
Bereinigung Kleinsiedlungen

Planungsbericht

Änderung	Entwurf	gezeichnet	kontrolliert	Datum
	pme			12.02.2026
pme				05.10.2026

Inhaltsverzeichnis

1. Ausgangslage	1
1.1 Planungsanlass	1
1.2 Plangebiet	1
2. Grundlagen	1
2.1 Raumplanungsgesetz (RPG)	1
2.2 Raumplanungsverordnung (RPV)	3
2.3 Planungs- und Baugesetz (PBG)	3
2.4 PBV	4
2.5 Gesetz über Vereinbarungen zur Milderung finanzieller Härtefälle von raumplanerischen Massnahmen in Kleinsiedlungen (GVKS)	5
2.6 Kleinsiedlungsverordnung (KSV)	5
2.7 Kantonaler Richtplan (KRP)	6
3. Änderung Zonenplan	9
3.1 Attenreute	9
3.2 Balgen	11
3.3 Baumannshaus	13
3.4 Birmoos	15
3.5 Bündt / Unterhegi	17
3.6 Burkartshaus	19
3.7 Burkartsulishaus	21
3.8 Erdhausen	23
3.9 Fetzisloh	25
3.10 Hagenbuchen	27
3.11 Hegi	29
3.12 Herzogsbach	31
3.13 Holz	33
3.14 Klösterli	35
3.15 Kuglersgreut	37
3.16 Langgreut Mitte	39
3.17 Langgreut West	41
3.18 Langgreut Ost	43
3.19 Lengwil	45
3.20 Moos	47
3.21 Olmishausen	49
3.22 Ringenzeichen	51
3.23 Staubishub	53
3.24 Stocken	55
3.25 Wilen	57
3.26 Winden	59
3.27 Winzelnberg	61
3.28 Zellholz	63
4. Änderung Baureglement	65
5. Nachweise	65
5.1 Umsetzung kantonomer Vorgabe	65
5.2 Entschädigung	65

6. Verfahren	67
6.1 Vorprüfung	67
6.2 Mitwirkung	76
6.3 Öffentliche Auflage	76
6.4 Gemeindeversammlung, Genehmigung, Inkraftsetzung	76

1. Ausgangslage

1.1 Planungsanlass

Im Kanton Thurgau bestehen rund 300 Kleinsiedlungen. Diese Kleinsiedlungen waren nach den rechtskräftigen Zonenplänen und Baureglementen der Gemeinden mehrheitlich einer Bauzone (Weiler- oder Dorfzone) zugewiesen. Diese Zonenzuweisungen stellte der Bundesrat in Frage. Der Kanton Thurgau wurde daher aufgefordert, die bestehenden Kleinsiedlungen auf die Rechtmässigkeit ihrer Zonenzuweisung hin zu überprüfen. Gestützt auf diesen Bundesauftrag hat der Regierungsrat im Februar 2019 den Projektauftrag zur Überprüfung der Kleinsiedlungen im Kanton Thurgau lanciert.

Die Gemeinde Egnach verfügt über diverse Kleinsiedlungen, die gemäss diesem Projektauftrag überprüft und gegebenenfalls einer sachgerechten Zone zugewiesen werden müssen.

1.2 Plangebiet

Das Plangebiet umfasst das gesamte Gemeindegebiet von Egnach, insbesondere alle Kleinsiedlungen, die:

- die Anforderungen an eine ordentliche Bauzone gemäss Art. 15 RPG nicht erfüllen,
- die Voraussetzungen für eine Erhaltungszone nach Art. 18 RPG erfüllen und/oder
- noch einer Zonierung nach altem Recht zugewiesen sind.

2. Grundlagen

Nachfolgend sind die rechtlichen Rahmenbedingungen und die relevanten Planungsgrundlagen zur Bereinigung der Kleinsiedlungen zusammengefasst:

2.1 Raumplanungsgesetz (RPG)

Art. 15 Bauzonen

¹ Die Bauzonen sind so festzulegen, dass sie dem voraussichtlichen Bedarf für 15 Jahre entsprechen.

² Überdimensionierte Bauzonen sind zu reduzieren.

³ Lage und Grösse der Bauzonen sind über die Gemeindegrenzen hinaus abzustimmen; dabei sind die Ziele und Grundsätze der Raumplanung zu befolgen. Insbesondere sind die Fruchtfolgeflächen zu erhalten sowie Natur und Landschaft zu schonen.

⁴ Land kann neu einer Bauzone zugewiesen werden, wenn:

- a. es sich für die Überbauung eignet;
- b. es auch im Fall einer konsequenten Mobilisierung der inneren Nutzungsreserven in den bestehenden Bauzonen voraussichtlich innerhalb von 15 Jahren benötigt, erschlossen und überbaut wird;
- c. Kulturland damit nicht zerstückelt wird;
- d. seine Verfügbarkeit rechtlich sichergestellt ist; und
- e. damit die Vorgaben des Richtplans umgesetzt werden.

⁵ Bund und Kantone erarbeiten zusammen technische Richtlinien für die Zuweisung von Land zu den Bauzonen, namentlich die Berechnung des Bedarfs an Bauzonen.

Art. 16 Landwirtschaftszonen

¹ Landwirtschaftszonen dienen der langfristigen Sicherung der Ernährungsbasis des Landes, der Erhaltung der Landschaft und des Erholungsraums oder dem ökologischen Ausgleich und sollen entsprechend ihren verschiedenen Funktionen von Überbauungen weitgehend freigehalten werden. Sie umfassen Land, das:

- a. sich für die landwirtschaftliche Bewirtschaftung oder den produzierenden Gartenbau eignet und zur Erfüllung der verschiedenen Aufgaben der Landwirtschaft benötigt wird; oder
- b. im Gesamtinteresse landwirtschaftlich bewirtschaftet werden soll.

² Soweit möglich werden grössere zusammenhängende Flächen ausgeschieden.

³ Die Kantone tragen in ihren Planungen den verschiedenen Funktionen der Landwirtschaftszone angemessene Rechnung.

Art. 17 Schutzzonen

¹ Schutzzonen umfassen:

- a. Bäche, Flüsse, Seen und ihre Ufer;
- b. besonders schöne sowie naturkundlich oder kulturgeschichtlich wertvolle Landschaften;
- c. bedeutende Ortsbilder, geschichtliche Stätten sowie Natur- und Kulturdenkmäler;
- d. Lebensräume für schutzwürdige Tiere und Pflanzen.

² Statt Schutzzonen festzulegen, kann das kantonale Recht andere geeignete Massnahmen vorsehen.

Art. 18 Weitere Zonen und Gebiete

¹ Das kantonale Recht kann weitere Nutzungszonen vorsehen.

[...]

Art. 25 Kantonale Zuständigkeiten

[...]

² Die zuständige kantonale Behörde entscheidet bei allen Bauvorhaben ausserhalb der Bauzonen, ob sie zonenkonform sind oder ob für sie eine Ausnahmegewilligung erteilt werden kann.

Art. 36 Einführende Massnahmen der Kantone

¹ Die Kantone erlassen die für die Anwendung dieses Gesetzes nötigen Vorschriften.

² Solange das kantonale Recht keine anderen Behörden bezeichnet, sind die Kantonsregierungen ermächtigt, vorläufige Regelungen zu treffen, insbesondere Planungszonen (Art. 27) zu bestimmen und einschränkende Bestimmungen zum Bauen ausserhalb der Bauzonen (Art. 27a) zu erlassen.

³ Solange keine Bauzonen bestehen und das kantonale Recht nichts anderes vorsieht, gilt das weitgehend überbaute Gebiet als vorläufige Bauzone.

2.2 Raumplanungsverordnung (RPV)

Art. 30 Sicherung der Fruchtfolgeflächen

¹ Die Kantone sorgen dafür, dass die Fruchtfolgeflächen den Landwirtschaftszonen zugeteilt werden; sie zeigen in ihren Richtplänen die dazu erforderlichen Massnahmen.

^{1bis} Fruchtfolgeflächen dürfen nur eingezont werden, wenn:

- a. ein auch aus der Sicht des Kantons wichtiges Ziel ohne die Beanspruchung von Fruchtfolgeflächen nicht sinnvoll erreicht werden kann; und
- b. sichergestellt wird, dass die beanspruchten Flächen nach dem Stand der Erkenntnisse optimal genutzt werden.

[...]

Art. 33 Kleinsiedlungen ausserhalb der Bauzone

Zur Erhaltung bestehender Kleinsiedlungen ausserhalb der Bauzonen können besondere Zonen nach Artikel 18 RPG, beispielsweise Weiler- oder Erhaltungszonen, bezeichnet werden, wenn der kantonale Richtplan (Art. 8 RPG) dies in der Karte oder im Text vorsieht.

2.3 Planungs- und Baugesetz (PBG)

§8 Planungspflicht, Leistungsvereinbarung

¹ Kanton, Regionalplanungsgruppen und Gemeinden treffen diejenigen raumplanerischen Vorkehrungen, welche für die Entwicklung ihres Gebietes, die Erfüllung ihrer Aufgaben und die Wahrung ihrer Interessen erforderlich sind.

² [...]

³ Die Kommunalplanung umfasst den Richtplan und den Rahmennutzungsplan sowie, soweit erforderlich, Sondernutzungspläne mit den zugehörigen Vorschriften. Diese sind periodisch zu überprüfen und bei erheblich veränderten Verhältnissen nötigenfalls anzupassen.

⁴ [...]

§17 Zonenplan

¹ Der Zonenplan trennt das Baugebiet vom Nichtbaugebiet. Er unterteilt das Gemeindegebiet in Bauzonen, Landwirtschaftszonen, Schutzzonen und weitere Zonen. [...]

§18 Baureglement

¹ Das Baureglement ordnet das Bauwesen in der Gemeinde. [...]

2.4 PBV

Erhaltungszonen

§ 15 Zonenzweck

1 Erhaltungszonen im Sinne von Art. 33 der Raumplanungsverordnung (RPV)[5] 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.

2 Zulässig sind Wohnbauten und landwirtschaftliche Ökonomiebauten sowie mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe.

§ 15a Bestehende Bauten und Ersatzbauten

1 Bestehende Bauten dürfen erneuert, teilweise geändert, massvoll erweitert oder umgenutzt werden, wenn die Charakteristik der Gebäude im Wesentlichen erhalten bleibt.

2 Ersatzbauten sind zulässig. Sie sind grundsätzlich an gleicher Stelle, mit gleichem Volumen und gleicher Charakteristik zu erstellen.

3 Es ist unzulässig, für eine freistehende Ökonomiebaute eine Ersatzbaute zu erstellen, wenn die Ersatzbaute Wohnzwecken dienen soll.

4 Bei Umnutzungen von bestehenden Bauten zu Wohnzwecken und bei Ersatzbauten müssen die Nebennutzflächen in das Gebäudevolumen integriert werden.

§ 15b Neubauten

1 Neubauten sind zulässig, wenn sie landwirtschaftlich begründet oder standortgebunden sind. Sie haben sich in Stellung, Volumen und Charakteristik den bestehenden Bauten anzupassen.

§ 15c An- und Kleinbauten sowie Anlagen

1 An- und Kleinbauten sowie Anlagen sind zulässig, wenn der Charakter und die Eigenart der Kleinsiedlung nicht beeinträchtigt werden.

§ 15d Gestaltungsvorschriften

1 Die Ausgestaltung, die Materialisierung sowie die Farbgebung der Fassaden und Dächer hat sich der traditionell ländlichen Bauweise anzupassen.

2 Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind bei der Erneuerung, teilweisen Änderung, massvollen Erweiterung, Umnutzung sowie beim Abbruch und Wiederaufbau von freistehenden Ökonomiebauten nicht zulässig. Vereinzelte hochstehende Dachflächenfenster bis zu einem Lichtmass von 0.6 m² können bewilligt werden.

2.5 Gesetz über Vereinbarungen zur Milderung finanzieller Härtefälle von raumplanerischen Massnahmen in Kleinsiedlungen (GVKS)

§1 Grundsatz

¹ Der Kanton kann zur Milderung finanzieller Härtefälle als Folge von raumplanerischen Massnahmen in Kleinsiedlungen nach Massgabe dieses Gesetzes Vereinbarungen über die Gewährung von Beiträgen, Darlehen oder Bürgschaften abschliessen.

² Auf Beiträge, Darlehen oder Bürgschaften nach Abs. 1 besteht kein Rechtsanspruch.

§2 Objektive Voraussetzungen

¹ Vereinbarungen im Sinne von § 1 Abs. 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 (KSV) aufgelisteten Kleinsiedlung steht,
2. das Grundstück nach Ziff. 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 Ziff. 1 durch rechtskräftige raumplanerische Massnahmen eine baulich nutzbare, zusammenhängende Fläche von mindestens 400 m² entzogen wurde.

(...)

2.6 Kleinsiedlungsverordnung (KSV)

Im Sinne einer Übergangsbestimmung hat der Regierungsrat bereits am 15. Mai 2020 die KSV in Kraft gesetzt. Aufgrund der PBV-Änderung und der Richtplanänderung «Kleinsiedlungen» wurde auch die KSV per 8. Oktober 2022 angepasst.

Die Kleinsiedlungsverordnung regelt Zuständigkeit, Verfahren und das anwendbare Recht für das Baubewilligungsverfahren in den Kleinsiedlungen, die in den Anhängen 1 und 2 der Kleinsiedlungsverordnung aufgelistet sind.

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.

Es sind die folgenden Kleinsiedlungen der Gemeinde Egnach aufgelistet:

KS-ID	Koordinaten	Bezeichnung
K102	2 744 885 / 1 264 578	Klösterli
K370	2 744 457 / 1 267 572	Langgreut Ost

Anhang 2 listet jene Kleinsiedlungen auf, die voraussichtlich von einer Bauzone zu einer Zone des Nichtbaugebietes nach Art. 33 RPV zuzuweisen sind.

Es sind die folgenden Kleinsiedlungen der Gemeinde Egnach aufgelistet:

KS-ID	Koordinaten	Bezeichnung
K85	2 744 914 / 1 265 262	Attenreute
K88	2 744 620 / 1 265 630	Birmoos
K92	2 746 324 / 1 264 399	Burkartsulishaus
K103	2 745 500 / 1 265 468	Kuglersgreut

K 104	2 744 264 / 1 267 608	Langgreut Mitte
K 369	2 744 091 / 1 267 665	Langgreut West
K 106	2 746 042 / 1 264 792	Moos
K 108	2 746 749 / 1 265 832	Ringenzeichen
K 109	2 744 983 / 1 264 795	Staubishub
K 112	2 745 113 / 1 267 505	Wilten

2.7 Kantonaler Richtplan (KRP)

Kap. 1.4 Ein- und Umzonungen

Festsetzung 1.4 A

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

[...]

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. 1bis RPV).

[...]

Festsetzung 1.4 B

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:

[...]

d) Kompensationsflächen im Zusammenhang mit der Zonenbereinigung im Bereich von Kleinsiedlungen (vgl. Planungsauftrag 1.9 A, Festsetzung 1.9 C und Anhang A9).

