehr abgebildet werden. Das Siedlungsgebiet ist in der Richtplankarte zum grössten Teil in oranger Farbe darge-

### Erläuterungen

## Siedlungsgebiet

## 1.1

## Siedlung

## Erläuterungen

stellt. Daneben gehören zum Siedlungsgebiet auch die als Bauzonen geltenden und damit zum Siedlungsgebiet gehörenden Freihaltezonen und Intensiverholungsgebiete (grün) und die strategischen Arbeitszonen und die Entwicklungsschwerpunkte Arbeiten (blau).

**Festsetzung 1.1 B**

~~234~~ 257 Hektaren des gesamten Siedlungsgebiets sind räumlich noch nicht festgelegt und daher in der Richtplankarte nicht dargestellt. Diese Flächen stehen zur Verfügung für:

- a) die massvolle Erweiterung von in bestehenden Bauzonen ansässigen Betrieben (zirka 25 ha),
- b) die Neuansiedlung von Betrieben (zirka ~~30 ha~~ 29 ha),
- c) die Ausscheidung von grossflächigen Arbeitsplatzgebieten wie strategische Arbeitszonen oder Entwicklungsschwerpunkte Arbeiten (zirka ~~40 ha~~ 41 ha),
- d) die Erstellung von öffentlichen oder dem öffentlichen Interesse dienenden Bauten und Anlagen (zirka ~~29 ha~~ 31 ha),
- e) die Ausscheidung von Spezialbauzonen (zirka ~~30 ha~~ 31 ha),
- f) die Arrondierung von Wohn-, Misch- und Zentrumszonen (WMZ, zirka ~~80 ha~~ 100 ha).

Die räumliche Festlegung von Siedlungsgebiet gemäss Festsetzung 1.1 B Bst. c erfolgt als Richtplananpassung, jene gemäss Festsetzung 1.1 B Bst. a, b, d, e und f als Fortschreibung des Richtplans.

Die Beanspruchung der Kontingente erfolgt mit der Festsetzung des Siedlungsgebiets in der Richtplankarte. Sie können nur in Anspruch genommen werden, falls nachweislich keine geeigneten Standorte im bereits festgelegten Siedlungsgebiet vorhanden sind und die angestrebte Entwicklung mit den Zielen und Grundsätzen des KRP vereinbar ist. Im Weiteren sind die Festsetzungen 1.4 A und 1.4 B, die Planungsgrundsätze 1.6 F, 1.6 G, 1.6 I, 1.6 J, 1.6 K, 1.6 L und 2.3 A, die Festsetzung 2.3 A sowie die Vorgaben der übergeordneten Gesetzgebung (insbesondere Art. 15. Abs. 3 und 4 RPG und Art. 30 Abs. 1 bis RPV) zu berücksichtigen.

## Erläuterungen

Die künftige Nachfrage nach Flächen in Arbeitszonen, öffentlichen Zonen, Spezialbauzonen und teilweise auch im Bereich der Wohn-, Misch- und Zentrumszonen (WMZ) ist nur schwer zu lokalisieren. Eine abschliessende räumliche Festlegung des Siedlungsgebiets im Bereich dieser Zonen ist daher weder möglich noch sinnvoll. Aus diesem Grund werden für bestimmte Vorhaben Kontingente zur Verfügung gestellt. Sind im be-

stehenden Siedlungsgebiet keine Nutzungspotenziale vorhanden, bieten die Kontingente Handlungsspielraum, um flexibel auf Nachfragen und veränderte Rahmenbedingungen reagieren zu können.

*Erläuterungen*

Strategische Arbeitszonen (SAZ) und Entwicklungsschwerpunkte Arbeiten (ESP-A) beanspruchen grosse Flächen und werden in der Regel auf Vorrat ausgeschieden. Das erforderliche Siedlungsgebiet muss durch eine Anpassung des Richtplans festgelegt werden, die dem Nutzungsplanverfahren vorangestellt wird. Vorhaben gemäss Festsetzung 1.1 B Bst. a, b, d, e und f erfordern dagegen keine vorgängige Richtplananpassung. Das Siedlungsgebiet wird bei diesen Vorhaben mit dem Nutzungsplanverfahren festgelegt. Der KRP wird anschliessend fortgeschrieben. Damit können die Verfahrenszeiten kurz gehalten werden.

Im Rahmen eines ordentlichen und in der Regel regional oder kommunal abgestimmten Verfahrens können die Gemeinden das Siedlungsgebiet, wie es in der Richtplankarte festgesetzt ist, räumlich anders anordnen, unter der Bedingung, dass die Gesamtfläche des Siedlungsgebiets nicht vergrössert wird und dadurch:

**Festsetzung 1.1 C**

- a) die Standortqualitäten des Siedlungsgebiets verbessert oder zumindest erhalten werden (insbesondere die Erschliessung mit dem ÖV),
- b) raumplanerisch abgestimmte, bessere Lösungen erreicht werden,
- c) der Planungsgrundsatz 2.3 A und die Festsetzung 2.3 A eingehalten werden und
- d) in der Regel keine grössere Beanspruchung von Fruchtfolgeflächen (FFF) erfolgt.

Die räumliche Festlegung von Siedlungsgebiet gemäss Festsetzung 1.1 C erfolgt als Fortschreibung des Richtplans.

Mit der Möglichkeit, Teile des Siedlungsgebietes flächengleich und raumplanerisch sinnvoll abzutauschen, erhalten die Gemeinden die erforderliche Flexibilität, um auf neue Erkenntnisse und veränderte Rahmenbedingungen reagieren zu können. Der Abtausch erfolgt im Rahmen des kommunalen Richtplan- oder Nutzungsplanverfahrens. Bei geringfügigen Änderungen des Zonenplans im Sinne von § 4 PBG kann auf eine regionale Abstimmung verzichtet werden. Anschliessend wird der KRP fortgeschrieben.

*Erläuterungen*

**Festsetzung 1.1 D**

Die in der Richtplankarte festgesetzten Siedlungsbegrenzungslinien sind bei Ortsplanungen, bei der Festlegung des Siedlungsgebiets gemäss Festsetzung 1.1 B und bei der Umverteilung des Siedlungsgebiets gemäss Festsetzung 1.1 C einzuhalten. Im Bereich der Siedlungsbegrenzungslinien ist der Gestaltung des Siedlungsrandes besondere Beachtung zu schenken. Im Einflussbereich von Siedlungsbegrenzungslinien sind Bauten und Anlagen ausserhalb des Baugebiets möglichst zu vermeiden.

**Erläuterungen**

Die Siedlungsgebiete sind dort mit Siedlungsbegrenzungslinien begrenzt, wo übergeordnete Interessen einer weiteren Siedlungsausdehnung auch langfristig entgegenstehen. Mit ihrer Hilfe lassen sich besonders schöne oder empfindliche Landschaften, die Umgebung und damit der Anblick erhaltenswerter Ortsbilder und Kulturobjekte sowie die Seeufer freihalten.

Die Begrenzungen sichern auch Freiräume zwischen den Siedlungsgebieten. Besondere Beachtung verdienen dabei neue Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen in unmittelbarer Nähe der festgesetzten Siedlungsbegrenzungslinien (äusseres Ortsbild). Sie sind nach Möglichkeit zu vermeiden oder zumindest sehr gut in die Umgebung einzupassen.

**Planungsauftrag 1.1 A**

Die Gemeinden sorgen dafür, dass ihre Ortsplanungen in Einklang stehen mit den Vorgaben des KRP (vgl. Anhang A1) und passen diese gegebenenfalls an (§ 8 Abs. 4 PBG).

*Federführung: Gemeinden*

*Beteiligte: –*

*Termin: im Rahmen der nächsten Ortsplanungsrevision*

**Erläuterungen**

Mit der quantitativen Festsetzung des Siedlungsgebiets (vgl. Festsetzung 1.1 A), der Festsetzung der zur Verfügung stehenden Kontingente im Bereich der Arbeitszonen, der öffentlichen Zonen, der Spezialbauzonen und der WMZ (vgl. Festsetzung 1.1 B) und der Verortung von rund 99 98 Prozent der Siedlungsgebietsfläche in der Richtplankarte 1:50 000 erfüllt der Kanton Thurgau die Forderungen von Art. 8a Abs. 1 Bst. a RPG.

Das in der Richtplankarte 1:50 000 festgesetzte Siedlungsgebiet wurde unter Beizug der Gemeinden im Rahmen des Richtplanprozesses erarbeitet und entspricht der Umsetzung des im Anhang A1 aufgeführten

Anpassungsbedarfs im Bereich der künftigen Baugebiete (sogenannte Richtplangebiete) für WMZ. Das in der Richtplankarte 1:50 000 örtlich festgelegte Siedlungsgebiet zeigt die rechtskräftig ausgeschiedenen Bauzonen, die künftigen Baugebiete im Bereich der WMZ (ohne Flächen gemäss Festsetzung 1.1 B Best. f) und im KRP bereits festgesetzte SAZ und ESP-A. Künftige Baugebiete, die nicht für die Ausscheidung von WMZ bestimmt sind, sondern für die Ausscheidung anderer Bauzonentypen wie reinen Arbeitszonen, öffentlichen Zonen oder Spezialbauzonen, können und sollen in den kommunalen Richtplänen zwar nach wie vor ausgeschieden werden. In der Richtplankarte 1:50 000 werden diese Gebiete aber nicht mehr abgebildet (vgl. Festsetzung 1.1 B). Sie gelten damit im Sinne des KRP nicht als Siedlungsgebiet.

*Erläuterungen*

Im Rahmen der nächsten Ortsplanungsrevision stimmen die Gemeinden ihre Planungen auf die Vorgaben des KRP ab. Möglich bleibt ein Siedlungsgebietsabtausch gemäss Festsetzung 1.1 C.

## 1.4 Ein- und Umzonungen

Einzonungen erfolgen in der Regel im Rahmen einer Gesamtüberprüfung der Rahmennutzungsplanung und liegen innerhalb des auf der Richtplankarte festgesetzten Siedlungsgebiets. Ausserhalb davon sind Einzonungen ausschliesslich im Rahmen der Kontingente (Festsetzung 1.1 B) sowie bei Abtausch (Festsetzung 1.1 C) möglich.

### Planungsgrundsatz 1.4 A

Ein- und Umzonungen in eine Wohn-, Misch- oder Zentrumzone (WMZ) setzen voraus, dass:

### Festsetzung 1.4 A

- a) die Raumnutzerentwicklung gemäss Festsetzungen 0.3 C und D die Kapazität der bestehenden Bauzonen unter Berücksichtigung der Minstdichten gemäss Festsetzungen 1.2 A, B und C übersteigt (gemeindespezifische Auslastung über 100%),
- b) die ÖV-Erschliessungsqualität des Areals mindestens der ÖV-Gütekategorie D (Urbaner Raum) beziehungsweise der ÖV-Gütekategorie E (Kompakter Siedlungsraum, Kulturlandschaft) entspricht; bei Arealen im Urbanen Raum, die nur durch den Bus erschlossen sind, ist ein Halbstundentakt zu den Hauptverkehrszeiten erforderlich,
- c) die Siedlungsentwicklung, der Verkehr und die Freiräume aufeinander abgestimmt sind,
- d) die Vorgaben der übergeordneten Gesetzgebung eingehalten sind (insbesondere Art. 15 Abs. 2, 3 und 4 RPG und Art. 30 Abs. 1 bis RPV).

In folgenden Fällen kann von den unter Bst. a und b aufgeführten Bestimmungen abgewichen werden:

- bei Umzonungen von strategisch zweckmässig gelegenen, weitgehend überbauten Bauzonen, die nicht zu den WMZ zählen
- bei zweckmässigen Umzonungen von WMZ (inkl. Aufzonungen)
- bei Einzonungen im Zusammenhang mit massvollen Erweiterungen von in bestehenden Bauzonen ansässigen Betrieben gemäss Festsetzung 1.1 B Bst. a und Planungsgrundsatz 1.6 L
- bei Einzonungen gemäss Festsetzungen 1.1 B Bst. f und 1.4 B

Die gemeindespezifische Auslastung vergleicht die erwartete Raumnutzerzahl einer Gemeinde mit der vorhandenen Kapazität in den WMZ (15-Jahreshorizont). Der erwartete Raumnutzerzuwachs errechnet sich aus der gesamtkantonalen und der nach Raumtyp differenzierten Entwicklung der Raumnutzer (RN) gemäss Festsetzungen 0.3 C und D. Für

### Erläuterungen

*Erläuterungen*

die Berechnung der Kapazitäten sind die Festsetzungen 1.2 A, B und C aus dem Kapitel «1.2 Mindestdichten» massgebend. Konkret errechnet sich die gemeindespezifische Auslastung damit nach folgender Formel:

$$\text{Gemeindespezifische Auslastung} = \frac{\text{Erwartete RN in WMZ}}{\text{Kapazität in WMZ}} \times 100$$

Ein Bedarf für zusätzliche WMZ durch Ein- oder Umzonungen kann geltend gemacht werden, wenn die gemeindespezifische Auslastung einer Gemeinde grösser ist als 100 Prozent (vgl. Festsetzung 1.4 A Bst. a).

Für die Beurteilung der Abstimmung von Siedlung und Verkehr ist u.a. von Bedeutung, dass das übergeordnete Strassennetz das verursachte Verkehrsaufkommen aufnehmen kann. Im Weiteren ist die Erschliessung eines Gebietes durch den öffentlichen Verkehr (ÖV) wichtig. Das Bundesamt für Raumentwicklung hat in einem «Grundlagenbericht für die Beurteilung der Agglomerationsprogramme Verkehr und Siedlung» im Jahr 2011 die vier ÖV-Güteklassen A bis D mitsamt den Mindestanforderungen an die ÖV-Erschliessung definiert (höchste Anforderungen: Güteklasse A; niedrigste Anforderungen: Güteklasse D). Gebiete, die keine ÖV-Güteklasse aufweisen, können gleichwohl über eine Grunderschliessung durch den ÖV verfügen, die Erschliessungsgüte vermag jedoch den Mindestanforderungen der ÖV-Güteklasse D nicht zu genügen. Massgebend bei der Einstufung in ÖV-Güteklassen sind vor allem die Art der Verkehrsmittel und die Kursintervalle in der Zeitspanne zwischen 06.00 und 20.00 Uhr. Als Faustregel gilt, dass die ÖV-Güteklasse C bei Bahnlinien in etwa einem Halbstundentakt und bei reinen Busverbindungen einem Viertelstundentakt entspricht. Die ÖV-Güteklasse D entspricht bei Bahn und Bus einem Stundentakt. In weiten Teilen des Kantons Thurgau wird die ÖV-Güteklasse D durch reine Busverbindungen und den geforderten Stundentakt im Zeitintervall zwischen 06.00 und 20.00 Uhr erreicht (28 Abfahrten). Bereits eine einzige Taktlücke in den Nebenverkehrszeiten führt allerdings dazu, dass die ÖV-Güteklasse D nicht mehr erreicht wird, obwohl sich dadurch die ÖV-Erschliessungsqualität des betroffenen Gebiets nicht merklich verschlechtert. Die Berechnungsmethode des Bundesamts für Raumentwicklung ist damit auf die im Kanton Thurgau relativ häufig anzutreffenden Verhältnisse nicht optimal abgestimmt. Deshalb wurde eine neue ÖV-Güteklasse E definiert, die für Buslinien nicht mindestens 28 Abfahrten im Zeitintervall zwischen 06.00 und 20.00 Uhr verlangt (Stundentakt), sondern lediglich 20 Abfahrten. Die Verteilung der Gebiete, die gemäss Fahrplan 2016/2017 (Stichtag: 21. März 2017) mindestens ÖV-Güteklasse C, D oder E aufweisen, kann

der in Kapitel «1.2 Mindestdichten» aufgeführten Übersichtskarte «Dichtertypen und ÖV-Erschliessung» entnommen werden.

*Erläuterungen*

**Kleinflächige, direkt Direkt** an die Bauzone angrenzende Einzonungen in WMZ sind möglich, sofern die Anforderungen von Festsetzung 1.4 A Bst. c und d erfüllt sind. Liegt die Einzonungsfläche ausserhalb des auf der Richtplankarte festgesetzten Siedlungsgebiets, wird das Kontingent gemäss Festsetzung 1.1 B Bst. f zur Arrondierung von WMZ beansprucht. Zweckmässige, **in der Regel kleinflächige** Einzonungen sind dabei möglich für:

**Festsetzung 1.4 B**

- a) rechtmässig erstellte, bestimmungsgemäss nutzbare und nachträglich zonenfremd gewordene Bauten und Anlagen,
- b) bestehende Zonenrandstrassen und deren nachweislich notwendigen Ausbau,
- c) Baulücken, in der Regel bis maximal 1000 m<sup>2</sup>, die mehrheitlich an die Bauzone angrenzen;
- d) **Kompensationsflächen im Zusammenhang mit der Zonenbereinigung im Bereich von Kleinsiedlungen (vgl. Planungsauftrag 1.9 A, Festsetzung 1.9 C und Anhang A9).**

Mit den beiden Festsetzungen 1.1 B Bst. f und 1.4 B wird auch im Bereich der WMZ ein Handlungsspielraum geschaffen, um in klar definierten Fällen auch bei einer gemeindespezifischen Auslastung unter 100 Prozent kleinflächige Einzonungen in WMZ (Arrondierungen) auch ausserhalb des auf der Richtplankarte festgesetzten Siedlungsgebiets vornehmen zu können. **Die Festsetzung 1.4 B Bst. d steht in engem Zusammenhang mit dem Kapitel «1.9 Kleinsiedlungen» und der geforderten Zonenbereinigung im Bereich von Kleinsiedlungen (vgl. Planungsauftrag 1.9 A, Festsetzung 1.9 C und Anhang A9).** Anhang A9 zeigt die zulässige Kompensations- bzw. Einzonungsfläche pro Gemeinde.

*Erläuterungen*

## 1.9 Kleinsiedlungen

Zur Erhaltung bestehender Kleinsiedlungen ausserhalb der Bauzonen können im Rahmen der Ortsplanung eng begrenzte ~~Weiler-oder~~ Erhaltungszonen ausgeschieden werden, ~~wenn der KRP dies im Anhang A8 vorsieht.~~

### **Planungsgrundsatz 1.9 A**

~~Folgende Bedingungen sind Voraussetzung für die Bezeichnung entsprechender Weiler-oder Erhaltungszonen:~~

- ~~• 5–10 bewohnte, mehrheitlich nicht landwirtschaftlich genutzte Gebäude;~~
- ~~• geschlossene Häusergruppe mit Siedlungsqualität;~~
- ~~• kulturgeschichtlich begründeter Siedlungsansatz, der sich von Dörfern und Städten klar absetzt.~~

~~Für die Überführung einer Kleinsiedlung in eine Erhaltungszone nach Art. 33 RPV müssen folgende Voraussetzungen erfüllt sein:~~

### **Festsetzung 1.9 A**

- ~~• mindestens 5 Wohnbauten~~
- ~~• geschlossene Häusergruppe mit Siedlungsqualität~~
- ~~• kulturgeschichtlich begründeter Siedlungsansatz~~
- ~~• ausreichende Erschliessung~~

~~Bei Kleinsiedlungen, denen im Anhang A8 eine Erhaltungszone nach Art. 33 RPV zugeordnet ist, gelten diese Voraussetzungen als erfüllt.~~

~~Die Gemeinden überprüfen die für ihre im Anhang A8 aufgeführten Kleinsiedlungen geltenden Planungen und sorgen innert fünf Jahren für die Überführung in einen der zugewiesenen Zonentypen. Mit Eingang des Genehmigungsgesuchs beim Amt für Raumentwicklung (ARE) gilt die Frist als gewahrt.~~

### **Planungsauftrag 1.9 A**

~~*Federführung: betroffene Gemeinden*~~  
~~*Beteiligte: –*~~  
~~*Termin: innert 5 Jahren*~~

~~Die baulichen und nutzungsmässigen Möglichkeiten in Erhaltungszonen richten sich nach den Bestimmungen der PBV und den weiterführenden Bestimmungen im Baureglement der jeweiligen Gemeinde.~~

### **Festsetzung 1.9 B**

### Erläuterungen

Namentlich der Strukturwandel in der Landwirtschaft führt dazu, dass in vielen Kleinsiedlungen immer weniger Gebäude landwirtschaftlich – und damit zonenkonform – genutzt werden. Die Bestimmungen des RPG zum Bauen ausserhalb der Bauzonen sind für zonenfremde Bauten bewusst restriktiv gehalten. Die Zuweisung von Kleinsiedlungen zu Bauzonen führt an sich zu RPG-widrigen Minibauzonen. ~~Um gewachsene Kleinsiedlungen erhalten zu können, sieht Art. 33 RPV die Ausscheidung spezieller Weilerzonen vor, sofern der KRP dies in Karte oder Text vorsieht.~~

~~Mit dem Planungsgrundsatz 1.9 A werden somit die Voraussetzungen für die Zuweisung von Kleinsiedlungen zu Weilerzonen geschaffen. Im Kanton Thurgau sind allerdings die meisten Kleinsiedlungen bereits einer solchen Weilerzone zugeordnet und entsprechend in der Richtplankarte als Siedlungsgebiet – und damit als Ausgangslage – bezeichnet.~~

~~Zur Erhaltung bestehender Kleinsiedlungen ausserhalb der Bauzonen können aber gestützt auf Art. 33 RPV besondere Nichtbauzonen wie beispielsweise Erhaltungszonen bezeichnet werden, wenn der KRP dies in der Karte oder im Text vorsieht. In diesen Zonen können Erweiterungs- und Umbauten oder Nutzungsänderungen zugelassen werden, die weiter gehen als jene, die allgemein im Rahmen von Art. 24 bis Art. 24d RPG zulässig sind. Neubauten sind nur zulässig, wenn sie landwirtschaftlich begründet oder standortgebunden sind. Gemäss Art. 25 Abs. 2 RPG entscheidet zudem bei allen Bauvorhaben ausserhalb der Bauzonen die zuständige kantonale Behörde, ob sie zonenkonform sind oder ob für sie eine Ausnahmegewilligung erteilt werden kann.~~

~~Am 4. Juli 2018 hat der Bundesrat gleichzeitig mit der Genehmigung der Teilrevision des KRP (Stand: Juni 2017) einen aus dem Jahr 2010 stammenden Auftrag zur Überarbeitung der Weiler/Kleinsiedlungen im Kanton Thurgau erneuert. Er hat den Kanton aufgefordert, im Rahmen einer nächsten Richtplananpassung die bestehenden Weiler/Kleinsiedlungen aufgrund ihrer Ausprägung und Eignung sowie den Anforderungen des Bundesrechts auf ihre Zugehörigkeit zur Landwirtschaftszone bzw. Landschaftsschutzzone, zur Zone nach Art. 33 RPV (Erhaltungszone) oder zur Bauzone nach Art. 15 RPG zu überprüfen und bei Bedarf einer sachgerechten Zone zuzuweisen.~~

~~In der Folge haben sich Kantonsvertreter und Vertreter aus den Gemeinden im Rahmen des Projekts «Überprüfung Kleinsiedlungen im Kanton Thurgau» intensiv mit der Umsetzung des Bundesauftrags befasst. Da-~~

bei wurde bei rund 300 Kleinsiedlungen die Zonierung überprüft. Viele dieser Kleinsiedlungen sind nach den rechtskräftigen Zonenplänen dem Baugebiet (Weiler- oder Dorfzonen nach § 6 PBV) zugewiesen und müssen inskünftig der Erhaltungszone oder gar der Landwirtschafts- oder Landschaftsschutzzone zugewiesen werden. Ein kleiner Teil der überprüften Kleinsiedlungen liegt zudem in der Landwirtschafts- oder Landschaftsschutzzone und kann – sofern es die betroffene Gemeinde als sinnvoll erachtet – inskünftig der Erhaltungszone zugewiesen werden.

### *Erläuterungen*

Gestützt auf die gewonnenen Erkenntnisse aus dem Projekt «Überprüfung Kleinsiedlungen im Kanton Thurgau» müssen nun die betroffenen Gemeinden innert fünf Jahren die Zonenzuweisung im Bereich der Kleinsiedlungen überprüfen und wo nötig anpassen. Anhang A8 (grüne Tabelle; Planungsauftrag 1.9 A) zeigt diejenigen Kleinsiedlungen, die zwingend einer Anpassung der Zonierung bedürfen. Folgende drei Fälle sind dabei denkbar:

- a) Kleinsiedlungen, die zu Recht einer Bauzone (Weilerzone) zugewiesen sind, bei denen aber die Zonenbezeichnung aufgrund der PBV-Änderung angepasst werden muss (z.B. neu Dorfzone)
- b) Kleinsiedlungen, die in einer Weiler- oder Dorfzone (Bauzone) liegen und die der Erhaltungszone oder aber der Landwirtschafts- oder Landschaftsschutzzone zuzuweisen sind
- c) Kleinsiedlungen, die in einer Weiler- oder Dorfzone (Bauzone) liegen und die der Landwirtschafts- oder Landschaftsschutzzone zuzuweisen sind

In der weissen Tabelle des Anhangs A8 (Ausgangslage) sind die Kleinsiedlungen ohne zwingenden Anpassungsbedarf aufgeführt. Diese liegen heute in der Landwirtschafts- oder Landschaftsschutzzone und können – sofern es die betroffene Gemeinde als sinnvoll erachtet – auch der Erhaltungszone zugewiesen werden. In die weisse Tabelle überführt werden zudem inskünftig auch diejenigen Kleinsiedlungen aus der grünen Tabelle, die dem Auftrag entsprechend einer Nichtbauzone zugeführt wurden und bei denen die Ausscheidung einer Erhaltungszone möglich ist (Fortschreibung des KRP).

Die Gemeinden können die im Anhang A9 aufgeführte Kompensationsfläche angrenzend an das Hauptsiedlungsgebiet als Wohn-, Misch- oder Zentrumszone (WMZ) ausscheiden (vgl. Festsetzung 1.4 B Bst. d).

### **Festsetzung 1.9 C**

*Erläuterungen*

Als Folge der Zonenbereinigung im Bereich der Kleinsiedlungen wird das gesamtkantonale Siedlungsgebiet um 140 Hektaren auf 11 310 Hektaren reduziert (vgl. Festsetzung 1.1 A). Nicht vom Siedlungsgebiet in Abzug gebracht werden die noch unüberbauten Flächen im Bereich der Kleinsiedlungen, die inskünftig der Erhaltungszone oder aber der Landwirtschafts- oder Landschaftsschutzzone zuzuweisen sind. Diese Fläche beträgt gesamtkantonale 19 Hektaren und wird neu dem Kontingent zur Arrondierung von Wohn-, Misch- und Zentrumszonen (WMZ) dazugeschlagen (vgl. Festsetzung 1.1 B Bst. f). Anhang A9 kann entnommen werden, wie diese 19 Hektaren bzw. die noch unüberbauten Flächen auf die betroffenen Gemeinden verteilt sind. Gestützt auf die Festsetzung 1.4 B Bst. d können die betroffenen Gemeinden die im Anhang A9 aufgeführten Flächen im Sinne einer Kompensationsmassnahme angrenzend an das Hauptsiedlungsgebiet als WMZ ausscheiden.

**A 1 Anpassungsbedarf Siedlungsgebiet****Planungsauftrag 1.1 A**

Gemeinde	Anpassungsbedarf WMZ (ha) ***		Örtlich festgelegtes Siedlungsgebiet nach Teilrevision (ha) ***		
	Bau- zonen	Richtplan- gebiete	WMZ Bau- zonen	WMZ Richt- plangebiete	übriges Sied- lungsgebiet*
Aadorf		+2.5	198.7 197.8	9.4	126.4 123.8
Affeltrangen		-5.7	80.3 75.4	0.7 0.6	41.3 40.0
Altnau			63.1 63.0	0.4 0.1	43.9 43.8
Amlikon-Bissegg		-4.3	55.7 51.5	0.0	25.5 25.6
Amriswil		-18.1	266.5 264.0	16.7 16.6	147.2 146.8
Arbon			244.7 242.3	15.3	167.2 169.7
Basadingen-Schlattingen		-2.9	66.3	2.4	35.2
Berg		+0.7	103.1 98.8	1.1	40.6 40.8
Berlingen			29.6	1.5	15.7
Bettwiesen			28.5 27.7	2.4	15.8 15.7
Bichelsee-Balterswil			68.3 67.8	1.8	38.4 38.3
Birwinken		-0.7	48.0 45.7	3.2 3.0	11.7 11.3
Bischofszell			121.4 119.1	6.1	87.7 87.4
Bottighofen		-3.8	57.4	0.0	31.2
Braunau			20.4 16.3	2.0	5.6 5.0
Bürglen			101.0 99.9	3.8	102.9 105.7
Bussnang		-1.7	85.1 80.5	2.2	36.3 35.6
Diessenhofen		-2.5	77.0 75.7	9.0	83.6

\* Das übrige örtlich bereits festgelegte Siedlungsgebiet setzt sich zusammen aus allen Bauzonen ohne WMZ (Arbeitszonen, Zonen für öffentliche Nutzungen, Spezialbauzonen [Freihaltezone, Touristik- und Freizeitzone, Campingzone, Zonen für spezielle Sportanlagen, Kleingartenzone, Objektbezogene Spezialbauzonen] und Verkehrszonen innerhalb der Bauzonen) und den im KRP festgesetzten Entwicklungsschwerpunkten Arbeiten (ESP-A) und den strategischen Arbeitszonen (SAZ). Rechtskräftige kommunale Richtplangebiete für Arbeitszonen, öffentliche Zonen und Spezialbauzonen sind nach neuer Systematik nicht mehr Bestandteil des Siedlungsgebietes.

\*\* Keine Auszonung erforderlich aufgrund Bagatellschwelle (vgl. Kap. 1.5)

\*\*\* Stichtag: 1. März 2021

Anpassungsbedarf  
Siedlungsgebiet

A 1

Anhang

## Planungsauftrag 1.1 A

Gemeinde	Anpassungsbedarf WMZ (ha) ***		Örtlich festgelegtes Siedlungsgebiet nach Teilverision (ha) ***		
	Bau- zonen	Richtplan- gebiete	WMZ Bau- zonen	WMZ Richt- plangebiete	übriges Sied- lungsgebiet*
Dozwil		-1.2	20.4	2.2 2.1	6.0 6.5
Egnach		-3.6 +1.0	127.3 119.4	3.3	93.6 90.3
Erlen		-1.0 +0.6	106.7 104.9	5.1	99.8 103.8
Ermatingen			96.5	4.2	58.2
Eschenz	-0.5**	-7.4	55.9	0.0	38.1 37.7
Eschlikon			93.8 92.7	5.6	70.8
Felben-Wellhausen			55.0 53.1	8.2	56.1 55.9
Fischingen		-3.7	77.9 72.5	3.1	62.3 61.5
Frauenfeld			423.9 419.5	5.6	406.3 405.3
Gachnang			101.1 100.5	7.4	73.4 72.5
Gottlieben			6.9 7.6	0.0	2.0 2.3
Güttingen		-3.7	52.2 51.4	1.9	27.7
Hauptwil-Gottshaus			48.9 45.7	6.4	22.5 22.1
Hefenhofen	-0.8	-2.3	44.7 43.4	1.7	26.8 26.6
Herdern			35.9	0.0	9.3
Hohentannen		-0.5	18.4 13.7	0.4	7.4 6.4
Homburg		-5.1	51.3 44.6	0.0	16.4 15.8
Horn			50.3	6.4	44.7
Hüttlingen			28.4 26.9	1.1 0.4	7.9 9.9
Hüttwilen			58.1 57.8	2.4	28.2

\* Das übrige örtlich bereits festgelegte Siedlungsgebiet setzt sich zusammen aus allen Bauzonen ohne WMZ (Arbeitszonen, Zonen für öffentliche Nutzungen, Spezialbauzonen [Freihaltezone, Touristik- und Freizeitzone, Campingzone, Zonen für spezielle Sportanlagen, Kleingartenzone, Objektbezogene Spezialbauzonen] und Verkehrszonen innerhalb der Bauzonen) und den im KRP festgesetzten Entwicklungsschwerpunkten Arbeiten (ESP-A) und den strategischen Arbeitszonen (SAZ). Rechtskräftige kommunale Richtplangebiete für Arbeitszonen, öffentliche Zonen und Spezialbauzonen sind nach neuer Systematik nicht mehr Bestandteil des Siedlungsgebietes.

\*\* Keine Auszonung erforderlich aufgrund Bagatellschwelle (vgl. Kap. 1.5)

\*\*\* Stichtag: 1. März 2021

Gemeinde	Anpassungsbedarf WMZ (ha) ***		Örtlich festgelegtes Siedlungsgebiet nach Teilrevision (ha) ***		
	Bau- zonen	Richtplan- gebiete	WMZ Bau- zonen	WMZ Richt- plangebiete	übriges Sied- lungsgebiet*
Kemmental		-0.3	97.1 89.1	1.0	42.6 41.3
Kesswil		-2.2	37.0	2.2	22.2
Kradolf-Schönenberg			87.5 89.3	4.6 4.5	47.7 43.0
Kreuzlingen		+15.0	323.5	38.3	283.5 283.6
Langrickenbach		-2.4	53.5 45.5	0.0	14.6 13.4
Lengwil			48.2	0.0	41.7
Lommis		-1.2	43.3	1.3	10.1
Mammern	-2.7	-3.5	22.8	0.0	25.6
Märstetten		-1.1	75.6 73.2	5.5	55.8 55.4
Matzingen			59.5 56.7	6.0	33.0 32.5
Müllheim			78.5 76.7	10.1	56.2 55.8
Münchwilen		+5.0	115.3 112.9	5.0	96.5 96.3
Münsterlingen			72.0 74.4	3.8	70.7 67.6
Neunforn		-1.3	38.8	0.0	13.2
Pfyn		-2.1	52.1 52.9	5.0 4.9	36.1 35.2
Raperswilen		-0.3	15.9	0.0	6.9
Rickenbach			38.8 38.1	6.2 5.9	27.2 28.2
Roggwil		-2.1	81.1 78.2	3.9	39.8 39.4
Romanshorn			190.2 187.1	6.2	180.4 180.0
Salenstein	-0.5**		55.3 54.6	0.0	31.6
Salmsach			32.8 30.3	3.5	18.4 18.2

\* Das übrige örtlich bereits festgelegte Siedlungsgebiet setzt sich zusammen aus allen Bauzonen ohne WMZ (Arbeitszonen, Zonen für öffentliche Nutzungen, Spezialbauzonen [Freihaltezone, Touristik- und Freizeitzonen, Campingzonen, Zonen für spezielle Sportanlagen, Kleingartenzonen, Objektbezogene Spezialbauzonen] und Verkehrszonen innerhalb der Bauzonen) und den im KRP festgesetzten Entwicklungsschwerpunkten (ESP-A) und den strategischen Arbeitszonen (SAZ). Rechtskräftige kommunale Richtplangebiete für Arbeitszonen, öffentliche Zonen und Spezialbauzonen sind nach neuer Systematik nicht mehr Bestandteil des Siedlungsgebietes.

\*\* Keine Auszonung erforderlich aufgrund Bagatellschwelle (vgl. Kap. 1.5)

\*\*\* Stichtag: 1. März 2021

## Planungsauftrag 1.1 A

Anpassungsbedarf  
Siedlungsgebiet

A 1

Anhang

## Planungsauftrag 1.1 A

Gemeinde	Anpassungsbedarf WMZ (ha) ***		Örtlich festgelegtes Siedlungsgebiet nach Teilrevision (ha) ***		
	Bau- zonen	Richtplan- gebiete	WMZ Bau- zonen	WMZ Richt- plangebiete	übriges Sied- lungsgebiet*
Schlatt		-10.6	61.0	0.0	43.5
Schönholzerswilen		-2.0	31.7 28.0	0.0	7.4 6.8
Sirnach		+8.2	150.2 152.9	16.7 16.3	112.1 109.7
Sommeri			18.0	0.9	11.9
Steckborn		-5.3	100.7	0.0	50.8
Stettfurt			35.0	0.0	11.1
Sulgen			103.7 96.7	3.1 3.2	77.8 86.1
Tägerwilen		-0.1	100.5 100.8	10.4 10.3	115.9 113.3
Thundorf			45.4	3.1	18.7
Tobel-Tägerschen		-2.2	50.5 45.1	0.0	44.4 43.3
Uesslingen-Buch			36.7 34.9	2.3	8.6 8.3
Uttwil		-5.5	54.4 55.5	0.6	28.0 25.9
Wagenhausen		-2.6	58.6 58.5	1.1	33.5 33.4
Wäldi		-1.1	43.5 42.6	0.0	103.2 103.0
Wängi			116.3 115.5	7.7	65.9 64.6
Warth-Weiningen		-1.9	45.8 44.4	0.1 0.0	16.3 16.1
Weinfelden		-14.2	199.2 198.8	24.6 24.8	266.0 260.4
Wigoltingen			80.5 78.5	0.0	52.8 52.5
Wilen		+3.9	43.2 43.3	4.2	21.5 21.3
Wuppenau			33.1 30.4	2.6	12.8 12.3
Zihlschlacht-Sitterdorf		-2.8	68.6 65.1	4.9	44.5 45.0

\* Das übrige örtlich bereits festgelegte Siedlungsgebiet setzt sich zusammen aus allen Bauzonen ohne WMZ (Arbeitszonen, Zonen für öffentliche Nutzungen, Spezialbauzonen [Freihaltezonen, Touristik- und Freizeitzone, Campingzonen, Zonen für spezielle Sportanlagen, Kleingartenzonen, Objektbezogene Spezialbauzonen] und Verkehrszonen innerhalb der Bauzonen) und den im KRP festgesetzten Entwicklungsschwerpunkten Arbeiten (ESP-A) und den strategischen Arbeitszonen (SAZ). Rechtskräftige kommunale Richtplangebiete für Arbeitszonen, öffentliche Zonen und Spezialbauzonen sind nach neuer Systematik nicht mehr Bestandteil des Siedlungsgebietes.