Kap. 1.9 Kleinsiedlungen

- Am 11. Januar 2022 hat der Regierungsrat die Richtplanänderung «Kleinsiedlungen» (Stand: Dezember 2021) erlassen und dem Grossen Rat mit einer Botschaft zur Genehmigung überwiesen.
- An seiner Sitzung vom 14. September 2022 hat der Grosse Rat die Richtplanänderung «Kleinsiedlungen» genehmigt.
- Die Richtplanänderung «Kleinsiedlungen» wurde am 23. Februar 2023 durch den Bundesrat genehmigt.

Planungsgrundsatz 1.9 A

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.

Festsetzung 1.9 A

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

- 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.

Planungsauftrag 1.9 A

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.

Termin: innert 5 Jahren

Anhang A8 Kleinsiedlungen

In Anhang A8 werden die folgenden Kleinsiedlungen der Gemeinde Egnach als Planungsauftrag aufgelistet:

Folgende Kleinsiedlungen sind einer Bauzone nach Art. 15 RPG zuzuweisen (i.d.R. Dorfzone):

- Baumannshaus (K87)
- Erdhausen (K93)
- Fetzisloh (K94)
- Hegi (K98)
- Holz (K100)
- Olmishausen (K 107)
- Stocken (K110)
- Wiedehorn (K111)
- Winden (K113)
- Winzelnberg (K114)

Bemerkungen:

Die Kleinsiedlung Wiedehorn wird im Rahmen eines anderen Projekts bereinigt und dabei von der Weilerzone in die Dorfzone überführt.

Folgende Kleinsiedlungen sind einer Nichtbauzone zuzuweisen, wozu eine Zuweisung zur Erhaltungszone (Zone nach Art. 33 RPV) zulässig ist:

- Attenreute (K85)
- Birmoos (K88)
- Burkartsulishaus (K92)
- Kuglersgreut (K 103)
- Langgreut Mitte (K104)
- Langgreut West (K369)
- Moos (K106)
- Ringenzeichen (K 108)
- Staubishub (K 109)
- Wilen (K112)

Folgende Kleinsiedlungen sind der Landwirtschaftszone oder der Landschaftsschutzzone (Zone nach Art. 16 / 17 RPG) zuzuweisen:

- Klösterli (K 102)
- Langgreut Ost (K370)

Ausgangslage

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.

Anhang A8 Kleinsiedlungen

In Anhang A8 werden die folgenden Kleinsiedlungen der Gemeinde Egnach als Ausgangslage aufgelistet, welche aus der bisherigen Landwirtschaftszone / Landschaftsschutzzone in eine Erhaltungszone umgezont werden dürfen:

- Balgen (K86)
- Bündt (K90)
- Burkartshaus (K91)
- Hagenbuchen (K97)
- Herzogsbach (K99)
- Lengwil (K105)
- Zellholz (K115)

Festsetzung 1.9 C

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).

Anhang A9 Kompensation Kleinsiedlungen

Gemäss Anhang A9 stehen der Gemeinde Egnach **1.09 ha** Kompensationsfläche zu Verfügung.

Bei den Kompensationsflächen handelt es sich um die noch unüberbauten WMZ-Flächen in Kleinsiedlungen, die in der Zukunft einer Nichtbauzone zugewiesen werden müssen.

Als Folge der Zonenbereinigung im Bereich der Kleinsiedlungen erhalten die betroffenen Gemeinden gestützt auf Anhang 9, diese Fläche als Kontingent zur Arrondierung im Sinne einer Kompensationsmassnahme.

Gemäss Mitteilung des kantonalen Amts für Raumentwicklung (ARE TG) darf die Kompensationsfläche der Gemeinde Egnach momentan nicht eingezont werden, da die bestehende WMZ-Auslastung mit 84% zu tief ist. **Die Kompensationsflächen stehen jedoch für künftige Einzonungen zur Verfügung, wenn dann die WMZ-Auslastung gestiegen ist.**

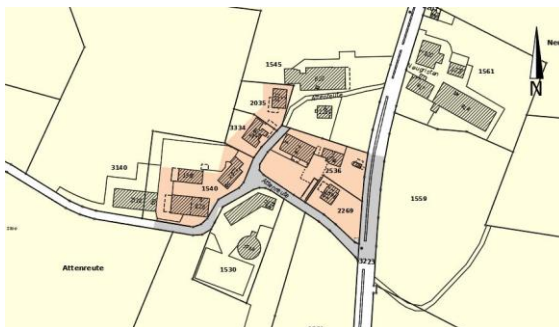
3. Änderung Zonenplan

Eine Einsprache hat auf den kleinen Unterschied der Bezeichnung der Dorfzone zwischen bestehendem Baureglement und bestehendem Zonenplan hingewiesen (Dorfzone D bzw. Dorfzone D2). In der Gemeinde Egnach kommt lediglich eine Art der Dorfzone vor. Eine Verwechslung der Dorfzonen ist somit ausgeschlossen. Gemäss Abklärung mit dem ARE wird dieser kleine Unterschied der Bezeichnung mit der vorliegenden Änderung redaktionell bereinigt. Die Dorfzone wird als «Dorfzone D» bezeichnet.

3.1 Attenreute

Kleinsiedlungs-ID: K85

Zonenplan, bisher



ohne Massstab

Zonenplan, neu



Eckdaten

Zonentyp, bisher	Weilerzone
Zonenzuteilung neu	Erhaltungszone
Anzahl Wohngebäude	6
Anzahl Gebäude total (AV fortlaufend)	11
Fläche in ha	0.78
ÖV-Güteklasse	nicht erschlossen

Voraussetzungen für die Überführung in eine Erhaltungszone

erfüllt

Kulturgeschichtlich begründeter Siedlungsansatz	✓
Mindestens 5 Wohnbauten	✓
Geschlossene Häusergruppe mit Siedlungsqualität	✓
Ausreichende Erschliessung	✓

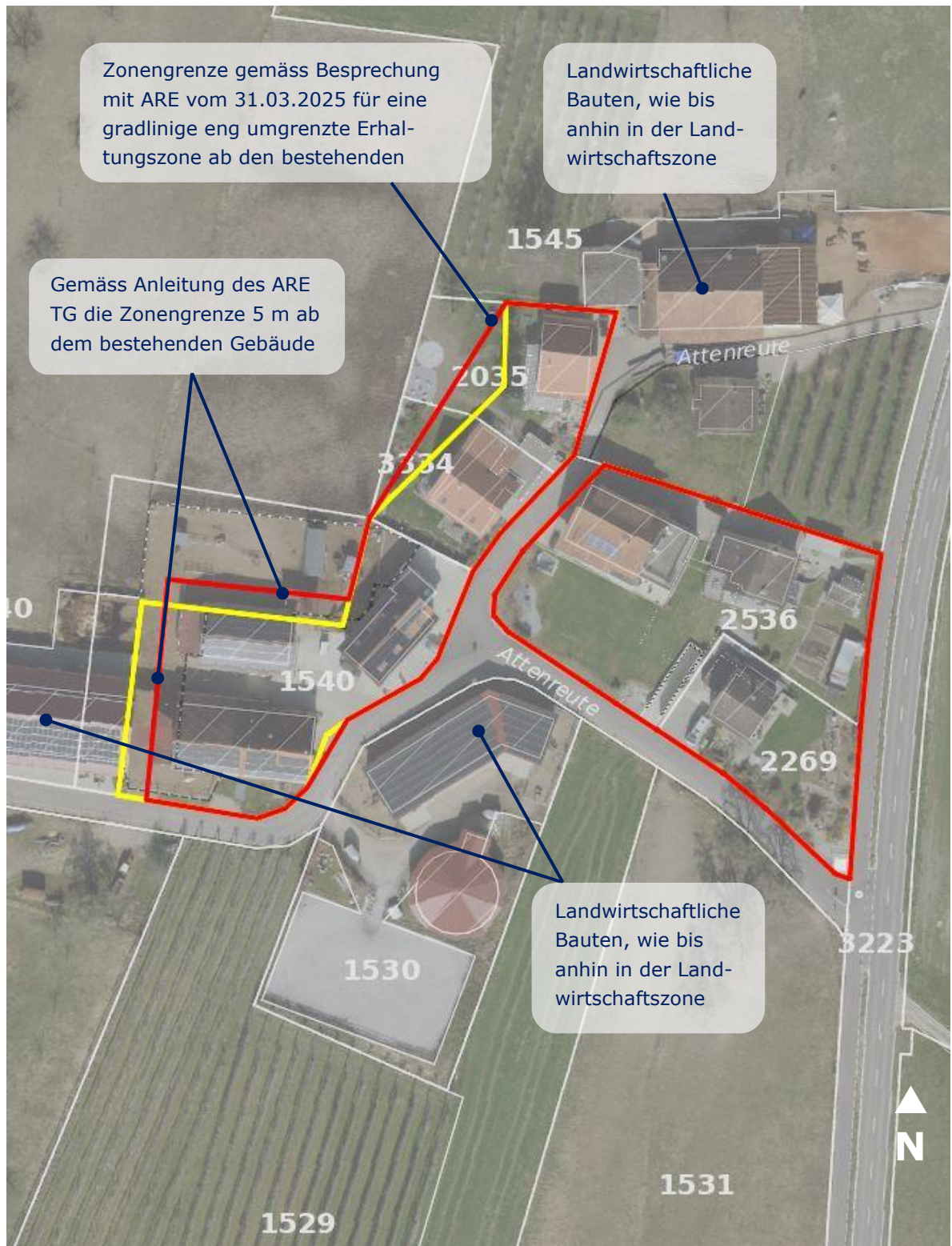
Bemerkungen:

Die Kleinsiedlung Attenreute erfüllt die Vorgaben für eine Zuteilung in die Erhaltungszone nach Art.18 RPG / Art.33 RPV.

Aufgrund der niedrigen Anzahl Wohngebäude (6) erfüllt die Kleinsiedlung Attenreute die Vorgaben an eine Bauzone nach Art. 15 RPG nicht.

Sie wird daher im vom Bundesrat genehmigten Kantonalen Richtplan als Zone nach Art. 18 RPG / Art. 33 RPV eingestuft.

Nachfolgend ist die vorgesehene Zonenabgrenzung für die Erhaltungszone rot umrandet. Einer besseren Übersicht halber ist auch die bestehende Zonenabgrenzung gelb dargestellt:



Übersicht Zonenplanänderung Attenreute | ohne Massstab

3.2 Balgen

Kleinsiedlungs-ID: K86

Zonenplan, bisher



ohne Massstab

Zonenplan, neu



Eckdaten

Zonentyp, bisher	Landwirtschaftszone
Zonenzuteilung neu	Erhaltungszone
Anzahl Wohngebäude (GWS 2020)	6
Anzahl Gebäude total (AV fortlaufend)	19
Fläche in ha	3.64
ÖV-Güteklasse	nicht erschlossen

Voraussetzungen für die Überführung in eine Erhaltungszone

erfüllt

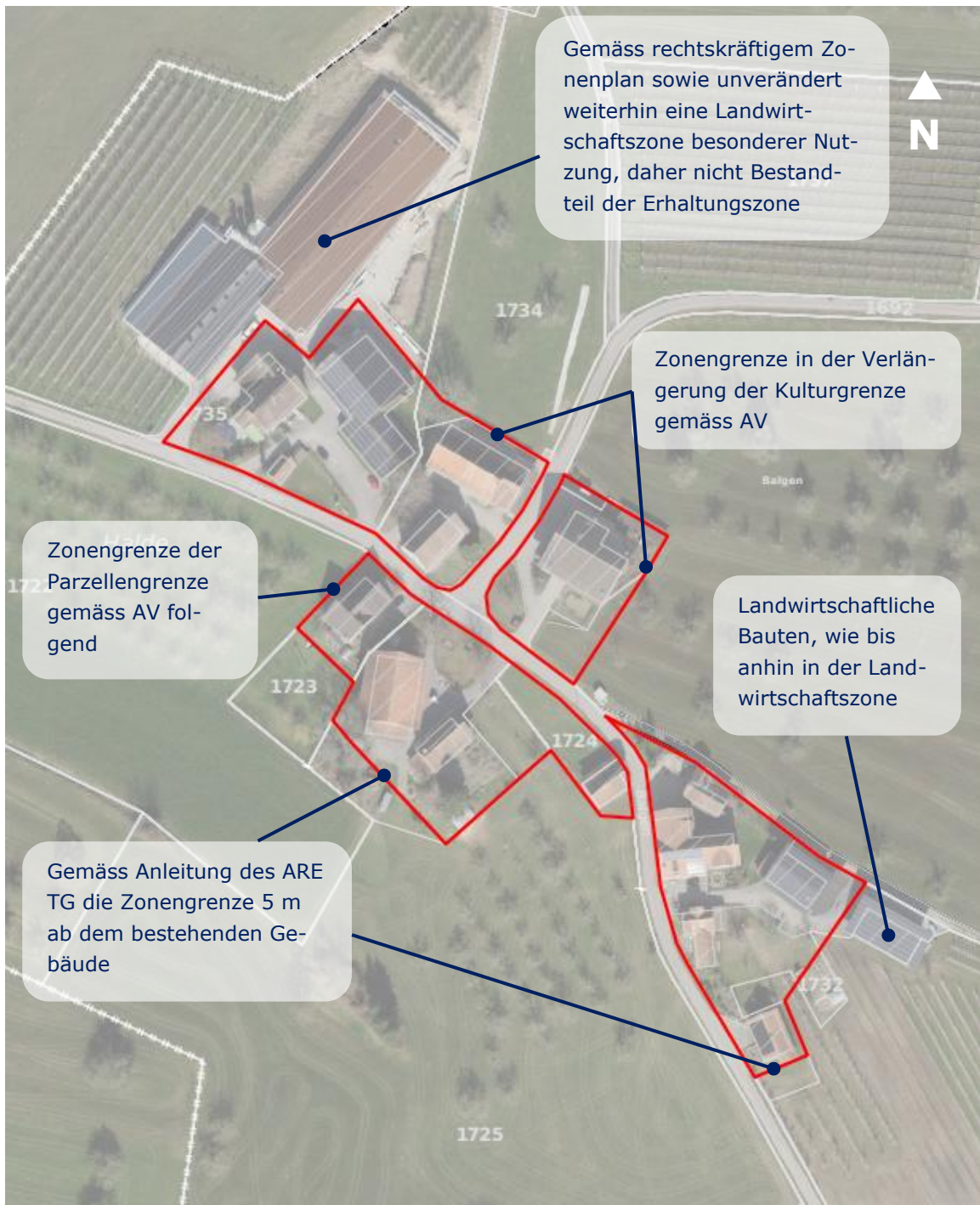
Kulturgeschichtlich begründeter Siedlungsansatz	✓
Mindestens 5 Wohnbauten	✓
Geschlossene Häusergruppe mit Siedlungsqualität	✓
Ausreichende Erschliessung	✓

Bemerkungen:

Die Kleinsiedlung Balgen erfüllt die Vorgaben für eine Zuteilung in die Erhaltungszone nach Art.18 RPG / Art.33 RPV.