\*\* Keine Auszonung erforderlich aufgrund Bagatellschwelle (vgl. Kap. 1.5)

\*\*\* Stichtag: 1. März 2021

## Anhang

## A 1

Anpassungsbedarf  
Siedlungsgebiet

Gemeinde	Anpassungsbedarf WMZ (ha) ***		Örtlich festgelegtes Siedlungsgebiet nach Teilrevision (ha) ***		
	Bau- zonen	Richtplan- gebiete	WMZ Bau- zonen	WMZ Richt- plangebiete	übriges Sied- lungsgebiet*
<b>Kanton Total</b>	<b>-3.5</b>	<b>-98.3</b> <b>-58.8</b>	<b>6364.1</b> <b>6230.8</b>	<b>327.9</b> <b>325.5</b>	<b>4514.2</b> <b>4490.3</b>

## Planungsauftrag 1.1 A

\* Das übrige örtlich bereits festgelegte Siedlungsgebiet setzt sich zusammen aus allen Bauzonen ohne WMZ (Arbeitszonen, Zonen für öffentliche Nutzungen, Spezialbauzonen [Freihaltezonen, Touristik- und Freizeitzone, Campingzonen, Zonen für spezielle Sportanlagen, Kleingartenzonen, Objektbezogene Spezialbauzonen] und Verkehrszonen innerhalb der Bauzonen) und den im KRP festgesetzten Entwicklungsschwerpunkten Arbeiten (ESP-A) und den strategischen Arbeitszonen (SAZ). Rechtskräftige kommunale Richtplangebiete für Arbeitszonen, öffentliche Zonen und Spezialbauzonen sind nach neuer Systematik nicht mehr Bestandteil des Siedlungsgebietes.

\*\* Keine Auszonung erforderlich aufgrund Bagatellschwelle (vgl. Kap. 1.5)

\*\*\* Stichtag: 1. März 2021

Gesamtsiedlungsgebiet nach Teilrevision KRP (Stichtag: 1. März 2021)	
Siedlungsgebiet örtlich festgelegt (ha):	
– Bauzonen WMZ	6364 6231
– Richtplangebiete WMZ	328 326
– übriges Siedlungsgebiet	4514 4490
Siedlungsgebiet örtlich noch nicht festgelegt (ha):	
– Kontingente für Arbeitszonen, öffentliche Zonen, Spezialbauzonen, WMZ	234 257
Gesamtsiedlungsgebiet nach Teilrevision KRP (ha):	11 440 11 304
<b>Gesamtsiedlungsgebiet nach Teilrevision KRP (ha gerundet):</b>	<b>11 450</b> <b>11 310</b>

## Festsetzung 1.1 A

Die Anpassungen der Richtplankarte 1:50'000 (Entwurf; Stand: März 2021) im Bereich der Kleinsiedlungen können dem beiliegenden Dokument entnommen werden.

## Externe Vernehmlassung

# Verordnung betreffend die Änderung der Verordnung des Regierungsrates zum Planungs- und Baugesetz und zur Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (PBV)

vom ...

---

## I.

Der Erlass RB 700.1 (Verordnung des Regierungsrates zum Planungs- und Baugesetz und zur Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe [PBV] vom 18. September 2012) (Stand 1. Januar 2021) wird wie folgt geändert:

§ 6 Abs. 1 (geändert), Abs. 4 (aufgehoben)

*Dorfzonen*<sup>1)</sup> (Überschrift geändert)

<sup>1</sup> Dorfzonen umfassen Gebiete, die der gemischten baulichen Nutzung dienen. Sie bezwecken die Erhaltung, Erneuerung und Pflege der vorhandenen Bausubstanz und der Freiräume.

<sup>4</sup> *Aufgehoben.*

§ 15 Abs. 1 (geändert), Abs. 2 (geändert), Abs. 3 (neu), Abs. 4 (neu), Abs. 5 (neu), Abs. 6 (neu), Abs. 7 (neu)

<sup>1</sup> Erhaltungszonen im Sinne von Artikel 33 der Raumplanungsverordnung<sup>2)</sup> dienen der Erhaltung und Pflege der Kleinsiedlungen unter Wahrung der bestehenden Bausubstanz und des Ortsbildes sowohl hinsichtlich des Charakters der ganzen Kleinsiedlung und seiner Freiräume als auch der Erscheinung der einzelnen Gebäude.

<sup>2</sup> Zulässig sind Wohnbauten und landwirtschaftliche Ökonomiebauten sowie mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe.

<sup>3</sup> Bestehende Bauten dürfen erneuert, umgenutzt und teilweise geändert werden, wenn die Charakteristik der Gebäude im Wesentlichen erhalten bleibt.

<sup>4</sup> Ersatzbauten sind zulässig. Sie sind grundsätzlich an gleicher Stelle, mit gleichem Volumen und gleicher Charakteristik zu erstellen.

<sup>5</sup> Neubauten sind zulässig, wenn sie landwirtschaftlich begründet oder standortgebunden sind. Sie haben sich in Stellung, Volumen und Charakteristik den bestehenden Bauten anzupassen.

---

1) Mit Übergangsbestimmung in § 56a.

2) SR 700.1

<sup>6</sup> An- und Kleinbauten sind zulässig, wenn sie nicht in bestehende Bauten integriert werden können und der Charakter sowie die Eigenart der Kleinsiedlung nicht beeinträchtigt werden.

<sup>7</sup> Die Ausgestaltung, die Materialisierung und die Farbgebung der Fassaden und Dächer hat sich der traditionell ländlichen Bauweise anzupassen.

### § 56a (neu)

#### *Übergangsbestimmung zur Aufhebung der Weilerzonen*

<sup>1</sup> Für Weilerzonen gilt die Regelung des bisherigen § 6, wenn

1. sie nicht in den Anwendungsbereich der Kleinsiedlungsverordnung (KSV)<sup>3)</sup> fallen,
2. das kommunale Baureglement auf den bisherigen § 6 verweist und
3. die nach den Vorgaben des revidierten Kapitels 1.9 des kantonalen Richtplans angepasste Kommunalplanung noch nicht in Kraft gesetzt ist.

<sup>2</sup> Die Regelung lautet:

1. Dorfzonen und Weilerzonen umfassen Gebiete, die der gemischten baulichen Nutzung dienen. Sie bezwecken die Erhaltung, Erneuerung und Pflege der vorhandenen Bausubstanz und der Freiräume.
2. Neu-, An- und Umbauten sind sorgfältig in das Ortsbild einzuordnen.
3. Zulässig sind Wohnbauten, mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe, Mischbauten und landwirtschaftliche Betriebe.
4. In Weilerzonen können die gemäss Ziffer 3 zulässigen Nutzungen eingeschränkt werden.

### § 58

*Aufgehoben.*

### § 59

*Aufgehoben.*

II.

(keine Änderungen bisherigen Rechts)

III.

(keine Aufhebungen bisherigen Rechts)

IV.

Diese Verordnung tritt mit der Publikation im Amtsblatt in Kraft.

---

<sup>3)</sup> RB 700.3

Der Präsident des Regierungsrates

Der Staatsschreiber

Departement für Bau und Umwelt



## **Ergebnisse des Projektes "Überprüfung Kleinsiedlungen im Kanton Thurgau":**

- **Richtplanänderung "Kleinsiedlungen" (Stand: März 2021)**
- **Gesetz über Vereinbarungen zur Milderung persönlicher Folgen von raumplanerischen Massnahmen in Kleinsiedlungen (GVKS; neuer Erlass)**
- **Verordnung betreffend die Änderung der Verordnung des Regierungsrates zum Planungs- und Baugesetz und zur Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe vom 18. September 2012 (PBV; RB 700.1)**

**Erläuternder Bericht  
für die Vernehmlassung und die öffentliche Bekanntmachung**

vom Regierungsrat freigegeben mit RRB Nr. 187

## Inhaltsverzeichnis

<b>1. VORBEMERKUNGEN</b> .....	<b>3</b>
<b>2. AUSGANGSLAGE</b> .....	<b>3</b>
<b>2.1. Kleinsiedlungen und Raumplanung im Thurgau</b> .....	<b>3</b>
<b>2.2. Raumplanungsrechtliches Umfeld</b> .....	<b>3</b>
<b>2.3. Der Auftrag des Bundes</b> .....	<b>4</b>
<b>3. UMSETZUNG MIT PROJEKT "ÜBERPRÜFUNG KLEINSIEDLUNGEN IM KANTON THURGAU"</b> .....	<b>5</b>
<b>3.1. Auftrag</b> .....	<b>5</b>
<b>3.2. Vorgehen</b> .....	<b>5</b>
<b>3.3. Kleinsiedlungsverordnung als vorsorgliche Massnahme</b> .....	<b>6</b>
<b>3.4. Wichtigste Erkenntnisse der Zonenüberprüfung</b> .....	<b>7</b>
<b>3.5. Umfassender Projektbericht</b> .....	<b>8</b>
<b>4. ERGEBNISSE DER PROJEKTARBEIT</b> .....	<b>9</b>
<b>4.1. Richtplanänderung "Kleinsiedlungen"</b> .....	<b>9</b>
4.1.1. Bestandteile der Richtplanänderung.....	9
4.1.2. Öffentliche Bekanntmachung.....	12
<b>4.2. Gesetz über Vereinbarungen zur Milderung persönlicher Folgen von raumplanerischen Massnahmen in Kleinsiedlungen (GVKS; neuer Erlass)</b> .....	<b>13</b>
4.2.1. Allgemeine Bemerkungen .....	13
4.2.2. Bemerkungen zu den einzelnen Bestimmungen.....	14
<b>4.3. Verordnung betreffend die Änderung Verordnung des Regierungsrates zum Planungs- und Baugesetz und zur Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe vom 18. September 2012 (PBV; RB 700.1)</b> .....	<b>16</b>
4.3.1. Allgemeine Bemerkungen .....	16
4.3.2. Bemerkungen zu den einzelnen Bestimmungen.....	17
<b>5. AUSWIRKUNGEN AUF GRUNDEIGENTÜMERINNEN UND GRUNDEIGENTÜMER</b> 21	
<b>5.1. Bauliche Nutzungsmöglichkeiten</b> .....	<b>21</b>
<b>5.2. Entschädigungspflicht</b> .....	<b>21</b>
<b>6. WEITERES VORGEHEN</b> .....	<b>22</b>

## 1. Vorbemerkungen

Mit der vorliegenden Richtplanänderung "Kleinsiedlungen" (Stand: März 2021; nachfolgend Richtplanänderung), dem Gesetz über Vereinbarungen zur Milderung persönlicher Folgen von raumplanerischen Massnahmen in Kleinsiedlungen (GVKS; neuer Erlass) und der Verordnung betreffend die Änderung der Verordnung des Regierungsrates zum Planungs- und Baugesetz und zur Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe vom 18. September 2012 (PBV; RB 700.1) legt der Regierungsrat ein Gesamtpaket zur Bereinigung der raumplanungsrechtlichen Situation in rund 300 Kleinsiedlungen im Kanton Thurgau vor. Vorausgegangen ist eine umfassende Auseinandersetzung mit den bundesrechtlichen Vorgaben und den konkreten thurgauischen Gegebenheiten. Unter Einbezug von Gemeindevertretern wurde eine bundesrechtskonforme und thurgauverträgliche Lösung gesucht und gefunden. Mit der Umsetzung wird Rechtssicherheit für alle Beteiligten geschaffen.

## 2. Ausgangslage

### 2.1. Kleinsiedlungen und Raumplanung im Thurgau

Historisch bedingt bestehen im Kanton Thurgau heute rund 300 Kleinsiedlungen. Sie sind dispers über das gesamte Kantonsgebiet verteilt und gehören zum Thurgauer Erscheinungsbild. Diese Kleinsiedlungen sind nach den rechtskräftigen Zonenplänen und Baureglementen der Gemeinden oftmals einer Bauzone (Weiler- oder Dorfzone) zugewiesen. Die aktuelle Zonenzuweisung der Thurgauer Kleinsiedlungen stellt der Bundesrat bereits seit längerer Zeit in Frage. Er beauftragte den Kanton Thurgau daher, die bestehenden Weiler/Kleinsiedlungen zonenrechtlich zu überprüfen und dafür zu sorgen, dass sie gegebenenfalls einer sachgerechten Zone zugewiesen werden. Formell muss dies über die Festlegung entsprechender Vorgaben im kantonalen Richtplan (KRP) und in der Folge über die darauf abgestützten Anpassungen der Rahmennutzungspläne der Gemeinden erfolgen.

### 2.2. Raumplanungsrechtliches Umfeld

In § 6 PBV sind die Weilerzonen zusammen mit den Dorfzonen unter dem Titel 2.2.1 Bauzonen aufgeführt und wie folgt geregelt:

- "1 Dorfzonen und Weilerzonen umfassen Gebiete, die der gemischten baulichen Nutzung dienen und bezwecken die Erhaltung, Erneuerung und Pflege der vorhandenen Bausubstanz und der Freiräume.*
- 2 Neu-, An- und Umbauten sind sorgfältig in das Ortsbild einzuordnen.*
- 3 Zulässig sind Wohnbauten, mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe, Mischbauten und landwirtschaftliche Betriebe.*
- 4 In Weilerzonen können die gemäss Absatz 3 zulässigen Nutzungen eingeschränkt werden."*

Daraus erhellt, dass im Kanton Thurgau Kleinsiedlungen ausserhalb des Siedlungsgebietes gemäss bisherigem Verständnis als Bauzonen betrachtet wurden mit meistens weitreichenden baulichen Möglichkeiten.

Im Entscheid BGE 145 II 83 hat das Bundesgericht unter Ziff. 5.2.2 der Erwägungen ausgeführt, dass die am 1. Mai 2014 in Kraft getretene Teilrevision des Bundesgesetzes über die Raumplanung vom 15. Juni 2012 (RPG 1) eine Siedlungsentwicklung nach innen, in die bereits überbauten Bauzonen, vorschreibe (Art. 1 Abs. 2 lit. a<sup>bis</sup> RPG und Art. 3 Abs. 3 lit. a<sup>bis</sup> RPG). Die Siedlungstätigkeit soll, so das Bundesgericht weiter, in den Bauzonen zusammengefasst und diese in ihrer Ausdehnung begrenzt werden, weshalb Siedlungsnutzungen nicht ohne überzeugenden Grund ins Nichtsiedlungsgebiet ausgelagert werden dürften. Mit Blick auf den heutigen Art. 8a i.V.m. Art. 15 RPG, welcher namentlich die hochwertige Siedlungsentwicklung nach innen anstrebe, sei mit anderen Worten die Zuteilung von Kleinsiedlungen ausserhalb des Siedlungsgebietes, insbesondere auch von solchen die vollkommen überbaut sind, zu einer Bauzone klarerweise nicht mehr zulässig. Des Weiteren hat das Bundesgericht im erwähnten Entscheid mit Verweis auf die Literatur klargestellt (vgl. E. 4.2), dass Weiler- und Erhaltungszonen nach Art. 33 RPV i.V.m. Art. 18 RPG keine Bauzonen im Sinne von Art. 15 RPG sind.

Die vorstehend dargelegte kanton-rechtliche Grundlage und die entsprechenden kommunalen Zonenpläne und Baureglementsbestimmungen lassen in den ausserhalb des Siedlungsgebietes gelegenen und den Dorf- und Weilerzonen zugewiesenen Kleinsiedlungen weitgehende bauliche Nutzungsmöglichkeiten mit Einschluss von Neubauten zu. Diese Zonen erfüllen jedoch mit Blick auf die vorstehende bundesgerichtliche Rechtsprechung die Voraussetzungen von Art. 15 RPG nicht, erweisen sich unter dem Gesichtspunkt des materiellen Bundesrechts somit als Nichtbauzonen und müssen deshalb als bundesrechtswidrig beurteilt werden.

In diesem Zusammenhang ist auch auf den aus einem Gegenvorschlag des Grossen Rates zur Volksinitiative *"Ja zu einer intakten Thurgauer Kulturlandschaft"* hervorgegangenen ergänzten § 77 der Kantonsverfassung (KV; RB 101) hinzuweisen. Die in der Volksabstimmung vom 12. Februar 2017 angenommene Verfassungsergänzung verpflichtet Kanton und Gemeinden ausdrücklich, *"für die Erhaltung des Nichtsiedlungsgebietes"* zu sorgen (Abs. 2) und *"Massnahmen für eine qualitativ hochwertige Siedlungsentwicklung nach innen und zur Stärkung der Siedlungserneuerung"* zu treffen (Abs. 3). Diese kantonrechtliche Verpflichtung ist auch für die vorliegende Umsetzung bundesrechtlicher Vorgaben verpflichtend.

### **2.3. Der Auftrag des Bundes**

Gleichzeitig mit der Genehmigung des teilrevidierten KRP (Stand: Juni 2017) hat der Bundesrat an seiner Sitzung vom 4. Juli 2018 einen aus dem Jahr 2010 stammenden Auftrag zur Überprüfung der Weiler und Kleinsiedlungen im Kanton Thurgau erneu-

ert. Im Genehmigungsschreiben wurde dem Kanton Thurgau folgender Auftrag erteilt:

*Der Kanton wird aufgefordert, im Rahmen einer nächsten Richtplananpassung die Festlegungen in Kapitel 1.9 Kleinsiedlungen im Hinblick auf eine korrekte Umsetzung der bundesrechtlichen Vorgaben zu ergänzen und die bestehenden Weiler aufgrund ihrer Ausprägung und Eignung sowie den Anforderungen des Bundesrechts zu prüfen und sie – sofern sie den Kriterien einer Kleinsiedlung nach Artikel 33 RPV nicht entsprechen – einer sachgerechten Zone zuzuweisen.*

Nach Auffassung des Bundes erfüllen zumindest einige der Thurgauer Kleinsiedlungen die Voraussetzungen für den Verbleib in eine Bauzone nach Art. 15 RPG nicht und sind somit bundesrechtswidrig.

Im Prüfungsbericht des Bundes wird zudem darauf hingewiesen, dass es sich bei den Zonen nach Art. 33 RPV nicht um Bauzonen nach Art. 15 RPG, sondern um Nichtbauzonen (Spezialzonen ausserhalb Bauzonen im Sinne von Art. 18 RPG) handle, weshalb die Gemeinden Baugesuche in diesen Zonen auch nicht in eigener Kompetenz entscheiden könnten. Es brauche gemäss Art. 25 Abs. 2 RPG immer auch die Zustimmung des Kantons.

### **3. Umsetzung mit Projekt "Überprüfung Kleinsiedlungen im Kanton Thurgau"**

#### **3.1. Auftrag**

Mit RRB Nr. 162 vom 19. Februar 2019 wurde der Projektauftrag "Überprüfung Kleinsiedlungen im Kanton Thurgau" erteilt. Ziel ist die Bereinigung der raumplanungsrechtlichen Situation in rund 300 Thurgauer Kleinsiedlungen. Hauptbestandteil des Auftrags war dabei die Erarbeitung des vorliegenden Entwurfs für die Richtplanänderung. Zudem war zu prüfen, ob als Folge der Richtplanänderung auch das PBG oder die PBV angepasst werden müssen. Eine entsprechende PBV-Revision liegt nun ebenfalls vor.

Im Rahmen der Projektarbeit galt es auch zu klären, wie in der Übergangszeit bis zur erforderlichen Anpassung der Kommunalplanungen mit laufenden Planungsgeschäften und Baugesuchen umgegangen werden muss.

Als grundsätzliche Rahmenbedingung wurde nach einer Lösung gesucht, welche die bundesrechtlichen Vorgaben erfüllt, aber die Thurgauer Interessen bestmöglich wahrt und dabei den zur Verfügung stehenden Spielraum bei der Festlegung der Rahmenbedingungen nutzt.

#### **3.2. Vorgehen**

Die vorliegenden Ergebnisse wurden in einem breit abgestützten Prozess erarbeitet, in dem auch zwei Mitglieder des Grossen Rates und sieben Vertreterinnen und Ver-

treter der Gemeinden aktiv mitwirkten. Kern der zugehörigen Projektorganisation bildeten der Regierungsrat als Auftraggeber, ein fünfköpfiger Lenkungsausschuss und ein elfköpfiges Projektteam. Für die Erarbeitung der acht Teilprojekte wurden Teilprojektteams mit jeweils sechs bis acht Mitgliedern gebildet. Insgesamt waren 15 Teilprojektteamsitzungen, elf Projektteamsitzungen und acht Lenkungsausschusssitzungen erforderlich.

Bei der Erarbeitung der gemäss Projektauftrag geforderten Thurgau-freundlichen, aber noch bundesrechtskonformen Ergebnisse wurde Wert auf eine für alle Beteiligten transparente und nachvollziehbare Prozessgestaltung gelegt. Entsprechend wurden auch die Gemeinden, die Mitglieder der Raumplanungskommission, die Verbände und Organisationen sowie der Regierungsrat situativ informiert. Zudem wurden die erarbeiteten Ergebnisse im Zeitraum von Mitte Dezember 2020 bis Ende Januar 2021 einer verwaltungsinternen Vernehmlassung ("Technische Vernehmlassung") unterzogen.

### **3.3. Kleinsiedlungsverordnung als vorsorgliche Massnahme**

Im Rahmen des Projektes wurde auch die Frage aufgeworfen, wie mit Baugesuchen umgegangen werden soll, bis das zu überarbeitende Richtplanunterkapitel "1.9 Kleinsiedlungen" vom Bundesrat genehmigt ist bzw. bis die Gemeinden die erforderlichen Anpassungen in ihren Kommunalplanungen vorgenommen haben. Wie bereits ausgeführt (vgl. vorstehend Ziff. 2.2.), widerspricht es dem Bundesrecht, jene Kleinsiedlungen, die den Vorgaben von Art. 15 RPG nicht entsprechen, als zu einer Bauzone zugehörig zu betrachten.

Verfahrensmässig hat dies zur Folge, dass Bauvorhaben in diesen Kleinsiedlungen gestützt auf Art. 25 Abs. 2 RPG, d.h. gestützt auf direkt anwendbares Bundesrecht, einer Bewilligung der zuständigen kantonalen Behörde bedürfen. Die kantonale Behörde hat zu entscheiden, ob das Bauvorhaben zonenkonform ist oder ob allenfalls eine Ausnahmegewilligung erteilt werden kann. Die Baubewilligung kann mit anderen Worten nicht von der Gemeinde allein erteilt werden, sondern es muss die zuständige kantonale Behörde mitwirken. Fehlt eine solche Mitwirkung, besteht die Gefahr, dass die durch die Gemeindebehörde erteilte Baubewilligung als nichtig zu gelten hat (BGE 111 Ib 213). Darüber hinaus sind für Bauvorhaben ausserhalb der Bauzone spezielle Verfahrensvorschriften zu beachten (vgl. § 53 PBV).

Die am 16. Mai 2020 in Kraft getretene Kleinsiedlungsverordnung (KSV; RB 700.3) regelt Zuständigkeit, Verfahren und anwendbares Recht für das Baubewilligungsverfahren in den betroffenen Kleinsiedlungen (vgl. § 1 KSV). Es handelt sich bei der KSV somit im Wesentlichen um eine organisatorische Verordnung, namentlich mit dem Ziel, Art. 25 Abs. 2 RPG zum Durchbruch zu verhelfen und die vom Bundesrat angeordneten Planungsarbeiten nicht negativ zu präjudizieren bzw. zu unterlaufen. In die grundsätzliche Aufgabenteilung zwischen Kanton und Gemeinden wird dadurch nicht eingegriffen. Die KSV gilt ausdrücklich nur bis zur Inkraftsetzung der nach den Vorgaben des revidierten Richtplanunterkapitels "1.9 Kleinsiedlungen" angepassten Kommunalplanung der Gemeinden (vgl. § 3 KSV), weist damit den Cha-

rakter einer vorsorglichen Massnahme auf und belässt die Zuständigkeit der Gemeinde zum Erlass des Rahmennutzungsplanes bestehend aus Zonenplan und Baureglement gestützt auf § 4 Abs. 1 des Planungs- und Baugesetzes (PBG; RB 700) unangetastet.

Der Anwendungsbereich der KSV gibt das Ergebnis des Projektes "Überprüfung Kleinsiedlungen im Kanton Thurgau" wieder. Im Rahmen der Projektarbeit wurden die Kleinsiedlungen in drei Kategorien unterteilt. Anordnungen für jene Kleinsiedlungen, die aller Voraussicht nach zu Recht einer Zone des Baugebietes zugewiesen sind (Kategorie 1) erübrigen sich selbstredend. Hingegen gilt die KSV für jene Kleinsiedlungen, die voraussichtlich einer Landwirtschaftszone oder Landschaftsschutzzone nach den Art. 16 und 17 RPG zuzuweisen sind (Kategorie 2). Diese Kleinsiedlungen sind in Anhang 1 der KSV aufgeführt. Kleinsiedlungen, die aller Voraussicht nach einer Zone nach Art. 18 RPG i.V.m. Art. 33 RPV zugewiesen werden können (Kategorie 3) sind in Anhang 2 aufgeführt.

### 3.4. Wichtigste Erkenntnisse der Zonenüberprüfung

Die Überprüfung der Zonenzuweisung im Bereich der 304 Kleinsiedlungen hat Folgendes ergeben: Von den 245 Kleinsiedlungen in Weiler- und Dorfzonen nach § 6 PBV können 104 Kleinsiedlungen einer Bauzone nach Art. 15 RPG zugewiesen werden respektive in einer solchen verbleiben. 29 Kleinsiedlungen müssen einer Landwirtschafts- oder Landschaftsschutzzone zugeteilt werden. Diese Kleinsiedlungen sind im Anhang 1 der KSV aufgeführt. 112 Kleinsiedlungen erfüllen die Kriterien für eine Zone nach Art. 18 RPG i.V.m. Art. 33 RPV (Anhang 2 KSV).

Zudem können von den 59 in Landwirtschafts- oder Landschaftsschutzzonen gelegenen Kleinsiedlungen – sofern es die betroffenen Gemeinden als sinnvoll erachten – 29 Kleinsiedlungen einer Zone nach Art. 18 RPG i.V.m. Art. 33 RPV zugewiesen werden. 30 Kleinsiedlungen verbleiben in der Landwirtschafts- oder Landschaftsschutzzone (vgl. Tabelle 1).

Tabelle 1: Triage Kleinsiedlungen im Überblick

Aktueller Zonentyp		Neue Zonenzuweisung nach Triage	
Landwirtschaftszone oder Landschaftsschutzzone: 59 Kleinsiedlungen		Bestehender Zonentyp belassen:	30 Kleinsiedlungen
		Zone nach Art. 18 RPG/Art. 33 RPV:	29 Kleinsiedlungen
		Bauzone nach Art. 15 RPG:	0 Kleinsiedlungen
Bauzone nach Art. 15 RPG: 245 Kleinsiedlungen	Weilerzone: 177 Kleinsiedlungen	Landwirtschaftszone oder Landschaftsschutzzone:	26 Kleinsiedlungen
		Zone nach Art. 18 RPG/Art. 33 RPV:	95 Kleinsiedlungen
		Bauzone nach Art. 15 RPG:	56 Kleinsiedlungen
	Dorfzone: 68 Kleinsiedlungen	Landwirtschaftszone oder Landschaftsschutzzone:	3 Kleinsiedlungen
		Zone nach Art. 18 RPG/Art. 33 RPV:	17 Kleinsiedlungen
		Bauzone nach Art. 15 RPG:	48 Kleinsiedlungen

Die möglichen Zonenzuweisungen gemäss Tabelle 1 sind im Anhang A8 des Richtplanentwurfs (Stand: März 2021) aufgeführt. Gestützt auf das Richtplanunterkapitel "1.9 Kleinsiedlungen" und den darin aufgeführten Planungsauftrag 1.9 A müssen die Gemeinden die für ihre im Anhang A8 aufgeführten Kleinsiedlungen geltenden Planungen überprüfen und dafür sorgen, dass diese Kleinsiedlungen im Rahmen der Ortsplanung in einen der zugewiesenen Zonentypen überführt werden. Hierfür steht den Gemeinden ein Zeitraum von 5 Jahren ab Genehmigung der Richtplanänderung durch den Grossen Rat zur Verfügung.

Die baulichen und nutzungsmässigen Möglichkeiten in der Zone nach Art. 18 RPG i.V.m. Art. 33 RPV (Erhaltungszone) richten sich nach den Bestimmungen der KSV bzw. der PBV und den weiterführenden Bestimmungen im Baureglement der jeweiligen Gemeinde. Dabei zeigt sich, dass in den Erhaltungszonen deutlich mehr möglich ist als in den Landwirtschafts- oder Landschaftsschutzzonen. Neubauten sind aber nur noch zulässig, wenn sie landwirtschaftlich begründet oder standortgebunden sind.

### **3.5. Umfassender Projektbericht**

Der Bericht zum Projekt "Überprüfung Kleinsiedlungen im Kanton Thurgau" fasst das gewählte Vorgehen in zwei Projektphasen und acht Teilprojekten (TP) sowie die erarbeiteten Resultate zusammen und liefert wichtige Hintergrundinformationen. Der Projektbericht geht zuerst auf die Ausgangslage im Kanton Thurgau ein, indem sowohl die Betroffenheit des Kantons als auch die bestehende Auftragslage von Seiten des Bundesrats erläutert wird (vgl. Kapitel 2). Gegenstand des Kapitels 3 ist der vom Regierungsrat genehmigte Projektauftrag "Überprüfung Kleinsiedlungen im Kanton Thurgau".

Das Kapitel 4 zeigt die 8 TP im Überblick:

- TP 1: Kriterien Zonenzuweisung/Triage Kleinsiedlungen
- TP 2: Auswirkungen auf das Siedlungsgebiet
- TP 3: Änderungsmöglichkeiten an der bestehenden Bausubstanz
- TP 4: KRP-Entwurf
- TP 5: Entwurf PBG/PBV
- TP 6: Übergangsregelung Baugesuche/Planungen
- TP 7: Vorgehensvorschlag/Zeitplan für Phase 2
- TP 8: Entschädigungszahlungen bei Härtefällen

In den Kapiteln fünf bis zwölf werden die acht TP einzeln beleuchtet. Dabei werden jeweils Vorgehen, Umsetzung und Resultate eines jeden TP beschrieben. Im Anhang des Projektberichts aufgeführt sind die erarbeiteten Resultate/Dokumente aus den acht TP.

In Kapitel 13 wird zudem die Erschliessungszuständigkeit bei Kleinsiedlungen geklärt, die neu einer Nichtbauzone zugewiesen werden müssen. Zudem wurde abgeklärt, welche Auswirkungen die Reduktion des Siedlungsgebietes im Bereich von

Kleinsiedlungen auf die im KRP ausgeschiedenen Siedlungsbegrenzungslinien hat (vgl. Kapitel 14). Das Thema "Information und Mitwirkung" ist letztlich Gegenstand des Kapitels 15.

#### **4. Ergebnisse der Projektarbeit**

Die Erkenntnisse aus der Projektarbeit werden mit den folgenden drei Vorlagen umgesetzt:

- Richtplanentwurf (Stand: März 2021)
- Entwurf der Verordnung betreffend die Änderung der Verordnung des Regierungsrates zum Planungs- und Baugesetz und zur Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe vom 18. September 2012 (PBV; RB 700.1)
- Gesetzesentwurf über Vereinbarungen zur Milderung persönlicher Folgen von raumplanerischen Massnahmen in Kleinsiedlungen (GVKS; neuer Erlass)

Die drei Elemente bilden mit Blick auf die Zielsetzungen eine Einheit, durchlaufen aber eigene Verfahren. Ein besonders enger Zusammenhang besteht zwischen Richtplanänderung und PBV-Revision. Sie können nicht losgelöst betrachtet werden. Der Entwurf für das neue Gesetz wird hingegen im Sinne einer "flankierenden Massnahme" zu Diskussion gestellt.

##### **4.1. Richtplanänderung "Kleinsiedlungen"**

Zur Umsetzung der Projektziele werden die nachstehenden Richtplanentwürfe öffentlich bekannt gemacht und gleichzeitig im Rahmen eines Vernehmlassungsverfahrens zur Diskussion gestellt:

- Unterkapitel "1.1 Siedlungsgebiet" (Anpassung)
- Unterkapitel "1.4 Ein- und Umzonungen" (Anpassung)
- Unterkapitel "1.9 Kleinsiedlungen" (Anpassung)
- Anhang "A1 Anpassungsbedarf Siedlungsgebiet" (Anpassung)
- Richtplankarte "1:50'000" (Anpassung)
- Anhang "A8 Kleinsiedlungen" (neu)
- Anhang "A9 Kompensationsflächen Kleinsiedlungen" (neu)

##### **4.1.1. Bestandteile der Richtplanänderung**

- Unterkapitel "1.1 Siedlungsgebiet"

Gestützt auf die Resultate aus dem TP 2 wird im Unterkapitel "1.1 Siedlungsgebiet" das gesamtkantonale Siedlungsgebiet um 140 Hektaren von 11'450 Hektaren auf 11'310 Hektaren reduziert (Festsetzung 1.1 A). Gleichzeitig wird in Festsetzung 1.1 B

die gesamtkantonale Kontingentsfläche und in Festsetzung 1.1 B Bst. f die WMZ-Kontingentsfläche um 19 Hektaren vergrössert. Der Vollständigkeit halber ist an dieser Stelle zu erwähnen, dass bei dem vorliegenden Richtplanentwurf (Stand: März 2021) die Kontingentsgrössen in Festsetzung 1.1 B auch aufgrund zwischenzeitlich genehmigter Zonenplanänderungen aktualisiert werden (Stichtag: 1. März 2021). Im Vorfeld der Verabschiedung des Richtplanunterkapitels durch den Regierungsrat ist zudem eine erneute Aktualisierung vorgesehen.

- Unterkapitel "1.4 Ein- und Umzonungen"

Im Unterkapitel "1.4 Ein- und Umzonungen" wird die Festsetzung 1.4 B mit einer Bestimmung d) ergänzt, damit die betroffenen Gemeinden die noch unbebauten, zu reduzierenden WMZ-Flächen in Kleinsiedlungen ohne Bedarfsnachweis und flächengleich als Bauzonen zum Hauptsiedlungsgebiet hin verlagern können (Einzonungsregelung; Anhang A9 des KRP zeigt die zulässige Kompensations- bzw. Einzonungsfläche pro Gemeinde). Einzonungen innerhalb des Siedlungsgebiets sind jedoch gemäss Planungsgrundsatz 1.1 A Bst. c nicht in jedem Fall möglich, sondern es müssen zum jeweiligen Zeitpunkt die Kriterien der Bauzonendimensionierung erfüllt sein. Diese Bestimmung gilt auch bei der Einzonung von Kompensationsflächen gemäss Anhang A9. Bei der Einzonung dieser Kompensationsflächen ist zwar kein Bedarfsnachweis für zusätzliche WMZ erforderlich (gemeindespezifische Auslastung bezogen auf den Zonenplanhorizont kann auch unter 100 Prozent liegen; vgl. Festsetzung 1.4 A). Nach wie vor müssen aber die Kriterien zur Bauzonendimensionierung eingehalten werden, d.h. eine Gemeinde darf als Folge der Einzonung keine überdimensionierten WMZ respektive eine gemeindespezifische Auslastung bezogen auf den Zonenplanhorizont von unter 85 Prozent aufweisen.

- Unterkapitel "1.9 Kleinsiedlungen"

Im bestehenden Planungsgrundsatz 1.9 A wird der Begriff "Weilerzone" gestrichen. Die Voraussetzungen für die Bezeichnung von Erhaltungszonen werden präzisiert und in einer separaten Festsetzung 1.9 A aufgeführt. Voraussetzung für eine Erhaltungszone sind in Anlehnung an die Bundesgerichtspraxis mindestens 5 Wohnbauten, eine geschlossene Häusergruppe mit Siedlungsqualität, ein kulturgeschichtlich begründeter Siedlungsansatz sowie eine ausreichende Erschliessung. Bei denjenigen Kleinsiedlungen, denen im Richtplananhang A8 eine Erhaltungszone nach Art. 33 RPV zugeordnet ist, gelten die obigen Voraussetzungen als erfüllt.