Aufgrund der niedrigen Anzahl Wohngebäude (6) erfüllt die Kleinsiedlung Balgen die Vorgaben an eine Bauzone nach Art. 15 RPG nicht.
Sie wird daher im vom Bundesrat genehmigten Kantonalen Richtplan als Zone nach Art. 18 RPG / Art. 33 RPV eingestuft.

Nachfolgend ist die vorgesehene Zonenabgrenzung für die Erhaltungszone rot umrandet:

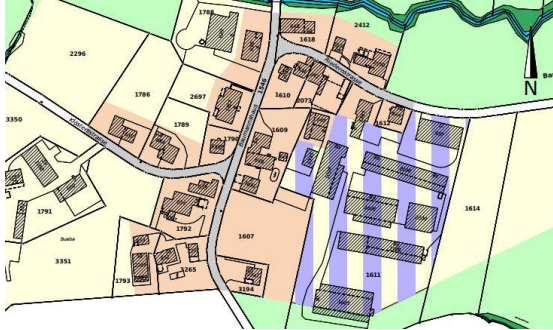


Übersicht Zonenplanänderung Balgen | ohne Massstab

3.3 Baumannshaus

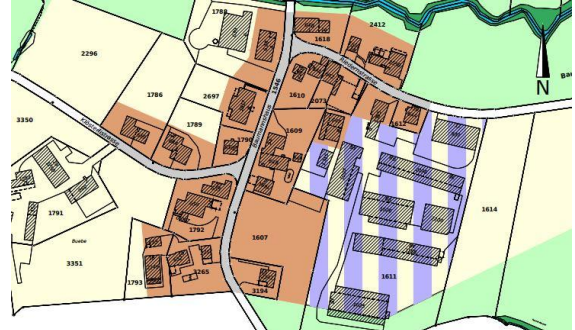
Kleinsiedlungs-ID: K87

Zonenplan, bisher



ohne Massstab

Zonenplan, neu



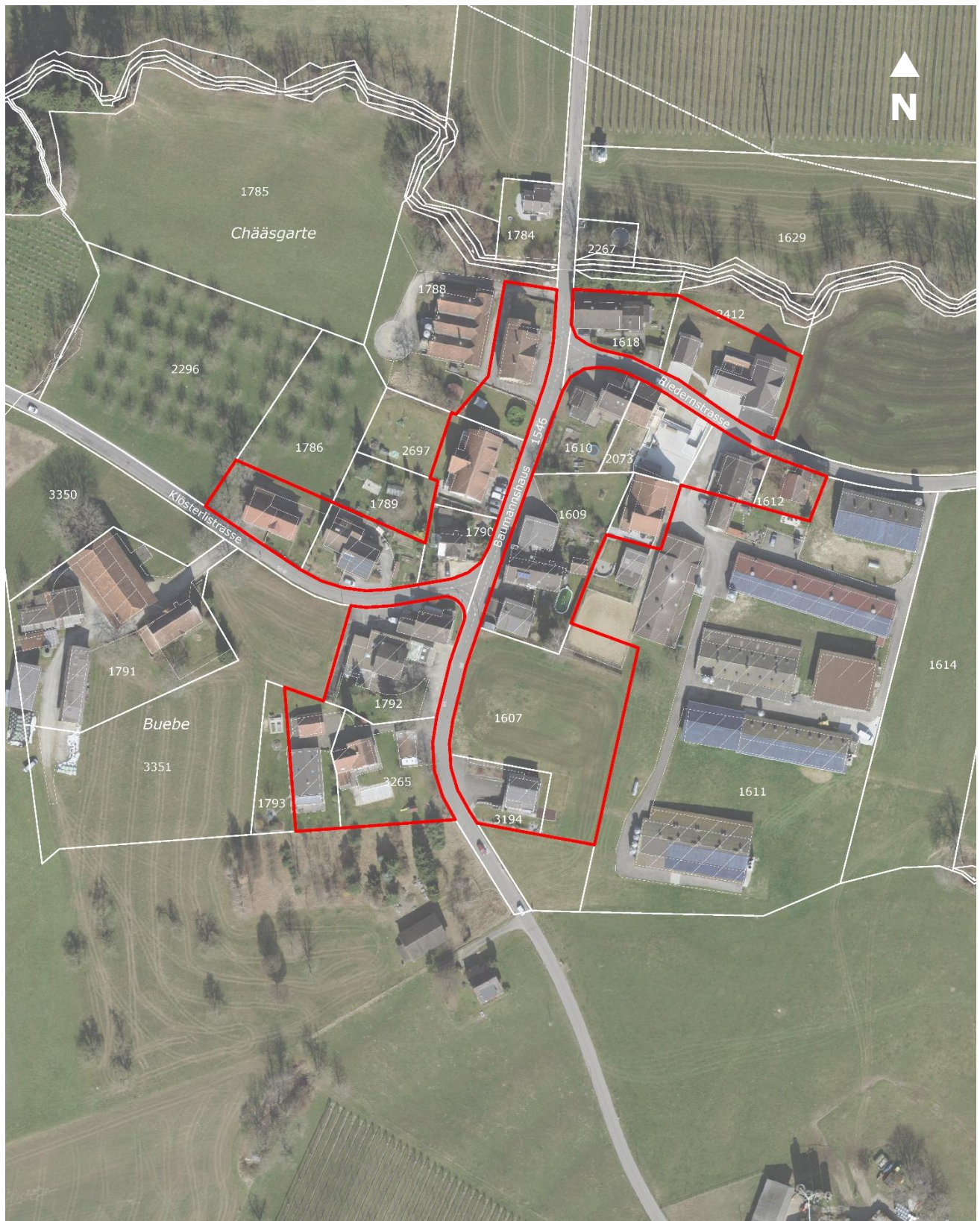
Eckdaten

Zonentyp, bisher	Weilerzone
Zonenzuteilung neu	Dorfzone D
Anzahl Wohngebäude (GWS 2020)	17
Anzahl Gebäude total (AV fortlaufend)	27
Fläche in ha	2.32
ÖV-Güteklasse	nicht erschlossen

Bemerkungen:

Die Kleinsiedlung Baumannshaus erfüllt gemäss dem vom Bundesrat genehmigten Kantonalen Richtplan die Mindestanforderungen für eine Bauzone nach Art. 15 RPG.

Nachfolgend ist die vorgesehene Zonenabgrenzung für die Dorfzone rot umrandet. Die Zonenabgrenzung verbleibt unverändert zur bisherigen Weilerzone.

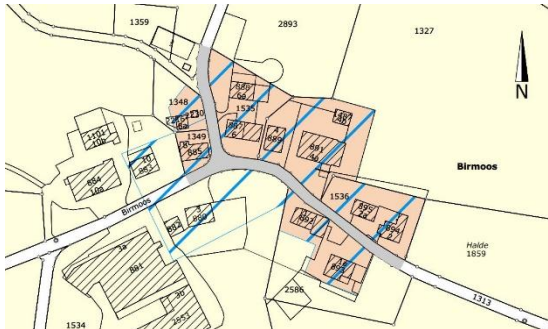


Übersicht Zonenplanänderung Baumannshaus | ohne Massstab

3.4 Birmoos

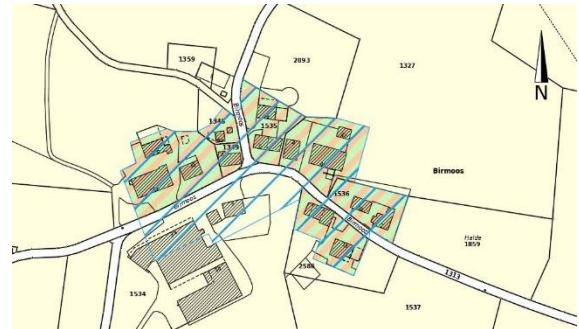
Kleinsiedlungs-ID: K88

Zonenplan, bisher



ohne Massstab

Zonenplan, neu



Eckdaten

Zonentyp, bisher	Weilerzone
Zonenzuteilung neu	Erhaltungszone
Anzahl Wohngebäude (GWS 2020)	5
Anzahl Gebäude total (AV fortlaufend)	12
Fläche in ha	0.82
ÖV-Güteklasse	nicht erschlossen

Voraussetzungen für die Überführung in eine Erhaltungszone

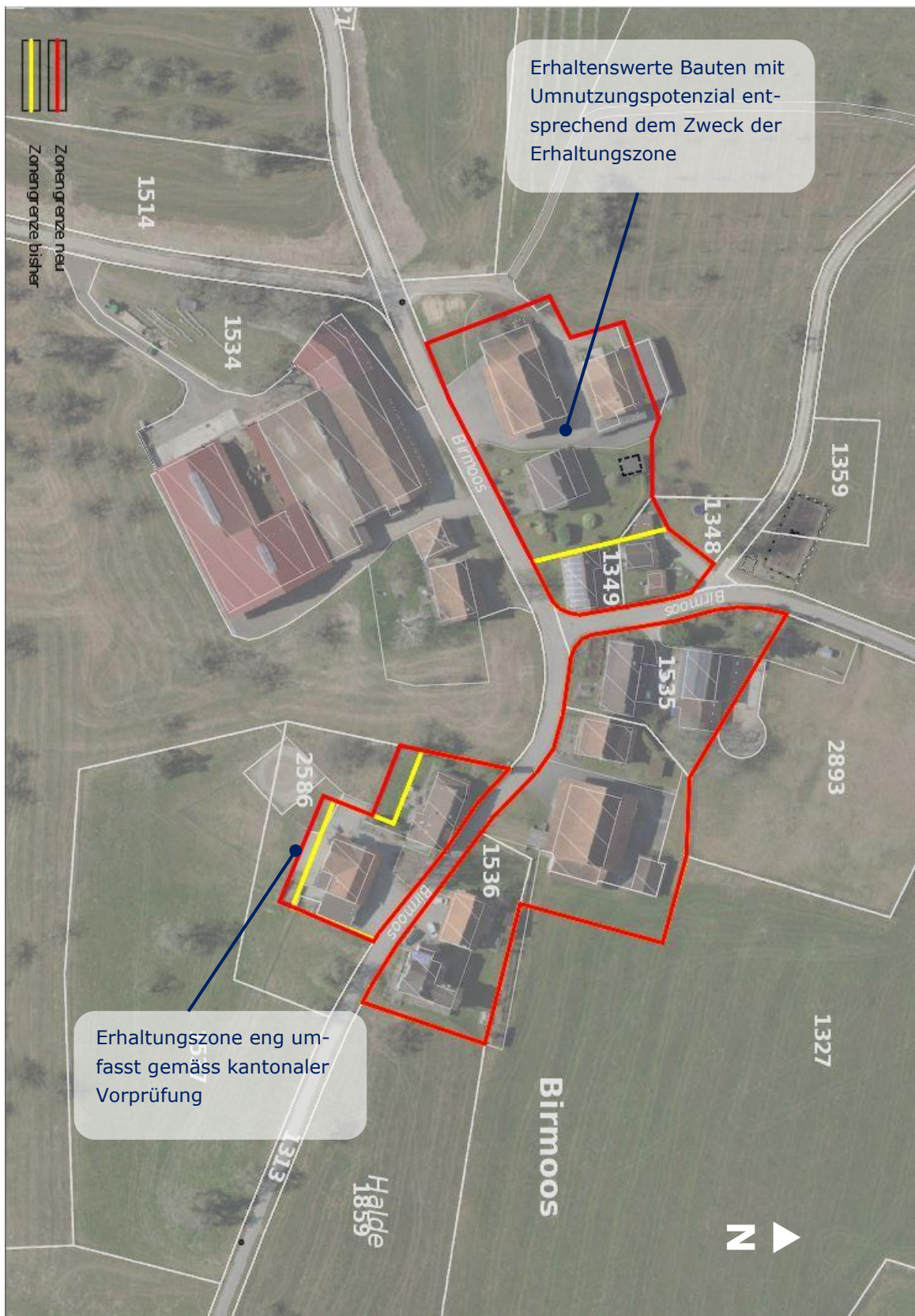
	erfüllt
Kulturgeschichtlich begründeter Siedlungsansatz	✓
Mindestens 5 Wohnbauten	✓
Geschlossene Häusergruppe mit Siedlungsqualität	✓
Ausreichende Erschliessung	✓

Bemerkungen:

Die Kleinsiedlung Birmoos erfüllt die Vorgaben für eine Zuteilung in die Erhaltungszone nach Art.18 RPG / Art.33 RPV.

Aufgrund der niedrigen Anzahl Wohngebäude (5) erfüllt die Kleinsiedlung Birmoos die Vorgaben an eine Bauzone nach Art. 15 RPG nicht.
Sie wird daher im vom Bundesrat genehmigten Kantonalen Richtplan als Zone nach Art. 18 RPG / Art. 33 RPV eingestuft.

Nachfolgend ist die vorgesehene Zonenabgrenzung für die Erhaltungszone rot umrandet. Einer besseren Übersicht halber ist auch die bestehende Zonenabgrenzung gelb dargestellt:



Übersicht Zonenplanänderung Birmoos |ohne Mass

3.5 Bündt / Unterhegi

Kleinsiedlungs-ID: K90

Zonenplan, bisher



Zonenplan, neu



ohne Massstab

Eckdaten

Zonentyp, bisher	Landwirtschaftszone
Zonenzuteilung neu	Erhaltungszone
Anzahl Wohngebäude (GWS 2020)	6
Anzahl Gebäude total (AV fortlaufend)	14
Fläche in ha	2.52
ÖV-Gütekategorie	nicht erschlossen

Voraussetzungen für die Überführung in eine Erhaltungszone

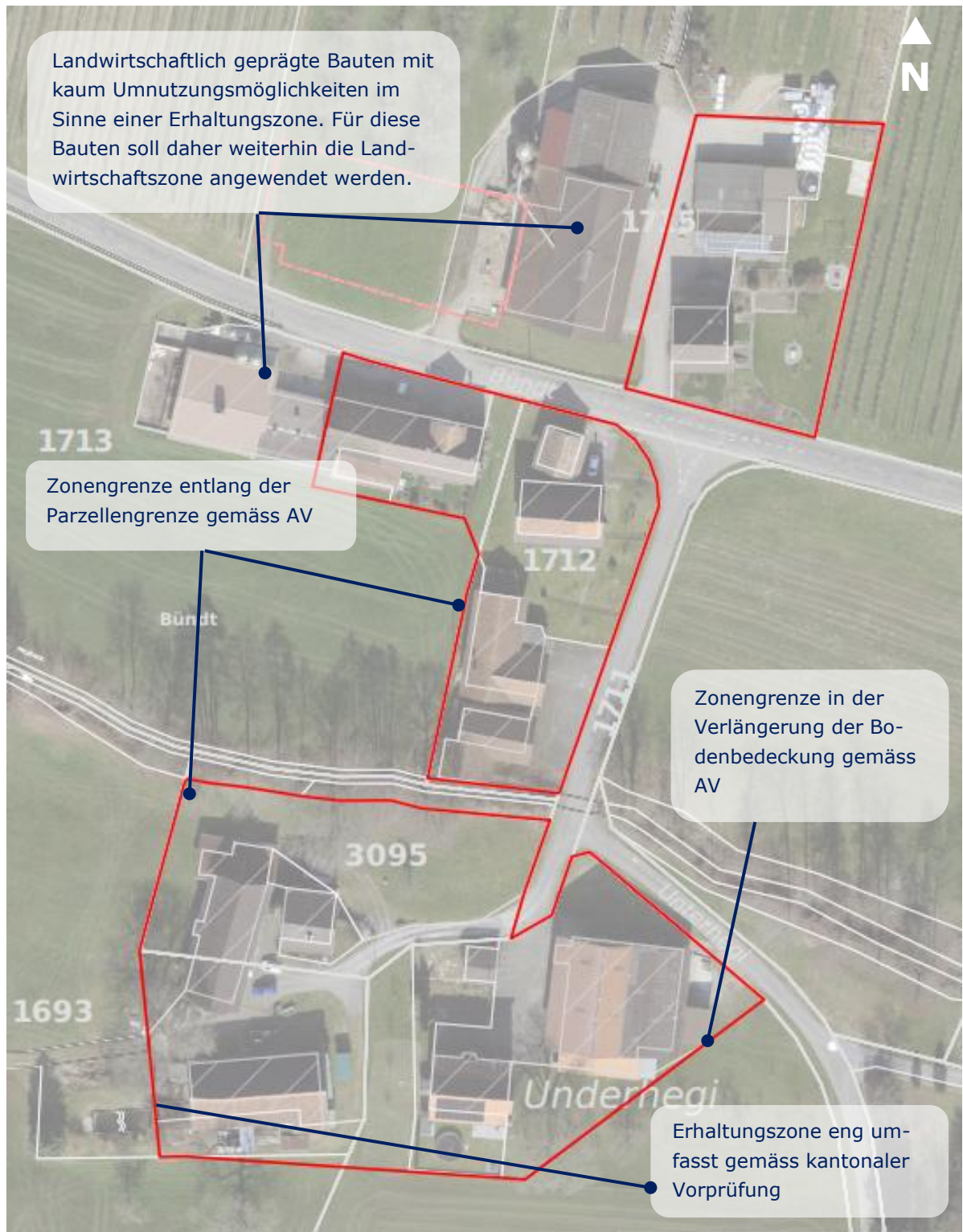
	erfüllt
Kulturgeschichtlich begründeter Siedlungsansatz	✓
Mindestens 5 Wohnbauten	✓
Geschlossene Häusergruppe mit Siedlungsqualität	✓
Ausreichende Erschliessung	✓

Bemerkungen:

Die Kleinsiedlung Bündt / Unterhegi erfüllt die Vorgaben für eine Zuteilung in die Erhaltungszone nach Art.18 RPG / Art.33 RPV.

Aufgrund der niedrigen Anzahl Wohngebäude (6) erfüllt die Kleinsiedlung Bündt / Unterhegi die Vorgaben an eine Bauzone nach Art. 15 RPG nicht.
Sie wird daher im vom Bundesrat genehmigten Kantonalen Richtplan als Zone nach Art. 18 RPG / Art. 33 RPV eingestuft.

Nachfolgend ist die vorgesehene Zonenabgrenzung für die Erhaltungszone rot umrandet:

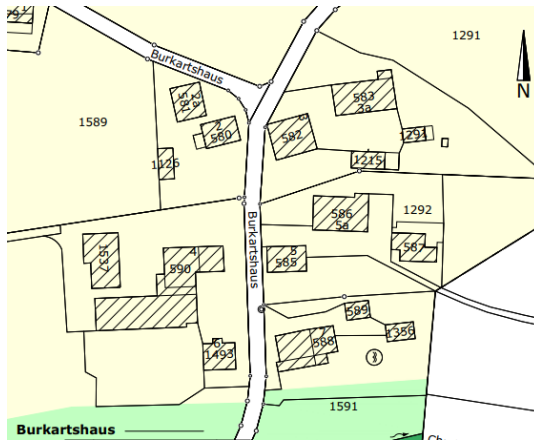


Übersicht Zonenplanänderung Bundt / Unterhegi | ohne Massstab

3.6 Burkartshaus

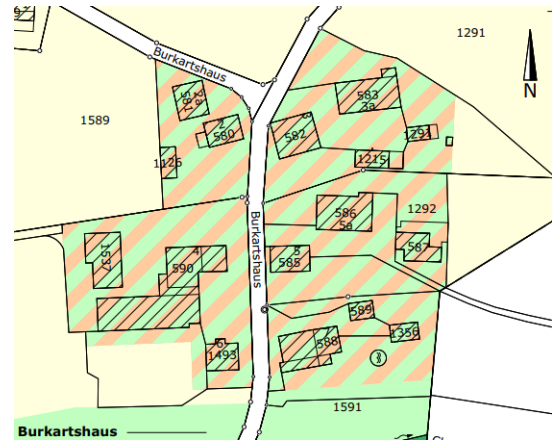
Kleinsiedlungs-ID: K91

Zonenplan, bisher



ohne Massstab

Zonenplan, neu



Eckdaten

Zonentyp, bisher	Landwirtschaftszone, Landschaftsschutzzone
Zonenzuteilung neu	Erhaltungszone
Anzahl Wohngebäude (GWS 2020)	6
Anzahl Gebäude total (AV fortlaufend)	17
Fläche in ha	2.23
ÖV-Güteklasse	nicht erschlossen

Voraussetzungen für die Überführung in eine Erhaltungszone

erfüllt

Kulturgeschichtlich begründeter Siedlungsansatz	✓
Mindestens 5 Wohnbauten	✓
Geschlossene Häusergruppe mit Siedlungsqualität	✓
Ausreichende Erschliessung	✓

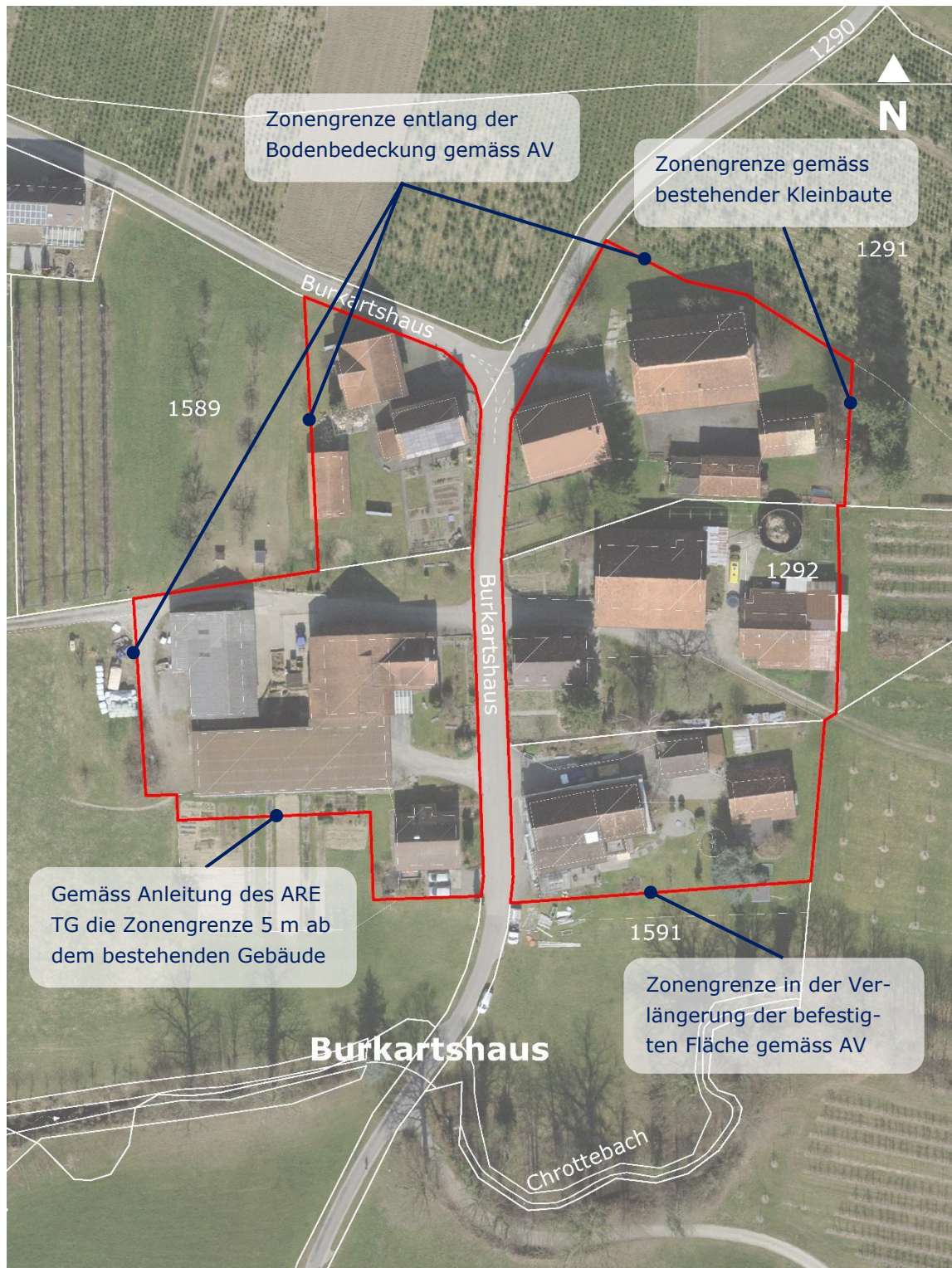
Bemerkungen:

Die Kleinsiedlung Burkartshaus erfüllt die Vorgaben für eine Zuteilung in die Erhaltungszone nach Art.18 RPG / Art.33 RPV.

Aufgrund der niedrigen Anzahl Wohngebäude (6) erfüllt die Kleinsiedlung Burkartshaus die Vorgaben an eine Bauzone nach Art. 15 RPG nicht.

Sie wird daher im vom Bundesrat genehmigten Kantonalen Richtplan als Zone nach Art. 18 RPG / Art. 33 RPV eingestuft.

Nachfolgend ist die vorgesehene Zonenabgrenzung für die Erhaltungszone rot umrandet:

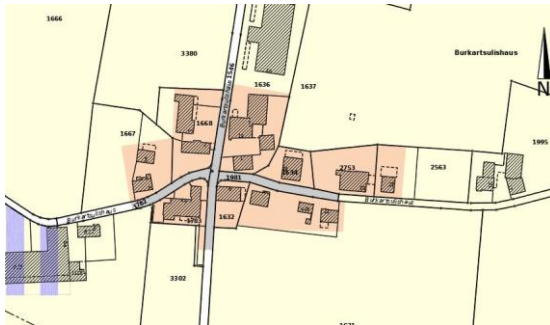


Übersicht Zonenplanänderung Burkartshaus |ohne Massstab

3.7 Burkartsulishaus

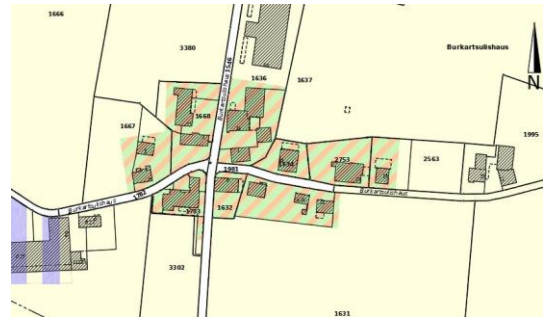
Kleinsiedlungs-ID: K92

Zonenplan, bisher



ohne Massstab

Zonenplan, neu



Eckdaten

Zonentyp, bisher	Weilerzone
Zonenzuteilung neu	Erhaltungszone
Anzahl Wohngebäude (GWS 2020)	10
Anzahl Gebäude total (AV fortlaufend)	16
Fläche in ha	1.34
ÖV-Güteklasse	nicht erschlossen

Voraussetzungen für die Überführung in eine Erhaltungszone

erfüllt

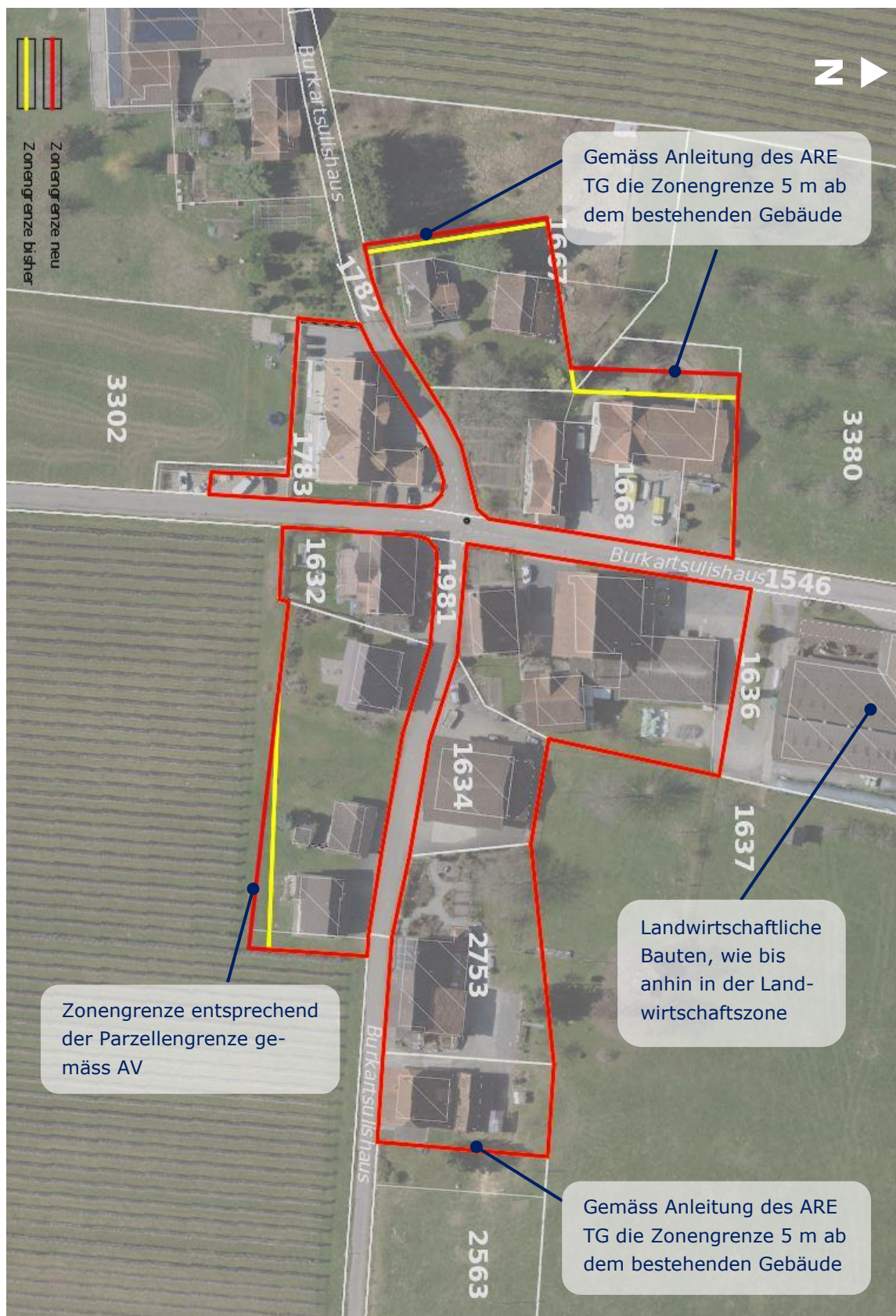
Kulturgeschichtlich begründeter Siedlungsansatz	✓
Mindestens 5 Wohnbauten	✓
Geschlossene Häusergruppe mit Siedlungsqualität	✓
Ausreichende Erschliessung	✓

Bemerkungen:

Die Kleinsiedlung Burkartsulishaus erfüllt die Vorgaben für eine Zuteilung in die Erhaltungszone nach Art.18 RPG / Art.33 RPV.