Im Weiteren wird ein neuer Planungsauftrag 1.9 A eingeführt, der besagt, dass die Gemeinden die für ihre im Anhang A8 des KRP aufgeführten Kleinsiedlungen geltenden Planungen überprüfen müssen. Zudem müssen sie für die Überführung dieser Kleinsiedlungen in einen der zugewiesenen Zonentypen sorgen. Hierfür wurde den Gemeinden in einem ersten Schritt eine Frist von 3 Jahren eingeräumt. Aufgrund der Rückmeldungen aus dem Projektteam und aus dem Lenkungsausschuss wurde diese Frist auf 5 Jahre verlängert.

In der neuen Festsetzung 1.9 B wird festgelegt, dass sich die baulichen und nutzungsmässigen Möglichkeiten in Erhaltungszonen nach den Bestimmungen der PBV

und den weiterführenden Bestimmungen im Baureglement der jeweiligen Gemeinde richten. Grundsätzlich ist es Aufgabe der Kantone, den Rahmen der zulässigen Änderungen an der bestehenden Bausubstanz in Zonen nach Art. 18 RPG i.V.m. Art. 33 RPV (Erhaltungszonen) abzustecken. Die Umsetzung kann dabei einerseits im KRP erfolgen, andererseits besteht aber auch die Möglichkeit entsprechender Regelungen im Rahmen der Baugesetzgebung (ARE, 2014). Im Kanton Thurgau ist die Umsetzung folglich in der PBV und im Baureglement der jeweiligen Gemeinde vorgesehen.

Letztlich wurde das Richtplanunterkapitel "1.9 Kleinsiedlungen" noch mit der Festsetzung 1.9 C ergänzt, die besagt, dass die Gemeinden die im Anhang A9 aufgeführte Kompensationsfläche angrenzend an das Hauptsiedlungsgebiet als WMZ ausscheiden können. Diese Bestimmung steht in engem Zusammenhang mit der Festsetzung 1.4 B Bst. d des KRP.

- Anhang "A1 Anpassungsbedarf Siedlungsgebiet"

Im Rahmen des TP 2 wurde detailliert geprüft, inwiefern sich die gemeindespezifische Auslastung und der Handlungsbedarf der Gemeinden aufgrund der Resultate aus den TP 1 und TP 2 verändert. Die Überprüfung hat ergeben, dass von einer entsprechenden Anpassung des Anhangs A1 "Anpassungsbedarf Siedlungsgebiet" infolge der erforderlichen Zonenplanbereinigungen im Bereich von Kleinsiedlungen abgesehen werden kann. Der Anhang A1 bzw. die darin aufgeführten Zahlenwerte sind aber zu gegebener Zeit aufgrund bereits erfolgter Ortsplanungsrevisionen zu aktualisieren. Bei der Bereitstellung der Richtplangentwürfe für die öffentliche Bekanntmachung (Stand: März 2021) wurden die Daten ein erstes Mal aktualisiert. Eine zweite und finale Aktualisierung ist im Vorfeld der Verabschiedung des Richtplankapitels durch den Regierungsrat vorgesehen.

- Richtplankarte 1:50'000

Aufgrund der Resultate aus den beiden TP 1 und TP 2 muss auch das auf der Richtplankarte 1:50'000 abgebildete Siedlungsgebiet im Bereich der entsprechenden Kleinsiedlungen reduziert werden (Reduktion der orangenen Flächen im Bereich der Kleinsiedlungen um rund 160 ha). Ausgelöst durch diese Reduktion des Siedlungsgebietes drängt sich auch die Anpassung der Siedlungsbegrenzungslinien bei denjenigen 9 Kleinsiedlungen auf, die neu einer Nichtbauzone zugeteilt werden müssen (Siedlungsbegrenzungslinien werden aus der Richtplankarte 1:50'000 entfernt).

- Anhang "A8 Kleinsiedlungen"

Der Anhang "A8 Kleinsiedlungen" (grüne Tabelle; Planungsauftrag 1.9 A) zeigt diejenigen Kleinsiedlungen, die zwingend einer Anpassung der Zonierung bedürfen. Folgende drei Fälle sind dabei denkbar:

- Kleinsiedlungen, die zu Recht einer Bauzone (Weilerzone) zugewiesen sind, bei denen aber die Zonenbezeichnung aufgrund der PBV-Änderung angepasst werden muss (z.B. neu Dorfzone)

- Kleinsiedlungen, die in einer Weiler- oder Dorfzone (Bauzone) liegen und die der Erhaltungszone oder aber der Landwirtschafts- oder Landschaftsschutzzone zuzuweisen sind
- Kleinsiedlungen, die in einer Weiler- oder Dorfzone (Bauzone) liegen und die der Landwirtschafts- oder Landschaftsschutzzone zuzuweisen sind.

In der weissen Tabelle des Anhangs A8 (Ausgangslage) sind die Kleinsiedlungen ohne zwingenden Anpassungsbedarf aufgeführt. Diese liegen heute in der Landwirtschafts- oder Landschaftsschutzzone und können – sofern es die betroffene Gemeinde als sinnvoll erachtet – auch der Erhaltungszone zugewiesen werden. In die weisse Tabelle überführt werden zudem inskünftig auch diejenigen Kleinsiedlungen aus der grünen Tabelle, die dem Auftrag entsprechend einer Nichtbauzone zugeführt wurden und bei denen die Ausscheidung einer Erhaltungszone möglich ist (Fort-schreibung des KRP).

- Anhang "A9 Kompensationsflächen Kleinsiedlungen"

Der Anhang A9 steht im Zusammenhang mit den beiden neuen Festsetzungen 1.4 B Bst. d und 1.9 C und zeigt die zulässige Kompensations- bzw. Einzonungsfläche pro Gemeinde. Die Grösse der gesamtkantonalen Kompensationsfläche beträgt dabei rund 19 Hektaren.

#### 4.1.2. Öffentliche Bekanntmachung

Die Vernehmlassungsverfahren für das Gesetz und die Verordnung werden mit dem Verfahren für die öffentliche Bekanntmachung der Richtplanänderung nach § 28 PBG koordiniert. Im Zeitraum vom 19. April bis 17. Juni 2021 wird das Gesamtpaket einer breiten Öffentlichkeit zur Diskussion gestellt und besonders interessierten Kreisen zur Vernehmlassung unterbreitet. Die Vorlagen werden in dieser Zeit in allen politischen Gemeinden zur Einsicht durch die Öffentlichkeit bereitgestellt. Zudem können sie auch beim Amt für Raumentwicklung, Verwaltungsgebäude Promenade, 8510 Frauenfeld, während den üblichen Bürozeiten, oder im Internet eingesehen werden ([www.raumentwicklung.tg.ch](http://www.raumentwicklung.tg.ch)).

Das Vernehmlassungsverfahren wird erstmals mit dem Online-Tool "e-Vernehmlassungen" durchgeführt. Mit dem Online-Tool können beispielsweise interessierte Personen, Behörden und Organisationen die Stellungnahme papierlos, einfach und auf Wunsch gemeinsam im Team erfassen und übermitteln. Die digitale Erfassung erleichtert nicht nur die Teilnahme am Mitwirkungsverfahren, sondern trägt auch zu einer effizienten Auswertung der eingereichten Stellungnahmen bei. Weitere Informationen dazu finden Sie ebenfalls auf der Internetseite ([www.raumentwicklung.tg.ch](http://www.raumentwicklung.tg.ch)).

## **4.2. Gesetz über Vereinbarungen zur Milderung persönlicher Folgen von raumplanerischen Massnahmen in Kleinsiedlungen (GVKS; neuer Erlass)**

### **4.2.1. Allgemeine Bemerkungen**

Im Laufe der Arbeiten im Projekt "Überprüfung Kleinsiedlungen im Kanton Thurgau" waren die Folgen für die von den zonenrechtlichen Neuerungen betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer immer wieder Gegenstand intensiver Diskussionen. Mit der bundesrechtlich geforderten Überführung umfangreicher Flächen in sogenannten Kleinsiedlungen aus dem kantonalrechtlichen Baugebiet in das Nichtbaugebiet gehen mindestens subjektiv erhebliche Wertverluste einher. Da die bisherige Qualifizierung der entsprechenden Flächen als Bauzone bundesrechtswidrig war, muss aber davon ausgegangen werden, dass die Geltendmachung von Enteignungsansprüchen wenig erfolgsversprechend sein wird. Die Gerichtspraxis spricht in solchen Fällen von einer "nicht Einzonung". Die Grundstücke hätten nie Bauzone sein dürfen, weshalb auch keine Entschädigungsansprüche bestünden (vgl. nachstehen Ziff. 5.2.).

In dieser Situation hatte der Regierungsrat den ursprünglichen Projektauftrag dahingehend ergänzt, dass ein Vorschlag zur Minderung von finanziellen Härtefällen als Folge der Umzonungen ausgearbeitet werden solle. Dies war Gegenstand des Teilprojektes acht (vgl. Projektbericht S. 67). Im Zuge der weiteren Projektarbeit wurde der Auftrag konkretisiert. Die Lösung sollte sich auf wirkliche persönliche Härtefälle beschränken, womit eine flächendeckende Abgeltung ohne Betrachtung des konkreten Einzelfalls ausgeschlossen wurde. Gerade weil es so schwierig ist, einen persönlichen Härtefall gesetzlich zu regeln und gleichzeitig eine möglichst weitgehende Gleichbehandlung sicherzustellen, musste ein Mittelweg zwischen klaren Rahmenbedingungen und Spielraum im Einzelfall gefunden werden.

Ausgangspunkt des vorliegenden Entwurfes waren eingehende Diskussionen, welche objektiven und subjektiven Kriterien für die Anerkennung eines Härtefalls festgelegt werden sollen. Während objektive Abgrenzungen relativ schnell gefunden waren, wurde deutlich, dass im subjektiven Bereich auf die konkreten Verhältnisse abzustellen sein wird (vgl. Erläuterungen zu den §§ 2 und 3). Diskussionen entbrannten schon bei der Frage, ob wer eigenen Grund besitze überhaupt ein Härtefall sein könne.

Gestützt auf die im Entwurf vorgeschlagenen Kriterien wurde eine Abschätzung der zu erwartenden Härtefälle im Sinne des Gesetzesentwurfs vorgenommen. Es ist davon auszugehen, dass zwischen 20 und 30 Fälle als Härtefälle anerkannt werden können. Bei dieser relativ geringen Zahl von Fällen wurde kontrovers diskutiert, ob Aufwand und Ertrag einer gesetzlichen Lösung noch in einem angemessenen Verhältnis stünden. Es wurde auch vorgebracht, die Ankündigung einer Härtefallregelung könnte Erwartungen wecken, die nicht erfüllt werden könnten. Der Regierungsrat ist aber zu Schluss gekommen, dass es angesichts der vielfältigen Auswirkungen

des Projektes gerechtfertigt erscheint, eine konkrete Regelung für ausgesprochene Härtefälle in die politische Diskussion zu geben.

Die Abwicklung der Härtefälle soll wegen der eher geringen Anzahl erwarteter Fälle und der vorgesehenen Prüfung der persönlichen Verhältnisse möglichst ohne Rechtsverfahren erfolgen. Dementsprechend zielen die Regelungen auf Vereinbarungslösungen ab, geben dafür aber klare Rahmenbedingungen vor. Um den Vereinbarungscharakter zu unterstreichen, wurden Begriffe wie "Verfahren" oder "Eintreten" im Gesetzestext vermieden und es wird festgelegt, dass kein Rechtsanspruch auf Hilfen besteht (vgl. § 1 Abs. 2).

#### **4.2.2. Bemerkungen zu den einzelnen Bestimmungen**

##### **§ 1 Grundsatz**

Mögliche Hilfen bei Härtefällen können nicht rückzahlbare Beiträge, Darlehen oder Bürgschaften sein. Abs. 1 schafft die Rechtsgrundlage, dass der Kanton überhaupt tätig werden darf. Er legt auch fest, dass die Rechtsverhältnisse zwischen Kanton und Betroffenen wie oben dargelegt über Vereinbarungen geregelt werden.

Um keine Rechtsverfahren zu begründen, hält Abs. 2 ausdrücklich fest, dass niemand einen Anspruch auf eine Hilfe nach diesem Gesetz hat. Erst wenn eine Vereinbarung rechtsgültig zustande gekommen ist, könnten inhaltliche Streitigkeiten über abgemachte Ansprüche entstehen. Diese wäre entsprechend dem Vereinbarungstext einklagbar.

##### **§ 2 Objektive Voraussetzungen**

Als erste Voraussetzung für den Abschluss einer Vereinbarung nennt Ziff. 1 den Bezug zur Kleinsiedlungsverordnung. Damit wird der Geltungsbereich des Gesetzes faktisch auf Grundstücke beschränkt, die von der Kleinsiedlungsproblematik betroffen sind.

Der zeitlichen Einschränkung in Ziff. 2 liegt die Überlegung zu Grunde, dass, wer es sich leisten konnte, ein Baugrundstück über sieben Jahre nicht zu nutzen, kaum einen Härtefall geltend machen kann. Spätestens ab dem Jahr 2020 war die Kleinsiedlungsproblematik mit den drohenden raumplanerischen Auswirkungen dann allgemein bekannt. Der Hinweis auf den marktnahen Preis soll sicherstellen, dass Härtefallhilfen für überverteuert erworbene Liegenschaften von vornherein ausgeschlossen werden.

Ziff. 3 legt eine Untergrenze von 400 m<sup>2</sup> fest. Erst ab dieser Grösse erscheint eine zweckmässige Bebauung möglich.

### **§ 3 Subjektive Voraussetzungen**

Da es um persönliche Härtefälle geht, sollen nur natürliche Personen als Eigentümer der betroffenen Grundstücke unterstützt werden können.

Um mit dem Kanton über Hilfen nach diesem Gesetz sprechen zu können, muss eine betroffene Person ihren Härtefall nur, aber immerhin glaubhaft, darlegen können. Dazu wird auch Einblick in persönliche Dokumente wie Steuererklärung, Verträge oder Bankauszüge zu gewähren sein.

### **§ 4 Rahmenbedingungen für die Vereinbarungen**

Ziff. 1 gibt die Rangfolge der Hilfen vor. Erst wenn Darlehen oder Bürgschaften nicht zielführend erscheinen, sollen Beiträge vereinbart werden.

Für die Beiträge werden in Ziff. 2 auch mit Blick auf einen möglichst einfachen Vollzug zwei Pauschalen festgelegt.

Die Leistung von Hilfen nach diesem Gesetz ist für absolute Härtefälle gedacht. Ein Gesuchsteller muss sich gemäss Ziff. 3 entscheiden, ob er ein Enteignungsverfahren einleiten oder Hilfen nach diesem Gesetz beanspruchen will. Da auf ein Klagerecht nicht verzichtet werden kann, wird es allenfalls zu Rückforderungen von vertraglichen Leistungen kommen, falls die Enteignungskommission noch Entschädigungen in gleicher Sache zusprechen sollte.

Ein Härtefall kann erst geltend gemacht werden, wenn ein Schaden eingetreten ist. Dementsprechend ist die rechtskräftige Umzonung gemäss Ziff. 4 zwingende Voraussetzung.

Ziff. 5 stellt sicher, dass nur im Rahmen der bewilligten Kredite finanzielle Verpflichtungen eingegangen werden.

### **§ 5 Ausnahme**

Die Ausnahmebestimmung von § 5 zielt auf den wahrscheinlichsten Härtefall ab. Sollte jemand als Folge der Aufnahme seines Grundstückes in den Geltungsbereich der KSV zur Rückzahlung von Hypotheken oder anderen Grundpfandschulden gezwungen sein, kann dieses Gesetz ab seiner Inkraftsetzung zur Anwendung kommen. Die rechtskräftige Umzonung ist kein Erfordernis.

### **§ 6 Vorgehen**

Ohne ein eigentliches Rechtsverfahren festzulegen, sollen die wichtigsten Schritte auf dem Weg zu einem Vereinbarungsabschluss vorgegeben werden. Welche Stelle im Kanton für die Gespräche und den Abschluss der Vereinbarungen zuständig sein wird, wird der Regierungsrat in der Verordnung festlegen.

Nach einem kurzen Vorprüfungsverfahren wird mitgeteilt, ob überhaupt Gespräche aufgenommen werden. Ist die Antwort abschlägig, wird die Sache mit einem entsprechenden Schreiben abgeschlossen. Eine weitere Korrespondenz wird nicht geführt. Erscheinen die Voraussetzungen erfüllt, werden in persönlichen Gesprächen Vereinbarungsverhandlungen geführt. Sie enden entweder in einer unterzeichneten Vereinbarung oder mit einem Schreiben des Kantons, dass die Verhandlungen ergebnislos blieben.

## § 7 Finanzierung

Die möglichen Verpflichtungen des Kantons aus diesem Gesetz können nur geschätzt werden. Der im Abs. 1 enthaltene Rahmenkredit von 2.5 Mio. Franken sollte für die Abwicklung der erwarteten 20 – 30 Vereinbarungen aber gut ausreichen. Der Rahmenkredit muss selbstverständlich nicht aufgebraucht werden. Sollten wider Erwarten mehr Mittel benötigt werden, müssen sie auf dem ordentlichen Weg beantragt werden.

Die direkte Kreditbewilligung über eine Gesetzesbestimmung ist unüblich, erscheint vorliegend aber sinnvoll, da es letztlich primär um finanzielle Leistungen des Kantons geht. Ohne die notwendigen Mittel lassen sich keine Vereinbarungen schliessen. Nach Abschluss des Vernehmlassungsverfahrens wird der Regierungsrat aber entscheiden, ob die Bestimmung wieder gestrichen werden soll. In diesem Fall würde dem Grossen Rat parallel zur Gesetzesbotschaft ein separater Beschluss über 2.5 Mio. Franken für die Umsetzung des Gesetzes beantragt.

## § 8 Berichterstattung

Der Gesetzesentwurf lässt viel Spielraum für die konkreten Gespräche und legt grosses Ermessen in die vom Kanton zu bezeichnende Verhandlungsstelle. Im Gegenzug und im Sinne der Transparenz soll über den Vollzug des Gesetzes regelmässig Bericht erstattet werden.

### **4.3. Verordnung betreffend die Änderung Verordnung des Regierungsrates zum Planungs- und Baugesetz und zur Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe vom 18. September 2012 (PBV; RB 700.1)**

#### **4.3.1. Allgemeine Bemerkungen**

Wie eingangs erläutert, wurde im Rahmen des Projektes "Überprüfung Kleinsiedlungen im Kanton Thurgau" auch geprüft, ob als Folge der Überarbeitung des Richtplanunterkapitels "1.9 Kleinsiedlungen" die kantonalen Rechtsgrundlagen zu revidieren sind. Dabei stellte sich heraus, dass die Verordnung des Regierungsrates zum Planungs- und Baugesetz und zur Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe vom 18. September 2012 (PBV; RB 700.1) angepasst werden muss. Der Anpassungsbedarf besteht in erster Linie mit Bezug auf die Bestimmun-

gen zu den Dorf- und Weilerzonen (§ 6 PBV) sowie zu den Erhaltungszonen (§ 15 PBV). Des Weiteren ist für jene Kleinsiedlungen, die sich in einer Weilerzone befinden und welche auch weiterhin als eine Bauzone betrachtet werden können, eine übergangsrechtliche Lösung zu treffen. Anpassungen in weiteren Rechtserlassen sind nicht erforderlich.

#### **4.3.2. Bemerkungen zu den einzelnen Bestimmungen**

##### **§ 6 Dorfzonen**

Zur Vermeidung weiterer Verwirrung aufgrund der unterschiedlichen Verwendung des Begriffs "Weilerzone" im Bundesrecht und kantonalem Recht (Art. 33 RPV handelt von Kleinsiedlungen ausserhalb Bauzonen und spricht dabei von Weiler- oder Erhaltungszonen, während § 6 PBV die Weilerzonen als eine Zone des Baugebietes erachtet) ist die Weilerzone nicht mehr unter den Bauzonen aufzuführen. Der Begriff der Weilerzone ist daher aus § 6 PBV zu streichen. Damit ist auch Abs. 4 der Bestimmung ersatzlos aufzuheben, da sich dieser Absatz nur auf die Weilerzonen bezieht.

Kleinsiedlungen, welche gemäss den heutigen Kommunalplanungen der Weilerzone zugewiesen sind, sind inskünftig entweder der Dorfzone (falls sie Bauzonenqualität aufweisen) oder der Erhaltungszone nach Art. 15 PBV bzw. der Landwirtschaftszone oder Landschaftsschutzzone (falls sie keine Bauzonenqualität aufweisen) zuzuweisen.

Damit sind sämtliche Gemeinden, die von der Kleinsiedlungsproblematik betroffen sind bzw. in ihren Kommunalplanungen Weilerzonen ausgeschieden haben, zu verpflichten, ihre Kommunalplanung gestützt auf das revidierte Richtplanunterkapitel "1.9 Kleinsiedlungen" zu überprüfen und allenfalls anzupassen. Dem wird mit der Formulierung des Planungsauftrages im Richtplanunterkapitel "1.9 Kleinsiedlungen" entsprechend Rechnung getragen.

Das bedeutet, dass nicht nur jene Kleinsiedlungen im Rahmen der Kommunalplanungsrevision zu überprüfen und anzupassen sind, welche gestützt auf die Erkenntnisse des Projektes "Überprüfung Kleinsiedlungen im Kanton Thurgau" nicht mehr als Bauzonen ausgeschieden werden können. Vielmehr müssen die Kommunalplanungen auch mit Bezug auf jene Kleinsiedlungen überarbeitet werden, die zwar gemäss den Erkenntnissen des Projektes "Überprüfung Kleinsiedlungen im Kanton Thurgau" weiterhin als Bauzonen gelten, jedoch aufgrund der Änderung von § 6 PBV nicht mehr als Weilerzonen benannt werden können.

Lediglich zwei Gemeinden (Schlatt: zwei Kleinsiedlungen, eine in einer Weilerzone und eine in einer Dorfzone, beide können in der Bauzone bleiben sowie Thundorf: zwei Kleinsiedlungen in einer Weilerzone und beide können in der Bauzone bleiben) müssen Umzonungen lediglich aufgrund dieser geänderten Begrifflichkeiten durchführen. In allen anderen betroffenen Gemeinden müssen auch Umzonungen im Sin-

ne von Nichteinzonungen erfolgen, so dass die Umzonungen aufgrund der geänderten Begrifflichkeiten im gleichen Verfahren erfolgen können.

Es ist an dieser Stelle darauf hinzuweisen, dass in diversen Gemeinden in den heutigen Zonenplänen sowohl Weilerzonen als auch Dorfzonen ausgeschieden sind. Mit der Eliminierung des Begriffs der Weilerzonen fällt indessen die Möglichkeit einer Differenzierung für die Gemeinden nicht ausser Betracht. Soweit dies sachlich gerechtfertigt ist, besteht nach wie vor die Möglichkeit, den jeweiligen örtlichen Gegebenheiten Rechnung zu tragen, beispielsweise durch die Ausscheidung von zwei verschiedenen Dorfzonen (Dorfzone A und Dorfzone B) mit unterschiedlichen Anforderungen an die Gestaltung und Einpassung etc.

## **§ 15 Erhaltungszonen**

Gemäss § 19 Abs. 1 PBG definiert der Regierungsrat einzelne Nutzungszonen und überlagernde Zonen, deren Zwecke sowie die Grundzüge der darin zulässigen Nutzungen. Vor dem Hintergrund dieser Bestimmung können in der PBV auch bezüglich der Erhaltungszone der Zweck sowie die Grundzüge der darin zulässigen Nutzungen detaillierter als in der heutigen Bestimmung umschrieben werden. Da es sich bei der Erhaltungszone um eine spezielle Zone ausserhalb der Bauzone handelt, sind die baulichen Möglichkeiten bereits von Bundesrechts wegen begrenzt und der Spielraum für kommunale Regelungen ohnehin klein. Damit drängt sich eine Regelung auf kantonaler Stufe auf. Entsprechend ist § 15 PBV zu ergänzen. Die vorgeschlagenen Ergänzungen orientieren sich dabei am Wortlaut der entsprechenden Bestimmung in der KSV.

Auf kommunaler Stufe zu regeln bleiben, soweit erforderlich, die in § 18 PBG erwähnten Bereiche, wie beispielsweise Masse (Grenzabstände, Gebäudeabstände, Gebäudelängen und -breiten, Höhenmasse etc.) oder weitergehende Gestaltungsvorschriften (beispielsweise zu Dachform und -aufbauten etc.).

### *Absatz 1*

Dieser Absatz entspricht im Wesentlichen § 15 Abs. 1 PBV in der heutigen Version, allerdings ergänzt um die Freiräume, welche für die Charakteristik der Kleinsiedlung sehr prägend sein können.

### *Absatz 2*

Dieser Absatz entspricht im Wesentlichen § 15 Abs. 2 PBV in der heutigen Version. Allerdings erfolgt eine Konkretisierung mit Bezug auf die zulässigen betrieblichen Nutzungen. Des Weiteren wird im Sinne einer Klarstellung die Zulässigkeit von landwirtschaftlichen Ökonomiebauten ausdrücklich erwähnt.

### *Absatz 3*

Bestehende Bauten dürfen erneuert, umgenutzt und teilweise geändert werden. Die Umnutzungsmöglichkeit ist grundsätzlich umfassend. Möglich sind somit beispiels-

weise die Umnutzung ehemaliger landwirtschaftlicher Ökonomiebauten wie Scheunen oder Remisen in Wohnbauten oder deren Umnutzung in ein zulässiges Gewerbe.

Die Erhaltungszone bezweckt die Erhaltung und Pflege der Kleinsiedlung unter Wahrung der bestehenden Bausubstanz und des Ortsbildes sowohl hinsichtlich des Charakters der ganzen Kleinsiedlung als auch der Erscheinung der einzelnen Gebäude. In diesem Sinne darf die Charakteristik der Gebäude bei der Erneuerung, Umnutzung und teilweisen Änderung nicht wesentlich verändert werden, wobei Anpassungen mit Blick auf eine zeitgemässe Erneuerung oder energetische Sanierung möglich sind. Ein Eigentümer kann somit bestehende, unbefriedigende technische und sanitäre Einrichtungen verbessern und die Baute dem modernen Wohnstandard anpassen.

Die Charakteristik eines Gebäudes wird vor allem durch die Stellung in der Siedlungsstruktur und die Volumetrie des Gebäudes (Länge, Breite, Höhe) sowie dessen äussere Gestaltung bestimmt. Die Elemente, die die äussere Gestaltung eines Gebäudes prägen, sind in erster Linie die Aussenwände sowie das Dach. Besonderes Augenmerk bei der Erneuerung, Umnutzung und teilweisen Änderung ist somit auf die Dachform inklusive Dachaufbauten sowie die Fassadengliederung bzw. Fassadengestaltung und Farbgebung zu legen. Dabei ist auch die Materialisierung von grosser Bedeutung. Selbstverständlich sollen jedoch nur die die Kleinsiedlung bzw. die betreffende Baute im positiven Sinne prägenden Elemente erhalten bleiben. Störende Bauten, Bauteile oder Materialien dürfen ersetzt oder entfernt werden.

#### *Absatz 4*

Der Abbruch und Wiederaufbau ist zulässig. Dem geschilderten Zweck der Erhaltungszone folgend (Erhaltung und Pflege der Kleinsiedlung unter Wahrung der bestehenden Bausubstanz und des Ortsbildes), ist der Ersatzbau jedoch grundsätzlich an gleicher Stelle und mit gleichem Volumen zu erstellen. Des Weiteren hat sich der Ersatzbau an der Charakteristik der zu ersetzenden Baute zu orientieren (vgl. hierzu vorstehende Ausführungen zu Absatz 3), wobei auch hier Anpassungen mit Blick auf eine zeitgemässe Erneuerung oder energetische Sanierung möglich sind. Zudem sollen auch beim Abbruch und Wiederaufbau nur für die Kleinsiedlung positiven Elemente übernommen werden. Auch geringfügige Änderungen mit Bezug auf Stellung und Volumen sind in begründeten Einzelfällen möglich, falls dies entweder objektiv geboten erscheint (beispielsweise aus Gründen der Verkehrssicherheit) oder sofern dadurch eine gleichwertige Lösung für das Ortsbild entsteht.

#### *Absatz 5*

Entsprechend dem geschilderten Zweck der Erhaltungszone (Erhaltung und Pflege der Kleinsiedlung unter Wahrung der bestehenden Bausubstanz und des Ortsbildes) sowie dem Charakter der Erhaltungszone als Zone des Nichtbaugebietes sind Neubauten nur zulässig, wenn sie landwirtschaftlich begründet oder standortgebunden sind. Zur Wahrung des Ortsbildes sind zudem für die zulässigen Neubauten auch

Einpassungsvorgaben zu beachten. Demzufolge haben sich Neubauten in Stellung, Volumen und Charakteristik (vgl. hierzu vorstehende Ausführungen zu Abs. 3) den bestehenden Bauten anzupassen.

#### *Absatz 6*

An- und Kleinbauten wie Einzelgaragen, Sitzplätze oder Kleintierställe sind zulässig, wenn sie zum einen nicht in bestehende Bauten integriert werden können. Nebennutzungsflächen für Garagierung, Lagermöglichkeiten und ähnliches sind damit wenn immer möglich in die bestehenden Bauten zu integrieren. Dies bedeutet, dass vor Erstellung einer neuen An- oder Kleinbaute geprüft werden muss, ob die vorgesehene Nutzung in den bestehenden Bauten realisiert werden kann. Vor Erstellung eines neuen Carports ist somit beispielsweise zu klären, ob die Garagierung stattdessen in einer leer stehenden ehemaligen Scheune oder Remise untergebracht werden kann.

Zum anderen ist auch bei An- und Kleinbauten – dem bereits mehrfach geschilderten Zweck der Erhaltungszone entsprechend – eine möglichst gute Einpassung anzustreben. An- und Kleinbauten dürfen mit anderen Worten die Charakteristik und die Eigenart des Weilers nicht beeinträchtigen. Sie müssen sich daher den Hauptbauten optisch unterordnen.

#### *Absatz 7*

Bei dieser Bestimmung handelt es sich um eine Gestaltungsvorschrift, die den besonderen Vorgaben einer Erhaltungszone Rechnung trägt.

### **§ 56a Übergangsrecht zur Aufhebung der Weilerzonen**

Diverse kommunale Baureglemente enthalten beim Zonenbeschrieb Verweise auf die PBV, so auch bei den Dorf- und Weilerzonen einen Verweis auf § 6 PBV. Wie den vorstehenden Ausführungen zu § 6 PBV zu entnehmen ist, wird der Begriff der Weilerzone jedoch inskünftig im kantonalen Recht eliminiert. Damit besteht die Gefahr, dass bis zur Anpassung der Kommunalplanungen an das revidierte Richtplanunterkapitel "1.9 Kleinsiedlungen" bzw. an die revidierten Bestimmungen der PBV die Baureglemente bei Weilerzonen weiterhin auf § 6 PBV verweisen, § 6 PBV in seiner revidierten Version jedoch die Weilerzonen gar nicht mehr erfasst. Dem ist mit einer entsprechenden übergangsrechtlichen Regelung Rechnung zu tragen, welche sicherstellt, dass § 6 PBV in der bisherigen Version weiterhin gilt, bis die Kommunalplanungen angepasst sind.

Die übergangsrechtliche Regelung ist sodann nur erforderlich für jene Weilerzonen, die nicht von der Kleinsiedlungsverordnung (KSV; RB 700.3) erfasst sind. Für jene Weilerzonen gelten ja ohnehin seit 15. Mai 2020 mit Bezug auf die Zonenkonformität die §§ 4 und 5 KSV. Die übergangsrechtliche Regelung von § 56a PBV ist mit anderen Worten nur für jene Kleinsiedlungen erforderlich, die aller Voraussicht nach weiterhin als Bauzone betrachtet werden können.

Der Vollständigkeit halber ist darauf hinzuweisen, dass sich diese Problematik bei den Erhaltungszone nach § 15 PBV nicht stellt, da die Gemeinden bis anhin keine entsprechenden Zonen ausgeschieden haben.

## **5. Auswirkungen auf Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer**

### **5.1. Bauliche Nutzungsmöglichkeiten**

Es wurde bereits dargelegt, dass die Festlegungen im geltenden Richtplan und die daraus abgeleiteten kantonalen und kommunalen Bestimmungen zu den Kleinsiedlungen nicht dem Bundesrecht entsprechen. Die Festlegungen im Richtplan müssen im Hinblick auf eine korrekte Umsetzung der bundesrechtlichen Vorgaben somit ergänzt, die kantonal- und kommunalrechtlichen Bestimmungen angepasst und die bestehenden Kleinsiedlungen einer sachgerechten Zone zugewiesen werden.

Für die betroffenen Grundeigentümer in entsprechenden Kleinsiedlungen bedeutet dies, dass ihre Grundstücke nicht (mehr) als Bauzone betrachtet werden können. Damit reduzieren oder entfallen die mit diesem Verständnis verbundenen meistens weitreichenden baulichen Nutzungsmöglichkeiten inklusive der Möglichkeit zur Erstellung von Neubauten. Allerdings ist in diesem Zusammenhang darauf hinzuweisen, dass zumindest in jenen Kleinsiedlungen, die einer Erhaltungszone zugewiesen werden können, die Umnutzung bestehender Liegenschaften sowie der Abbruch und Wiederaufbau grundsätzlich möglich bleiben. Auch die Erstellung von An- und Kleinbauten bleibt unter bestimmten Voraussetzungen weiterhin gestattet (vgl. vorstehend Ziff. 4.3.2., Erläuterungen zu § 15 PBV).

Die Einschränkungen der baulichen Nutzungsmöglichkeiten in der Erhaltungszone sind somit zumindest für Grundeigentümer von überbauten Grundstücken gering. Dagegen werden die baulichen Nutzungsmöglichkeiten von unüberbauten Grundstücken massiv beschnitten. Erlaubt sind inskünftig nur noch landwirtschaftlich begründete oder standortgebundene Neubauten. Auch in jenen Kleinsiedlungen, die inskünftig einer Landwirtschafts- oder Landschaftsschutzzone zugewiesen werden müssen, sind die Beschränkungen der baulichen Nutzungsmöglichkeiten weitreichend. Für sie gelten fortan generell die restriktiven Bestimmungen der Landwirtschafts- oder Landschaftsschutzzone, d.h. mit Bezug auf nicht landwirtschaftlich begründete Bauten und Anlagen die Ausnahmebestimmungen für das Bauen ausserhalb Bauzone gemäss Art. 24 ff. RPG.

### **5.2. Entschädigungspflicht**

Die Umzonungen der heutigen Thurgauer Weiler- und Dorfzonen zu Landwirtschaftszonen oder in Zonen nach Artikel 33 RPV i.V.m. Artikel 18 RPG legen den Inhalt des Eigentums neu fest und gelten nach der Rechtsprechung des Bundesgerichts als Nichteinzonungen. Nichteinzonungen erfolgen nicht nur bei der Anpassung

altrechtlicher Nutzungspläne, die vor dem Inkrafttreten des RPG am 1. Januar 1980 festgesetzt worden sind. Vielmehr ist auch bei der Anpassung von Zonenplänen, die zwar unter der Herrschaft des RPG in Kraft getreten sind, aber materiell nicht in jeder Hinsicht auf die bundesrechtlichen Planungsgrundsätze ausgerichtet waren, von einer Nichteinzonung auszugehen<sup>1</sup>.

Nichteinzonungen lösen im Gegensatz zu Auszonungen grundsätzlich keine Entschädigungspflicht des planenden Gemeinwesens aus<sup>2</sup>. In seltenen Ausnahmefällen kann jedoch auch eine Nichteinzonung eine materielle Enteignung bewirken. Das ist der Fall, wenn der betroffene Grundeigentümer nach Treu und Glauben (Art. 9 BV) zur Annahme berechtigt war, er dürfe sein Land trotz der allgemein bekannten Entwicklung der Raumplanung zur verstärkten haushälterischen Nutzung des Bodens, zur strikteren Beachtung des verfassungsrechtlichen Trennungsgebots von Bau- und Nichtbauland (Art. 75 BV), zum besseren Schutz des Kulturlandes sowie insbesondere zur Verwirklichung der inneren Verdichtung und zur Konzentration der Bausubstanz (vgl. revidierte Art. 8a RPG und Art. 15 RPG) aus eigener Kraft in naher Zukunft überbauen. Eine solche Situation liegt etwa vor, wenn einem Grundeigentümer von den zuständigen kommunalen und kantonalen Planungsbehörden verbindliche Zusicherungen gemacht wurden, sein Grundstück sei Bauzonenland nach Art. 15 RPG und sei rasch überbaubar. An die Gutgläubigkeit werden hohe Anforderungen gestellt. In solchen besonderen Fällen kann auch eine Nichteinzonung eine entschädigungspflichtige materielle Enteignung i.S.v. Art. 5 Abs. 2 RPG i.V.m. Artikel 26 BV (Eigentumsgarantie) und Artikel 9 BV (Wahrung von Treu und Glauben) darstellen.

Wer jedoch in den letzten Jahren in den besagten Weiler- und Dorfzonen «Bauland» erworben oder Erschliessungen vorgenommen hat, setzte sich mit Blick auf die vorstehend erwähnte allgemein bekannte Entwicklung der Raumplanung dem Risiko aus, dieses nicht überbauen zu können. Er kann aus einem solchen Vorgehen deshalb keine Entschädigungspflicht ableiten. Eine vorhandene Erschliessung allein begründet keinen Entschädigungsanspruch. Auch Erschliessungskosten, die vor langer Zeit aufgewendet wurden, sind entschädigungsrechtlich nicht erheblich.

Zur Abgeltung von ausgesprochenen Härtefällen vgl. vorstehend Ziff. 4.2.

## 6. Weiteres Vorgehen

Nach Abschluss des Vernehmlassungsverfahrens zum Gesetz und zur Verordnung und der öffentlichen Bekanntmachung der Richtplanänderung wird geprüft, ob aufgrund der erhaltenen Rückmeldungen Anpassungen erforderlich sind.

---

<sup>1</sup> BGE 131 II 727 E. 2.3 S. 731 f.; Urteil des Bundesgerichts 1C\_653/2017 vom 12. März 2019 E. 2.2; Urteil des Bundesgerichtes 1C\_573/2011 vom 30. August 2013 E. 2.2 in: ZBI 116/2015 S. 201 mit Hinweisen

<sup>2</sup> Urteil des Bundesgerichts 1C\_653/2017 vom 12. März 2019 E. 2.2; BGE 131 II 728 E. 2.1 S. 730 f. mit Hinweisen; Urteil des Bundesgerichts 1C\_215/2015 vom 7.3.2016 E. 3.5.1; Urteil des Bundesgerichtes 1C\_573/2011, Urteil des Bundesgerichtes 1C\_581/2011 vom 30.8.2013 E. 2.2 und E. 4

Voraussichtlich Ende September 2021 wird der Regierungsrat die Richtplanänderung erlassen und die Botschaft für die Genehmigung durch den Grossen Rat verabschieden. Gleichzeitig wird dem Parlament auch die Botschaft zum Gesetz über Vereinbarungen zur Milderung persönlicher Folgen von raumplanerischen Massnahmen in Kleinsiedlungen (GVKS) überwiesen. Die Änderung der PBV wird der Regierungsrat nach Abschluss der parlamentarischen Beratungen und Genehmigungsverfahren gleichzeitig mit der Richtplanänderung in Kraft setzen. Nach der Verabschiedung des GVKS durch den Grossen Rat läuft die Frist für das fakultative Referendum (drei Monate). Nach deren Ablauf kann die Inkraftsetzung durch den Regierungsrat erfolgen. Die Vorberatung des Richtplanänderungspaketes in der Raumplanungskommission (RPK) und die Behandlung im Grossen Rat findet voraussichtlich in den Monaten Oktober/November 2021 statt. Die Genehmigung der Richtplanentwürfe durch den Bundesrat wird im März 2022 erwartet.

### **Beilagen:**

- Richtplanentwurf (Stand: März 2021; inkl. Korrekturversionen), bestehend aus:
  - Unterkapitel "1.1 Siedlungsgebiet"
  - Unterkapitel "1.4 Ein- und Umzonungen"
  - Unterkapitel "1.9 Kleinsiedlungen"
  - Anhang "A1 Anpassungsbedarf Siedlungsgebiet"
  - Anhang "A8 Kleinsiedlungen"
  - Anhang "A9 Kompensationsflächen Kleinsiedlungen"
  - Richtplankarte "1:50'000"
- Entwurf der Verordnung betreffend die Änderung der Verordnung des Regierungsrates zum Planungs- und Baugesetz und zur Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe vom 18. September 2012 (PBV; RB 700.1)
- Synopse: Änderung PBV: Anpassung an Kleinsiedlungsverordnung (KSV)
- Gesetzesentwurf über Vereinbarungen zur Milderung persönlicher Folgen von raumplanerischen Massnahmen in Kleinsiedlungen (GVKS; neuer Erlass)
- Projektbericht "Überprüfung Kleinsiedlungen im Kanton Thurgau" vom 4. März 2021 (nur elektronisch einsehbar unter: [www.raumentwicklung.tg.ch](http://www.raumentwicklung.tg.ch)).

Synopse

Änderung Verordnung zum Planungs- und Baugesetz (PBV): Anpassung an Kleinsiedlungsverordnung (KSV)

Geltendes Recht	Externe Vernehmlassung
	<p><b>Verordnung betreffend die Änderung der Verordnung des Regierungsrates zum Planungs- und Baugesetz und zur Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (PBV)</b></p>
	<p>I.</p>
<p><b>§ 6</b> Dorfzonen, Weilerzonen</p> <p><sup>1</sup> Dorfzonen und Weilerzonen umfassen Gebiete, die der gemischten baulichen Nutzung dienen und bezwecken die Erhaltung, Erneuerung und Pflege der vorhandenen Bausubstanz und der Freiräume.</p> <p><sup>2</sup> Neu-, An- und Umbauten sind sorgfältig in das Ortsbild einzuordnen.</p> <p><sup>3</sup> Zulässig sind Wohnbauten, mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe, Mischbauten und landwirtschaftliche Betriebe.</p> <p><sup>4</sup> In Weilerzonen können die gemäss Absatz 3 zulässigen Nutzungen eingeschränkt werden.</p> <p><b>§ 15</b> Erhaltungszonen</p>	<p>Der Erlass RB <u>700.1</u> (Verordnung des Regierungsrates zum Planungs- und Baugesetz und zur Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe [PBV] vom 18. September 2012) (Stand 1. Januar 2021) wird wie folgt geändert:</p> <p><b>§ 6</b> Dorfzonen;<sup>1)</sup>Weilerzonen</p> <p><sup>1</sup> Dorfzonen und Weilerzonen umfassen Gebiete, die der gemischten baulichen Nutzung dienen und. Sie bezwecken die Erhaltung, Erneuerung und Pflege der vorhandenen Bausubstanz und der Freiräume.</p> <p><sup>4</sup> <i>Aufgehoben.</i></p>

<sup>1)</sup> Mit Übergangsbestimmung in § 56a.

- 2 -

Geltendes Recht	Externe Vernehmlassung
<p><sup>1</sup> Erhaltungszonen im Sinne von Artikel 33 der Raumplanungsverordnung<sup>2)</sup> dienen der Erhaltung und Pflege der Kleinsiedlungen unter Wahrung der bestehenden Bausubstanz und des Ortsbildes sowohl hinsichtlich des Charakters der ganzen Kleinsiedlung als auch der Erscheinung der einzelnen Gebäude.</p> <p><sup>2</sup> Zulässig sind Wohnbauten sowie mässig störende Betriebe</p>	<p><sup>1</sup> Erhaltungszonen im Sinne von Artikel 33 der Raumplanungsverordnung<sup>3)</sup> dienen der Erhaltung und Pflege der Kleinsiedlungen unter Wahrung der bestehenden Bausubstanz und des Ortsbildes sowohl hinsichtlich des Charakters der ganzen Kleinsiedlung <u>und seiner Freiräume</u> als auch der Erscheinung der einzelnen Gebäude.</p> <p><sup>2</sup> Zulässig sind Wohnbauten <u>und landwirtschaftliche Ökonomiebauten</u> sowie mässig störende <u>Betriebe</u><u>Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe</u>.</p> <p><sup>3</sup> Bestehende Bauten dürfen erneuert, umgenutzt und teilweise geändert werden, wenn die Charakteristik der Gebäude im Wesentlichen erhalten bleibt.</p> <p><sup>4</sup> Ersatzbauten sind zulässig. Sie sind grundsätzlich an gleicher Stelle, mit gleichem Volumen und gleicher Charakteristik zu erstellen.</p> <p><sup>5</sup> Neubauten sind zulässig, wenn sie landwirtschaftlich begründet oder standortgebunden sind. Sie haben sich in Stellung, Volumen und Charakteristik den bestehenden Bauten anzupassen.</p> <p><sup>6</sup> An- und Kleinbauten sind zulässig, wenn sie nicht in bestehende Bauten integriert werden können und der Charakter sowie die Eigenart der Kleinsiedlung nicht beeinträchtigt werden.</p> <p><sup>7</sup> Die Ausgestaltung, die Materialisierung und die Farbgebung der Fassaden und Dächer hat sich der traditionell ländlichen Bauweise anzupassen.</p>
	<p><b>§ 56a</b> Übergangsbestimmung zur Aufhebung der Weilerzonen</p> <p><sup>1</sup> Für Weilerzonen gilt die Regelung des bisherigen § 6, wenn</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. sie nicht in den Anwendungsbereich der Kleinsiedlungsverordnung (KSV)<sup>1)</sup> fallen,</li> <li>2. das kommunale Baureglement auf den bisherigen § 6 verweist und</li> </ol>

<sup>2)</sup> SR 700.1  
<sup>3)</sup> SR 700.1  
<sup>1)</sup> RB 700.3

Geltendes Recht	Externe Vernehmlassung
	<p>3. die nach den Vorgaben des revidierten Kapitels 1.9 des kantonalen Richtplans angepasste Kommunalplanung noch nicht in Kraft gesetzt ist.</p> <p><sup>2</sup> Die Regelung lautet:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Dorfzonen und Weilerzonen umfassen Gebiete, die der gemischten baulichen Nutzung dienen. Sie bezwecken die Erhaltung, Erneuerung und Pflege der vorhandenen Bausubstanz und der Freiräume.</li> <li>2. Neu-, An- und Umbauten sind sorgfältig in das Ortsbild einzuordnen.</li> <li>3. Zulässig sind Wohnbauten, mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe, Mischbauten und landwirtschaftliche Betriebe.</li> <li>4. In Weilerzonen können die gemäss Ziffer 3 zulässigen Nutzungen eingeschränkt werden.</li> </ol>
<p><b>§ 58</b> Aufhebung bisherigen Rechtes</p> <p><sup>1</sup> Die Verordnung des Regierungsrates zum Planungs- und Baugesetz vom 26. März 1996 wird aufgehoben.</p>	<p><b>§ 58 Aufgehoben.</b></p>
<p><b>§ 59</b> Inkrafttreten</p> <p><sup>1</sup> Die Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe vom 21. April 2010, das Planungs- und Baugesetz vom 21. Dezember 2011 sowie diese Verordnung treten am 1. Januar 2013 in Kraft.</p>	<p><b>§ 59 Aufgehoben.</b></p>
	<p><b>II.</b></p>
	<p><i>(keine Änderungen bisherigen Rechts)</i></p>
	<p><b>III.</b></p>
	<p><i>(keine Aufhebungen bisherigen Rechts)</i></p>
	<p><b>IV.</b></p>

- 4 -

<b>Geltendes Recht</b>	<b>Externe Vernehmlassung</b>
	<p>Diese Verordnung tritt mit der Publikation im Amtsblatt in Kraft.</p> <p>Der Präsident des Regierungsrates</p> <p>Der Staatschreiber</p>

Fassung Regierungsrat

# Kleinsiedlungsverordnung (KSV)

vom 12. Mai 2020

I.

## 1. Allgemeines

### § 1 Zweck

<sup>1</sup> Diese Verordnung regelt Zuständigkeit, Verfahren und anwendbares Recht für das Baubewilligungsverfahren in den in den Anhängen 1 und 2 aufgelisteten Kleinsiedlungen.

### § 2 Provisorische Einteilung der Kleinsiedlungen

<sup>1</sup> Anhang 1 enthält eine Liste jener Kleinsiedlungen, die voraussichtlich einer Landwirtschaftszone oder Landschaftsschutzzone nach den Artikeln 16 und 17 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG)<sup>1</sup> zuzuweisen sind.

<sup>2</sup> Anhang 2 enthält eine Liste jener Kleinsiedlungen, die voraussichtlich einer Zone nach Artikel 33 der Raumplanungsverordnung (RPV)<sup>2</sup> zuzuweisen sind.

### § 3 Zeitlicher Geltungsbereich

<sup>1</sup> Diese Verordnung gilt für die Kleinsiedlungen nach § 2 bis zur Inkraftsetzung der nach den Vorgaben des revidierten Kapitels 1.9 des kantonalen Richtplans angepassten Kommunalplanung derjenigen Gemeinde, in der sich die Kleinsiedlung befindet.

## 2. Zulässigkeit von Bauten und Anlagen

### § 4 Kleinsiedlungen nach § 2 Absatz 1

<sup>1</sup> Die Zulässigkeit von Bauten und Anlagen in Kleinsiedlungen nach Anhang 1 beurteilt sich nach den Bestimmungen der Landwirtschaftszone derjenigen Gemeinde, in der sich die Kleinsiedlung befindet.

---

<sup>1</sup>) SR 700

<sup>2</sup>) SR 700.1

## § 5 Kleinsiedlungen nach § 2 Absatz 2

<sup>1</sup> Die Zulässigkeit von Bauten und Anlagen in Kleinsiedlungen nach Anhang 2 beurteilt sich, soweit diese Verordnung keine abweichenden Vorschriften enthält, nach § 15 der Verordnung des Regierungsrates zum Planungs- und Baugesetz und zur Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (PBV)<sup>1)</sup>.

<sup>2</sup> Bestehende Bauten dürfen erneuert, umgenutzt und teilweise geändert werden, wenn die Charakteristik der Gebäude im Wesentlichen erhalten bleibt.

<sup>3</sup> Ersatzbauten sind zulässig. Sie sind grundsätzlich an gleicher Stelle, mit gleichem Volumen und gleicher Charakteristik zu erstellen.

<sup>4</sup> Neubauten sind zulässig, wenn sie landwirtschaftlich begründet oder standortgebunden sind. Sie haben sich in Stellung, Volumen und Charakteristik den bestehenden Bauten anzupassen.

<sup>5</sup> An- und Kleinbauten sind zulässig, wenn sie nicht in bestehende Bauten integriert werden können und der Charakter sowie die Eigenart der Kleinsiedlung nicht beeinträchtigt werden.

<sup>6</sup> Mit Bezug auf die weiteren Bau- und Gestaltungsvorschriften gelten die Bestimmungen derjenigen Zone, der die Kleinsiedlungen gemäss dem rechtskräftigen Rahmenutzungsplan zugewiesen sind.

## 3. Verfahrensbestimmungen

### § 6 Baubewilligungsverfahren

<sup>1</sup> Das Amt für Raumentwicklung entscheidet bei allen Bauvorhaben in den in den Anhängen 1 und 2 aufgelisteten Kleinsiedlungen, ob sie zonenkonform sind oder ob eine Ausnahmewilligung nach Artikel 24 ff. RPG erteilt werden kann.

<sup>2</sup> Im Übrigen richtet sich das Baubewilligungsverfahren nach § 53 Absatz 1 und 2 PBV.

### § 7 Hängige Baugesuche

<sup>1</sup> Die Beurteilung von Baugesuchen in Kleinsiedlungen nach § 2, die beim Inkrafttreten dieser Verordnung hängig sind, richtet sich nach dieser Verordnung.

<sup>2</sup> Ein Baugesuch gilt ab dem Zeitpunkt seiner Einreichung als hängig.

II.

(keine Änderungen bisherigen Rechts)

III.

(keine Aufhebungen bisherigen Rechts)

---

<sup>1)</sup> RB 700.1

IV.

Diese Verordnung tritt mit der Publikation im Amtsblatt in Kraft.

Der Präsident des Regierungsrates



Der Staatsschreiber-Stellvertreter



KSV

700.3

**Anhang 1****Kleinsiedlungen nach § 2 Absatz 1**

<b>KS-ID</b>	<b>Koordinaten</b>	<b>Gemeinde</b>	<b>Bezeichnung</b>
K2	2710457, 1264630	Aadorf	Huzcnwil
K3	2709219, 1258866	Aadorf	Iltishausen
K13	2718822, 1269320	Amlikon-Bissegg	Holzhof
K36	2718598, 1261814	Bettwiesen	Stocken
K79	2700319, 1281760	Diessenhofen	Bleichi
K80	2698058, 1282623	Diessenhofen	Hindermüli
K82	2698158, 1282679	Diessenhofen	Mittleri Müli
K83	2699620, 1282513	Diessenhofen	Rheinsäge
K84	2701125, 1281403	Diessenhofen	Schupfen
K102	2744885, 1264578	Egnach	Klösterli
K370	2744457, 1267572	Egnach	Langgreut Ost
K375	2713685, 1253961	Fischingen	Hatterswil Süd
K160	2740705, 1262497	Hauptwil-Gottshaus	Lemisau
K172	2735300, 1263652	Hohentannen	Hummelberg
K178	2717597, 1275870	Homburg	Klingenberg
K194	2729208, 1275371	Kemmental	Neuhof
K195	2727263, 1274418	Kemmental	Unterbächli-Neumühle
K378	2735489, 1272379	Langrickenbach	Obergreut Nord
K217	2736109, 1271774	Langrickenbach	Schönenbohl
K371	2723762, 1271154	Märstetten	Lachenagger
K382	2718413, 1275185	Müllheim	Tonisbärg
K373	2715335, 1259015	Münchwilen	Holzmannshaus Mitte
K266	2720271, 1281131	Salenstein	Sandegg
K380	2720494, 1264071	Tobel-Tägerschen	Erikon Süd
K316	2704941, 1278958	Wagenhausen	Kaltenbach-Raa
K320	2723864, 1277674	Wäldi	Hohenrain
K379	2727809, 1269935	Weinfelden	Unterhard Nord
K342	2721202, 1273748	Wigoltingen	Hof
K366	2740455, 1262371	Zihlschlacht-Sitterdorf	Papiermühle

KSV

700.3

**Anhang 2****Kleinsiedlungen nach § 2 Absatz 2**

<b>KS-ID</b>	<b>Koordinaten</b>	<b>Gemeinde</b>	<b>Bezeichnung</b>
K4	2721716, 1266807	Affeltrangen	Azenwilen
K5	2720061, 1267229	Affeltrangen	Kaltenbrunnen
K8	2720407, 1267781	Affeltrangen / Amlikon-Bissegg	Maltbach
K6	2719224, 1264220	Affeltrangen	Oberisenegg
K7	2722725, 1265306	Affeltrangen	Oberlangnau
K10	2718417, 1269846	Amlikon-Bissegg	Griesenberg
K15	2720151, 1269163	Amlikon-Bissegg	Kreuz
K8	2720407, 1267781	Amlikon-Bissegg / Affeltrangen	Maltbach
K18	2742312, 1266516	Amriswil	Almensberg
K21	2738210, 1267296	Amriswil	Obermühle
K31	2732088, 1273226	Berg	Ast
K32	2728655, 1272266	Berg	Beckelswilen
K35	2731234, 1273783	Berg	Lanzendorn
K30	2727906, 1269862	Berg / Weinfeldern	Unterhard Süd
K42	2712331, 1257410	Bichelsee-Balterswil	Loh
K47	2733641, 1270643	Birwinken	Eckartshausen
K377	2734058, 1270250	Birwinken	Oberandwil Nord
K51	2734083, 1270103	Birwinken	Oberandwil Süd
K54	2733620, 1261953	Bischofszell	Hackborn
K55	2731722, 1262875	Bischofszell	Kenzenau
K60	2721580, 1261587	Braunau	Beckingen
K62	2721368, 1263043	Braunau	Oberhausen
K63	2723393, 1264196	Braunau	Oberhof
K66	2730661, 1269779 2730732, 1269788	Bürglen	Oberopfershofen
K68	2721004, 1267610	Bussnang	Eppenstein
K71	2721302, 1267582	Bussnang	Oberoppikon

## 700.3

KSV

K78	2727711, 1266388	Bussnang	Wertbühl
K85	2744914, 1265262	Egnach	Attenreute
K88	2744620, 1265630	Egnach	Birmoos
K92	2746324, 1264399	Egnach	Burkartsulishaus
K103	2745500, 1265468	Egnach	Kuglersgreut
K104	2744264, 1267608	Egnach	Langgreut Mitte
K369	2744091, 1267665	Egnach	Langgreut West
K106	2746042, 1264792	Egnach	Moos
K108	2746749, 1265832	Egnach	Ringenzeichen
K109	2744983, 1264795	Egnach	Staubishub
K112	2745113, 1267505	Egnach	Wilten
K116	2736530, 1268815	Erlen	Aach
K125	2715501, 1256567	Eschlikon	Than
K126	2711816, 1270272	Felben-Wellhausen	Römerstrasse Nord
K381	2711741, 1270172	Felben-Wellhausen	Römerstrasse Süd
K127	2716318, 1255547	Fischingen	Anwil
K128	2714373, 1250769	Fischingen	Au
K129	2714343, 1255473	Fischingen	Bernhardsriet
K132	2713729, 1254026	Fischingen	Hatterswil Nord
K133	2716520, 1254082	Fischingen	Matt
K136	2709854, 1266397	Frauenfeld	Aumühle
K138	2712192, 1268830	Frauenfeld	Ergaten
K141	2712725, 1268982	Frauenfeld	Hub
K144	2712767, 1268331	Frauenfeld	Oberherten
K148	2706126, 1268360	Gachnang	Bethelhausen
K154	2740508, 1274210	Güttingen	Moosburg
K158	2737836, 1260392	Hauptwil-Gottshaus	Freihirten
K162	2741333, 1261489	Hauptwil-Gottshaus	Thürlewang
K169	2742106, 1268356	Hefenhofen	Tohueb
K171	2735509, 1265591	Hohentannen	Bernhausen
K173	2735061, 1265913	Hohentannen	Hüttenswil
K174	2733904, 1264073	Hohentannen	Oetlishausen
K176	2713297, 1277368	Homburg	Gündelhart

KSV

700.3

K180	2719522, 1279049	Homburg	Reutenen
K181	2718456, 1278967	Homburg	Untersalen
K184	2708601, 1273172	Hüttwilen	Neumühle
K188	2727468, 1272747	Kemmental	Aufhäusern
K190	2728977, 1275401	Kemmental	Bommen
K192	2728174, 1275697	Kemmental	Geboltshausen
K196	2726012, 1275482	Kemmental	Oberstöcken
K197	2727037, 1273183	Kemmental	Schlatt
K198	2726137, 1275087	Kemmental	Unterstöcken
K201	2730777, 1263141	Kradolf-Schönenberg	Aspenrüti
K205	2731303, 1264322	Kradolf-Schönenberg	Rothen
K207	2735275, 1272315	Langrickenbach	Bärshof
K209	2735724, 1271315	Langrickenbach	Bruster
K211	2737723, 1271316	Langrickenbach	Dünnershaus
K212	2735920, 1271539	Langrickenbach	Geienberg
K214	2735421, 1272243	Langrickenbach	Obergreut Süd
K218	2735502, 1272099	Langrickenbach	Untergreut
K227	2723381, 1272159	Märstetten	Ruberbaum Ost
K225	2724075, 1271559	Märstetten	Schnellberg
K228	2724168, 1272735	Märstetten	Wald
K372	2712566, 1267149	Matzingen	Dingehart Nord
K229	2712742, 1266975 2712691, 1267090	Matzingen	Dingehart Süd
K231	2711056, 1264813	Matzingen	Ristenbühl
K234	2718477, 1275020	Müllheim	Langenhart
K235	2716278, 1259251	Münchwilen	Freudenberg
K374	2715467, 1258917	Münchwilen	Holzmannshaus Süd
K255	2747250, 1265157	Roggwil	Mallisdorf
K259	2745936, 1262050	Roggwil	Watt
K260	2743795, 1268425	Romanshorn	Aach
K263	2742807, 1268778	Romanshorn	Oberhäusern Underdorf
K267	2743269, 1268177	Salmsach	Fehlwies
K269	2742139, 1267563	Salmsach	Ober-Buhreute

## 700.3

KSV

K276	2725550, 1264140	Schönholzerswilen	Habisreuti
K277	2726456, 1264312	Schönholzerswilen	Hagenbuch
K280	2725233, 1264644	Schönholzerswilen	Häusern
K298	2733029, 1266597	Sulgen	Gutbertshausen
K305	2720516, 1264167	Tobel-Tägerschen	Erikon Nord
K306	2720702, 1262888	Tobel-Tägerschen	Karlishub
K307	2721951, 1264417 2722031, 1264464	Tobel-Tägerschen	Thor
K308	2718647, 1262541	Tobel-Tägerschen	Thürn
K311	2706354, 1272000	Uesslingen-Buch	Horben
K313	2703132, 1271893	Uesslingen-Buch	Oberdietingen
K328	2714932, 1261041	Wängi	Möriswang
K329	2713135, 1261186	Wängi	Wilhof
K331	2707573, 1271976	Warth-Weiningen	Nergeten
K332	2707752, 1271338	Warth-Weiningen	Warth
K30	2727906, 1269862	Weinfelden / Berg	Unterhard Süd
K338	2724534, 1271225	Weinfelden	Vorder Bachtobel
K344	2719442, 1271554	Wigoltingen	Häusern Ost
K350	2724216, 1261055	Wuppenau	Gärtensberg
K355	2724584, 1260612	Wuppenau	Obere Mörenau
K356	2728297, 1261210	Wuppenau	Oberheimen
K357	2726303, 1263425	Wuppenau	Remensberg
K362	2739989, 1263375	Zihlschlacht- Sitterdorf	Blidegg
K364	2736214, 1263881	Zihlschlacht- Sitterdorf	Hohlenstein

**Departement für Bau und Umwelt**

Generalsekretariat

Rechtsdienst

**Erläuterungen zur Kleinsiedlungsverordnung (KSV)****I. Ausgangslage**

An seiner Sitzung vom 4. Juli 2018 hat der Bundesrat die Teilrevision des kantonalen Richtplans (KRP; Stand: Juni 2017) genehmigt. Weil der KRP den Anforderungen des revidierten Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG; SR 700) genügt, konnte das Moratorium für Einzonungen damit aufgehoben werden. Gleichzeitig hat der Bundesrat mit der Genehmigung des KRP aber auch einen aus dem Jahr 2010 stammenden Auftrag erneuert. Er hat den Kanton aufgefordert, im Rahmen einer nächsten Richtplananpassung die bestehenden Weiler/Kleinsiedlungen im Kanton Thurgau aufgrund ihrer Ausprägung und Eignung sowie den Anforderungen des Bundesrechts auf ihre Zugehörigkeit zur Landwirtschaftszone oder Landschaftsschutzzone, zur Zone nach Art. 33 der Raumplanungsverordnung (RPV; SR 700.1) oder zur Bauzone nach Art. 15 RPG zu überprüfen und bei Bedarf einer sachgerechten Zone zuzuweisen. Die Umsetzung dieses Auftrages ist Gegenstand des Projektes „Überprüfung Kleinsiedlungen im Kanton Thurgau“ (Projektauftrag genehmigt mit RRB Nr. 162 vom 19. Februar 2019).

Viele Kleinsiedlungen im Kanton Thurgau sind gemäss den rechtskräftigen Zonenplänen dem Baugebiet (beispielsweise Weilerzone oder Dorfzone nach § 6 der Verordnung des Regierungsrates zum Planungs- und Baugesetz und zur Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe [PBV; RB 700.1]) zugewiesen. Im Prüfbericht weist der Bundesrat allerdings darauf hin, dass es sich bei den Zonen nach Art. 33 RPV nicht um Bauzonen nach Art. 15 RPG, sondern um Nichtbauzonen (Spezialzonen ausserhalb Bauzonen im Sinne von Art. 18 RPG) handle, womit all jene Kleinsiedlungen, die den Anforderungen an eine Bauzone nach Art. 15 RPG nicht entsprechen, von Bundesrechts wegen zu einer Zone des Nichtbaugebietes zu zählen sind. Gemäss Art. 25 Abs. 2 RPG entscheidet bei allen Bauvorhaben ausserhalb der Bauzonen die zuständige kantonale Behörde, ob sie zonenkonform sind oder ob für sie eine Ausnahmegewilligung erteilt werden kann. Entscheidend ist somit, ob das Vorhaben ausserhalb einer Bauzone liegt; ist dies der Fall, kann die Baubewilligung (auch für zonenkonforme Vorhaben) nicht allein von der Gemeinde erteilt werden, sondern es muss die zuständige kantonale Behörde mitwirken. Fehlt eine solche Mitwirkung, besteht die Gefahr, dass die durch die Gemeindebehörde erteilte Baubewilligung als nichtig zu gelten hat. Das Bundesgericht hat festgehalten, dass eine Bewilligung, welche nicht in die Zuständigkeit der Gemeinde fällt, keine Wirkung entfalten kann (vgl. BGE 111 Ib 213). Erteilt die kantonale Behörde ihre Zustimmung nicht, ist die kommunale Bewilligung folglich wegen eines schwerwiegenden Mangels als nichtig zu bezeichnen.

Bei dieser Ausgangslage stellt sich die Frage, wie mit Baugesuchen in Kleinsiedlungen, die aller Voraussicht nach den Anforderungen an eine Bauzone nach Art. 15 RPG nicht entsprechen, umgegangen werden soll, bis das zu überarbeitende Kapitel 1.9 „Kleinsiedlungen“ des KRP vom Bundesrat genehmigt worden ist und bis die Gemein-

2/8

den gestützt auf § 8 des Planungs- und Baugesetzes (PBG; RB 700) die erforderlichen Anpassungen in ihren Kommunalplanungen vorgenommen haben. Es besteht die Gefahr, dass einerseits eine nicht auf die übergeordneten Vorgaben abgestimmte Neubautätigkeit entsteht und dass andererseits Baubewilligungen mit dem Rechtsmakel der Nichtigkeit belastet sind. Diese Ausgangslage führt zu grosser Rechtsunsicherheit. Aus diesem Grunde sind Regelungen nötig, die für die Baubewilligungsverfahren in betroffenen Kleinsiedlungen bis zur Anpassung der Kommunalplanungen Klarheit schaffen hinsichtlich Zuständigkeit, Verfahren und anwendbaren Rechts.

Es ist an dieser Stelle zu betonen, dass die vorliegenden Regelungen lediglich vorsorglichen Charakter aufweisen. Sie basieren – namentlich mit Bezug auf die betroffenen Kleinsiedlungen – auf den Ergebnissen des vorgenannten Projektes, vermögen jedoch das ordentliche Verfahren zur Änderung der Kommunalplanung nicht zu ersetzen (vgl. § 4 Abs. 1 i.V.m. 29 ff. PBG). Entsprechend behält die Verordnung ihre Gültigkeit nur bis zur Anpassung der jeweiligen Kommunalplanungen (vgl. nachfolgende Erläuterungen zu § 3).

## **II. Rechtsgrundlagen zum Erlass der vorliegenden Verordnung**

Gemäss § 43 Abs. 1 der Kantonsverfassung (KV; RB 101) erlässt der Regierungsrat die Verordnungen, die zum Vollzug der Gesetze von Bund und Kanton notwendig sind oder zu deren Erlass ihn das Gesetz ermächtigt. Die Verordnungskompetenz des Regierungsrates ist somit in der Verfassung selbst festgelegt und gilt unmittelbar, ohne dass sie im Gesetz wiederholt werden müsste, soweit sie sich auf reine Vollzugsvorschriften beschränkt. Gestützt auf die Bestimmung in der Kantonsverfassung ist der Regierungsrat somit ermächtigt, Regelungen für den Vollzug von Art. 15 sowie Art. 25 Abs. 2 RPG zu erlassen. Zu beachten ist in diesem Zusammenhang sodann Art. 36 Abs. 2 RPG. Gemäss dieser Bestimmung sind die Kantonsregierungen ausdrücklich ermächtigt, vorläufige Regelungen zu treffen und namentlich auch einschränkende Bestimmungen zum Bauen ausserhalb der Bauzonen zu erlassen.

3/8

### **III. Erläuterungen zu den einzelnen Bestimmungen**

#### **1. Allgemeines**

##### **§ 1 Zweck**

Diese Bestimmung legt den Zweck der Verordnung dar. Es sind Zuständigkeit, Verfahren und anwendbares Recht für das Baubewilligungsverfahren in den in den Anhängen 1 und 2 aufgelisteten Kleinsiedlungen zu regeln.

##### **§ 2 Provisorische Einteilung der Kleinsiedlungen**

Diese Bestimmung enthält die provisorische Einteilung der Kleinsiedlungen. Im Rahmen des Projektes „Überprüfung Kleinsiedlungen im Kanton Thurgau“ wurden die vom Bund genannten „Weilerzonen-Kriterien“ mit Bezug auf die Verhältnisse im Thurgau konkretisiert und die kritischen Kleinsiedlungen im Kanton Thurgau in Zonen nach Art. 15 RPG und in ihre Zugehörigkeit zu Nichtbauzonen (Landwirtschaftszonen, Landschaftsschutz-zonen und Zonen nach Art. 33 RPV) unterteilt. Für Kleinsiedlungen, die gemäss dieser Überprüfung aller Voraussicht nach den Vorgaben von Art. 15 RPG entsprechen, erübrigen sich übergangsrechtliche Regelungen. Kleinsiedlungen, die gemäss dieser Überprüfung voraussichtlich der Landwirtschaftszone oder der Landschaftsschutzzone zugewiesen werden müssen, ergeben sich aus Anhang 1 der Verordnung. Kleinsiedlungen, die gemäss dieser Überprüfung voraussichtlich einer Zone nach Art. 33 RPV zugewiesen werden müssen, ergeben sich aus Anhang 2 der Verordnung.

Es ist zu betonen, dass diese Einteilung lediglich einen provisorischen Charakter aufweist. Sie basiert auf den Ergebnissen des vorgenannten Projektes, nimmt jedoch die noch anstehende Anpassung von Kapitel 1.9 des KRP sowie die gestützt darauf zu erfolgende Überprüfung der Kleinsiedlungen durch die zuständige Planungsbehörde nicht vorweg und vermag auch das entsprechende ordentliche Verfahren zur Änderung der Kommunalplanung nicht zu ersetzen (vgl. § 4 Abs. 1 i.V.m. § 29 ff. PBG). Entsprechend behält die Verordnung ihre Gültigkeit nur bis zur Anpassung der jeweiligen Kommunalplanungen (vgl. nachfolgende Erläuterungen zu § 3).

##### **§ 3 Zeitlicher Geltungsbereich**

Nach der Überarbeitung des Kapitels 1.9 des KRP sowie dessen Genehmigung durch den Bundesrat haben die Gemeinden ihre Kommunalplanungen zu überprüfen und nötigenfalls anzupassen. Weder der KRP noch die vorliegende Verordnung vermögen das entsprechende ordentliche Verfahren zur Änderung der Kommunalplanung zu ersetzen. Entsprechend behält die Verordnung ihre Gültigkeit bis zur Anpassung der jeweiligen

4/8

Kommunalplanungen. Damit Klarheit darüber herrscht, in welchen Gemeinden die übergangsrechtliche Verordnung aufgehoben wurde, fällt das Departement für Bau und Umwelt im Genehmigungsentscheid gemäss § 5 Abs. 2 PBG einen entsprechenden Feststellungsentscheid (separater Dispositivpunkt im Genehmigungsentscheid).

## **2. Zulässigkeit von Bauten und Anlagen**

### **§ 4 Kleinsiedlungen nach § 2 Abs. 1**

Anhang 1 listet jene Kleinsiedlungen auf, die voraussichtlich von einer Bauzone zu einer sachgerechten Zone des Nichtbaugebietes – namentlich Landwirtschaftszone oder Landschaftsschutzzone nach Art. 16 bzw. 17 RPG – zuzuweisen sind.

Da es sich bei diesen Kleinsiedlungen mit hoher Wahrscheinlichkeit nicht um Zonen des Baugebietes handelt, können für die Beurteilung der Baugesuche nicht unbeschadet die Bestimmungen der jeweiligen Zonen gemäss den rechtskräftigen Kommunalplanungen herangezogen werden.

Baugesuche in Kleinsiedlungen, die aller Voraussicht nach einer Landwirtschaftszone oder Landschaftsschutzzone zugewiesen werden müssen, sind sowohl hinsichtlich der Frage der Zonenkonformität (Beurteilung durch das Amt für Raumentwicklung) als auch der weiteren Bauvorschriften wie Einpassung des Bauvorhabens ins Orts- und Landschaftsbild bzw. Masse (Beurteilung durch die Gemeindebehörde) gestützt auf die Bestimmungen der Landwirtschaftszone derjenigen Gemeinde, in der sich die Kleinsiedlung befindet, zu beurteilen. Aus Gründen der Vereinfachung und weil die definitive Zuweisung erst im Rahmen der Kommunalplanungsrevision vorgenommen werden kann, wird darauf verzichtet, hinsichtlich der anwendbaren Vorschriften weiter zu differenzieren und insbesondere auch auf die Bestimmungen der Landschaftsschutzzone zu verweisen. Stattdessen werden generell die Vorschriften der jeweiligen Landwirtschaftszone als massgebend erklärt.