Aufgrund der Anzahl Wohngebäude (zwischen 8 und 13) hat das kantonale Departement für Bau und Umwelt DBU für Burkartsulishaus eine Einzelfallbeurteilung durchgeführt. Dabei wurde die Siedlung als kleine Kleinsiedlung eingestuft und entsprechend im vom Bundesrat genehmigten Kantonalen Richtplan als Zone nach Art. 18 RPG / Art. 33 RPV aufgeführt.

Nachfolgend ist die vorgesehene Zonenabgrenzung für die Erhaltungszone rot bezeichnet. Einer besseren Übersicht halber ist auch die bestehende Zonenabgrenzung gelb dargestellt:



Übersicht Zonenplanänderung Burkartshaus | ohne Maßstab

3.8 Erdhausen

Kleinsiedlungs-ID: K93

Zonenplan, bisher



ohne Massstab

Zonenplan, neu



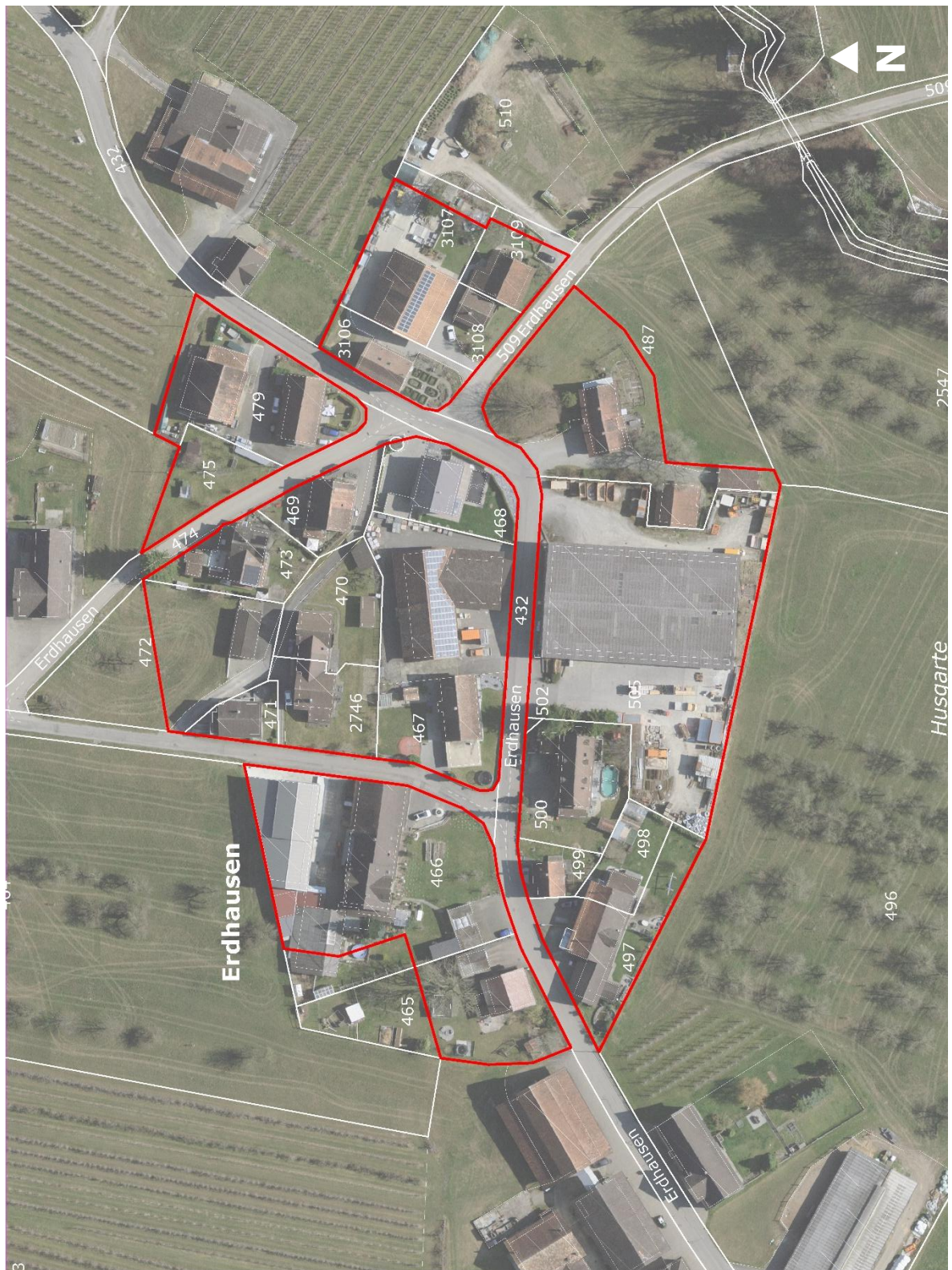
Eckdaten

Zonentyp, bisher	Weilerzone
Zonenzuteilung neu	Dorfzone D
Anzahl Wohngebäude (GWS 2020)	18
Anzahl Gebäude total (AV fortlaufend)	33
Fläche in ha	2.54
ÖV-Güteklasse	D – geringe Erschliessung

Bemerkungen:

Die Kleinsiedlung Erdhausen erfüllt gemäss dem vom Bundesrat genehmigten Kantonalen Richtplan die Mindestanforderungen für eine Bauzone nach Art. 15 RPG.

Nachfolgend ist die vorgesehene Zonenabgrenzung für die Dorfzone rot umrandet. Die Zonenabgrenzung verbleibt unverändert zur bisherigen Weilerzone.



Übersicht Zonenplanänderung Erdhausen | ohne Massstab

3.9 Fetzisloh

Kleinsiedlungs-ID: K94

Zonenplan, bisher



ohne Massstab

Zonenplan, neu



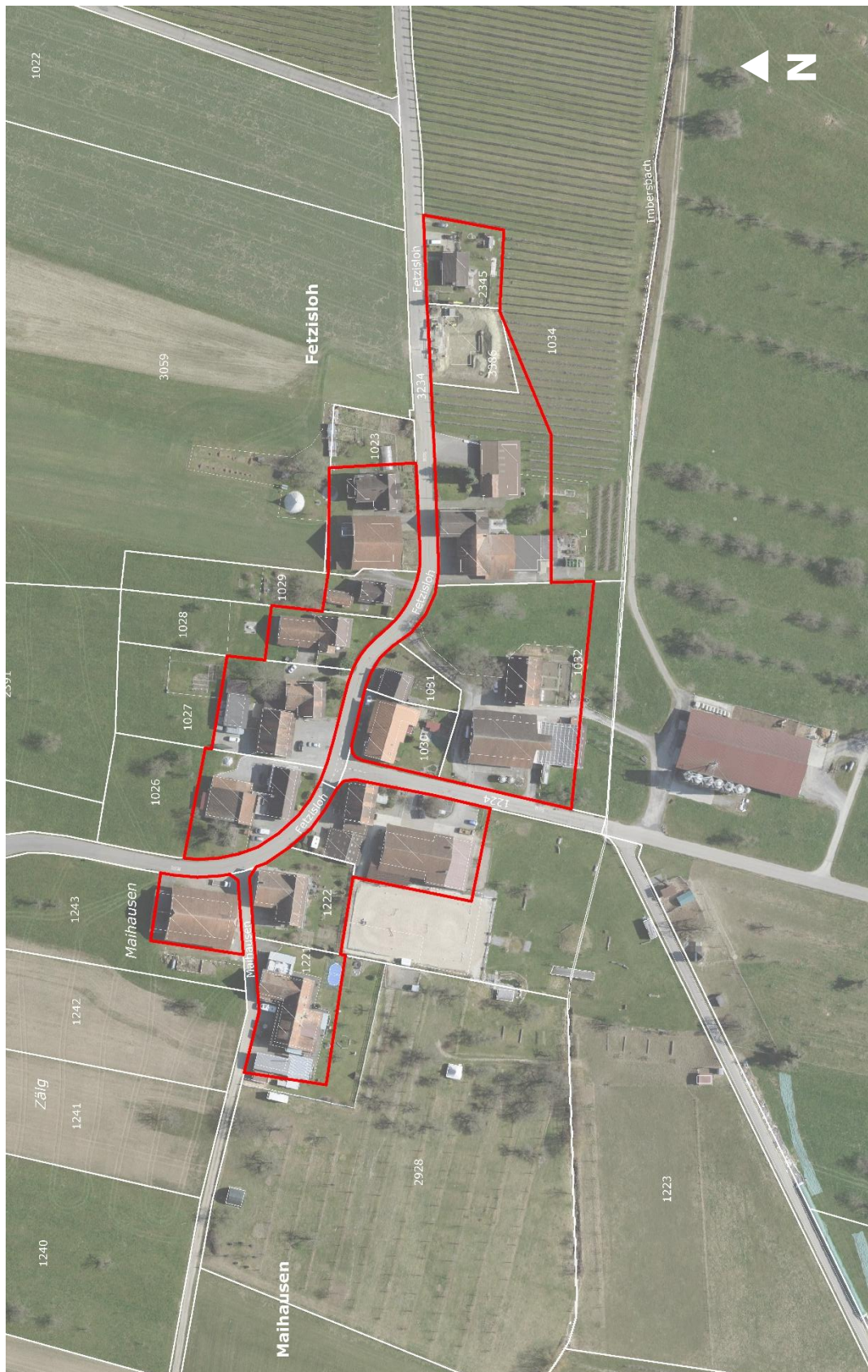
Eckdaten

Zonentyp, bisher	Weilerzone
Zonenzuteilung neu	Dorfzone D
Anzahl Wohngebäude (GWS 2020)	13
Anzahl Gebäude total (AV fortlaufend)	24
Fläche in ha	2.60
ÖV-Gütekategorie	nicht erschlossen

Bemerkungen:

Die Kleinsiedlung Fetzisloh erfüllt gemäss dem vom Bundesrat genehmigten Kantonalen Richtplan die Mindestanforderungen für eine Bauzone nach Art. 15 RPG.

Nachfolgend ist die vorgesehene Zonenabgrenzung für die Dorfzone rot umrandet. Die Zonenabgrenzung verbleibt unverändert zur bisherigen Weilerzone.

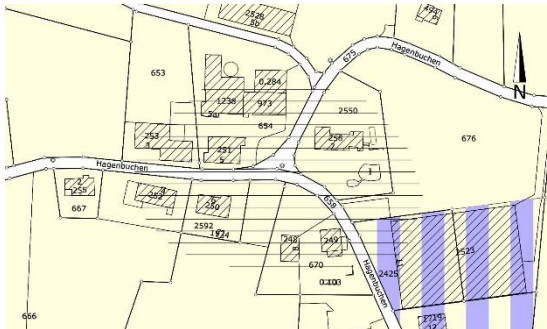


Übersicht Zonenplanänderung Fetzisloh | ohne Massstab

3.10 Hagenbuchen

Kleinsiedlungs-ID: K97

Zonenplan, bisher



ohne Massstab

Zonenplan, neu



Eckdaten

Zonentyp, bisher	Landwirtschaftszone, Landwirtschaftszone für besondere Nutzungen
Zonenzuteilung neu	Erhaltungszone
Anzahl Wohngebäude (GWS 2020)	8
Anzahl Gebäude total (AV fortlaufend)	20
Fläche in ha	4.01
ÖV-Güteklasse	D – geringe Erschliessung

Voraussetzungen für die Überführung in eine Erhaltungszone

erfüllt

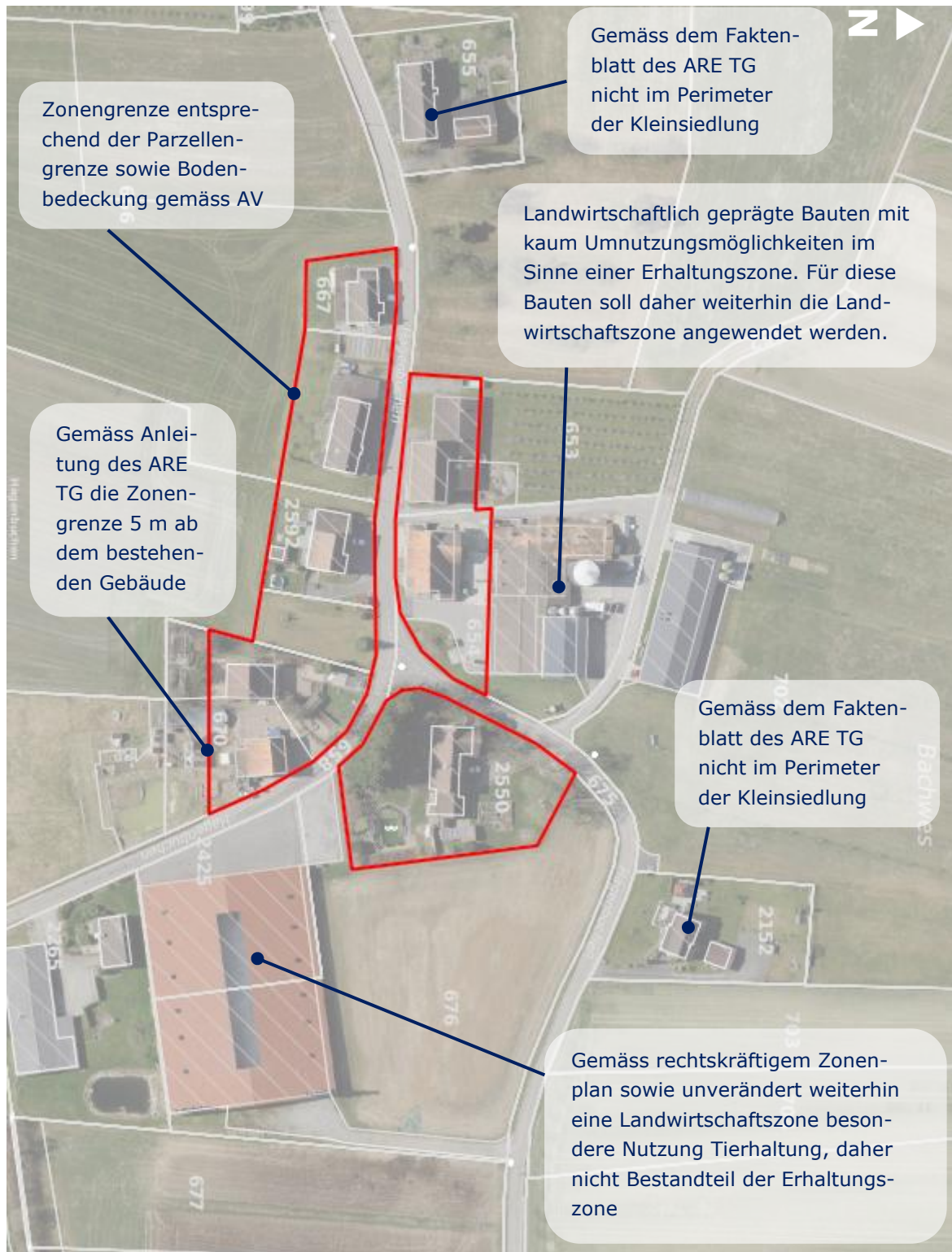
Kulturgeschichtlich begründeter Siedlungsansatz	✓
Mindestens 5 Wohnbauten	✓
Geschlossene Häusergruppe mit Siedlungsqualität	✓
Ausreichende Erschliessung	✓

Bemerkungen:

Die Kleinsiedlung Hagenbuchen erfüllt die Vorgaben für eine Zuteilung in die Erhaltungszone nach Art.18 RPG / Art.33 RPV.