### **§ 5 Kleinsiedlungen nach § 2 Abs. 2**

Anhang 2 listet jene Kleinsiedlungen auf, die voraussichtlich von einer Bauzone zu einer Zone des Nichtbaugebietes nach Art. 33 RPV zuzuweisen sind.

Die Zonenkonformität von Bauten und Anlagen in Kleinsiedlungen, die aller Voraussicht nach einer Zone nach Art. 33 RPV zugewiesen werden müssen, wird durch das Amt für Raumentwicklung geprüft und beurteilt sich – soweit diese Verordnung keine abweichenden Bestimmungen enthält (vgl. nachfolgende Absätze 2 bis 6) – nach § 15 PBV. Bei der Erhaltungszone nach § 15 PBV handelt es sich um eine Spezialzone im Sinne von Art. 18 RPG i.V.m. Art. 33 RPV, womit sich deren Anwendung im Rahmen der Be-

5/8

urteilung von Bauvorhaben in Kleinsiedlungen nach Anhang 2 aufdrängt. Erhaltungszone dienen gemäss dem Wortlaut von § 15 Abs. 1 und 2 PBV der Erhaltung und Pflege der Kleinsiedlungen unter Wahrung der bestehenden Bausubstanz und des Ortsbildes sowohl hinsichtlich des Charakters der ganzen Kleinsiedlung als auch der Erscheinung der einzelnen Gebäude. Zulässig sind Wohnbauten sowie mässig störende Betriebe.

### **Erneuerung bestehender Bauten (Abs. 2)**

Bestehende Bauten dürfen erneuert, umgenutzt und teilweise geändert werden. Die Umnutzungsmöglichkeit ist grundsätzlich umfassend. Möglich sind somit beispielsweise die Umnutzung ehemaliger landwirtschaftlicher Ökonomiebauten wie Scheunen oder Remisen in Wohnbauten oder deren Umnutzung in ein zulässiges Gewerbe.

Die Erhaltungszone bezweckt die Erhaltung und Pflege der Kleinsiedlung unter Wahrung der bestehenden Bausubstanz und des Ortsbildes sowohl hinsichtlich des Charakters der ganzen Kleinsiedlung als auch der Erscheinung der einzelnen Gebäude. In diesem Sinne darf die Charakteristik der Gebäude bei der Erneuerung, Umnutzung und teilweisen Änderung nicht wesentlich verändert werden, wobei Anpassungen mit Blick auf eine zeitgemässe Erneuerung oder energetische Sanierung möglich sind. Ein Eigentümer kann somit bestehende, unbefriedigende technische und sanitäre Einrichtungen verbessern und die Baute dem modernen Wohnstandard anpassen.

Die Charakteristik eines Gebäudes wird vor allem durch die Stellung in der Siedlungsstruktur und die Volumetrie des Gebäudes (Länge, Breite, Höhe) sowie dessen äussere Gestaltung bestimmt. Die Elemente, die die äussere Gestaltung eines Gebäudes prägen, sind in erster Linie die Aussenwände sowie das Dach. Besonderes Augenmerk bei der Erneuerung, Umnutzung und teilweisen Änderung ist somit auf die Dachform inklusive Dachaufbauten sowie die Fassadengliederung bzw. Fassadengestaltung und Farbgebung zu legen. Dabei ist auch die Materialisierung von grosser Bedeutung. Selbstverständlich sollen jedoch nur die die Kleinsiedlung bzw. die betreffende Baute im positiven Sinne prägenden Elemente erhalten bleiben. Störende Bauten, Bauteile oder Materialien dürfen ersetzt oder entfernt werden.

### **Ersatzbauten (Abs. 3)**

Der Abbruch und Wiederaufbau ist zulässig. Dem geschilderten Zweck der Erhaltungszone folgend (Erhaltung und Pflege der Kleinsiedlung unter Wahrung der bestehenden Bausubstanz und des Ortsbildes), ist der Ersatzbau jedoch grundsätzlich an gleicher Stelle und mit gleichem Volumen zu erstellen. Des Weiteren hat sich der Ersatzbau an der Charakteristik der zu ersetzenden Baute zu orientieren (vgl. hierzu vorstehende Ausführungen zu Abs. 2), wobei auch hier Anpassungen mit Blick auf eine zeitgemässe Erneuerung oder energetische Sanierung möglich sind. Zudem sollen auch beim Abbruch und Wiederaufbau nur für die Kleinsiedlung positiven Elemente übernommen werden. Auch geringfügige Änderungen mit Bezug auf Stellung und Volumen sind in

6/8

begründeten Einzelfällen möglich, falls dies entweder objektiv geboten erscheint (beispielsweise aus Gründen der Verkehrssicherheit) oder sofern dadurch eine gleichwertige Lösung für das Ortsbild entsteht.

#### **Neubauten (Abs. 4)**

Entsprechend dem geschilderten Zweck der Erhaltungszone (Erhaltung und Pflege der Kleinsiedlung unter Wahrung der bestehenden Bausubstanz und des Ortsbildes) sowie dem Charakter der Erhaltungszone als Zone des Nichtbaugebietes sind Neubauten nur zulässig, wenn sie landwirtschaftlich begründet oder standortgebunden sind. Zur Wahrung des Ortsbildes sind zudem für die zulässigen Neubauten auch Einpassungsvorgaben zu beachten. Demzufolge haben sich Neubauten in Stellung, Volumen und Charakteristik (vgl. hierzu vorstehende Ausführungen zu Abs. 2) den bestehenden Bauten anzupassen.

#### **An- und Kleinbauten (Abs. 5)**

An- und Kleinbauten wie Einzelgaragen, Sitzplätze oder Kleintierställe sind zulässig, wenn sie zum einen nicht in bestehende Bauten integriert werden können. Nebennutzungsflächen für Garagierung, Lagermöglichkeiten und ähnliches sind damit wenn immer möglich in die bestehenden Bauten zu integrieren. Dies bedeutet, dass vor Erstellung einer neuen An- oder Kleinbaute geprüft werden muss, ob die vorgesehene Nutzung in den bestehenden Bauten realisiert werden kann. Vor Erstellung eines neuen Carports ist somit beispielsweise zu klären, ob die Garagierung stattdessen in einer leer stehenden ehemaligen Scheune oder Remise untergebracht werden kann.

Zum anderen ist auch bei An- und Kleinbauten – dem bereits mehrfach geschilderten Zweck der Erhaltungszone entsprechend – eine möglichst gute Einpassung anzustreben. An- und Kleinbauten dürfen mit anderen Worten die Charakteristik und die Eigenart des Weilers nicht beeinträchtigen. Sie müssen sich daher den Hauptbauten optisch unterordnen.

#### **Weitere Bau- und Gestaltungsvorschriften (Abs. 6)**

Mit Bezug auf die weiteren Bau- und Gestaltungsvorschriften, die durch die Gemeindebehörde zu beurteilen sind, gelten die Baureglementsbestimmungen derjenigen Zone, der die Kleinsiedlung gemäss dem rechtskräftigen Rahmennutzungsplan zugewiesen sind. Mit Bezug auf die Anwendung der generellen Einpassungsvorgaben (§ 78 PBG oder entsprechende kommunale Bestimmungen) ist den konkreten Verhältnissen Rechnung zu tragen, d.h. die baulichen Massnahmen sowie die geplante Umgebungsgestaltung haben sich dem Charakter der Kleinsiedlung anzupassen.

7/8

### **3. Verfahrensbestimmungen**

#### **§ 6 Baubewilligungsverfahren**

Sowohl bei der Landwirtschaftszone wie auch der Zone nach Art. 33 RPV handelt es sich um eine Zone des Nichtbaugebietes. Gemäss Art. 25 Abs. 2 RPG entscheidet bei allen Bauvorhaben ausserhalb der Bauzone die zuständige kantonale Behörde, ob sie zonenkonform sind oder ob für sie eine Ausnahmegewilligung erteilt werden kann. Über ein Bauvorhaben in einer Kleinsiedlung, die nicht der Bauzone nach Art. 15 RPG zugewiesen werden kann, kann somit die Baubewilligung (auch für zonenkonforme Vorhaben) nicht allein von der Gemeinde erteilt werden, sondern es muss die zuständige kantonale Behörde mitwirken. Das Baubewilligungsverfahren hat sich daher in diesen Kleinsiedlungen nach § 53 PBV zu richten.

Das bedeutet Folgendes: Das Baugesuch ist, mit Ausnahme geringfügiger Um- oder Anbauten ohne Auswirkungen auf die Umgebung und die Nutzungsordnung, rechtzeitig im kantonalen Amtsblatt zu publizieren. Die Publikation hat unter der Rubrik „Baugesuch für Bauten oder Anlagen ausserhalb der Bauzone“ zu erfolgen. In der Spalte „Nutzungszone, weitere Angaben“ ist der Vermerk „Kleinsiedlung ausserhalb Bauzone“ anzubringen. Damit das Geschäft beim Eingang bei der kantonalen Baugesuchszentrale richtig in Zirkulation gesetzt wird, ist auch im Baugesuchsformular unter der Rubrik „Zonenart“ der Vermerk „Kleinsiedlung ausserhalb der Bauzone“ anzubringen oder auf die vorliegende Verordnung des Regierungsrates zu verweisen. Allerdings ist – da der Zonenplan noch nicht angepasst wurde – das Kästchen „Bauzone“ und nicht „Nichtbauzone“ anzukreuzen. In der Folge hat das Amt für Raumentwicklung über die Zonenkonformität des Bauvorhabens zu entscheiden. Danach entscheidet die Gemeindebehörde über das Bauvorhaben mit Bezug auf die Einhaltung der kommunalen Vorschriften.

#### **§ 7 Hängige Baugesuche**

Im Rahmen dieser Bestimmung ist zu klären, wie mit Baugesuchen umzugehen ist, die zum Zeitpunkt des Erlasses dieser übergangsrechtlichen Verordnung bereits hängig sind. In Analogie zu § 121 Abs. 2 PBG bestimmt sich die Hängigkeit des Baugesuches nach dem Zeitpunkt der Einreichung. Das bedeutet, dass Baugesuche, die zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Verordnung bereits eingereicht waren, grundsätzlich nach den Bestimmungen dieser Verordnung zu beurteilen sind. Das gilt auch hinsichtlich der Verfahrensvorschriften gemäss § 6 dieser Verordnung.

#### **Ziff. II**

Diese Verordnung tritt mit der Publikation im Amtsblatt in Kraft.



8/8

## **Anhang 1**

In diesem Anhang sind die Kleinsiedlungen aufgelistet, die als Resultat des Projektes „Überprüfung Kleinsiedlungen im Kanton Thurgau“ sowie des revidierten Kapitel 1.9 des KRP im Rahmen einer Kommunalplanungsrevision voraussichtlich von einer Bauzone zur Landwirtschaftszone oder zur Landschaftsschutzzone zuzuweisen sind.

Die Kleinsiedlungen sind, damit deren Identifikation eindeutig ist, mit einer Identifikationsnummer (KS-ID, die im Rahmen der GIS-Analyse festgelegt wurde) und den Lagekoordinaten (Zentrum der Kleinsiedlung) bezeichnet. In jenen Fällen, wo sich die Kleinsiedlung in zwei durch Nichtbaugelände getrennte Fraktionen aufteilt, werden zwei Koordinatenpaare angegeben. In allen anderen Fällen, namentlich auch wenn die einzelnen Teile der Kleinsiedlung lediglich durch Strassen oder andere Bauzonen wie öffentliche Zonen voneinander getrennt sind, wird nur ein Koordinatenpaar angegeben. Zudem sind die entsprechende Gemeinde sowie die Bezeichnung der Kleinsiedlung aufgeführt.

## **Anhang 2**

In diesem Anhang sind die Kleinsiedlungen aufgelistet, die als Resultat des Projektes „Überprüfung Kleinsiedlungen im Kanton Thurgau“ sowie des revidierten Kapitel 1.9 des KRP im Rahmen einer Kommunalplanungsrevision voraussichtlich von einer Bauzone zu einer Zone nach Art. 33 RPV zuzuweisen sind. Die Bezeichnung der Kleinsiedlungen in diesem Anhang erfolgt nach den gleichen Grundsätzen wie bei Anhang 1.

**Zeitplan/Vorgehensvorschlag für Projektphase 2**  
**Projekt "Überprüfung Kleinsiedlungen im Kanton Thurgau"**

Stand: 27. August 2020

	2020												2021												2022											
	JUN	JUL	AUG	SEP	OKT	NOV	DEZ	JAN	FEB	MARZ	APR	MAI	JUN	JUL	AUG	SEP	OKT	NOV	DEZ	JAN	FEB	MARZ	APR	MAI	JUN	JUL	AUG									
<b>Projektphase I</b>	Projektphase I																																			
1 Erarbeitung Projektbericht (Projektphase 1) inkl. Anhänge <i>Wer: P. Rösch/G. Hartung</i>																																				
2 Erarbeitung Entwurf PBV (inkl. Erläuterungen) <i>Wer: D. Meyer Schuster</i>																																				
3 Teilprojekt 7 (Erarbeitung Vorgehen/Zeitplan für Phase 2) <i>Wer: P. Rösch/Teilprojektteam</i>																																				
4 Ausarbeitung RRB <i>Wer: P. Rösch/G. Hartung</i>																																				
5 Erarbeitung Vergleichstabelle (Unterschiede Bau- und Nutzungsmöglichkeiten in den drei Zonen) <i>Wer: M. Gredig</i>																																				
6 Erarbeitung Hilfsmittel für den Vollzug in den Gemeinden (Leitfaden oder Merkblatt) <i>Wer: M. Gredig</i>																																				
7 Erarbeitung Argumentarium Siedlungsgebiet (PBG/KRP) <i>Wer: D. Meyer Schuster</i>																																				
8 RRB (Abschluss Projektphase 1/Start Projektphase 2) <i>Wer: P. Rösch/G. Hartung</i>																																				
Sitzungen Projektteam (PT)																																				
Sitzungen Lenkungsausschuss (LA)																																				
Sitzungen Raumplanungskommission (RPK)																																				

	2020												2021												2022											
	JUN	JUL	AUG	SEP	OKT	NOV	DEZ	JAN	FEB	MARZ	APR	MAI	JUN	JUL	AUG	SEP	OKT	NOV	DEZ	JAN	FEB	MARZ	APR	MAI	JUN	JUL	AUG									
<b>Projektphase II</b>													Projektphase II																							
9 Werkstattgespräch Kleinsiedlungen für Bauverwalterinnen und -verwalter <i>Wer: P. Rösch/G. Hartung</i>																																				
10 Versand Informationsschreiben an die Gemeinden (inkl. Einladung für 3. Informationsveranstaltung) <i>Wer: P. Rösch/G. Hartung</i>																																				
11 Information Planerstamm <i>Wer: P. Rösch/G. Hartung</i>																																				
12 Vernehmlassung zum Thema "Erschliessung von Kleinsiedlungen in LZ" <i>Wer: P. Rösch/G. Hartung</i>																																				
13 Allfällige Anpassung Richtplanentwürfe aufgrund der Vernehmlassung <i>Wer: P. Rösch/G. Hartung</i>																																				
14 Klärung der Erschliessungszuständigkeiten bei Zuweisung zu Nichtbauzone <i>Wer: D. Meyer Schuster</i>																																				
15 Teilprojekt 8 (Entschädigungszahlungen bei Härtefällen) <i>Wer: M. Sacchetti</i>																																				
16 Informationsveranstaltung Gemeinden <i>Wer: P. Rösch/G. Hartung (Versand Einladung, Präsentation)</i>																																				
17 Verwaltungsinterne Vernehmlassung "Technische Vernehmlassung" <i>Wer: P. Rösch/G. Hartung</i>																																				
18 Informationsveranstaltung (Verbände/Organisationen, Nachbarn) <i>Wer: P. Rösch/G. Hartung</i>																																				
19 Auswertung Stellungnahmen/Überarbeitung Richtplanentwurf inkl. Projektbericht (Aktualisierung Zahlen) <i>Wer: P. Rösch/G. Hartung</i>																																				
20 Vorlage der Fassung für die öffentliche Bekanntmachung an alle DC <i>Wer: P. Rösch/G. Hartung</i>																																				
21 Aufbereitung und Druck für die öffentliche Bekanntmachung <i>Wer: P. Rösch/G. Hartung</i>																																				
22 Öffentliche Bekanntmachung Richtplanentwurf <i>Wer: P. Rösch/G. Hartung</i>																																				
23 Vernehmlassung der Gesetzesentwürfe bzw. Verordnungsentwürfe <i>Wer: M. Sacchetti/D. Meyer Schuster</i>																																				
24 Vorprüfung Bundesamt für Raumentwicklung (ARE) <i>Wer: P. Rösch/G. Hartung</i>																																				
25 Auswertung Stellungnahmen/Änderungsvorschläge in Absprache mit den Fachämtern <i>Wer: P. Rösch/G. Hartung</i>																																				
26 KRP-Änderungspaket (inkl. Botschaft) an DC <i>Wer: P. Rösch/G. Hartung</i>																																				
27 Beantwortung der Eingaben unter Berücksichtigung allfälliger Änderungen <i>Wer: P. Rösch/G. Hartung</i>																																				
28 Graphische Aufbereitung/Druck KRP-Änderungspaket für Genehmigung <i>Wer: P. Rösch/G. Hartung</i>																																				
29 Vorberatung KRP-Änderungspaket durch RPK und Genehmigung durch Grossen Rat <i>Wer: P. Rösch/G. Hartung</i>																																				
30 Inkraftsetzung Teilrevision PBV (und ggf. weiterer Gesetze/Verordnungen), koordiniert mit Genehmigung KRP <i>Wer: M. Sacchetti/D. Meyer Schuster</i>																																				
31 Ausarbeitung der Genehmigungsunterlagen für den Bund <i>Wer: P. Rösch/G. Hartung</i>																																				
32 Genehmigung KRP durch den Bundesrat <i>Wer: P. Rösch/G. Hartung</i>																																				
Sitzungen Projektteam (PT)																																				
Sitzungen Lenkungsausschuss (LA)																																				
Sitzungen Raumplanungskommission (RPK)																																				

- Legende:**
- F = Ferien
  - Schulferien Kanton Thurgau
  - Ende Projektphase 1/Ende Projektphase 2 (Ende Gesamtprojekt)
  - RRB
  - Teilprojektteamsitzungen

**WENGERPLATTNER****EspaceSuisse**

Verband für Raumplanung

Association pour l'aménagement du territoire

Associazione per la pianificazione del territorio

Associazion per la planisaziun dal territori



## Rechtsgutachten

### Entschädigungsfragen im Zusammenhang mit dem Projekt «Kleinsiedlungen»

**Auftraggeber:** Departement Bau und Umwelt des Kantons Thurgau

**Auftragnehmer:** Dr.iur.Dr.h.c. Heinz Aemisegger, a. Bundesrichter, Konsulent Wenger Plattner  
Rechtsanwälte Küsnacht-Zürich, in Zusammenarbeit mit  
lic.iur.Dr.h.c. Lukas Bühlmann, Direktor EspaceSuisse und  
lic.iur.HSG Karine Markstein Schmidiger, Juristin EspaceSuisse

Bern, 24. Oktober 2019

# Inhalt

<b>1</b>	<b>Ausgangslage und Fragestellung</b> .....	<b>3</b>
1.1	Ausgangslage .....	3
1.2	Fragestellung .....	5
<b>2</b>	<b>Heute geltende kantonalrechtliche und kommunale Regelungen zu den Kleinsiedlungen</b> .....	<b>6</b>
2.1	Kantonaler Richtplan, Kapitel 1.9 Kleinsiedlungen .....	6
2.1.1	Genehmigungsbeschluss des Bundesrates vom 27. Oktober 2010.....	7
2.1.2	Genehmigungsbeschluss des Bundesrates vom 11. Dezember 2018.....	7
2.2	Kantonal-gesetzliche Grundlage.....	8
2.3	Kommunale Nutzungsvorschriften .....	9
2.4	Urteile des Bundesgerichts zu den Kleinsiedlungen im Kanton Thurgau.....	9
2.4.1	Urteil 1P.465/2002 und 1P.467/2002 vom 23. Dezember 2002 Uesslingen TG .....	9
2.4.2	Urteil 1C_321/2013 vom 21. August 2013 Matzingen TG .....	10
2.5	Genehmigung von Kleinsiedlungszonen mit Neubaumöglichkeiten?.....	11
<b>3</b>	<b>Problematik der Planungssicherheit</b> .....	<b>11</b>
<b>4</b>	<b>Frage der materiellen Enteignung</b> .....	<b>12</b>
4.1	Gegenstand der Entschädigungspflicht .....	12
4.2	Nichteinzonung oder Auszonung .....	13
4.3	Umzonung von bundesrechtswidrigen Weiler- und Dorfzonen nach § 6 PBG in Landwirtschafts- bzw. Landschaftsschutzzonen.....	16
4.4	Umzonung von bundesrechtswidrigen Weiler- und Dorfzonen nach § 6 PBG in Weilerzonen i.S.v. Artikel 33 RPV i.V.m. mit Artikel 18 RPG .....	16
4.5	Zusammenfassung der Entschädigungsfolgen bei Planungsmassnahmen .....	18
<b>5</b>	<b>Verordnung des Regierungsrates über vorsorgliche Massnahmen (Entwurf 1.7.2019)</b> .....	<b>19</b>
5.1	Zweck und Inhalt.....	19
5.2	Beurteilung des Verordnungsentwurfs .....	19
<b>6</b>	<b>Beantwortung der Fragen</b> .....	<b>21</b>
<b>I.</b>	<b>Anhang: Verordnung des Regierungsrates über vorsorgliche Massnahmen (Entwurf vom 1. Juli 2019)</b> .....	<b>25</b>

## 1 Ausgangslage und Fragestellung

### 1.1 Ausgangslage

Im Rahmen des Projektes «Überprüfung Kleinsiedlungen im Kanton Thurgau» müssen verschiedene Kleinsiedlungen, die gemäss heutigen kommunalen Zonenplänen einer Bauzone (Weiler- oder Dorfzone nach § 6 des Planungs- und Baugesetzes vom 21. Dezember 2011; PBG, RB 700) zugewiesen sind, der Weiler- bzw. Erhaltungszone nach Artikel 33 der Raumplanungsverordnung vom 28. Juni 2000 (RPV; SR 700.1) bzw. der Landwirtschaftszone nach Artikel 16 oder der Landschaftsschutzzone nach Artikel 17 des Bundesgesetzes vom 22. Juni 1979 über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz, RPG; SR 700) zugeteilt werden. Vor diesem Hintergrund steht die Frage einer materiellen Enteignung und damit verbunden von Entschädigungsforderungen der betroffenen Grundeigentümer im Raum. Das Departement Bau und Umwelt des Kantons Thurgau hat die vorn genannten Gutachter mit der Erstellung eines Gutachtens zu dieser Enteignungsproblematik betraut.

Der Bundesrat hat im Rahmen der Genehmigung der Gesamtüberarbeitung des Richtplans Thurgau 2010 und im Rahmen der Genehmigung der «Teilrevision 2017» den Kanton aufgefordert, die bestehenden Weiler auf ihre Zonenzugehörigkeit hin zu überprüfen und bei Bedarf einer sachgerechten Zone zuzuweisen. Der Kanton Thurgau steht mit diesem Auftrag nicht alleine da. Auch andere Kantone wurden in letzter Zeit vom Bundesrat im Rahmen der Prüfung und Genehmigung von Richtplananpassungen aufgefordert, ihre ausgeschiedenen Kleinsiedlungen auf ihre bundesrechtliche Rechtmässigkeit hin zu prüfen<sup>1</sup>. Mit Blick auf den heutigen Artikel 8a i.V.m. Artikel 15 RPG, welche namentlich die hochwertige Siedlungsentwicklung nach innen anstreben, ist die Zuteilung von Kleinsiedlungen ausserhalb des Siedlungsgebiets, insbesondere auch von solchen, die vollkommen überbaut sind, zu einer Bauzone klarerweise nicht mehr zulässig. Deshalb hat der Bundesrat in den Genehmigungsentscheiden der kantonalen Richtpläne die Kantone durchwegs aufgefordert, solche Kleinsiedlungen Landwirtschaftszonen oder Kleinsiedlungszonen ausserhalb der Bauzonen i.S.v. Artikel 33 RPV i.V.m. Artikel 18 RPG zuzuweisen. Das hat auch das Bundesgericht inzwischen deutlich gemacht<sup>2</sup>.

Im Rahmen des Projekts «Überprüfung Kleinsiedlungen im Kanton Thurgau» wurde eine Übersicht über den Bestand der Weiler- und massgebenden Dorfzonen im Kanton Thurgau geschaffen. Der Kanton Thurgau weist insgesamt 246 entsprechend ausgeschiedene Weiler- resp. Dorfzonen nach § 6 PBG auf. Allen ist gemeinsam, dass sie von den kantonalen und kommunalen Behörden den Bauzonen zugewiesen wurden. Diese 246 Kleinsiedlungen wurden durch einen speziellen Lenkungsausschuss mit grosser Sorgfalt einzeln detailliert darauf hin überprüft, ob sie – unabhängig von der gegenwärtigen nutzungsplanungsrechtlichen Zonierung – materiell die Qualität einer Bau- oder einer Nichtbauzone gemäss RPG aufweisen. Der Lenkungsausschuss entwickelte dabei anhand der in der Praxis namentlich zur Umsetzung von Artikel 33 RPV gehandhabten Vorgaben zusätzlich eigene, auf den Kanton Thurgau zugeschnittene Kriterien. Gestützt darauf wurden drei Kategorien von Kleinsiedlungen gebildet:

<sup>1</sup> Vgl. z.B. Prüfungsbericht des Bundesamtes für Raumentwicklung (ARE) vom 4.9.2013 betreffend die Gesamtüberarbeitung des Richtplans des Kantons Uri, Ziff. 4.5 S. 12 f.; Beschluss des Bundesrates vom 29. April 2015 betreffend die Genehmigung Richtplan des Kantons Zürich, Gesamtüberprüfung, Ziff. 6, BBl 2015 3607 und Prüfungsbericht des ARE dazu vom 15. April 2015, S. 21; Richtplan des Kantons Aargau - Genehmigung Gesamtrevision, Prüfungsbericht des ARE vom 11.8.2017, Ziff. 3.236, S. 13 ff.; Prüfungsbericht des ARE vom 18.10.2017 betreffend die Gesamtüberarbeitung Teil Siedlung des Richtplans des Kantons St. Gallen, S. 20 f. Diese Prüfungsberichte sind auf der Homepage des Bundesamtes für Raumentwicklung ARE abrufbar: <https://www.are.admin.ch/are/de/home/raumentwicklung-und-raumplanung/strategie-und-planung/kantonale-richtplaene.html> (besucht am 12.09.2019).

<sup>2</sup> vgl. BGE 145 II 83 Arosa GR.

**Kategorie 1:**

Diese betrifft Kleinsiedlungen, die mit Blick auf den revidierten Artikel 15 RPG einer **Bauzone** zugewiesen werden können.

**Kategorie 2:**

Diese bezieht sich auf Kleinsiedlungen ausserhalb der Bauzone, welche die Anforderungen an die **Zuteilung zu einer besonderen Zone** ausserhalb der Bauzonen i.S.v. Artikel 18 RPG in Verbindung mit Artikel 33 RPV (z.B. Weiler- oder Erhaltungszonen) nicht erfüllen und daher der **Landwirtschaftszone** i.S.v. **Artikel 16 RPG** oder einer **Landschaftsschutzzone** (Grundnutzungszone mit weitgehenden baulichen Einschränkungen) i.S.v. Artikel 17 RPG zugewiesen werden müssen. Bsp. Kleinsiedlung Sandegg, Gemeinde Salenstein

Beurteilung K1 "historisch gewachsen"	erfüllt
Beurteilung K2 "5 Wohnbauten"	nicht erfüllt
Beurteilung K3 "Geschlossenheit"	Distanz innerhalb: erfüllt Kompaktheit: erfüllt
Beurteilung K4 "räumliche Zäsur"	erfüllt
Beurteilung K5 "Erschliessung"	erfüllt
Beurteilung K6 "Stützpunktfunktion"	erfüllt
Beurteilung BZ nach Art. 15 RPG	nicht erfüllt
Zonenzuteilung neu	<b>Landwirtschaftszone nach Art. 16 RPG oder Landschaftsschutzzone nach Art. 17 RPG</b>



**Kategorie 3:**

Die dritte Kategorie betrifft Kleinsiedlungen ausserhalb der Bauzone, welche die Anforderungen an die Zuteilung zu einer **besonderen Zone ausserhalb der Bauzonen** i.S.v. **Art. 33 RPV** in Verbindung mit **Artikel 18 RPG** (z.B. Weiler- oder Erhaltungszonen) erfüllen. Bsp. Kleinsiedlung Oberisenegg, Gemeinde Affeltrangen

Beurteilung K1 "historisch gewachsen"	erfüllt
Beurteilung K2 "5 Wohnbauten"	erfüllt
Beurteilung K3 "Geschlossenheit"	Distanz innerhalb: erfüllt Kompaktheit: erfüllt
Beurteilung K4 "räumliche Zäsur"	erfüllt
Beurteilung K5 "Erschliessung"	erfüllt
Beurteilung K6 "Stützpunktfunktion"	erfüllt
Beurteilung BZ nach Art. 15 RPG	nicht erfüllt
Zonenzuteilung neu	<b>Zone nach Art. 18 RPG/Art. 33 RPV</b>



Abbildung 1: Übersicht der Grundkategorien der Kleinsiedlungen im Kanton TG

Der Regierungsrat beabsichtigt aufgrund der geänderten Ausgangslage und der gewonnenen Erkenntnisse, vorsorgliche Massnahmen zu erlassen, welche die **Zuständigkeit, das Verfahren und das anwendbare Recht für das Baubewilligungsverfahren** in den nicht bundesrechtskonformen

Kleinsiedlungen, regeln. Der Entwurf dieser Verordnung (Verordnung des Regierungsrates über vorsorgliche Massnahmen, Entwurf vom 1.7.2019) liegt den Gutachtern vor. Integrierender Bestandteil dieser Verordnung bilden zwei Anhänge<sup>3</sup>:

*Im Anhang 1* werden auf der Grundlage der vom Lenkungsausschuss erarbeiteten Zuteilungskriterien 34 Kleinsiedlungen aufgeführt, welche der Landwirtschaftszone gemäss Artikel 16 ff. RPG bzw. der Landschaftsschutzzone im Sinne einer Grundnutzungszone mit weitgehenden baulichen Einschränkungen gemäss Artikel 17 RPG zuzuweisen sind. Dabei werden folgende „Typen“ unterschieden:

- **Typ 1A:** Zonenplan wurde vom Kanton vor 2009 genehmigt (betrifft 28 dieser 34 Kleinsiedlungen)
- **Typ 1C:** Zonenplan wurde nach 2008 genehmigt (betrifft 2 dieser 34 Kleinsiedlungen), wobei zwar Neubauten gemäss Baureglement zulässig sind. Allerdings gibt es bei diesen beiden Kleinsiedlungen keine unüberbauten Bauplätze.
- **Typ 1D:** Zonenplan wurde nach 2008 genehmigt (betrifft 3 dieser 34 Kleinsiedlungen), wobei Neubauten gemäss Baureglement zulässig *und* unüberbaute Bauplätze vorhanden sind (allenfalls durch Abbruch kleiner Ökonomiegebäude).
- **Typ 1F:** Baureglement wurde nach 2008 genehmigt (betrifft 1 dieser 34 Kleinsiedlung).

*Im Anhang 2* figurieren 114 Kleinsiedlungen ausserhalb der Bauzone, welche die Kriterien von Artikel 33 RPV i.V.m. Artikel 18 RPG erfüllen und deshalb einer Erhaltungs- bzw. Weilerzone im Sinne dieser bundesrechtlichen Bestimmungen zugewiesen werden sollen.

- **Typ 2A:** Zonenplan wurde vor 2009 als Weilerzonen genehmigt (betrifft 81 der 114 Kleinsiedlungen) und entspricht einer Zone nach Artikel 33 RPV i.V.m. Artikel 18 RPG.
- **Typ 2C:** Zonenplan wurde nach 2008 genehmigt (betrifft 7 der 114 Kleinsiedlungen), wobei Neubauten gemäss Baureglement zulässig sind. Allerdings gibt es dort keine unüberbauten Bauplätze.
- **Typ 2D:** Zonenplan wurde nach 2008 genehmigt (betrifft 20 der 114 Kleinsiedlungen), wobei Neubauten gemäss Baureglement zulässig und unüberbaute Bauplätze vorhanden sind (allenfalls durch Abbruch kleiner Ökonomiegebäude).
- **Typ 2E:** Zonenplan wurde 2008 genehmigt (betrifft 3 der 114 Kleinsiedlungen), wobei Neubauten gemäss Baureglement zulässig *und* mehrere unüberbaute Bauplätze vorhanden sind.
- **Typ 2F:** Baureglement wurde nach 2008 genehmigt (betrifft 3 der 114 Kleinsiedlungen).

Die übrigen bestehenden Kleinsiedlungen (98 von 246) können einer Bauzone zugeteilt werden.

<b>Total 246 Weiler- Dorfzonen nach § 6 PBG</b>		
<b>34</b> werden der <b>Landwirtschaftszone</b> zugeteilt	<b>114</b> werden den <b>Weilerzonen nach Artikel 33 RPV i.V.m. Artikel 18 RPG</b> zugeteilt	<b>98</b> werden der <b>Bauzone</b> zugeteilt

Abbildung 2: Übersicht der Zuordnung der bestehenden Weiler- und Dorfzonen nach § 6 PBG in bundesrechtskonforme Zonen

## 1.2 Fragestellung

Ausgehend von der geschilderten Ausgangslage wurden den Gutachtern untenstehende Fragestellungen unterbreitet.

- I. Gestützt auf das noch zu revidierende Kapitel 1.9. «Kleinsiedlungen» des Kantonalen Richtplans haben die Gemeinden ihre Kommunalplanungen zu überprüfen und nötigenfalls anzupassen.

<sup>3</sup> Siehe hinten I. Anhang.

1. Stellt die Zuweisung einer Kleinsiedlung, die gemäss heutigen rechtskräftig genehmigten Kommunalplanungen einer Zone des Baugebietes zugewiesen ist und neu in die
    - a) Erhaltungszone nach Art. 33 RPV bzw.
    - b) die Landwirtschaftszone oder die Landschaftsschutzzone nach Artikel 16 bzw. nach Artikel 17 RPG fällt, eine materielle Enteignung dar, die zu Entschädigungszahlungen der Gemeinden führt?
  2. Wie beurteilt sich die Sachlage unter Berücksichtigung des Umstandes, dass die betroffenen Grundeigentümer ihre Parzellen zu Baulandpreisen erworben und in den letzten Jahren auch als Bauland versteuert haben?
  3. Wie beurteilt sich die Sachlage unter Berücksichtigung des Umstandes, dass für eine
    - a) überbaute bzw.
    - b) unüberbaute Parzelle bereits Erschliessungsbeiträge entrichtet wurden?Besteht namentlich bei unüberbauten Parzellen ein Anspruch auf Rückerstattung der geleisteten Erschliessungsbeiträge?
  4. Wie beurteilt sich die Sachlage unter Berücksichtigung des Umstandes, dass den betroffenen Grundeigentümern im Hinblick auf eine künftige Überbauung bereits ein konkreter Planungsaufwand entstanden ist?
- II. Der Kanton plant den Erlass von übergangsrechtlichen Regelungen (i.S. einer Verordnung des Regierungsrates) für den Umgang mit Baugesuchen in betroffenen Kleinsiedlungen (Zuständigkeit, Verfahren und anwendbares Recht). Die Übergangsregelungen behalten ihre Gültigkeit, bis das zu überarbeitende Kapitel 1.9 «Kleinsiedlungen» des kantonalen Richtplans vom Bundesrat genehmigt worden ist und bis die Gemeinden die erforderlichen Anpassungen in ihren Kommunalplanungen vorgenommen haben. Sie basieren auf den Ergebnissen des Projektes «Überprüfung Kleinsiedlungen im Kanton Thurgau» (Projektauftrag genehmigt mit RRB Nr. 162 vom 19. Februar 2019). Sie nehmen mit anderen Worten eine umfassende Überprüfung der Kleinsiedlungen durch die zuständige Planungsbehörde nicht vorweg und vermögen auch das entsprechende ordentliche Verfahren zur Änderung der Kommunalplanung letztlich nicht zu ersetzen (vgl. § 4 Abs. 1 i.V.m. § 29 ff. PBG).
- Stellt der Erlass einer solchen übergangsrechtlichen Regelung eine materielle Enteignung dar, die zu Entschädigungszahlungen des Kantons (als Urheber der Verordnung) führt, bspw. weil eine Bank bereits als Folge dieser übergangsrechtlichen Regelung die Rückzahlung von Hypotheken fordert?

## 2 Heute geltende kantonalrechtliche und kommunale Regelungen zu den Kleinsiedlungen

### 2.1 Kantonaler Richtplan, Kapitel 1.9 Kleinsiedlungen

Der kantonale Richtplan des Kantons Thurgau (Stand 2017) weist im Kapitel 1.9 Kleinsiedlungen (Stand 2009) folgenden Planungsgrundsatz 1.9 A auf:

*«Zur Erhaltung bestehender Kleinsiedlungen ausserhalb der Bauzonen können im Rahmen der Ortsplanung eng begrenzte Weiler- oder Erhaltungszone ausgeschieden werden. Folgende Bedingungen sind Voraussetzung für die Bezeichnung entsprechender Weiler- oder Erhaltungszone:*

- 5 – 10 bewohnte, mehrheitlich nicht landwirtschaftlich genutzte Gebäude,
- geschlossene Häusergruppe mit Siedlungsqualität,
- kulturgeschichtlich begründeter Siedlungsansatz, der sich von Dörfern und Städten klar absetzt.»

### 2.1.1 Genehmigungsbeschluss des Bundesrates vom 27. Oktober 2010

Mit Beschluss vom 27. Oktober 2010 zur Genehmigung der Gesamtüberarbeitung des Richtplans des Kantons Thurgau hat der Bundesrat in Ziffer 2 das Kapitel Kleinsiedlungen nur als Zwischenergebnis (anstatt Festsetzung), genehmigt. Zudem wies er in Ziffer 6 – gestützt auf den Prüfungsbericht des ARE vom 27. September 2010 – den Kanton an, die ausgeschiedenen Weilerzonen, welche den Kriterien einer Kleinsiedlung gemäss kantonalem Richtplan nicht entsprechen, einer sachgerechten Zone zuzuweisen. Der Kanton wurde zudem eingeladen, das ARE im Rahmen der mindestens alle vier Jahre erfolgenden Berichtserstattung (Art. 9 Abs. 1 RPV) darüber zu informieren. In seinem Prüfungsbericht wies das ARE darauf hin, dass gemäss damals (2010) geltender Praxis zu Artikel 33 RPV der Richtplan folgende Angaben enthalten muss:

- Eine Definition der in Frage kommenden Kleinsiedlungen,
- Kriterien für die Ausscheidung der Zonen sowie
- Aussagen zu Änderungsmöglichkeiten an der bestehenden Bausubstanz.

**Zudem wies das ARE darauf hin, dass es sich bei Zonen nach Artikel 33 RPV nicht um Bauzonen im Sinne von Artikel 15 RPG, sondern um Spezialzonen nach Artikel 18 RPG, handle.** Das ARE führte aus, dass von den 49 im Richtplan als Weilerzonen ausgeschiedenen Gebieten deren 15 weniger als fünf bewohnte Gebäude aufwiesen und stellte fest, dass zumindest diese Häusergruppen, die Anforderungen an eine Kleinsiedlung im Sinne von Artikel 33 RPV nicht erfüllen würden. Es wies den Kanton an, diese Zonen nicht einer Weiler-, sondern einer anderen sachgerechten Zone (in der Regel Landwirtschaftszone) zuzuweisen. Weiter hegte das ARE Zweifel, dass weitere Richtplanvorgaben des Kantons, wie «geschlossene Häusergruppe mit Siedlungsqualität» und «kulturgeschichtlicher Siedlungsansatz» für einzelne Kleinsiedlungen zutreffen würden. Somit wurde dem Kanton TG bereits 2010 ein Überarbeitungsauftrag vom Bund erteilt.

### 2.1.2 Genehmigungsbeschluss des Bundesrates vom 11. Dezember 2018

Mit Beschluss vom 11. Dezember 2018 hat der Bundesrat in Ziffer 1 gestützt auf den Prüfungsbericht des ARE vom 19. Juni 2018 die Anpassung des Richtplans des Kantons Thurgau unter Vorbehalt der Ziffern 2-7 genehmigt. In Ziffer 6 Buchstabe c dieses Beschlusses hat der Bundesrat in Bezug auf Kleinsiedlungen folgenden Vorbehalt angebracht:

*«Der Kanton wird aufgefordert, im Rahmen einer nächsten Richtplananpassung [...]*

*b. die Festlegungen in Kapitel 1.9 Kleinsiedlungen im Hinblick auf eine korrekte Umsetzung der bundesrechtlichen Vorgaben zu ergänzen und die bestehenden Weiler aufgrund ihrer Ausprägung und Eignung sowie den Anforderungen des Bundesrechts zu prüfen und sie – sofern sie den Kriterien einer Kleinsiedlung nach Artikel 33 RPV nicht entsprechen – einer sachgerechten Zone zuzuweisen.»*

Auf den Seiten 27 f. des Prüfungsberichts der Teilrevision 2017 führt das ARE aus, gemäss Genehmigungsgesuch des Kantons vom 21. August 2017 sei das Unterkapitel 1.9 zum Thema Kleinsiedlungen nicht Gegenstand der Genehmigung durch den Bund. Dieses Thema habe jedoch insofern einen engen Bezug zur Richtplananpassung 2017 als die **strengerer Regelungen des revidierten RPG für die Bauzonen nach Artikel 15 RPG nicht zu einem Ausweichen in die Nichtbauzone führen dürfen**. Das ARE beauftragte daher den Kanton vor diesem Hintergrund, die bestehenden Weiler- und Dorfzonen nach § 6 PBG aufgrund ihrer Ausprägung und Eignung sowie der Anforderungen des Bundesrechts auf ihre Zugehörigkeit

a) zur Landwirtschaftszone,

- b) zu Zonen nach Artikel 33 RPV (Weilerzonen/Erhaltungszonen) und  
c) zur Bauzone nach Artikel 15 RPG zu überprüfen.

Rechtlich handle es sich bei den Weilerzonen nach Artikel 33 RPV nicht um Bauzonen, sondern um besondere Zonen (Spezialzonen ausserhalb der Bauzonen), also um **Nichtbauzonen**.

Das ARE weist darauf hin, dass sich für die Prüfung und Genehmigung der Richtpläne bezüglich der Kleinsiedlungen bzw. Weilerzonen eine konstante Praxis zu Artikel 33 RPV herausgebildet habe. Gestützt auf die **Arbeitshilfe zu den Weilerzonen (ARE 2014)** muss der Richtplan aus Sicht des ARE namentlich folgende Angaben enthalten:

- Begriffswesentliche Merkmale der Weiler
- Lokalisierung der Weiler
- Kriterien für die Ausscheidung der Weilerzonen
- Änderungsmöglichkeiten an der bestehenden Bausubstanz

Für die Zuweisung einer Kleinsiedlung zu einer Weilerzone nach Artikel 33 RPV müssen von Bundesrechts wegen, folgende Voraussetzungen erfüllt sein:

- Historisch gewachsene Siedlung
- Mindestens fünf Wohnbauten
- Geschlossenes Siedlungsbild (in der Regel nicht mehr als 20 – 30 m Gebäudeabstand)
- Räumliche Zäsur zu anderen Siedlungen (mindestens 200 – 300 m, idealerweise mehr)
- Bestehende ausreichende Erschliessung

Die genannten Richtplanfestsetzungen können durch Karteneinträge in den Richtplan oder durch eine Ergänzung des Richtplantextes erfolgen. Beide Vorgehensweisen sind zulässig und es liegt im Ermessen der Kantone, wie sie diese Aufgabe lösen wollen. Den zweitgenannten Weg haben die Kantone Zürich und Aargau beschritten:

Der Kanton Zürich hat sein Richtplankapitel 2.2.2 in Laufe des Genehmigungsverfahrens um die folgende Festsetzung ergänzt: *«Bei den Kernzonen im Zusammenhang mit Kleinsiedlungen (Weiler) im Sinne von Artikel 33 RPV handelt es sich um Nichtbauzonen. Neubauten sind nicht zulässig. Für Baubewilligungen muss die zuständige kantonale Behörde zumindest ihre Zustimmung geben.»*<sup>4</sup>

Der Kanton Aargau hat folgenden Text in seinen Richtplan eingefügt: *«Im Richtplan festgesetzte Weiler sind historisch gewachsene Siedlungen, weisen mindestens 5 Wohnbauten auf, besitzen ein geschlossenes Siedlungsbild, weisen eine räumliche Zäsur zu anderen Siedlungen auf und verfügen über eine ausreichende Erschliessung.»* **Die erhebliche Ergänzung der Bausubstanz wurde im Genehmigungsverfahren des Aargauer Richtplans als unzulässig bezeichnet und aus dem Richtplantext entfernt.**<sup>5</sup>

## 2.2 Kantonal-gesetzliche Grundlage

In § 6 der Verordnung des Regierungsrates zum Planungs- und Baugesetz und zur Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe vom 18. September 2012 (RB 700.1) sind die Weilerzonen zusammen mit den Dorfzonen wie folgt geregelt:

*«1 Dorfzonen und Weilerzonen umfassen Gebiete, die der gemischten baulichen Nutzung dienen und bezwecken die Erhaltung, Erneuerung und Pflege der vorhandenen Bausubstanz und der Freiräume.*

*2 Neu-, An- und Umbauten sind sorgfältig in das Ortsbild einzuordnen.*

<sup>4</sup> Vgl. Ziff. 6 des Genehmigungsbeschlusses des Bundesrates vom 20. Mai 2015, BBl 2015 3607.

<sup>5</sup> Prüfungsbericht des ARE betreffend den Richtplan des Kantons Aargau Gesamtrevision vom 11. August 2017, Ziff. 3.236 S 1.6 Weiler, S. 13 ff.

3 Zulässig sind Wohnbauten, mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe, Mischbauten und landwirtschaftliche Betriebe.

4 In Weilerzonen können die gemäss Absatz 3 zulässigen Nutzungen eingeschränkt werden.»

### 2.3 Kommunale Nutzungsvorschriften

Die folgenden Beispiele zeigen, wie kommunale Nutzungsvorschriften für altrechtliche Weilerzonen geregelt sind:

#### **Baureglement der Gemeinde Braunau – Weilerzone We** eingeordnet unter dem Titel 2.2 **Bauzonen**

1 Die Weilerzone We bezweckt die Erhaltung und Pflege der Bausubstanz in bestehenden Weilem. Zulässig sind Wohnbauten mit maximal 3 Wohnungen, Landwirtschaftsbetriebe sowie weilergerechte Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe.

2 Gestattet sind Umbauten, Zweckänderungen sowie **einzelne Neubauten** zur Schliessung von Baulücken. Dabei ist der Charakter des Weilers und die Eigenart der Bauten zu wahren. Die vorhandene Bausubstanz ist nach Möglichkeit zu erhalten.

3 Bezüglich Gestaltung und Abweichung von den Regelbauvorschriften gelten die Vorschriften der Dorfzone.

#### **Baureglement der Politischen Gemeinde Hohentannen – Weilerzone WE** eingeordnet unter dem Titel 2.2 **Bauzonen**:

1 Die Weilerzone We bezweckt die Erhaltung und Pflege der Bausubstanz in bestehenden Weilem. Zulässig sind Wohnbauten, Landwirtschaftsbetriebe sowie mässig störende weilergerechte Gewerbebetriebe.

2 Gestattet sind Umbauten, Zweckänderungen sowie **einzelne Neubauten** zur Schliessung von Baulücken, sofern dadurch der Charakter des Weilers nicht gestört wird. Vorhandene Bausubstanz ist nach Möglichkeit zu erhalten.

3 Bezüglich Gestaltung, Fachstellungennahmen der Denkmalpflege und Abweichung von den Regelbauvorschriften gelten die Vorschriften der Dorfzone.

#### **Baureglement der Gemeinde Wuppenau – Artikel 6 Weilerzone WE** eingeordnet unter **A. Zonen des Baugebiets**

1 Die Weilerzone bezweckt die Erhaltung und Pflege der Weiler unter Wahrung der bestehenden Bausubstanz und des Weilerbildes sowohl hinsichtlich des Charakters des ganzen Weilers als auch der Erscheinung der einzelnen Gebäude mit ihren Vorgärten und Freiräumen.

2 Angestrebt wird eine sinnvolle Ausnützung der bestehenden Hauptgebäude. **Neue Hauptbauten** haben sich auf die Ausfüllung von Baulücken zu beschränken. Alle Neu-, An- und Umbauten inkl. deren Umgebungsgestaltung haben sich harmonisch ins Strassen- und Weilerbild einzufügen. Sie dürfen die bestehenden Gebäude höhenmässig weder überragen noch volumenmässig dominieren.

3 Die Weilerzone dient der gemischten Nutzung. Zugelassen sind Wohnnutzungen, landwirtschaftliche Bauten sowie weilergerechtes, höchstens mässig störendes Gewerbe.

4 Es gelten sinngemäss die Gestaltungsvorschriften für die Dorfzone (siehe Art. 5 Abs. 3+4). In den Weilem mit Schutzobjekten haben Bauvorhaben auf diese Kulturgüter im besonderen Rücksicht zu nehmen.

5 Sämtliche Um- und **Neubauten** und Anlagen in diesen Weilem und ihrer Umgebung sind besonders harmonisch zu gestalten und sorgfältig einzuordnen.

### 2.4 Urteile des Bundesgerichts zu den Kleinsiedlungen im Kanton Thurgau

#### 2.4.1 Urteil 1P.465/2002 und 1P.467/2002 vom 23. Dezember 2002 Uesslingen TG

Die Gemeinde Uesslingen wollte das Gebiet «Wachhütte» der **Landwirtschaftszone** zuweisen. Der Regierungsrat genehmigte den Zonenplan am 3. Juli 2001. Das Departement für Bau und Umwelt des Kantons Thurgau hiess dagegen erhobene Rekurse von Grundeigentümern in zwei Entscheiden gut

und wies die Gemeinde an, das Gebiet «Wachthütte» einer geeigneten Bauzone zuzuweisen. Die Gemeinde focht diese Entscheide zunächst beim Verwaltungsgericht und hernach mit **staatsrechtlicher Beschwerde** beim Bundesgericht an. Sie rügte eine Verletzung ihrer Autonomie durch willkürliche Anwendung der einschlägigen planungsrechtlichen Vorschriften. Sowohl das Verwaltungsgericht als auch das Bundesgericht wiesen die Beschwerde ab.

In Erwägung 6.3.2 führt das Bundesgericht unter Hinweis auf verschiedene ältere Urteile aus, **Kleinstbauzonen** seien zwar **grundsätzlich gesetzeswidrig**, weil damit die Zielsetzung der Raumplanungsgesetzgebung vereitelt werde, die Siedlungstätigkeit in Bauzonen zusammenzufassen und die Streubauweise für nicht freilandgebundene Bauten zu verhindern. Dies treffe jedoch nur zu, sofern durch die betreffende Kleinbauzone tatsächlich eine zusätzliche Streubauweise ermöglicht werde. Gehe es einzig um die **planerische Behandlung von bereits bestehenden Bauten** bzw. bereits **überbauten Grundstücken**, führe die Zuweisung zu einer Bauzone nicht zu einer verpönten Streubauweise oder einer zusätzlichen Zersiedelung der Landschaft, denn die bereits bestehenden Bauten könnten aufgrund der Bestandesgarantie ohnehin bestehen bleiben und massvoll erweitert werden (Art. 24c RPG). Die Rechtsprechung, wonach Kleinstbauzonen unzulässig seien, sei **ausgerichtet auf Bauzonen, in denen vor allem Neu- und Erweiterungsbauten** vorgesehen seien. Hingegen seien Einzonungen und insbesondere die Zuweisung von bestehenden Kleinsiedlungen in Bauzonen im Sinne von Artikel 15 RPG zulässig, wenn dadurch nicht unerwünschte Kleinstbauzonen für Neubauten entstehen, sondern nur bereits bebautes Gebiet geringfügig erweitert werden oder (massvolle) Erweiterungen bestehender Bauten zugelassen würden.

Wichtig an diesem Urteil ist die **Klarstellung des Bundesgerichts, dass nach seiner ständigen Rechtsprechung<sup>6</sup> die Zuteilung von Kleinsiedlungen mit Erweiterungs- und Neubaumöglichkeiten zu einer Bauzone schon nach dem am 1. Januar 1980 in Kraft getretenen RPG vom 22. Juni 1979 als unzulässig galt.**

Lukas Bühlmann hatte sich bereits im Informationsdienst Nr. 5/2003 der VLP/ASPAN sehr kritisch zum Urteil Uesslingen geäussert und unter anderem erklärt, das Bundesgericht habe sich in seiner Rechtsprechung stets gegen solche Zonen ausgesprochen. Umso mehr erstaune es, dass das Gericht in einem Entscheid eine Ansammlung von sieben zufällig über die Jahre entstandenen Bauten als „weitgehend überbautes Gebiet“ im Sinne von Artikel 15 RPG bezeichnet und die von den kantonalen Behörden vorgenommene Zuweisung des Gebiets zur Bauzone i.S.v. Artikel 15 RPG als rechtmässig erachtet habe.

#### 2.4.2 Urteil 1C\_321/2013 vom 21. August 2013 Matzingen TG

Der Gemeinderat Matzingen erteilte in einer Weilerzone **eine Baubewilligung** für ein neues Wohnhaus mit Carport. Sowohl die kantonalen Behörden als auch das Bundesgericht wiesen eine dagegen erhobene Nachbarbeschwerde ab, obwohl das Baureglement Neubauten in Weilerzonen nicht ausdrücklich zulies.

Das Verwaltungsgericht führte aus, laut §13 aPBG seien die Weilerzonen entsprechend Artikel 15 RPG Baugebietzonen, in denen **Neubauten zulässig** seien bzw. zulässig sein müssten. Das Bundesgericht schreibt dazu nur, die Beschwerdeführer hätten dies nicht in Frage gestellt. Es ging deshalb im Wesentlichen der Frage nach, ob die kommunale Baureglementsbestimmungen willkürlich angewendet wurden, was es verneinte. Zur Vereinbarkeit dieser kommunalen Vorschriften mit Artikel 15 RPG äussert es sich nicht ausdrücklich und wandte diese bundesrechtliche Vorschrift nicht von Amtes wegen an.

<sup>6</sup> vgl. z.B. BGE 118 Ia 46 E. 2c S. 451 Alvaneu GR 1992.

## 2.5 Genehmigung von Kleinsiedlungszonen mit Neubaumöglichkeiten?

Wie das Bundesgericht in Erwägung 6.3.2 des vorn erwähnten Urteils betreffend die Gemeinde Uesslingen unter Hinweis auf frühere Urteile (vgl. BGE 124 II 391 E. 3a; 119 Ia 300 E. 3b; 116 Ia 339 E. 4) ausgeführt hat, «sind Einzonungen und insbesondere die Zuweisung von bestehenden Kleinsiedlungen in Bauzonen zulässig, wenn dadurch nicht unerwünschte Kleinstbauzonen für **Neubauten** entstehen, sondern nur bereits **bebautes Gebiet geringfügig erweitert wird oder (massvolle) Erweiterungen bestehender Bauten zugelassen werden**».

Die altrechtlichen Kleinsiedlungszonen mit Neubaumöglichkeiten hätten nach dem 1. Januar 1980 deshalb an die Vorschriften des RPG vom 22. Juni 1979 angepasst werden sollen. Insbesondere hätten nach diesem Datum festgesetzte Nutzungspläne für Weilerzonen von den kantonalen Behörden nicht genehmigt werden dürfen, soweit sie Möglichkeiten für Neubauten bzw. wesentliche das Ortsbild beeinträchtigende Erweiterungen bestehender Bauten vorsahen. Dass dies unterlassen wurde, ändert nichts an der Bundesrechtswidrigkeit von Kleinsiedlungszonen, soweit sie Neubauten und wesentliche Erweiterungen zulassen.

In wenigen Fällen wurden altrechtliche, objektiv bundesrechtswidrige Weilerzonen noch nach dem bundesrätlichen Genehmigungsbeschluss betreffend die Gesamtüberarbeitung des Richtplans vom 27. Oktober 2010 und vor dem Genehmigungsbeschluss des Bundesrates betreffend die «Teilrevision 2017» des kantonalen Richtplans vom 11. Dezember 2018 genehmigt. Soweit sich in diesen altrechtlichen Weilerzonen nur bestehende Bauten befinden und darin keine Neubauten bzw. wesentlichen Erweiterungen zulässig sind, ist das mit Blick auf das vorn erwähnte Urteil des Bundesgerichts 1P.465/2002 und 1P.467/2002 betreffend die Gemeinde Uesslingen nachvollziehbar. Die Planungsmassnahme war aber objektiv mit Blick auf Artikel 33 RPV rechtlich unzulässig (vgl. vor allem § 6 Abs. 2 der Verordnung zum PBG). Das gilt auch und zwar erst recht für die wenigen Fälle, in denen in solchen Kleinsiedlungszonen Neubauten und erhebliche Erweiterungen zulässig waren.

Entscheidend ist unter dem nachstehend behandelten Gesichtspunkt der Planungssicherheit, dass der Kanton jedenfalls nach dem bundesrätlichen Genehmigungsbeschluss vom 11. Dezember 2018 keine Weilerzonen mit Neubau- und erheblichen Erweiterungsmöglichkeiten mehr genehmigt hat. In diesem Sinne hat das kantonale Departement Bau und Umwelt z.B. bei der Genehmigung der Kleinsiedlung «Vorder Bachtobel» in der Gemeinde Weinfeldern vom 29. Mai 2019 folgenden Vorbehalt angebracht: *«Die Genehmigung des Zonenplans steht unter dem Vorbehalt, dass die noch anstehende, vom Bundesrat angeordnete Ergänzung des Kapitels 1.9 im kantonalen Richtplan und die damit zusammenhängende Überprüfung der Kleinsiedlungen nicht zu einem Revisionsbedarf führt. Im Zonenplan werden die Weilerzonen mit einem Hinweisvermerk versehen.»*

## 3 Problematik der Planungssicherheit

Bestehende Nutzungszonen können aus Gründen der Rechts- bzw. Planungssicherheit nicht beliebig geändert werden. Das ist im Lichte von Artikel 21 Absatz 2 RPG nur möglich, wenn sich die Verhältnisse erheblich geändert haben. Ist dies der Fall, so werden die Nutzungspläne **überprüft** und **nötigenfalls angepasst**. Bei der Beurteilung der in Artikel 21 Absatz 2 RPG vorgeschriebenen Voraussetzungen für die Änderung bestehender Nutzungspläne ist eine **zweistufige Prüfung** vorzunehmen. Einerseits müssen sich die **Verhältnisse** seit der Planfestsetzung **wesentlich geändert** haben. Zudem muss sich im Rahmen der zweiten Prüfungsstufe ergeben, dass sich **eine Nutzungsplanänderung bezogen auf die konkrete Situation aufdrängt**.

Die **Notwendigkeit einer Planüberprüfung** ist bei allen 148 bestehenden bundesrechtswidrigen Kleinbauzonen ausserhalb der Bauzonen i.S.v. Artikel 15 RPG zu bejahen. Unter dem Gesichtspunkt

der Planungssicherheit ist das bei den **vor 2009 festgesetzten Weilerzonen**, denen bisher von den kantonalen und kommunalen Behörden zu Unrecht Baulandqualität beigemessen wurde, mit Blick auf den **Zeitablauf** sowie das Inkrafttreten der ersten Etappe der **Revision des RPG vom 15. Juni 2012** (Inkrafttreten am 1. Mai 2014) unproblematisch. Das trifft auf die 28 Kleinbauzonen des Typs 1A, welche der Landwirtschaftszone zugewiesen werden sollen, zu. Gleich verhält es sich in Bezug auf die 81 Kleinsiedlungen vom Typ 2A, welche einer Weiler- bzw. Erhaltungszone ausserhalb der Bauzone im Sinne von Artikel 33 RPV i.V.m. Artikel 18 RPG zugeteilt werden sollen.

Aber auch bei den Kleinsiedlungen, denen bisher von den kantonalen und kommunalen Behörden Baulandqualität beigemessen wurde und die nach 2009 vom Kanton genehmigt wurden, ist die Notwendigkeit der Planüberprüfung vor dem Hintergrund der vorn erwähnten bei ihnen seit langem bestehenden Bundesrechtswidrigkeit und mit Blick auf das Inkrafttreten der ersten Etappe der Revision des RPG am 1. Mai 2014 grundsätzlich zu bejahen. Fragwürdig wäre die Planüberprüfung einer solchen Weilerzone jedoch, wenn eine kantonale Nutzungsplangenehmigung nach der Genehmigung des kantonalen Richtplans (Stand Juni 2017) durch den Bundesrat vom 11. Dezember 2018 trotz bestehender Bundesrechtswidrigkeit vorbehaltlos erfolgt wäre. Das ist jedoch nicht geschehen.

Im Rahmen der **zweiten Prüfungsstufe** muss sich ergeben, dass eine Nutzungsplanänderung bezogen auf die **konkrete Situation notwendig** ist. Diese Voraussetzung ist bei sämtlichen Kleinsiedlungszonen, denen bisher von den kantonalen und kommunalen Behörden in bundesrechtswidriger Weise allgemeine Baulandqualität zugemessen wurde und bei denen die Voraussetzung der wesentlich geänderten Verhältnisse im Sinne von Artikel 21 Absatz 2 RPG bejaht wurde, erfüllt<sup>7</sup>. Insbesondere sind die Zonierungsvoraussetzungen von Artikel 15 Absatz 4 RPG im Rahmen der genannten zweiten Prüfungsstufe anwendbar<sup>8</sup>. Diese Einzonungsvoraussetzungen in eine Bauzone nach Artikel 15 RPG sind bei allen Kleinsiedlungszonen ausserhalb der Bauzonen, bei denen das Erfordernis der erheblichen Änderung der Verhältnisse i.S.v. Artikel 21 Absatz 2 RPG gegeben ist und die nicht Bauzonen zugeteilt werden können, nicht erfüllt<sup>9</sup>.

**Zusammenfassend** kann festgehalten werden, dass die Festlegungen im geltenden Richtplan und die daraus abgeleiteten kantonalen und kommunalen Bestimmungen zu den Kleinsiedlungen dem Bundesrecht nicht entsprechen. Die Festlegungen im Richtplan müssen im Hinblick auf eine korrekte Umsetzung der bundesrechtlichen Vorgaben ergänzt und die bestehenden Kleinsiedlungen einer sachgerechten Zone zugewiesen werden.

## 4 Frage der materiellen Enteignung

### 4.1 Gegenstand der Entschädigungspflicht

Wird Land in altrechtlichen Zonen für Kleinsiedlungen ausserhalb des Siedlungsgebietes, dem bis zum Inkrafttreten der Revision des RPG vom 15. Juni 2012 am 1. Mai 2014 von den kantonalen und kommunalen Behörden in unzulässiger Weise Bauzonenqualität gemäss Artikel 15 RPG zuerkannt wurde, der **Landwirtschaftszone** i.S.v. Artikel 16 ff. RPG, der Landschaftsschutzzone (Grundnutzungszone mit weitgehenden Eigentumsbeschränkungen) gemäss Artikel 17 RPG oder einer **Weiler- bzw. Erhaltungszone** i.S.v. Artikel 33 RPV i.V.m. Artikel 18 RPG zugeteilt, so stellt sich die Frage der Entschädigungspflicht. Anders verhält es sich, wenn solches Land die Einzonungsvoraussetzungen von Arti-

<sup>7</sup> Vgl. Urteil des Bundesgerichts 1C\_387/2016 vom 1. Mai 2017 Yens VD (abgelehnt); BGE 144 II 41 E. 5.2 S. 45 Bremblens VD (1C\_326/2016 vom 7. Dezember 2017, abgelehnt); Urteile des Bundesgerichts 1C\_244/2017 vom 17. April 2018 Oron VD (abgelehnt); 1C\_308/2017 vom 4. Jul 2018 Concise VD (gutgeheissen); 1C\_213/2018, 214/2018 vom 23. Januar 2019 Lutry VD (gutgeheissen); 1C\_695/2017 vom 22. Februar 2019 Davos GR (abgelehnt).

<sup>8</sup> Vgl. Urteil des Bundesgerichts 1C\_134/2015 vom 10. Februar 2016, Porrentruy JU.

<sup>9</sup> Vgl. BGE 145 II 83 Arosa GR.

kel15 Absatz 4 RPG für die Zuteilung zu einer Bauzone i.S.v. Artikel 15 RPG erfüllt und die entsprechenden Grundstücke daher in eine Bauzone eingezont werden.

Im Urteil BGE 111 Ib 257 führt das Bundesgericht in Erwägung 2 aus, Artikel 5 Absatz 2 RPG halte wie Artikel 22<sup>ter</sup> Absatz 3 der Schweizerischen Bundesverfassung (BV; SR 101; heute Art. 26 BV) als Grundsatz fest, dass **volle Entschädigung** zu leisten sei, wenn Planungsmassnahmen zu **Eigentumsbeschränkungen** führten, die **einer formellen Enteignung** (Entzug des Eigentums) **gleichkämen** und damit eine **materielle Enteignung** darstellten. Das Gericht unterscheidet bei der Umschreibung der materiellen Enteignung **zwei verschiedene Tatbestände**:

- a) Der erste liegt vor, wenn einem Eigentümer **der bisherige oder ein voraussehbarer künftiger Gebrauch seiner Sache untersagt oder besonders schwer eingeschränkt wird**, weil ihm eine wesentliche, aus dem Eigentum fliessende Befugnis entzogen wird.
- b) Der zweite ist gegeben, wenn ohne Entzug einer wesentlichen Eigentümerbefugnis ein einziger oder einzelne Grundeigentümer so betroffen werden, dass ihr **Opfer (Sonderopfer) gegenüber der Allgemeinheit unzumutbar** erschiene und es mit der Rechtsgleichheit unvereinbar wäre, wenn hierfür keine Entschädigung geleistet würde<sup>10</sup>.

Wie die nachfolgenden Ausführungen zeigen, unterscheidet das Bundesgericht bei der Beurteilung materieller Enteignungen als Folge von Zonenplanänderungen im Weiteren zwischen der grundsätzlich nicht entschädigungspflichtigen **Nichteinzonung** und der grundsätzlich entschädigungspflichtigen **Auszonung**.

#### 4.2 Nichteinzonung oder Auszonung

Wie oben erwähnt, enthält Anhang 1 des Entwurfs der Verordnung des Regierungsrates über vorsorgliche Massnahmen vom 1.7.2019 34 Kleinsiedlungen, die der Landwirtschaftszone zugewiesen werden sollen und Anhang 2 114 Kleinsiedlungen, die einer Zone nach Artikel 33 RPV i.V.m. Artikel 18 RPG zugewiesen werden können. Bei der Beurteilung der Frage, ob die Zuteilung dieser Kleinsiedlungen zur Landwirtschaftszone bzw. zu einer Zone i.S.v. Artikel 33 RPV i.V.m. Artikel 18 RPG, eine **Nichteinzonung oder eine Auszonung** darstellen, ist folgendes zu beachten:

Diese Planungsmassnahmen erfüllen die Einzonungsvoraussetzungen von Artikel 15 RPG, insbesondere von Artikel 15 Absatz 4 RPG, nicht<sup>11</sup>. Die Thurgauer Weiler- resp. Dorfzonen nach § 6 PBG stellen nach der grundsätzlich auch vom Bundesgericht geteilten Auffassung des Bundesrates, materiell Nichtbauzonen ausserhalb des Siedlungsgebietes dar, obwohl sie die kommunalen Baureglemente<sup>12</sup> und der Kanton<sup>13</sup> zu den Bauzonen zählen. Das Bundesgericht bestätigt diese Auffassung in seinem Urteil BGE 145 II 83 betreffend die Bündner Gemeinde Arosa grundsätzlich. Sie entspricht der ständigen Rechtsprechung, wonach ausserhalb der Bauzonen – ausser landwirtschaftlichen und standortgebundenen Bauten – keine Neubauten zulässig sind.

Die bestehenden Thurgauer Weiler- und Dorfzonen, welche die Einzonungsvoraussetzungen von Artikel 15 RPG nicht erfüllen und nicht als reine Erhaltungszonen ausgestaltet sind, sondern Erweiterungs- und Neubaumöglichkeiten zulassen, sind materiell bundesrechtswidrige Nutzungszonen und daher an die Grundsätze des geltenden RPG anzupassen. Die Beibehaltung der heutigen Zonenvorschriften für die in den Anhängen 1 und 2 des Verordnungsentwurfs über vorsorgliche Massnahmen enthaltenen 148 Kleinsiedlungen würde eine unzulässige Umgehung der Vorschriften über das Bauen

<sup>10</sup> BGE 111 Ib 257 E. 2a S. 261 f. Kanton Basel BS.

<sup>11</sup> Urteil des Bundesgerichts 1C\_443/2018 vom 3. Juli 2019 E. 5.2 Wollerau SZ.

<sup>12</sup> Vgl. die Baureglemente der Gemeinden Braunau, Hohentannen und Wuppenau, vorn Ziffer 2.3.

<sup>13</sup> Vgl. § 6 der Verordnung des Regierungsrates zum PBG und zur Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe vom 18. September 2012 RB 700.1, vorn Ziffer 2.2.

ausserhalb der Bauzone (Artikel. 24 ff. RPG) darstellen und den verfassungsrechtlichen Grundsatz der Trennung von Baugebiet und Nichtbaugebiet verletzen.

Die Umzonungen der heutigen Thurgauer Weiler- und Dorfzonen zu Landwirtschaftszonen oder in Zonen nach Artikel 33 RPV i.V.m. Artikel 18 RPG legen den Inhalt des Eigentums neu fest und gelten daher nach der Rechtsprechung des Bundesgerichts als Nichteinzonungen. Nichteinzonungen erfolgen nicht nur bei der Anpassung altrechtlicher Nutzungspläne, die vor dem Inkrafttreten des RPG am 1. Januar 1980 festgesetzt worden sind. Vielmehr ist auch **bei der Anpassung von Zonenplänen, die zwar unter der Herrschaft des RPG in Kraft getreten sind, aber materiell nicht in jeder Hinsicht auf die bundesrechtlichen Planungsgrundsätze ausgerichtet waren, von einer Nichteinzonung auszugehen**<sup>14</sup>.

Nichteinzonungen lösen im Gegensatz zu Auszonungen grundsätzlich keine Entschädigungspflicht des planenden Gemeinwesens aus<sup>15</sup>. Bei den oben erwähnten Zonierungsmassnahmen kommt daher enteignungsrechtlich in der Regel die **Nichteinzonungspraxis** des Bundesgerichts zum Zuge. In den Erwägung 2.3 und 2.4 von **BGE 131 II 728 S. 731 f.** führt das Bundesgericht dazu folgendes aus:

*«Nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung liegt eine - grundsätzlich entschädigungslos hinzunehmende - **Nichteinzonung** vor, wenn eine Liegenschaft bei der erstmaligen Schaffung einer raumplanerischen Grundordnung, welche den verfassungsrechtlichen und gesetzlichen Anforderungen entspricht, keiner Bauzone zugewiesen wird. Dies gilt nicht nur bei der Revision altrechtlicher, vor Inkrafttreten des RPG erlassener Zonenpläne, sondern auch bei der Anpassung von Zonenplänen, die zwar unter der Herrschaft des RPG in Kraft getreten sind, aber materiell nicht auf die bundesrechtlichen Planungsgrundsätze ausgerichtet waren (BGE 122 II 326 E. 5c S. 332; Urteil 1A.8/2002 vom 22. Juli 2002, E. 3.3-3.5). Eine - **grundsätzlich entschädigungspflichtige** - Auszonung wird dagegen angenommen, wenn ein Grundstück durch einen bundesrechtskonformen Nutzungsplan der Bauzone zugeteilt worden war und aufgrund einer Zonenplanrevision einer Nichtbauzone zugeteilt wird. Diese Unterscheidung wurde in BGE 122 II 326 E. 5c S. 332 wie folgt begründet: Den Planungsbehörden solle die erstmalige Umsetzung der verfassungsrechtlichen und raumplanungsgesetzlichen Grundsätze nicht verunmöglicht oder über Gebühr erschwert werden. Denn es bestünde die Gefahr, dass sich die Planungsbehörden gegebenenfalls von Entschädigungs- statt von Raumordnungsgesichtspunkten leiten liessen. Würden hingegen in diesem Planungsstadium Beschränkungen bisheriger ("vorraumplanungsrechtlicher") Nutzungsmöglichkeiten durchwegs als Nichteinzonungsfälle betrachtet, so öffne dies den Weg, um auch entschädigungsrechtlich sachgerecht differenzierende Lösungen zu finden. Daraus lässt sich schliessen, dass die Anpassung von ursprünglich RPG-konformen Nutzungsplänen an veränderte Verhältnisse und Anschauungen, die zu einer Einschränkung "raumplanungsrechtlicher" Nutzungsmöglichkeiten führt, grundsätzlich als Auszonung zu betrachten ist, auch wenn die Reduktion der Bauzonen nach Art. 15 RPG geboten ist, beispielsweise weil sich die Bevölkerung nicht wie erwartet entwickelt hat oder weil die Bauzonenkapazität durch neue Verdichtungs- oder Umnutzungsmöglichkeiten erhöht worden ist (so MARTIN BERTSCHI, Die Umsetzung von Art. 15 lit. b RPG über die Dimensionierung der Bauzonen: Bundesrecht, föderalistische Realität und ihre Wechselwirkungen, Diss. Zürich 2001, Rz. 96 S. 44 f.).*

*2.4 Dagegen lässt sich einwenden, dass die Unterscheidung zwischen ursprünglich fehlerhaften und anpassungsbedürftigen Nutzungsplänen nicht leicht ist. In beiden Fällen ist die Gemeinde zu einer Verkleinerung ihrer Bauzone verpflichtet; das öffentliche Interesse an der Planungsrevision ist in beiden Fällen erheblich. Auch bei der notwendigen Anpassung eines ursprünglich RPG-konformen Nutzungsplans besteht die Gefahr, dass sich die Gemeinde von entschädigungsrechtlichen anstatt von raumordnungsrechtlichen Gesichtspunkten leiten lässt. Andererseits aber ist zu bedenken, dass Zonenpläne, die unter der Herrschaft des RPG erlassen und auf dessen Pla-*

<sup>14</sup> BGE 131 II 727 E. 2.3 Wetzikon ZH S. 731 f.; Urteil des Bundesgerichts 1C\_653/2017 vom 12. März 2019 E. 2.2 Amden SG; vgl. Urteil 1C\_573/2011 vom 30. August 2013 E. 2.2 Salenstein TG in: ZBI 116/2015 S. 201 mit Hinweisen.