Aufgrund der Anzahl Wohngebäude (zwischen 8 und 13) hat das kantonale Departement für Bau und Umwelt DBU für Hagenbuchen eine Einzelfallbeurteilung durchgeführt. Dabei wurde die Siedlung als kleine Kleinsiedlung eingestuft und entsprechend im vom Bundesrat genehmigten Kantonalen Richtplan als Zone nach Art. 18 RPG / Art. 33 RPV aufgeführt.

Nachfolgend ist die vorgesehene Zonenabgrenzung für die Erhaltungszone rot umrandet:



Übersicht Zonenplanänderung Hagenbuchen |ohne Massstab

3.11 Hegi

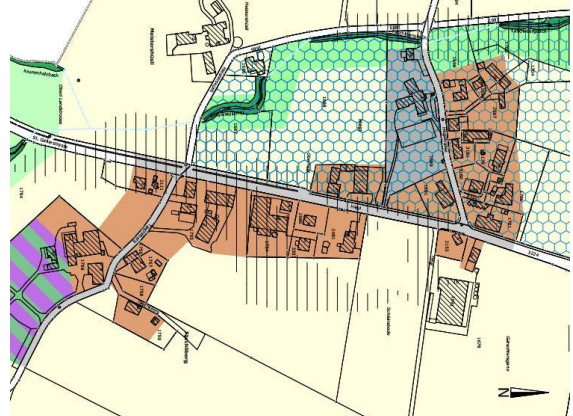
Kleinsiedlungs-ID: K98

Zonenplan, bisher



ohne Massstab

Zonenplan, neu



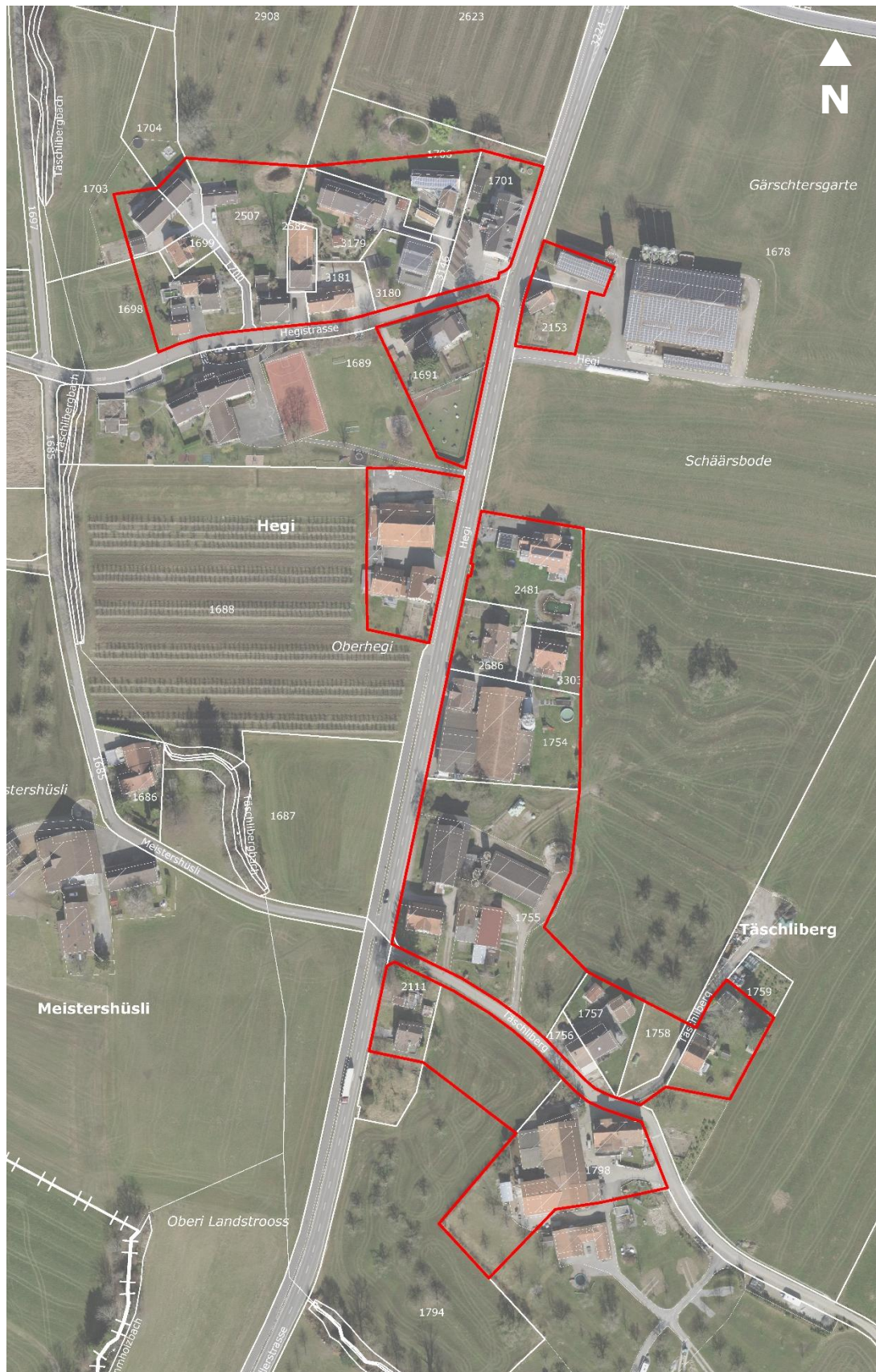
Eckdaten

Zonentyp, bisher	Weilerzone
Zonenzuteilung neu	Dorfzone D
Anzahl Wohngebäude (GWS 2020)	22
Anzahl Gebäude total (AV fortlaufend)	47
Fläche in ha	4.17
ÖV-Güteklasse	keine Erschliessung

Bemerkungen:

Die Kleinsiedlung Hegi erfüllt gemäss dem vom Bundesrat genehmigten Kantonalen Richtplan die Mindestanforderungen für eine Bauzone nach Art. 15 RPG.

Nachfolgend ist die vorgesehene Zonenabgrenzung für die Dorfzone rot umrandet. Die Zonenabgrenzung verbleibt unverändert zur bisherigen Weilerzone.

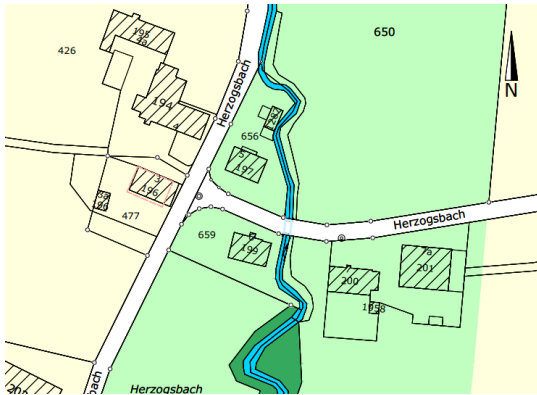


Übersicht Zonenplanänderung Hegi | ohne Massstab

3.12 Herzogsbach

Kleinsiedlungs-ID: K99

Zonenplan, bisher



ohne Massstab

Zonenplan, neu



Eckdaten

Zonentyp, bisher	Landwirtschaftszone, Landschaftsschutzzone
Zonenzuteilung neu	Erhaltungszone
Anzahl Wohngebäude (GWS 2020)	5
Anzahl Gebäude total (AV fortlaufend)	10
Fläche in ha	1.70
ÖV-Güteklasse	keine Erschliessung

Voraussetzungen für die Überführung in eine Erhaltungszone

erfüllt

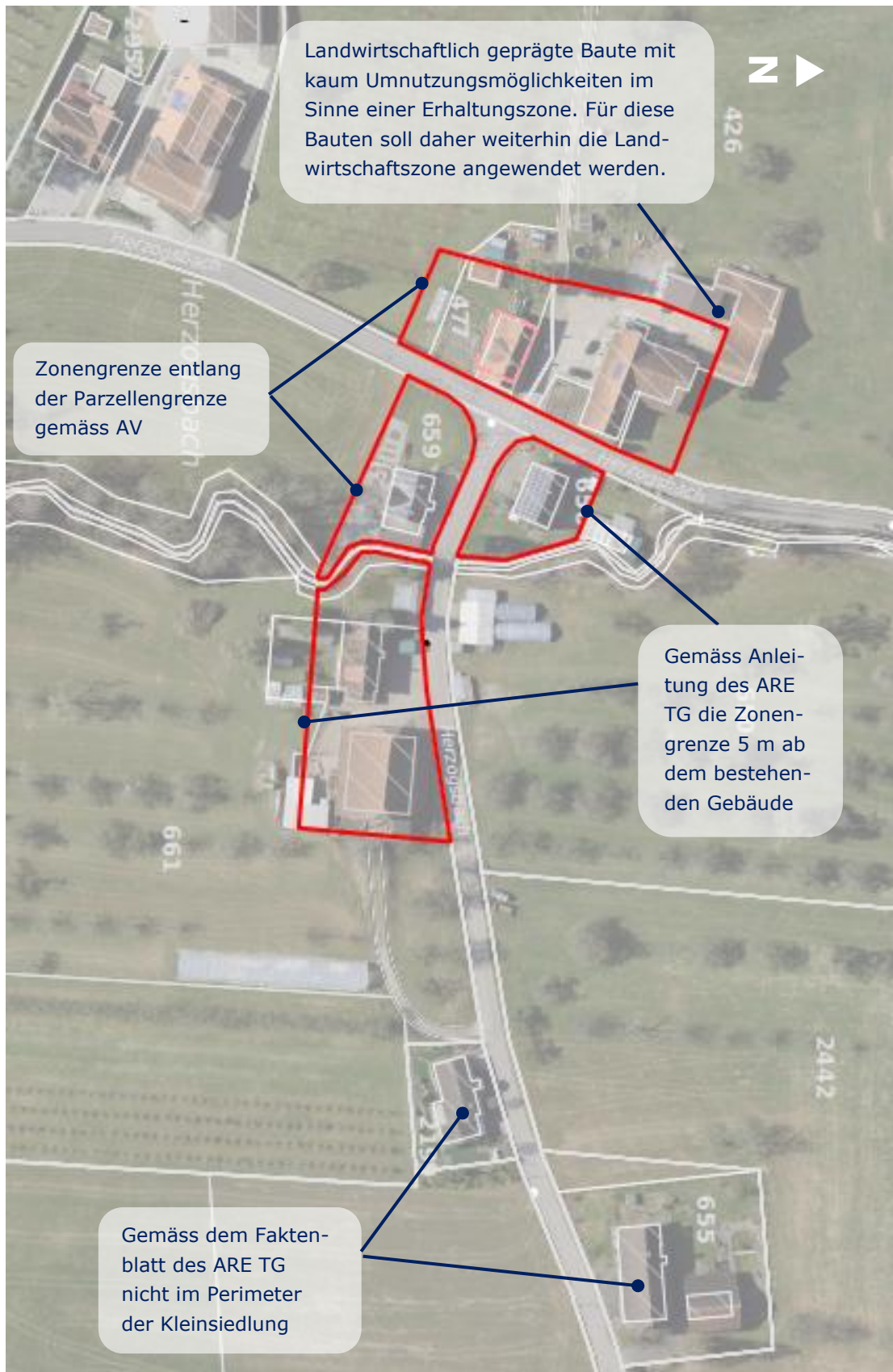
Kulturgeschichtlich begründeter Siedlungsansatz	✓
Mindestens 5 Wohnbauten	✓
Geschlossene Häusergruppe mit Siedlungsqualität	✓
Ausreichende Erschliessung	✓

Bemerkungen:

Die Kleinsiedlung Herzogsbach erfüllt die Vorgaben für eine Zuteilung in die Erhaltungszone nach Art.18 RPG / Art.33 RPV.

Aufgrund der niedrigen Anzahl Wohngebäude (5) erfüllt die Kleinsiedlung Herzogsbach die Vorgaben an eine Bauzone nach Art. 15 RPG nicht.
Sie wird daher im vom Bundesrat genehmigten Kantonalen Richtplan als Zone nach Art. 18 RPG / Art. 33 RPV eingestuft.

Nachfolgend ist die vorgesehene Zonenabgrenzung für die Erhaltungszone rot bezeichnet:

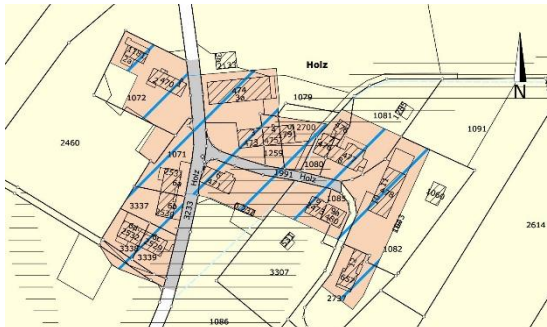


Übersicht Zonenplanänderung Herzogsbach | ohne Massstab

3.13 Holz

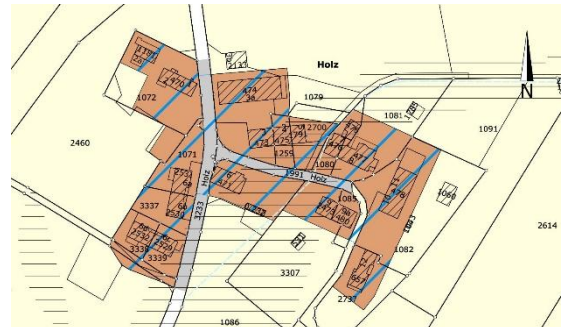
Kleinsiedlungs-ID: K100

Zonenplan, bisher



ohne Massstab

Zonenplan, neu



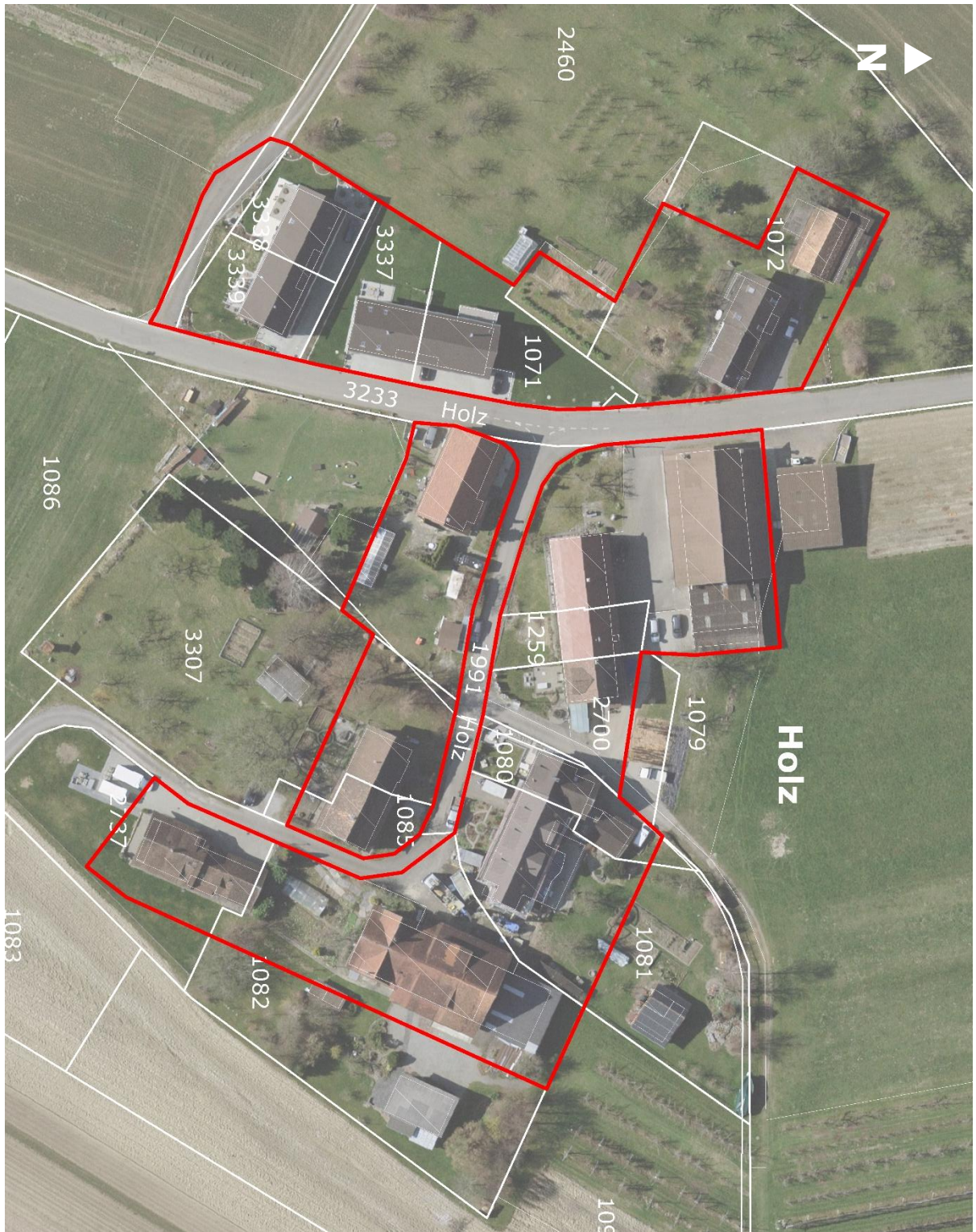
Eckdaten

Zonentyp, bisher	Weilerzone
Zonenzuteilung neu	Dorfzone D
Anzahl Wohngebäude (GWS 2020)	15
Anzahl Gebäude total (AV fortlaufend)	20
Fläche in ha	1.28
ÖV-Güteklasse	keine Erschliessung

Bemerkungen:

Die Kleinsiedlung Holz erfüllt gemäss dem vom Bundesrat genehmigten Kantonalen Richtplan die Mindestanforderungen für eine Bauzone nach Art. 15 RPG

Nachfolgend ist die vorgesehene Zonenabgrenzung für die Dorfzone rot umrandet. Die Zonenabgrenzung verbleibt unverändert zur bisherigen Weilerzone.

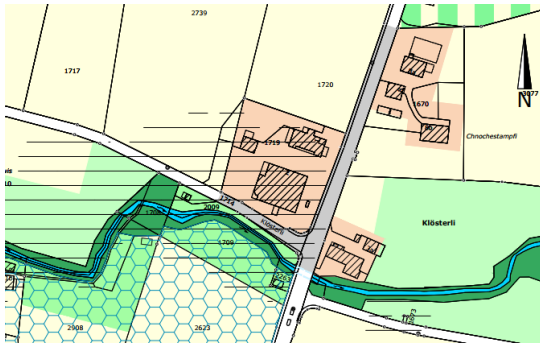


Zonenplanänderung Holz | ohne Massstab

3.14 Klösterli

Kleinsiedlungs-ID: K102

Zonenplan, bisher



ohne Massstab

Zonenplan, neu



Eckdaten

Zonentyp, bisher	Weilerzone
Zonenzuteilung neu	Landwirtschaftszone
Anzahl Wohngebäude (GWS 2020)	4
Anzahl Gebäude total (AV fortlaufend)	10
Fläche in ha	1.12
ÖV-Güteklasse	keine Erschliessung

Voraussetzungen für die Überführung in eine Erhaltungszone

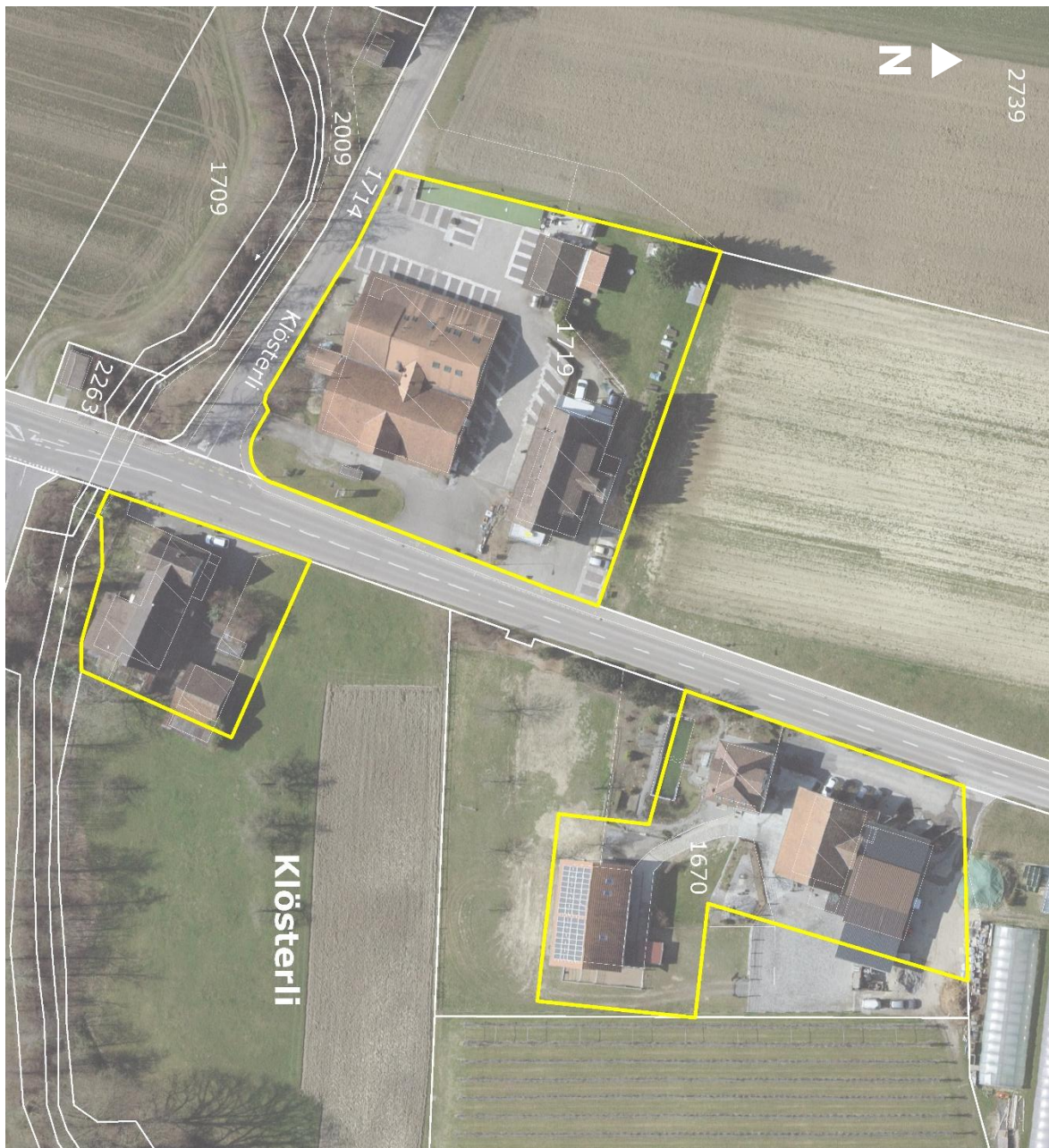
erfüllt

Kulturgeschichtlich begründeter Siedlungsansatz	✓
Mindestens 5 Wohnbauten	✗
Geschlossene Häusergruppe mit Siedlungsqualität	✗
Ausreichende Erschliessung	✓

Bemerkungen:

Aufgrund der niedrigen Anzahl Wohngebäude (4) erfüllt die Kleinsiedlung Klösterli die Mindestanforderungen an eine Erhaltungszone nach Art. 18 RPG / Art. 33 RPV nicht und ist daher gemäss dem vom Bundesrat genehmigten Kantonalen Richtplan der Landwirtschaftszone nach Art. 16 RPG oder in die Landschaftsschutzzone nach Art. 17 RPG zuzuweisen.

Nachfolgend ist die bisherige Abgrenzung der Weilerzone gelb dargestellt. Diese Flächen sind gemäss der Vorgabe der Landwirtschaftszone zuzuweisen.

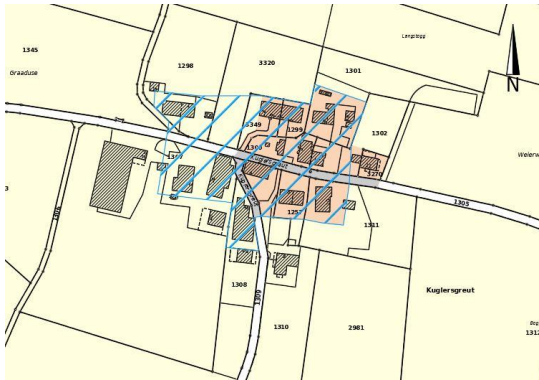


Übersicht Zonenplanänderung Klösterli | ohne Massstab

3.15 Kuglersgreut

Kleinsiedlungs-ID: K103

Zonenplan, bisher



ohne Massstab

Zonenplan, neu



Eckdaten

Zonentyp, bisher	Weilerzone
Zonenzuteilung neu	Erhaltungszone
Anzahl Wohngebäude (GWS 2020)	7
Anzahl Gebäude total (AV fortlaufend)	16
Fläche in ha	0.73
ÖV-Güteklasse	keine Erschliessung

Voraussetzungen für die Überführung in eine Erhaltungszone

erfüllt

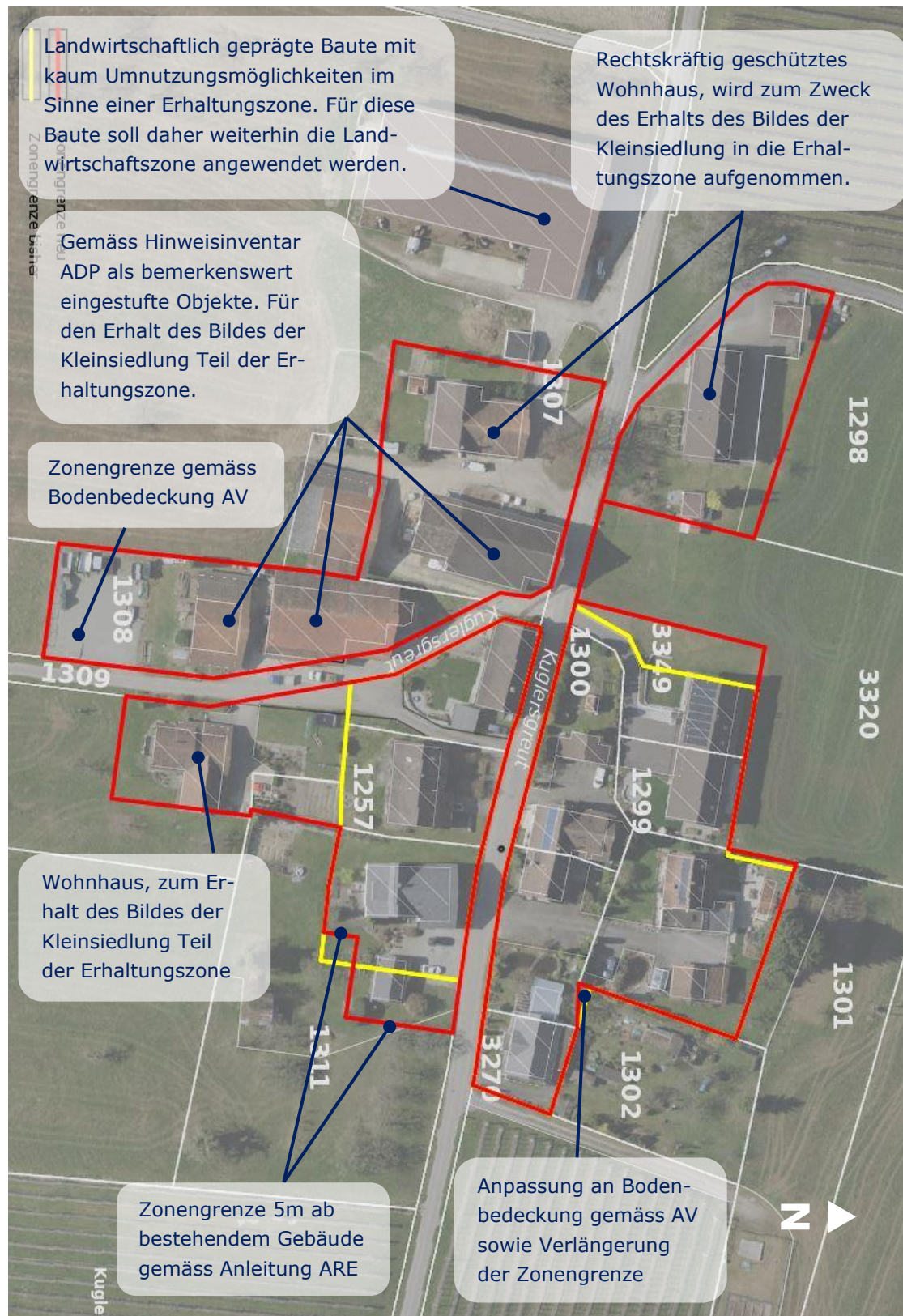
Kulturgeschichtlich begründeter Siedlungsansatz	✓
Mindestens 5 Wohnbauten	✓
Geschlossene Häusergruppe mit Siedlungsqualität	✓
Ausreichende Erschliessung	✓

Bemerkungen:

Die Kleinsiedlung Kuglersgreut erfüllt die Vorgaben für eine Zuteilung in die Erhaltungszone nach Art.18 RPG / Art.33 RPV.