<sup>15</sup> Urteil des Bundesgerichts 1C\_653/2017 vom 12. März 2019 E. 2.2 Amden SG; BGE 131 II 728 E. 2.1 S. 730 f. mit Hinweisen Wetzikon ZH; Urteile des Bundesgerichts 1C\_215/2015 vom 7.3.2016 E. 3.5.1 (La Baroche JU); 1C\_573/2011, 1C\_581/2011 vom 30.8.2013 E. 2.2 und E. 4 (Salenstein TG); vgl. RIVA, Kommentar RPG, Art. 5 N.189 mit Hinweisen.

*nungsgrundsätze ausgerichtet waren, verbindlich sind (Art. 21 Abs. 1 RPG); ihre Revision setzt voraus, dass sich die Verhältnisse erheblich geändert haben (Art. 21 Abs. 2 RPG); hierfür ist eine Interessenabwägung unter Berücksichtigung der bisherigen Geltungsdauer des Nutzungsplans, dem Ausmass seiner Realisierung und Konkretisierung, dem Umfang der beabsichtigten Änderung und dem öffentlichen Interesse daran erforderlich (vgl. BGE 128 I 190 E. 4.2 S. 198 f.; BGE 120 Ia 227 E. 2c S. 233; BGE 113 Ia 444 E. 5a S. 455). Insofern dürfen Eigentümer eingezoner Parzellen grundsätzlich auf eine gewisse Beständigkeit des Nutzungsplans vertrauen. Bis zur Rechtskraft der Zonenplanrevision bleiben die ursprünglich der Bauzone zugewiesenen Parzellen Bauland und können, soweit keine Planungszone verhängt worden ist, überbaut werden. Erst mit Inkrafttreten der Zonenplanrevision verlieren sie ihre Baulandqualität. Wäre nicht nur die erstmalige Anpassung an die Vorgaben des RPG, sondern auch jede weitere Anpassung der Nutzungsplanung wegen veränderter Verhältnisse als Nichteinzonung grundsätzlich entschädigungslos hinzunehmen, wäre Art. 5 Abs. 2 RPG nur noch in Ausnahmefällen anwendbar, z.B. wenn der Eigentümer für die Erschliessung und Überbauung des Landes bereits erhebliche Kosten aufgewendet hat. Dies würde, wie auch das Verwaltungsgericht angenommen hat, den Begriff des entschädigungslos hinzunehmenden Eingriffs in das Eigentum überdehnen.»*

In **seltenen Ausnahmefällen** kann jedoch auch eine Nichteinzonung eine materielle Enteignung bewirken. Das ist der Fall, wenn der betroffene Grundeigentümer nach Treu und Glauben (Art. 9 BV) zur Annahme berechtigt war, er dürfe sein Land trotz der allgemein bekannten Entwicklung der Raumplanung zur verstärkten haushälterischen Nutzung des Bodens, zur strikteren Beachtung des verfassungsrechtlichen Trennungsgebots von Bau- und Nichtbauland (Art. 75 BV), zum besseren Schutz des Kulturlandes sowie insbesondere zur Verwirklichung der inneren Verdichtung und zur Konzentration der Bausubstanz (vgl. revidierte Art. 8a RPG und Art. 15 RPG) aus eigener Kraft in naher Zukunft überbauen. Eine solche Situation liegt etwa vor, wenn einem Grundeigentümer von den zuständigen kommunalen und kantonalen Planungsbehörden verbindliche Zusicherungen gemacht wurden, sein Grundstück sei Bauzonenland nach Artikel 15 RPG und sei rasch überbaubar. Ferner wird ausnahmsweise eine Entschädigungspflicht des planenden Gemeinwesens bejaht, wenn eine Nichteinzonung vorgenommen wird, obwohl der betroffene Grundeigentümer **gutgläubig** bereits erhebliche Aufwendungen für die Erschliessung und Überbauung seines Landes aufgewendet hat und wenn sein Land bereits hinreichend erschlossen ist. An die Gutgläubigkeit werden hohe Anforderungen gestellt. In solchen besonderen Fällen kann auch eine Nichteinzonung eine entschädigungspflichtige materielle Enteignung i.S.v. Artikel 5 Absatz 2 RPG i.V.m. Artikel 26 BV (Eigentumsgarantie) und Artikel 9 BV (Wahrung von Treu und Glauben) darstellen<sup>16</sup>.

Wer jedoch in den letzten Jahren in den besagten Weiler- und Dorfzonen «Bauland» erworben oder Erschliessungen vorgenommen hat, setzte sich mit Blick auf die vorn erwähnte allgemein bekannte Entwicklung der Raumplanung dem Risiko aus, dieses nicht überbauen zu können. Er kann aus einem solchen Vorgehen deshalb keine Entschädigungspflicht ableiten. Eine vorhandene Erschliessung allein begründet keinen Entschädigungsanspruch. Auch Erschliessungskosten, die vor langer Zeit aufgewendet wurden, sind entschädigungsrechtlich nicht erheblich<sup>17</sup>.

Sind die Voraussetzungen der materiellen Enteignung nicht gegeben, so bildet Artikel 5 Absatz 2 RPG in Verbindung mit den Artikel 9 BV und Artikel 26 BV auch keine Rechtsgrundlage für die Rückerstattung von Erschliessungskosten und öffentlichen Abgaben (Steuern), welche Grundeigentümer von unüberbautem Land in Weiler- und Dorfzonen nach § 6 PBG aufgewendet haben.

<sup>16</sup> RIVA, Kommentar RPG, Art. 5 N. 190 ff., N. 196, 198 f. mit zahlreichen Hinweisen auf die ständige Praxis des Bundesgerichts.

<sup>17</sup> Vgl. RIVA, Kommentar RPG, Art. 5 N. 195 f. mit zahlreichen Hinweisen auf die Rechtsprechung des Bundesgerichts.

#### 4.3 Umzonung von bundesrechtswidrigen Weiler- und Dorfzonen nach § 6 PBG in Landwirtschafts- bzw. Landschaftsschutzzonen

Die Landwirtschaftszone i.S.v. Artikel 16 ff. RPG stellt eine Nichtbauzone dar. Zonenkonform sind die in den Artikel 16a und 16a<sup>bis</sup> RPG genannten Bauten und Anlagen. Für andere Bauten und Anlagen gelten die Bestimmungen der Artikel 24 ff. RPG. Die Umzonung einer Weiler- und Dorfzone nach § 6 PBG, der bisher von den kantonalen und kommunalen Behörden in unzulässiger Weise allgemeine Baulandqualität beigemessen wurde, in eine Landwirtschaftszone bringt für landwirtschaftliche Bauten und Anlagen keine erheblichen Einschränkungen mit sich. Für anderweitige Nutzungen gelten die Einschränkungen und die Besitzstandsgarantie von Artikel 24 ff. RPG.

Bei der Landschaftsschutzzone, die als Grundnutzungszone oder als überlagernde Zone ausgeschieden werden kann, hängt der Inhalt der Einschränkungen von den entsprechenden Zonenvorschriften ab.

Mit Blick auf die erheblichen Nutzungsmöglichkeiten, welche die Besitzstandsgarantie für bestehende Bauten und Anlagen gewährleistet, zieht die Umzonung **überbauter Grundstücke** mangels Schwere der damit verbundenen Eigentumsbeschränkungen in der Regel keine Entschädigungsfolgen nach sich. Für bestehende landwirtschaftlich genutzte Bauten bringt die Planungsmassnahme ohnehin keine erheblichen Einschränkungen.

Bei **unüberbauten Grundstücken**, die von einer altrechtlichen Weilerzone in eine Landwirtschaftszone umgezont werden, kommen die vorne dargelegten allgemeinen enteignungsrechtlichen Grundsätze zur Anwendung. Es handelt sich bei solchen Umzonungen enteignungsrechtlich um Nichteinzonungen, die grundsätzlich nicht entschädigungspflichtig sind<sup>18</sup>.

#### 4.4 Umzonung von bundesrechtswidrigen Weiler- und Dorfzonen nach § 6 PBG in Weilerzonen i.S.v. Artikel 33 RPV i.V.m. mit Artikel 18 RPG

Das Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) der Justiz-, Gemeinde- und Kirchendirektion des Kantons Bern hat als Arbeitshilfe für die Ortsplanung in einer Publikation mit dem Titel «Weilerzonen» Grundlagen für die Abgrenzung von Weilerzonen nach Artikel 33 RPV erarbeitet<sup>19</sup>. Bezüglich der **Nutzungsmöglichkeiten** werden auf S. 7 dieser Arbeitshilfe folgende Ausführungen gemacht:

*«Die Erhaltung der Weilerstruktur bedingt massvolle Erweiterungsmöglichkeiten auch hinsichtlich der Nutzungsvielfalt. Ein traditioneller landwirtschaftlicher Weiler war geprägt vom Nebeneinander von Landwirtschaft, Wohnen und allfälligen Kernbildungsfunktionen wie Restaurant, Poststelle etc. Auch in Zukunft sollen die Weiler verschiedene Nutzungsarten aufweisen können, wobei sich infolge des stetigen Nutzungswandels Veränderungen in der Nutzungszusammensetzung ergeben werden (z.B. Dienstleistungsbetrieb anstelle Käserei).*

*Grundsätzlich sind alle Nutzungen zulässig, die in die Struktur des Weilers integrierbar sind. Bauten eines Weilers dürfen nach der Einzonung in die Weilerzone erneuert, teilweise geändert, massvoll erweitert oder wiederaufgebaut werden. Voraussetzung ist, dass diese Bauten rechtmässig erstellt oder verändert worden sind. Es bestehen folgende Möglichkeiten:*

- *Bauernhäuser können vollständig zu nichtlandwirtschaftlichem Wohnen umgenutzt werden.*
- *In Wohn- und Bauernhäuser können nicht oder massig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe integriert werden.*
- *Als störende Betriebe gelten solche, die übermässige Immissionen verursachen oder wegen den Dimensionen bzw. den Raumansprüchen die gewachsene Siedlungsstruktur des Weilers sprengen würden.*

<sup>18</sup> Siehe vorne Ziffer 4.2.

<sup>19</sup> [www.be.ch/ahop](http://www.be.ch/ahop), besucht am 6.9.2019.

- *Nicht mehr landwirtschaftlich genutzte Ökonomiegebäude oder Nebenbauten können für nicht oder mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe umgenutzt werden, wenn das Gebäude für die Aufnahme der vorgesehenen neuen Nutzung geeignet ist. Die Umnutzung zu Wohnzwecken ist nur in Gebäuden zuzulassen, welche schon eine Wohnnutzung aufweisen. Die Veränderung am Gebäude und im Aussenraum wären sonst zu einschneidend.*
- *Erweiterungen von Hauptgebäuden sind in beschränktem Umfang möglich. Sie sind entsprechend den konkreten Gegebenheiten zu definieren. Dabei gilt der Grundsatz „Ausbau vor Anbau“. Grossvolumige Erweiterungen würden dem Zweck der Weilerzone (Erhaltung der Weilerstruktur) widersprechen.*
- *An- und Nebenbauten für Nebennutzungen sind zugelassen, sofern sie sich dem Hauptgebäude klar unterordnen.*
- *Die Ausbaumöglichkeiten bestehen unter dem Vorbehalt, dass das äussere Erscheinungsbild nicht nachteilig verändert wird. Besonders sorgfältig ist mit der Dachgestaltung umzugehen.*
- *Es sind nur standortgebundene und betriebsnotwendige landwirtschaftliche Neubauten zulässig (Geltungsbereich der Landwirtschaftszone).»*

Diese Arbeitshilfe gibt die zulässigen Nutzungsmöglichkeiten in Weilerzonen i.S.v. Artikel 33 RPV i.V.m. Artikel 18 RPG sehr gut wieder. Zwar sind Neubauten und erhebliche Erweiterungen bestehender Bauten im Sinne von «**Weiterentwicklungen**»<sup>20</sup> der Weiler ausgeschlossen. Dennoch bestehen in solchen Kleinsiedlungszonen ausserhalb der Bauzonen weiterhin erhebliche bauliche Nutzungsmöglichkeiten. Wie die Berner Arbeitshilfe festhält, sind unter anderem ortsbildverträgliche geringfügige Erweiterungen grundsätzlich zulässig.

Die Eigentumsbeschränkungen, welche mit Umzonungen von Weilerzonen, denen bisher von den kantonalen und kommunalen Behörden Baulandqualität zugemessen wurde, in Weilerzonen gemäss Artikel 33 RPV i.V.m. Artikel 18 RPG verbundenen sind, bewirken **für überbaute Grundstücke** angesichts der fortbestehenden weitgehenden Nutzungsmöglichkeiten mangels Schwere **keine materielle Enteignung**.

Bei **unüberbauten Grundstücken** bewirkt die Zuweisung der Weiler- und Dorfzonen nach § 6 PBG zu Weilerzonen i.S.v. Artikel 33 RPV i.V.m. Artikel 18 RPG ein **Bauverbot**. Solche Zuteilungen zu Weilerzonen i.S.v. Artikel 33 RPV i.V.m. Artikel 18 RPG erweisen sich als grundsätzlich nicht entschädigungspflichtige Nichteinzonungen.

Der Vollständigkeit halber wird im Folgenden aber dennoch auf die **theoretische Hypothese der Bejahung einer grundsätzlich entschädigungspflichtigen Auszonung und auf deren mögliche Folgen** eingegangen. Eine **grundsätzlich entschädigungspflichtige Auszonung** liegt vor, wenn ein **Grundstück mit einem bundesrechtskonformen Nutzungsplan einer sachgerecht dimensionierten Bauzone zugeteilt war** und aufgrund einer Zonenplanrevision einer Nichtbauzone zugeteilt wird<sup>21</sup>. Ob die notwendigen Umzonungen im Kanton Thurgau Nichteinzonungen darstellen, d.h. ob die (erstmalige) Festsetzung einer Weilerzone nach Thurgauer Modell in einer Thurgauer Gemeinde bundesrechtskonform war und deshalb den damaligen Anforderungen des RPG entsprach, **hängt nach Auffassung des Bundesgerichts davon ab, ob der kommunale Zonenplan als Ganzes mit den raumplanerischen Grundsätzen vereinbar war**<sup>22</sup>. Wie dargestellt verletzen alle Thurgauer Weilerzonen, die Neubauten oder wesentliche bauliche Erweiterungen zulassen, bereits das RPG in seiner Fassung von 1979, das am 1. Januar 1980 in Kraft trat. Sie führten zu einer Umgehung von Artikel 24 ff. RPG. Für sie gelten deshalb die vorn dargestellten Nichteinzonungsgrundsätze.

<sup>20</sup> Vgl. den Prüfungsbericht des Bundesamtes für Raumentwicklung ARE betreffend den Kanton Aargau Gesamtrevision vom 22. August 2017, S. 15 f.

<sup>21</sup> Urteil des Bundesgerichts 1C\_653/2017 vom 12. März 2019 E. 2.2 Amden SG; BGE 131 II 728 E. 2.3 S. 732 mit Hinweisen.

<sup>22</sup> Urteil des Bundesgerichts 1C\_653/2017 vom 12. März 2019 E. 2.4 Amden SG.

Wird entgegen der Auffassung der Gutachter, welche von der Bundesrechtswidrigkeit der Thurgauer Weiler- und Dorfzonen nach § 6 PBG mit Neubau- und wesentlichen Erweiterungsmöglichkeiten ausgehen, das Vorliegen einer Auszonung dennoch bejaht, so bedeutet das noch nicht, dass die entsprechenden Planungsmassnahmen entschädigungspflichtig sind. Das wäre vielmehr nur der Fall, wenn die betroffenen Grundeigentümer am massgebenden Stichtag mit hoher Wahrscheinlichkeit damit rechnen konnten, ihr Land aus eigener Kraft zu überbauen. Der Überbauung dürfen keine erheblichen rechtlichen oder tatsächlichen Hindernisse entgegenstehen, wie z.B. das Erfordernis von Ausnahmebewilligungen, Sondernutzungsplanpflicht oder aufwändige Erschliessungen. Als Stichtag gilt dabei das Datum des Inkrafttretens der Auszonung, d.h. der Genehmigung derselben durch die zuständige kantonale Behörde (vgl. Art. 26 Abs. 3 RPG)<sup>23</sup>.

#### 4.5 Zusammenfassung der Entschädigungsfolgen bei Planungsmassnahmen

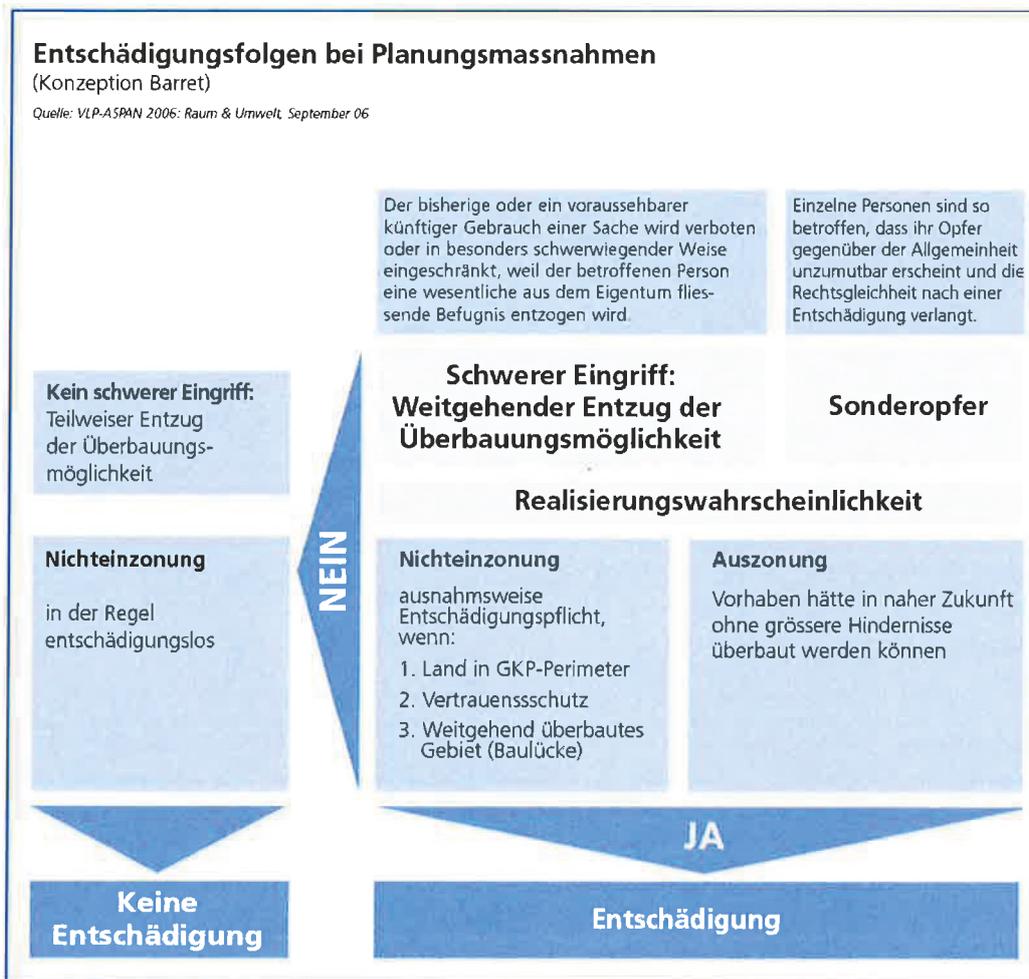


Abbildung 3: Entschädigungsfolgen bei Planungsmassnahmen

<sup>23</sup> BGE 131 II 728 E. 2.5 S. 733 Wetzikon ZH; Urteil des Bundesgerichts 1C\_653/2017 vom 12. März 2019 E. 2.1 Amden SG.

## 5 Verordnung des Regierungsrates über vorsorgliche Massnahmen (Entwurf 1.7.2019)

### 5.1 Zweck und Inhalt

Diese Verordnung regelt im **Sinne von vorsorglichen Massnahmen Zuständigkeit, Verfahren und anwendbares Recht für das Baubewilligungsverfahren in Kleinsiedlungen**, die aufgrund des Genehmigungsentscheides des Bundesrates zum Kantonalen Richtplan vom 4. Juli 2018 auf ihre Zonenzugehörigkeit zu überprüfen und bei Bedarf einer sachgerechten Zone zuzuweisen sind. Das kantonale Amt für Raumentwicklung entscheidet über alle Bauvorhaben in den in den Anhängen 1 und 2 aufgeführten Kleinsiedlungen (§ 5).<sup>24</sup>

In **Anhang 1 der Verordnung** werden Kleinsiedlungen aufgeführt, bei denen die Zuweisung von einer Bauzone zu einer Landwirtschaftszone nach Artikel 16 oder zu einer Landschaftsschutzzone nach Artikel 17 RPG zu prüfen ist. Die Zulässigkeit von Bauten und Anlagen in Kleinsiedlungen gemäss Anhang 1 beurteilt sich nach den Bestimmungen der Landwirtschaftszone des RPG des Kantons (vgl. § 11 ff. Verordnung zum PBG) und der jeweiligen Gemeinde.

**Anhang 2 der Verordnung** führt Kleinsiedlungen auf, bei denen die Zuweisung zu einer Zone nach Artikel 33 RPV zu prüfen ist. Die Zulässigkeit von Bauten und Anlagen in Kleinsiedlungen gemäss Anhang 2 beurteilt sich nach § 15 der Verordnung des Regierungsrates zum Planungs- und Baugesetz und zur Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe. Bestehende Bauten dürfen erneuert, umgenutzt und teilweise geändert werden, wenn die Charakteristik der Gebäude im Wesentlichen erhalten bleibt. Ersatzbauten sind zulässig. Sie haben grundsätzlich an gleicher Stelle und mit gleichem Volumen zu erfolgen. **Neubauten sind, mit Ausnahme von landwirtschaftlich begründeten und standortgebundenen Bauten und Anlagen, nicht zulässig.** Das kantonale Amt für Raumentwicklung entscheidet bei allen Bauvorhaben in den in den Anhängen 1 und 2 aufgeführten Kleinsiedlungen.

Bei Inkrafttreten dieser Verordnung hängige Baugesuche sind nach den §§ 2 bis 5 dieser Verordnung zu beurteilen. **Davon ausgenommen sind Baugesuche, deren öffentliche Auflage bei Inkrafttreten dieser Verordnung bereits begonnen hat.** Die Hängigkeit des Baugesuches bestimmt sich nach dem Zeitpunkt der Einreichung.

Die Gemeinden haben ihre Kommunalplanungen gestützt auf die Vorgaben des anzupassenden und durch den Bundesrat zu genehmigenden Kapitels 1.9 des kantonalen Richtplans zu überprüfen und nötigenfalls anzupassen.

Die Anwendbarkeit dieser Verordnung fällt für die in den Anhängen 1 und 2 aufgeführten Kleinsiedlungen mit der Inkraftsetzung des gestützt auf Absatz 1 dieser Bestimmung angepassten Kommunalplanung der jeweiligen Gemeinde dahin. Das Departement für Bau und Umwelt fällt im Rahmen des Genehmigungsentscheides gemäss § 5 Absatz 2 des PBG einen entsprechenden Feststellungsentscheid.

### 5.2 Beurteilung des Verordnungsentwurfs

Im Erläuternden Bericht zum Entwurf der Verordnung des Regierungsrates über vorsorgliche Massnahmen wird als Rechtsgrundlage für die Verordnung § 43 Absatz 1 der Verfassung des Kantons Thurgau vom 16. März 1987 (KV TG; SR 131.228) genannt. Nach dieser Bestimmung erlässt der Regierungsrat die Verordnungen, die zum Vollzug der Gesetze von Bund und Kanton notwendig sind oder zu deren Erlass ihn das Gesetz ermächtigt. Solange das kantonale Recht keine anderen Behörden bezeichnet, sind gemäss Artikel 36 Absatz 2 RPG die Kantonsregierungen ermächtigt, vorläufige Regelungen zu treffen, insbesondere Planungszonen (Art. 27 RPG) zu bestimmen und einschränken-

<sup>24</sup> Siehe Wortlaut der Verordnung hinten Anhang I.

de Bestimmungen zum Bauen ausserhalb der Bauzonen zu erlassen. Diese Vorschrift des Raumplanungsgesetzes des Bundes verstärkt die Argumentation in den Erläuterungen zum Verordnungsentwurf des Regierungsrates über vorsorgliche Massnahmen, wonach dieser zum Verordnungserlass zuständig ist. Man könnte deshalb die **Ermächtigungsnorm von Artikel 36 Absatz 2 RPG in den genannten Erläuterungen ebenfalls erwähnen**.

Bei den bestehenden Weiler- und Dorfzonen nach § 6 PBG, welche Erweiterungs- und Neubaumöglichkeiten zulassen, handelt es sich materiell grundsätzlich um Nutzungszonen (Nichtbauzonen), die schon dem RPG in seiner Fassung von 1979 widersprachen. Sie hätten bereits seit langem an die Vorschriften des RPG angepasst werden müssen. Heute sind sie in Übereinstimmung zu bringen mit den Grundsätzen des geltenden, d.h. des 2012 revidierten RPG. Weil sowohl der Richtplan, als auch nachgelagert die kommunalen Zonenpläne angepasst werden müssen, drängt sich aus Gründen der Rechtssicherheit und um sicherzustellen, dass die Gemeinden in nächster Zeit keine bundesrechtswidrigen Baubewilligungen erteilen, ein möglichst rascher Erlass der geplanten Verordnung über vorsorgliche Massnahmen auf.

Die vom Bundesrat in seinem Genehmigungsbeschluss vom 11. Dezember 2018 verlangten Ergänzungen des Kapitels 1.9 Kleinsiedlungen des kantonalen Richtplans des Kantons Thurgau setzen neue Richtplanfestsetzungen durch den Regierungsrat (§ 2 Abs. 2 PBG) voraus, die gemäss § 5 Abs. 1 PBG der **Genehmigung des Grossen Rates** unterliegen.

Bei der Umsetzung der Verordnung über vorsorgliche Massnahmen ist darauf zu achten, dass die darauf abgestützten Planungsmassnahmen mit den künftigen Richtplanfestlegungen im Kapitel 1.9 Kleinsiedlungen übereinstimmen, zu welchen der Bundesrat den Kanton aufgefordert hat. Die Raumplanung Schweiz weist einen Stufenbau auf, der sich in Richtplanung, Nutzungsplanung und Baubewilligung unterteilt. Die Nutzungsplanung hat der Richtplanung zu entsprechen<sup>25</sup>.

Die im Verordnungsentwurf vorgesehenen vorsorglichen Massnahmen bewirken analog zu Planungszonen **selbständige zeitlich beschränkte Eigentumsbeschränkungen**. Sie können theoretisch die Grundlage für Entschädigungsbegehren wegen materieller Enteignung (siehe vorne Ziffer 4) bilden. Solche Begehren sind jedoch im vorliegenden Zusammenhang mit Blick auf die Praxis des Bundesgerichts zur Entschädigungspflicht zeitlich beschränkter Eigentumsbeschränkungen grundsätzlich nicht erfolgreich, sofern die mit der Verordnung verbundenen Eigentumsbeschränkungen, wie vorgesehen, von kurzer Dauer sind<sup>26</sup>. Selbst wenn diese vorsorglichen Beschränkungen aber lange Zeit andauern, vermögen sie keine materiellen Enteignungen zu bewirken, soweit die Planungsmassnahmen, deren Sicherung sie gewährleisten, ihrerseits entschädigungslos zu dulden sind. Dies trifft für die Umzonungen der bisherigen Thurgauer Weiler- und Dorfzonen zu. Die Ausführungen im Erläuternden Bericht in «III. Finanzielle und personelle Auswirkungen» könnten in diesem Sinne etwas ergänzt werden.

Der zweite Satz in § 6 Absatz 1 des Verordnungsentwurfs, der festhält „*Davon ausgenommen sind Baugesuche, deren öffentliche Auflage bei Inkrafttreten dieser Verordnung bereits begonnen hat*“, sollte aus dem Verordnungstext entfernt werden. Eine **echte Rückwirkung** ist grundsätzlich unzulässig. Zulässig ist sie nur, wenn sie in einem Erlass ausdrücklich angeordnet wird, im öffentlichen Interesse liegt, zeitlich mässig ist, keine stossenden Rechtsungleichheiten schafft und nicht in wohlerworbene Rechte eingreift<sup>27</sup>. Diese Voraussetzungen sind auch für Baugesuche, deren öffentliche Auflage bei Inkrafttreten dieser Verordnung bereits begonnen hat, gegeben. Insbesondere sprechen öffentliche Interessen an der korrekten Umsetzung des verfassungsrechtlichen Trennungsgrundsatzes und an der

<sup>25</sup> Vgl. z.B. Art. 15 Abs. 4 Bst. e RPG und Urteile des Bundesgerichts 1C\_397/2015 vom 9. August 2016 Wuppenau TG; 1C\_616/2014 vom 12. Oktober 2015 Visperterminen VS.

<sup>26</sup> RIVA, Kommentar RPG, Art. 5 RPG N. 221 ff.

<sup>27</sup> PIERRE TSCHANNEN/ULRICH ZIMMERLI/MARKUS MÜLLER, Allgemeines Verwaltungsrecht, 4. A. S. 204; BGE 125 II 598 E. 5d/aa S. 598 AG Kraftwerk Wägital SZ.

korrekten Umsetzung des RPG für eine Rückwirkung. Geht man von dieser Rechtslage aus, die im Wesentlichen auch mit der ständigen Rechtsprechung des Bundesgerichts übereinstimmt, so steht der zweite Satz von § 6 Absatz 1 des Verordnungsentwurfs im Widerspruch zum Bundesrecht. Denn aus heutiger Sicht müssen **alle Baugesuche** in bestehenden altrechtlichen Weilern entweder den Vorschriften der Artikel 16 ff. RPG oder von Artikel 33 RPV i.V.m. Artikel 18 RPG entsprechen und in Anwendung des Verfahrens gemäss Artikel 25 Absatz 2 RPG geprüft werden<sup>28</sup>.

## 6 Beantwortung der Fragen

1. «Stellt die Zuweisung einer Kleinsiedlung, die gemäss heutigen rechtskräftig genehmigten Kommunalplanungen einer Zone des Baugebietes zugewiesen ist und neu in die a) Erhaltungszone nach Artikel 33 RPV bzw. b) die Landwirtschaftszone oder die Landschaftsschutzzone nach Artikel 16 bzw. 17 RPG fällt, eine materielle Enteignung dar, die zu Entschädigungszahlungen der Gemeinden führt?»
  - ⇒ Solche Zuweisungen stellen Nichteinzonungen dar und führen grundsätzlich – abgesehen von ganz seltenen Ausnahmefällen<sup>29</sup> – nicht zu einer Entschädigungspflicht des planenden Gemeinwesens.
  - ⇒ Werden sie entgegen der Auffassung der Gutachter dennoch als Auszonung qualifiziert, so kommt eine Entschädigungspflicht grundsätzlich nur bei unüberbauten Grundstücken in Betracht. Aber auch bei Annahme einer Auszonung wird die Entschädigungspflicht nur bejaht, wenn die davon betroffenen Grundeigentümer ihr Land am Stichtag, d.h. bei Eintritt der Rechtskraft der Planungsmassnahme, in naher Zukunft aus eigener Kraft erschliessen und überbauen können.
2. «Wie beurteilt sich die Sachlage unter Berücksichtigung des Umstandes, dass die betroffenen Grundeigentümer ihre Parzellen zu Baulandpreisen erworben und in den letzten Jahren auch als Bauland versteuert haben?»
  - ⇒ Dieser Umstand ändert nichts daran, dass die erwähnten Umzonungen in enteignungsrechtlicher Hinsicht grundsätzlich entschädigungslos hinzunehmen sind.
  - ⇒ Im Übrigen ist in Bezug auf die Besteuerung darauf hinzuweisen, dass nach Ziff. 10 der Weisungen des Departementes für Finanzen und Soziales vom 26. September 2018 zu § 12 der Verordnung des Regierungsrates über die Steuerschätzung der Grundstücke vom 24. November 1992 Grundstücke in Landwirtschafts-, Landschaftsschutz- oder Freihaltezonen, die ganz oder teilweise zonenfremd genutzt werden, nach nichtlandwirtschaftlichen Grundsätzen bewertet werden, sofern sie nicht dem Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht (BGBB) unterstellt oder Bestandteil eines existenzfähigen Betriebes sind. Für eine Fläche von mindestens 800 m<sup>2</sup>, bei kleineren Grundstücksflächen die Gesamtläche, ist entsprechend der Nutzung die benachbarte Bauzone als Preisbasis heranzuziehen. Wenn die vorhandene Bebauung eine grössere Fläche in Anspruch nimmt (z.B. Grundstück mit mehreren Gebäuden), ist eine angemessen grössere Fläche als Bauland zu qualifizieren.
  - ⇒ **Unbebaute Grundstücke** in der Weilerzone (oder Dorfzone) werden auch Stand heute noch als Baugrundstücke bewertet und entsprechend besteuert. § 5 Ziff. 2 der Verordnung des Re-

<sup>28</sup> Vgl. BGE 145 II 83 Arosa GR.

<sup>29</sup> Eine Entschädigung erfolgt bei Nichteinzonungen nur in besonderen Vertrauenssituationen. Einzonung geboten, weil, weitgehend überbautes Gebiet, baureifes Grundstück, Eigentümer hat für die Überbauung bereits gewisse Leistungen erbracht. Diese Voraussetzungen müssen kumulativ erfüllt sein.

gierungsrates über die Steuerschätzung der Grundstücke vom 24. November 1992 verlangt eine Zwischenschätzung von Amtes wegen, wenn ein Grundstück neu dem Baugebiet oder dem Nichtbaugebiet zugewiesen worden ist. Sofern ein unbebautes Grundstück rechtskräftig ausgezont wird, oder die Weilerzone (Dorfzone) **rechtsverbindlich nicht mehr als Bauzone betrachtet wird, muss die Steuerverwaltung über diesen Vorgang informiert werden, so dass eine Neubewertung unbebauter Grundstücke vorgenommen werden kann.**

- ⇒ Diese steuerrechtlichen Grundsätze sind jedoch für die Frage, ob eine Zuweisung von altrechtlichen Weilerzone zu einer Landwirtschafts- oder Landschaftsschutzzone bzw. zu einer Zone für Kleinsiedlungen i.S.v. Artikel 33 RPV i.V.m. Artikel 18 RPG eine materielle Enteignung bewirkt, unerheblich, weil die Besteuerungsfrage in diesem Zusammenhang grundsätzlich nicht relevant ist. Bei **überbauten Grundstücken** ist und war eine Besteuerung zum Baulandwert unter Vorbehalt der im Steuerrecht vorgesehenen Ausnahmen ohnehin zutreffend.
3. «Wie beurteilt sich die Sachlage unter Berücksichtigung des Umstandes, dass für eine a) überbaute bzw. b) unüberbaute Parzelle bereits Erschliessungsbeiträge entrichtet wurden? Besteht namentlich bei unüberbauten Parzellen ein Anspruch auf Rückerstattung der geleisteten Erschliessungsbeiträge?»
- ⇒ Auch diese Umstände ändern bei **unüberbauten Grundstücken** nichts daran, dass die erwähnten Umzonungen, soweit sie Nichteinzonungen darstellen, enteignungsrechtlich grundsätzlich entschädigungslos hinzunehmen sind. Bei Auszonungen, welche die Anforderungen an eine materielle Enteignung erfüllen, wären sie in der Verkehrswertberechnung enthalten und in dieser Weise zu entschädigen<sup>30</sup>.
  - ⇒ Im Übrigen hat eine Umfrage bei den drei Gemeinden Braunau, Wuppenau und Hohentannen ergeben, dass für unüberbaute Grundstücke jedenfalls ab 2009 keine Erschliessungsbeiträge verrechnet wurden. Es ist anzunehmen, dass dies in den meisten anderen Gemeinden mit altrechtlichen Weilerzonen, die an das revidierte RPG angepasst werden müssen, nicht anders ist.
  - ⇒ Wurden bei **überbauten Parzellen** in altrechtlichen Weilerzonen, denen bisher Bauzonenqualität i.S.v. Artikel 15 RPG beigemessen wurde, Erschliessungsbeiträge verrechnet, so erfolgte dies zu Recht, weil für solche Grundstücke eine hinreichende Erschliessung erforderlich ist. Mit Blick auf die vorstehenden Ausführungen ist dies enteignungsrechtlich jedoch bedeutungslos. Die Eigentümer von auf diesen Grundstücken stehenden Bauten geniessen gemäss Artikel 33 RPV i.V.m. Artikel 18 RPG eine umfangreiche, über die Verfassung hinausgehende Besitzstandgarantie.
4. «Wie beurteilt sich die Sachlage unter Berücksichtigung des Umstandes, dass den betroffenen Grundeigentümern im Hinblick auf eine künftige Überbauung bereits ein konkreter Planungsaufwand entstanden ist?»
- ⇒ Auch dies vermag nichts daran zu ändern, dass die erwähnten Umzonungen als Nichteinzonungen grundsätzlich entschädigungslos hinzunehmen sind.
  - ⇒ Wird entgegen der Auffassung der Gutachter eine materielle Enteignung bejaht, so könnten nutzlos gewordene Planungskosten als Inkonvenienzen entschädigt werden<sup>31</sup>.
  - ⇒ Ein selbständiger Anspruch auf die Entschädigung von Planungskosten, welche wegen einer Rechtsänderung nutzlos geworden sind, besteht grundsätzlich nicht. Anders verhält es sich

<sup>30</sup> RIVA, Kommentar RPG, Art. 5 RPG N. 226, 235.

<sup>31</sup> RIVA, Kommentar RPG, Art. 5 RPG N. 226, 235; BGE 108 Ib 352 E. 4b/aa S. 357 Wohlen BE.

nur, wenn ein bestimmtes Baugesuch gerade Anlass gegeben hat für eine Rechtsänderung, oder wenn einem Grundeigentümer von den zuständigen Behörden verbindliche Zusicherungen auf den Fortbestand der bisherigen Rechtslage gegeben worden sind<sup>32</sup>.

5. «Stellt der Erlass einer solchen übergangsrechtlichen Regelung eine materielle Enteignung dar, die zu Entschädigungszahlungen des Kantons (als Urheber der Verordnung) führt, beispielsweise weil eine Bank als Folge dieser übergangsrechtlichen Regelung die Rückzahlung von Hypotheken fordert?»

⇒ Nein

---

<sup>32</sup> RIVA, Kommentar RPG, Art. 5 RPG N. 225; BGE 102 Ia 243 E. 7 S. 252 Basel BS.

Schaffhausen / Bern 24. Oktober 2019



Dr.iur.Dr.h.c. Heinz Aemisegger



Lic.iur.Dr.hc. Lukas Bühlmann



Lic.iur.HSG Karine Markstein Schmidiger

## **I. Anhang: Verordnung des Regierungsrates über vorsorgliche Massnahmen (Entwurf vom 1. Juli 2019)**

### **§ 1 Zweck**

<sup>1</sup>Diese Verordnung regelt im Sinne von vorsorglichen Massnahmen Zuständigkeit, Verfahren und anwendbares Recht für das Baubewilligungsverfahren in Kleinsiedlungen, die aufgrund des Genehmigungsentscheides des Bundesrates zum Kantonalen Richtplan vom 4. Juli 2018 auf ihre Zonenzugehörigkeit zu überprüfen und bei Bedarf einer sachgerechten Zone zuzuweisen sind.

### **§ 2 Anwendungsbereich**

<sup>1</sup>Die vorliegende Verordnung gilt für die in den Anhängen 1 und 2 aufgeführten Kleinsiedlungen.

### **§ 3 Kleinsiedlungen nach Anhang 1**

<sup>1</sup>Anhang 1 führt Kleinsiedlungen auf, bei denen die Zuweisung von einer Bauzone zu einer Landwirtschaftszone oder Landschaftsschutzzone nach den Artikeln 16 und 17 des Bundesgesetzes über die Raumplanung zu prüfen ist.

<sup>2</sup>Die Zulässigkeit von Bauten und Anlagen in Kleinsiedlungen gemäss Anhang 1 beurteilt sich nach den Bestimmungen der Landwirtschaftszone der jeweiligen Gemeinde.

### **§ 4 Kleinsiedlungen nach Anhang 2**

<sup>1</sup>Anhang 2 führt Kleinsiedlungen auf, bei denen die Zuweisung von einer Bauzone zu einer Zone nach Artikel 33 der Raumplanungsverordnung zu prüfen ist.

<sup>2</sup>Die Zulässigkeit von Bauten und Anlagen in Kleinsiedlungen gemäss Anhang 2 beurteilt sich nach § 15 der Verordnung des Regierungsrates zum Planungs- und Baugesetz und zur Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe.

<sup>3</sup>Bestehende Bauten dürfen erneuert, umgenutzt und teilweise geändert werden, wenn die Charakteristik der Gebäude im Wesentlichen erhalten bleibt.

<sup>4</sup>Ersatzbauten sind zulässig. Sie haben grundsätzlich an gleicher Stelle und mit gleichem Volumen zu erfolgen.

<sup>5</sup>Neubauten sind, mit Ausnahme von landwirtschaftlich begründeten und standortgebundenen Bauten und Anlagen, nicht zulässig.

<sup>6</sup>An- und Kleinbauten sind zulässig, wenn sie nicht in bestehende Bauten integriert werden können und der Charakter sowie die Eigenart des Weilers nicht beeinträchtigt werden.

<sup>7</sup>Mit Bezug auf die übrigen Bau- und Gestaltungsvorschriften gelten die Bestimmungen der Zone, welcher die Kleinsiedlungen gemäss den rechtskräftigen Rahmennutzungsplänen der jeweiligen Gemeinde zugewiesen sind.

### **§ 5 Baubewilligungsverfahren**

<sup>1</sup>Das Amt für Raumentwicklung entscheidet bei allen Bauvorhaben in den in den Anhängen 1 und 2 aufgeführten Kleinsiedlungen, ob die Bauvorhaben zonenkonform sind oder ob eine Ausnahmegewilligung nach Artikel 24 ff. des Bundesgesetzes über die Raumplanung erteilt werden kann.

<sup>2</sup>Im Übrigen richtet sich das Baubewilligungsverfahren nach § 53 Absatz 1 und 2 der Verordnung des Regierungsrates zum Planungs- und Baugesetz und zur Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe.

### **§ 6 Hängige Baugesuche**

<sup>1</sup>Bei Inkrafttreten dieser Verordnung hängige Baugesuche sind nach den §§ 2 bis 5 dieser Verordnung zu beurteilen. Davon ausgenommen sind Baugesuche, deren öffentliche Auflage bei Inkrafttreten dieser Verordnung bereits begonnen hat.

<sup>2</sup>Die Hängigkeit des Baugesuches bestimmt sich nach dem Zeitpunkt der Einreichung.

## § 7 Anpassung kommunaler Pläne

<sup>1</sup>Die Gemeinden haben ihre Kommunalplanungen gestützt auf die Vorgaben des anzupassenden und durch den Bundesrat zu genehmigenden Kapitels 1.9 des kantonalen Richtplans zu überprüfen und nötigenfalls anzupassen.

<sup>2</sup>Die Anwendbarkeit dieser Verordnung fällt für die in den Anhängen 1 und 2 aufgeführten Kleinsiedlungen mit der Inkraftsetzung des gestützt auf Absatz 1 dieser Bestimmung angepassten Kommunalplanung der jeweiligen Gemeinde dahin. Das Departement für Bau und Umwelt fällt im Rahmen des Genehmigungsentscheides gemäss § 5 Absatz 2 des Planungs- und Baugesetzes einen entsprechenden Feststellungsentscheid.

II.

Diese Verordnung tritt auf den ... in Kraft.

Anhang 1 der übergangsrechtlichen Verordnung des Regierungsrates (Entwurf)

Stand: 1. Juli 2019

KS-ID	Koordinaten	Gemeinde	Bezeichnung Kleinsiedlung
K2	2710457, 1264630	Aadorf	Huzenwil
K3	2709219, 1258866	Aadorf	Illishausen
K13	2718822, 1269320	Amlikon-Bissegg	Holzhof
K35	2731234, 1273783	Berg	Lanzendom
K36	2718598, 1261814	Bettwiesen	Stocken
K79	2700319, 1281760	Diessenhofen	Bleichi
K80	2698058, 1282623	Diessenhofen	Hindermüli
K82	2698158, 1282679	Diessenhofen	Mittleri Müli
K83	2699620, 1282513	Diessenhofen	Rheinsäge
K84	2701125, 1281403	Diessenhofen	Schupfen
K102	2744885, 1264578	Egnach	Klösterli
K370	2744457, 1267572	Egnach	Langgreut Ost
K375	2713685, 1253961	Fischingen	Halterswil Süd
K136	2709854, 1266397	Frauenfeld	Aumühle
K138	2712192, 1268830	Frauenfeld	Ergaten
K160	2740705, 1262497	Hauptwil-Gottshaus	Lemisau
K172	2735300, 1263652	Hohentannen	Hummelberg
K178	2717597, 1275870	Hornburg	Klingenberg
K194	2729208, 1275371	Kemmental	Neuhof
K195	2727263, 1274418	Kemmental	Unterbächi-Neumühle
K207	2735275, 1272315	Langrickenbach	Bärshof
K378	2735489, 1272379	Langrickenbach	Obergreut Nord
K217	2736109, 1271774	Langrickenbach	Schönenbohl
K371	2723762, 1271154	Märstetten	Lachenagger
K382	2718413, 1275185	Müllheim	Tonisbärg
K373	2715335, 1259015	Münchwilen	Holzmannshaus Mitte
K266	2720271, 1281131	Salenstein	Sandegg
K380	2720494, 1264071	Tobel-Tägerschen	Eriken Süd
K316	2704941, 1278958	Wagenhausen	Kaltenbach-Raa
K320	2723864, 1277674	Wäldi	Hohenrain
K331	2707573, 1271976	Warth-Weiningen	Nergelen
K379	2727809, 1269935	Weinfelden	Unterhard Nord
K342	2721202, 1273748	Wigoltingen	Hof
K366	2740455, 1262371	Zihlschlacht-Sitterdorf	Papiermühle

## Anhang 2 der übergangsrechtlichen Verordnung des Regierungsrates (Entwurf)

Stand: 1. Juli 2019

KS-ID	Koordinaten	Gemeinde	Bezeichnung Kleinsiedlung
K4	2721716, 1266807	Affeltrangen	Azenwilen
K5	2720061, 1267229	Affeltrangen	Kaltenbrunnen
K6	2719224, 1264220	Affeltrangen	Oberisenegg
K7	2722725, 1265306	Affeltrangen	Oberlangnau
K10	2718404, 1269864 2718439, 1269803 2718486, 1269855	Amlikon-Bissegg	Griesenberg
K15	2720151, 1269163	Amlikon-Bissegg	Kreuz
K8	2720407, 1267781	Amlikon-Bissegg / Affeltrangen	Maltbach
K18	2742312, 1266516	Amriswil	Almensberg
K21	2738210, 1267296	Amriswil	Obermühle
K27	2748235, 1266321	Arbon	Chratzere
K31	2732088, 1273226	Berg	Ast
K32	2728655, 1272266	Berg	Beckelswilen
K30	2727906, 1269862	Berg / Weinfelden	Unterhard Süd
K42	2712331, 1257410	Bichelsee-Balterswil	Loh
K47	2733641, 1270643	Birwinken	Eckartshausen
K377	2734058, 1270250	Birwinken	Oberandwil Nord
K51	2734083, 1270103	Birwinken	Oberandwil Süd
K54	2733620, 1261953	Bischofszell	Hackborn
K55	2731722, 1262875	Bischofszell	Kenzenau
K60	2721580, 1261587	Braunau	Beckingen
K62	2721368, 1263043	Braunau	Oberhausen
K63	2723393, 1264196	Braunau	Oberhof
K66	2730661, 1269779 2730732, 1269788	Bürglen	Oberopfershofen
K68	2721004, 1267610	Bussnang	Eppenstein
K71	2721302, 1267582	Bussnang	Oberoppikon
K78	2727711, 1266388	Bussnang	Werlbühl
K85	2744914, 1265262	Egnach	Attenreute
K88	2744620, 1265630	Egnach	Birmoos
K92	2746324, 1264399	Egnach	Burkartsulishaus
K100	2747061, 1266717	Egnach	Holz
K103	2745500, 1265468	Egnach	Kuglersgreut
K369	2744091, 1267665	Egnach	Langgreut West
K104	2744264, 1267608	Egnach	Langgreut Zentrum
K106	2746042, 1264792	Egnach	Moos
K108	2746749, 1265832	Egnach	Ringenzeichen

K109	2744983, 1264795	Egnach	Staubishub
K112	2745113, 1267505	Egnach	Wilen
K116	2736530, 1268815	Erlen	Aach
K125	2715501, 1256567	Eschlikon	Than
K126	2711816, 1270272	Felben-Wellhausen	Römerstrasse Nord
K381	2711741, 1270172	Felben-Wellhausen	Römerstrasse Süd
K127	2716318, 1255547	Fischingen	Anwil
K128	2714373, 1250769	Fischingen	Au
K129	2714343, 1255473	Fischingen	Bernhardsriet
K132	2713729, 1254026	Fischingen	Hatterswil Nord
K133	2716520, 1254082	Fischingen	Matt
K141	2712725, 1268982	Frauenfeld	Hub
K144	2712767, 1268331	Frauenfeld	Oberherthen
K148	2706126, 1268360	Gachnang	Bethelhausen
K154	2740508, 1274210	Güttingen	Moosburg
K158	2737836, 1260392	Hauptwil-Gottshaus	Freiherthen
K162	2741333, 1261489	Hauptwil-Gottshaus	Thürlewang
K169	2742106, 1268356	Hefenhofen	Tohueb
K170	2711299, 1275002	Herdern	Wilen
K171	2735509, 1265591	Hohentannen	Bernhausen
K173	2735061, 1265913	Hohentannen	Hüttenswil
K174	2733889, 1264077	Hohentannen	Oetlishausen
K176	2713297, 1277368	Homburg	Gündelhart
K180	2719522, 1279049	Homburg	Reutenen
K181	2718456, 1278967	Homburg	Untersalen
K184	2708601, 1273172	Hüttwilen	Neumühle
K188	2727477, 1272757	Kemmental	Aufhäusern
K190	2728977, 1275401	Kemmental	Bommen

KS-ID	Koordinaten	Gemeinde	Bezeichnung Kleinsiedlung
K192	2728174, 1275697	Kemmental	Geboltshausen
K196	2726012, 1275482	Kemmental	Oberstöcken
K197	2727037, 1273183	Kemmental	Schlatt
K198	2726137, 1275087	Kemmental	Unterstöcken
K201	2730777, 1263141	Kradolf-Schönenberg	Aspenrüti
K205	2731303, 1264322	Kradolf-Schönenberg	Rothen
K209	2735724, 1271315	Langrickenbach	Bruster
K211	2737723, 1271316	Langrickenbach	Dünnershaus
K212	2735920, 1271539	Langrickenbach	Geienberg
K214	2735421, 1272243	Langrickenbach	Obergreut Süd
K218	2735502, 1272099	Langrickenbach	Untergreut
K227	2723381, 1272159	Märstetten	Ruberbaum Ost
K225	2724075, 1271559	Märstetten	Schnellberg
K228	2724168, 1272735	Märstetten	Wald
K372	2712566, 1267149	Matzingen	Dingenhart Nord
K229	2712742, 1266975 2712691, 1267090	Matzingen	Dingenhart Süd
K231	2711056, 1264813	Matzingen	Ristenbühl
K234	2718477, 1275020	Mülheim	Langenhart
K235	2716278, 1259251	Münchwilen	Freudenberg
K374	2715467, 1258917	Münchwilen	Holzmannshaus Süd
K255	2747250, 1265157	Roggwil	Mallisdorf
K259	2745936, 1262050	Roggwil	Watt
K260	2743795, 1268425	Romanshorn	Aach
K263	2742807, 1268778	Romanshorn	Oberhäusern Uerdorf
K267	2743269, 1268177	Salmsach	Fehlwies
K269	2742139, 1267563	Salmsach	Ober-Buhreute
K276	2725550, 1264140	Schönholzerswilen	Habisreuti

K277	2726456, 1264312	Schönholzerswilen	Hagenbuch
K280	2725233, 1264644	Schönholzerswilen	Häusern
K282	2728724, 1263442	Schönholzerswilen	Laachen
K284	2728565, 1265072	Schönholzerswilen	Metzgersbuhwil
K298	2733029, 1266597	Sulgen	Gulbertshausen
K305	2720516, 1264167	Tobel-Tägerschen	Erikon Nord
K306	2720702, 1262888	Tobel-Tägerschen	Karlshub
K307	2721951, 1264417 2722031, 1264464	Tobel-Tägerschen	Thor
K308	2718647, 1262541	Tobel-Tägerschen	Thüm
K311	2706354, 1272000	Uesslingen-Buch	Horben
K313	2703132, 1271893	Uesslingen-Buch	Oberdietingen
K328	2714932, 1261041	Wängi	Möriswang
K329	2713135, 1261186	Wängi	Wilhof
K332	2707752, 1271338	Warth-Weiningen	Warth
K336	2727708, 1270220	Weinfeldern	Oberhard
K338	2724534, 1271225	Weinfeldern	Vorder Bachtobel
K344	2719442, 1271554	Wigoltingen	Häusern Ost
K350	2724216, 1261055	Wuppenau	Gärtensberg
K351	2724515, 1261982	Wuppenau	Greutensberg
K355	2724584, 1260612	Wuppenau	Obere Mörenau
K356	2728297, 1261210	Wuppenau	Oberheimen
K357	2726303, 1263425	Wuppenau	Remensberg
K362	2739989, 1263375	Zihlschlacht-Sitterdorf	Bidegg
K364	2736190, 1263900 2736217, 1263867	Zihlschlacht-Sitterdorf	Hohlenstein

## Entwurf Lenkungsausschuss

# **Gesetz über Vereinbarungen zur Milderung persönlicher Folgen von raumplanerischen Massnahmen in Kleinsiedlungen (GVKS)**

vom ...

---

I.

## **§ 1 Grundsatz**

<sup>1</sup> Der Kanton kann zur Milderung von finanziellen Härtefällen als Folge von raumplanerischen Massnahmen in Thurgauer Kleinsiedlungen nach Massgabe dieses Gesetzes Vereinbarungen über die Gewährung von Beiträgen, Darlehen oder Bürgschaften abschliessen.

<sup>2</sup> Auf Beiträge, Darlehen oder Bürgschaften nach Absatz 1 besteht kein Rechtsanspruch.

## **§ 2 Objektive Voraussetzungen**

<sup>1</sup> Vereinbarungen im Sinne von § 1 Absatz 1 können geschlossen werden, wenn

1. der geltend gemachte Härtefall in engem Zusammenhang mit einem Grundstück innerhalb einer in den Anhängen 1 oder 2 der Kleinsiedlungsverordnung des Regierungsrates vom 12. Mai 2020 (KSV; RB 700.3) aufgelisteten Kleinsiedlung steht,
2. das Grundstück nach Ziffer 1 in der Zeit vom 1. Januar 2013 bis 31. Dezember 2019 durch Kauf zu einem damals marktnahen Preis erworben wurde,
3. dem Grundstück nach Ziffer 1 durch rechtskräftige raumplanerische Massnahmen eine baulich nutzbare, zusammenhängende Fläche von mindestens 400 m<sup>2</sup> entzogen wurde.

## **§ 3 Subjektive Voraussetzungen**

<sup>1</sup> Vereinbarungen im Sinne von § 1 Absatz 1 können mit natürlichen Personen abgeschlossen werden, wenn diese

1. nachweisen, dass sie Eigentümer des betroffenen Grundstücks sind,
2. unter Vorlage der massgeblichen Dokumente glaubhaft machen, dass der Entzug der Bebaubarkeit zu einem persönlichen finanziellen Härtefall führt.

## **§ 4 Rahmenbedingungen für die Vereinbarungen**

<sup>1</sup> Beim Abschluss der Vereinbarungen nach § 1 Absatz 1 sind folgende Vorgaben zu beachten:

1. Die Leistungen des Kantons bestehen in erster Linie aus Darlehen, in zweiter Linie aus Bürgschaften und in dritter Linie aus nicht rückzahlbaren Beiträgen.
2. Werden Beiträge vereinbart, betragen sie pauschal Fr. 70 000 bei einer der Bebaubarkeit entzogenen Fläche von 400 - 600 m<sup>2</sup> und Fr. 100 000 bei einer der Bebaubarkeit entzogenen Fläche von mehr als 600 m<sup>2</sup>.
3. Die Vereinbarung hat einen Verzicht der Vertragspartnerin oder des Vertragspartners auf die Geltendmachung von Enteignungsansprüchen zu enthalten sowie ein Rückforderungsrecht für den Fall der missbräuchlichen Verwendung der Beiträge.
4. Vereinbarungen dürfen erst nach Rechtskraft der die Beschränkung der bebaubaren Fläche verursachenden Umzonung des betroffenen Grundstücks abgeschlossen werden.
5. Die Verpflichtungen aus den Vereinbarungen dürfen die kreditrechtlich freigegebenen Mittel nicht übersteigen.

## § 5 Ausnahme

<sup>1</sup> Vereinbarungen nach diesem Gesetz können vor der Rechtskraft der Umzonung im Sinne von § 4 Absatz 4 abgeschlossen werden, wenn als Folge der Anwendbarkeit der Kleinsiedlungsverordnung Grundpfandforderungen zu begleichen sind.

<sup>2</sup> In den Fällen von Absatz 1 können Pfandgläubigerinnen oder Pfandgläubiger als Vertragspartnerin oder Vertragspartner einbezogen werden.

## § 6 Vorgehen

<sup>1</sup> Wer mit dem Kanton eine Vereinbarung im Sinne dieses Gesetzes abschliessen will, reicht vorbehaltlich von § 5 spätestens ein Jahr nach Rechtskraft der massgeblichen Umzonung ein begründetes Gesuch beim Kanton ein.

<sup>2</sup> Der Kanton teilt der Gesuchstellerin oder dem Gesuchsteller innerhalb eines Monats nach Eingang des Gesuchs mit, ob er die objektiven und subjektiven Voraussetzungen nach § 2 und § 3 als vorläufig erfüllt betrachtet.

<sup>3</sup> Erachtet er die Voraussetzungen als vorläufig erfüllt, lädt er zu Verhandlungsgesprächen ein, über die Beschlussprotokolle zu führen sind.

<sup>4</sup> Wird keine Einigung gefunden, schliesst der Kanton die Gespräche durch schriftliche Mitteilung ab.

## § 7 Finanzierung

<sup>1</sup> Für die Finanzierung der Leistungen aus den Vereinbarungen nach diesem Gesetz wird ein Rahmenkredit von zweieinhalb Millionen Franken bewilligt.

<sup>2</sup> Der Regierungsrat kann zusätzliche Mittel mit dem ordentlichen Budget beantragen, wenn absehbar ist, dass der Rahmenkredit nach Absatz 1 die voraussichtlichen Verpflichtungen nicht abzudecken vermag.

**§ 8**      Berichterstattung

<sup>1</sup> Der Regierungsrat erstattet mit dem Geschäftsbericht jährlich Bericht über den Vollzug des Gesetzes.

II.

(keine Änderungen bisherigen Rechts)

III.

(keine Aufhebungen bisherigen Rechts)

IV.

Der Regierungsrat bestimmt den Zeitpunkt des Inkrafttretens.

Der Präsident des Regierungsrates

Der Staatsschreiber

245/2019/am

## Projekt "Überprüfung Kleinsiedlungen im Kanton Thurgau" / Abklärungen zum Erschliessungsrecht

### A. Ausgangslage und Fragestellung

Im Rahmen des Projektes "Überprüfung Kleinsiedlungen im Kanton Thurgau" müssen verschiedene Kleinsiedlungen, die gemäss heutigen kommunalen Zonenplänen einer Bauzone (Weiler- oder Dorfzone nach § 6 des Planungs- und Baugesetzes; PBG; RB 700) zugewiesen sind, der Weiler- bzw. Erhaltungszone nach Artikel 33 der Raumplanungsverordnung (RPV; SR 700.1) bzw. der Landwirtschaftszone nach Art. 16 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG; SR 700) oder der Landschaftsschutzzone nach Artikel 17 RPG zugeteilt werden. Für die betreffenden Gemeinden stellt sich die Frage, welche Folgen die geforderten Umzonungen in die genannten Nichtbauzonen bezüglich der Erschliessungspflicht sowie der Unterhaltspflicht für bestehende Erschliessungsanlagen auslösen.

### B. Rechtliches

Gemäss Art. 19 Abs. 2 RPG hat das Gemeinwesen die **Bauzonen** innerhalb der im Erschliessungsprogramm vorgesehenen Frist zu erschliessen; es kann die Erschliessung bei Bedarf etappieren. Das kantonale Recht regelt die Beiträge der Grundeigentümer.

§ 36 PBG sieht vor, dass die Gemeinde für die zeit- und sachgerechte Erschliessung der Bauzonen verantwortlich ist und diese plant. Die Erschliessung umfasst Verkehrsanlagen, Werkleitungen für die Wasser- und Elektrizitätsversorgung sowie die Abwasserbeseitigung und zugehörige zentrale Anlagen. In den §§ 38 bis 50 PBG sind die Erschliessungsbeiträge, Anschlussgebühren und wiederkehrenden Gebühren geregelt. Nach § 38 Abs. 2 PBG erlässt die Gemeinde ein Beitrags- und Gebührenreglement, welches der Genehmigung des Departementes bedarf (§ 5 Abs. 2 PBG).

Auch **ausserhalb der Bauzone** bedarf es zur Erteilung einer Baubewilligung einer hinreichenden Erschliessung (Art. 22 Abs. 2 lit. b RPG). Jedoch sind die Gemeinden ausserhalb der Bauzonen grundsätzlich nicht für die Erschliessung verantwortlich. Dies bedeutet, dass neue Erschliessungsanlagen ausserhalb der Bauzone in der Regel selber durch die Grundeigentümer zu erstellen und zu finanzieren sind. Es braucht keinen diesbezüglichen Beschluss der Gemeindebehörde oder einen Erschliessungsvertrag (fehlende Verantwortlichkeit der Gemeinde). Allerdings bedarf es auch ausserhalb der Bauzone für das Erstellen von Erschliessungsanlagen einer Baubewilligung.

Auch wenn grundsätzlich keine Verpflichtung besteht, so ist es doch zulässig, dass die Gemeinde Erschliessungsanlagen für überbaute Grundstücke ausserhalb der Bauzone erstellt. Die Beitrags- und Gebührenordnungen der Gemeinden sowie Art. 14 des Mus-

2/4

terreglements des DBU (Stand Januar 2019) enthalten entsprechende Regelungen für die Bemessung des Erschliessungsbeitrags von überbauten Grundstücken ausserhalb der Bauzone. Erstellt die Gemeinde eine neue Erschliessungsanlage für Grundstücke ausserhalb der Bauzone, so hat sie das in den § 43 ff. PBG festgelegte Verfahren anzuwenden und die in ihrer Beitrags- und Gebührenordnung enthaltenen Bemessungskriterien anzuwenden. Für Werkleitungen ist ein Baugesuch und für Strassen ein Strassenprojekt erforderlich.

Schliesslich ist zu beachten, dass gestützt auf spezielle gesetzliche Grundlagen sich auch ausserhalb der Bauzone die Pflicht zum Bau und Unterhalt von Strassen und weiteren Erschliessungsanlagen oder eine Anschlusspflicht (nachstehend lit. a – c) ergeben. Betreffend Frischwasserleitungen ergeben sich keine speziellen Regelungen.

**a) Gemeindestrassen:**

Gemäss § 6 des Gesetzes über Strassen und Wege (StrWG; RB 725.1) dienen Gemeindestrassen und -wege nicht nur der Erschliessung des Baugebietes, sondern auch dem lokalen Verkehr. Solche Strassen können durchaus auch ausserhalb der Bauzone liegen und z.B. Dörfer und Weiler verbinden und durch Weiler im Nichtbaugebiet hindurchführen. Insofern ergibt sich für die Gemeinde aus dem StrWG die Verpflichtung, solche dem lokalen Verkehr dienenden Strassen und Wege zu bauen und zu unterhalten. Hinsichtlich der Finanzierung ist auf § 31 StrWG zu verweisen. Danach tragen unter Vorbehalt der nach § 43 PBG zu erhebenden Erschliessungsbeiträge die Gemeinden die Kosten für Bau und Unterhalt der Gemeindestrassen und -wege, wobei die Gemeindebehörde durch Entscheid zusätzliche Beiträge auferlegen kann, wenn der Ausbau oder die Korrektur einer Gemeindestrasse weitgehend im Interesse Dritter erfolgt (§ 31 Abs. 1 und 2 StrWG).

**b) Abwasserbeseitigung:**

Nach Art. 10 Abs. 1 lit. b des Bundesgesetzes über den Schutz der Gewässer (GSchG; SR 814.20) i.V.m. § 6 Abs. 1 des Einführungsgesetzes zum Bundesgesetz über den Schutz der Gewässer (EG GSchG; RB; 814.20) sind die Gemeinden auch bezüglich im Nichtbaugebiet liegenden Gebäudegruppen zur abwassertechnischen Erschliessung verpflichtet, sofern die besonderen Verfahren der Abwasserbeseitigung nach Art. 13 GSchG keinen ausreichenden Schutz der Gewässer gewährleisten oder nicht wirtschaftlich sind.

Bezüglich der Kanalisationen bestimmt § 11 EG GSchG als *lex specialis* zum PBG ausserdem, dass die Gemeinden zur Erhebung von wiederkehrenden Kanalisationsgebühren verpflichtet sind und diese Gebühren auch für die Finanzierung des Baus verwendet werden können.

**c) Elektrizität:**

Weiter besteht im Bereich der Stromversorgung eine weitreichende Anschlusspflicht der Netzbetreiber. So sind die Netzbetreiber gemäss Art. 5 Abs. 2 des Bundesgesetzes über die Stromversorgung (StromVG; SR 734.7) verpflichtet, in ihrem Netzgebiet alle

3/4

Endverbraucher innerhalb der Bauzone und ganzjährig bewohnte Liegenschaften und Siedlungen ausserhalb der Bauzone sowie alle Elektrizitätserzeuger an das Elektrizitätsnetz anzuschliessen. Gestützt auf § 12 des Einführungsgesetzes zum Bundesgesetz über die Stromversorgung (EG StromVG; RB 734.1) haben Endverbraucher ausserhalb der Bauzone die Kosten für den Netzanschluss grundsätzlich selbst zu tragen. Wenn jedoch besondere sachliche Gründe vorliegen, kann der Netzbetreiber des betreffenden Netzgebietes zu einer verhältnismässigen Beteiligung an die Kosten verpflichtet werden. Ausserdem kann der Netzbetreiber den Anschluss an das Netz ablehnen, wenn die Selbstversorgung technisch und wirtschaftlich zumutbar sowie gesamthaft effizienter ist. Über Streitigkeiten im Zusammenhang mit der Anschlusspflicht entscheidet das Departement für Inneres und Volkswirtschaft (DIV).

### **C. Folgerungen für die umzuzonenden Kleinsiedlungen**

Bei den betreffenden Kleinsiedlungen, die bis jetzt der Bauzone angehörten und neu dem Nichtbaugebiet zuzuweisen sind, dürften die Erschliessungsanlagen bereits allesamt schon vorhanden und die einzelnen Grundstücke an die Erschliessungsanlagen angeschlossen sein. Der Bau von neuen Erschliessungsanlagen wird mithin kaum zur Debatte stehen. Die vorhandenen Erschliessungsanlagen bleiben auch nach der Auszonung im Eigentum und in der Verantwortung der Gemeinde bzw. des Versorgungsunternehmens (Netzbetreiber gemäss StromVG). Bei einem Ausbau der Erschliessungsanlagen können nur dann zusätzliche Erschliessungsbeiträge erhoben werden, wenn ein entsprechender Sondervorteil zu bejahen wäre (vgl. dazu die Erläuterungen zum PBG, Kapitel 5 vom 27.08.2020, S. 17 f.). Grundsätzlich besteht auch für Grundstücke im Nichtbaugebiet eine Beitragspflicht, wenn sie durch den Bau einer Erschliessungsanlage einen Sondervorteil erfahren (vgl. auch Peter J. Blumer, Abgaben für Erschliessungsanlagen nach dem Thurgauer Baugesetz, Diss., Zürich 1989, S. 52 f.).

Für den Anschluss zusätzlicher Liegenschaften oder bei baulichen Erweiterungen oder Nutzungsänderungen angeschlossener Liegenschaften (bei Mehrbelastung der Erschliessungsanlage) können nach Massgabe der betreffenden kommunalen Beitrags- und Gebührenordnung zusätzliche Anschlussgebühren erhoben werden.

Da bei den an die Werke angeschlossenen Kleinsiedlungen bis anhin wohl wiederkehrende Gebühren erhoben worden sind und diese auch weiterhin erhoben werden können, obliegt der Gemeinde die Pflicht zur Erneuerung sowie zum Betrieb und Unterhalt der Werke und Anlagen (§ 49 Abs. 2 PBG). Denn die wiederkehrende Gebühr ist ein Entgelt für die tatsächliche Inanspruchnahme der bestehenden Anlagen während einer bestimmten Zeit. Sie entschädigen die Gemeinde bzw. das Unternehmen dafür, dass sie den Betrieb einer Anlage gewährleisten und für deren Unterhalt aufkommen. Zum Unterhalt gehört z. B. der Ersatz alter schadhafter Leitungen. Selbst der Ausbau oder die Korrektur von Werkleitungen oder Kanalisationen löst in der Regel keinen Sondervorteil aus und ist mithin aus den Anschluss- bzw. wiederkehrenden Gebühren zu fi-

4/4

nanzieren (vgl. Erläuterungen zum PBG Kapitel 5 vom 27.08.2020, S. 18 ff.). Soweit die Liegenschaften in den Kleinsiedlungen an die betreffenden Werkleitungen angeschlossen sind und die entsprechenden Gebühren (Anschlussgebühren und wiederkehrende Gebühren) erhoben wurden und werden, bleibt die Gemeinde somit in der Pflicht, die Erschliessungsanlagen zu unterhalten und nötigenfalls zu ersetzen.

Speziell zu beleuchten ist der Ausbau von bestehenden Strassen ausserhalb der Bauzone. Für die Strassen werden weder Anschlussgebühren noch wiederkehrende Gebühren verlangt. Eine Verpflichtung zum Unterhalt von Gemeindestrassen besteht gemäss StrWG auch ausserhalb des Baugebietes. Soweit es sich aber um reine Erschliessungsstrassen handelt, ergibt sich ausserhalb der Bauzone keine Verpflichtung der Gemeinden zu deren Ausbau. Sobald es sich bei einer Gemeindestrasse ausserhalb des Baugebietes jedoch auch um eine dem lokalen Verkehr dienende Strasse handelt, können sich durchaus auch Verpflichtungen zum Ausbau der Strasse ergeben (z.B. kann die Erstellung eines Trottoirs aus Gründen der Verkehrssicherheit oder es kann eine Verbreiterung der Strasse nötig werden). Je nach dem Grund für den Strassenausbau (Wunsch der Anlieger oder Notwendigkeit für den lokalen Verkehr) und je nach Vorliegen eines Sondervorteils bzw. der Interessenlage Dritter ist es angezeigt, die Kostentragung im Rahmen eines Erschliessungsvertrages mit den betreffenden Grundeigentümern zu regeln oder nach § 31 StrWG (evtl. i.V.m. den §§ 43 ff. PBG) vorzugehen. Wenn keine Sondervorteile bei den Anliegern gegeben sind und kein besonderes Interesse Dritter auszumachen ist, verbleiben die Kosten bei der Gemeinde.

#### **D. Fazit**

Für die vorhandenen Erschliessungsanlagen in den umzuzonenden Siedlungen bestehen die Verpflichtungen der Gemeinden (bzw. der Versorgungsunternehmen) betreffend Unterhalt und Ersatz grundsätzlich fort. Führt ein Ausbau einer Erschliessungsanlage zu einem Sondervorteil, können deren Eigentümer zur Leistung von Erschliessungsbeiträgen herangezogen werden.