Aufgrund der niedrigen Anzahl Wohngebäude (7) erfüllt die Kleinsiedlung Kuglersgreut die Vorgaben an eine Bauzone nach Art. 15 RPG nicht.
Sie wird daher im vom Bundesrat genehmigten Kantonalen Richtplan als Zone nach Art. 18 RPG / Art. 33 RPV eingestuft.

Nachfolgend ist die vorgesehene Zonenabgrenzung für die Erhaltungszone rot bezeichnet. Einer besseren Übersicht halber ist auch die bestehende Zonenabgrenzung dargestellt:

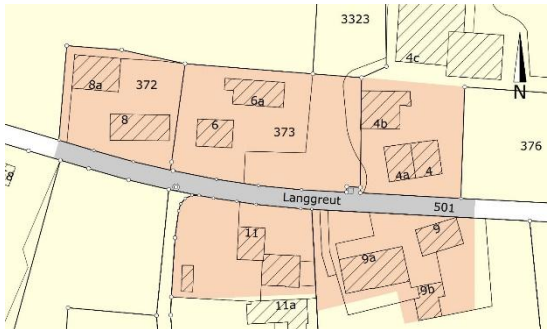


Übersicht Zonenplanänderung Kuglersgreut | ohne Massstab

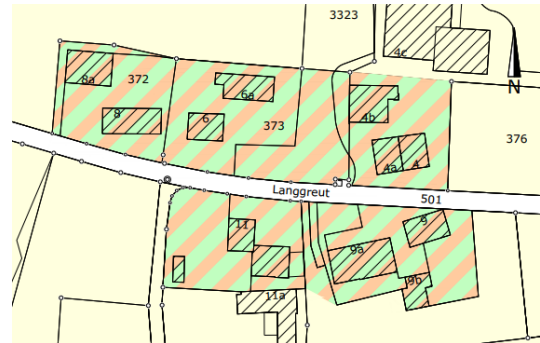
3.16 Langgreut Mitte

Kleinsiedlungs-ID: K104

Zonenplan, bisher



Zonenplan, neu



ohne Massstab

Eckdaten

Zonentyp, bisher	Weilerzone
Zonenzuteilung neu	Erhaltungszone
Anzahl Wohngebäude (GWS 2020)	6
Anzahl Gebäude total (AV fortlaufend)	13
Fläche in ha	1.04
ÖV-Güteklasse	keine Erschliessung

Voraussetzungen für die Überführung in eine Erhaltungszone

erfüllt

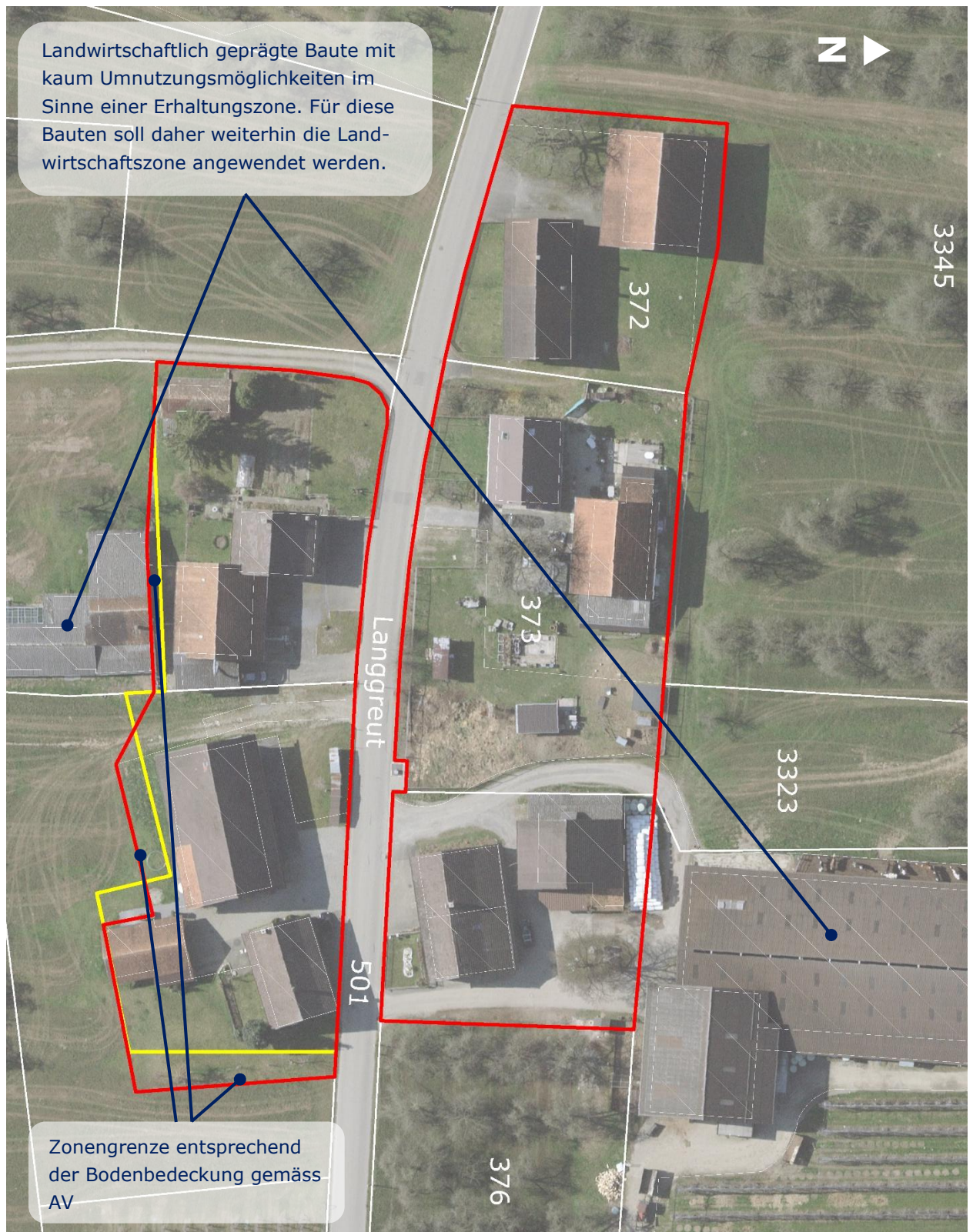
Kulturgeschichtlich begründeter Siedlungsansatz	✓
Mindestens 5 Wohnbauten	✓
Geschlossene Häusergruppe mit Siedlungsqualität	✓
Ausreichende Erschliessung	✓

Bemerkungen:

Die drei Kleinsiedlungen Langgreut Ost (KS-ID K370), Langgreut Mitte (KS-ID K104) und Langgreut West (KS-ID K369) bilden ein zusammenhängendes und historisch gewachsenes Strassendorf. Aus Sicht des ARE TG sind die drei Teile von Langgreut dennoch separat zu beurteilen, da sie aus Sicht ARE TG nicht zusammenhängend in Erscheinung treten.

Aufgrund der niedrigen Anzahl Wohngebäude (6) erfüllt «Langgreut Mitte» die Vorgaben an eine Bauzone nach Art. 15 RPG nicht.
«Langgreut Mitte» wird daher im vom Bundesrat genehmigten Kantonalen Richtplan als Zone nach Art. 18 RPG / Art. 33 RPV eingestuft.

Nachfolgend ist die vorgesehene Zonenabgrenzung für die Erhaltungszone rot bezeichnet. Einer besseren Übersicht halber ist auch die bestehende Zonenabgrenzung gelb dargestellt:



Übersicht Zonenplanänderung Langgreut Mitte | ohne Massstab

3.17 Langgreut West

Kleinsiedlungs-ID: K369

Zonenplan, bisher



ohne Massstab

Zonenplan, neu



Eckdaten

Zonentyp, bisher	Weilerzone
Zonenzuteilung neu	Erhaltungszone
Anzahl Wohngebäude (GWS 2020)	5
Anzahl Gebäude total (AV fortlaufend)	9
Fläche in ha	0.52
ÖV-Güteklasse	keine Erschliessung

Voraussetzungen für die Überführung in eine Erhaltungszone

erfüllt

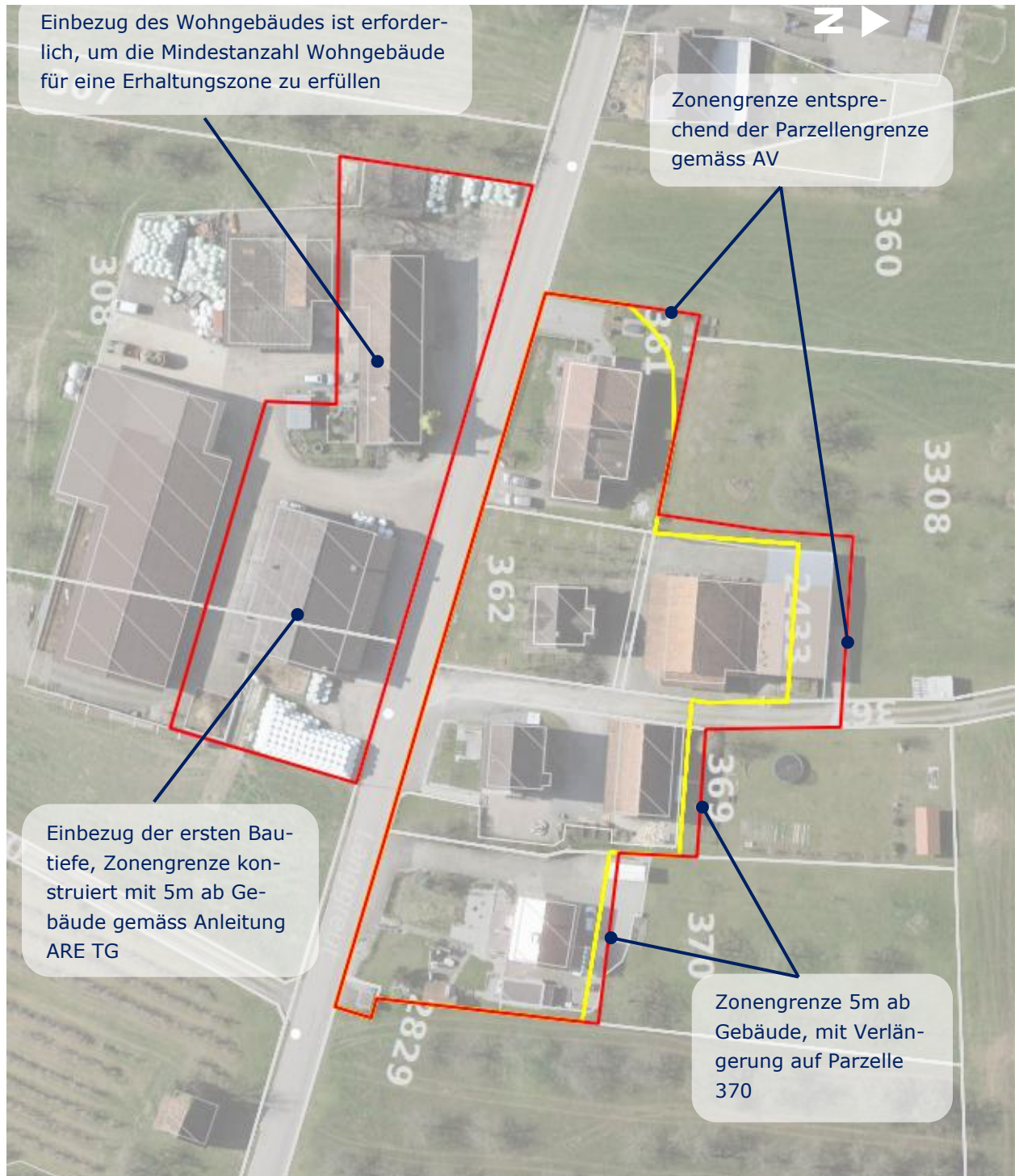
Kulturgeschichtlich begründeter Siedlungsansatz	✓
Mindestens 5 Wohnbauten	✓
Geschlossene Häusergruppe mit Siedlungsqualität	✓
Ausreichende Erschliessung	✓

Bemerkungen:

Die drei Kleinsiedlungen Langgreut Ost (KS-ID K370), Langgreut Mitte (KS-ID K104) und Langgreut West (KS-ID K369) bilden ein zusammenhängendes und historisch gewachsenes Strassendorf. Aus Sicht des ARE TG sind die drei Teile von Langgreut dennoch separat zu beurteilen, da sie aus Sicht ARE TG nicht zusammenhängend in Erscheinung treten.

Aufgrund der niedrigen Anzahl Wohngebäude (5) erfüllt «Langgreut West» die Vorgaben an eine Bauzone nach Art. 15 RPG nicht.
«Langgreut West» wird daher im vom Bundesrat genehmigten Kantonalen Richtplan als Zone nach Art. 18 RPG / Art. 33 RPV eingestuft.

Nachfolgend ist die vorgesehene Zonenabgrenzung für die Erhaltungszone rot bezeichnet. Einer besseren Übersicht halber ist auch die bestehende Zonenabgrenzung der Weilerzone gelb dargestellt:



Übersicht Zonenplanänderung Langgreut West | ohne Massstab

3.18 Langgreut Ost

Kleinsiedlungs-ID: K370

Zonenplan, bisher



ohne Massstab

Zonenplan, neu



Eckdaten

Zonentyp, bisher	Weilerzone
Zonenzuteilung neu	Landwirtschaftszone
Anzahl Wohngebäude (GWS 2020)	4
Anzahl Gebäude total (AV fortlaufend)	8
Fläche in ha	0.70
ÖV-Güteklasse	keine Erschliessung

Voraussetzungen für die Überführung in eine Erhaltungszone

erfüllt

Kulturgeschichtlich begründeter Siedlungsansatz



Mindestens 5 Wohnbauten



Geschlossene Häusergruppe mit Siedlungsqualität



Ausreichende Erschliessung

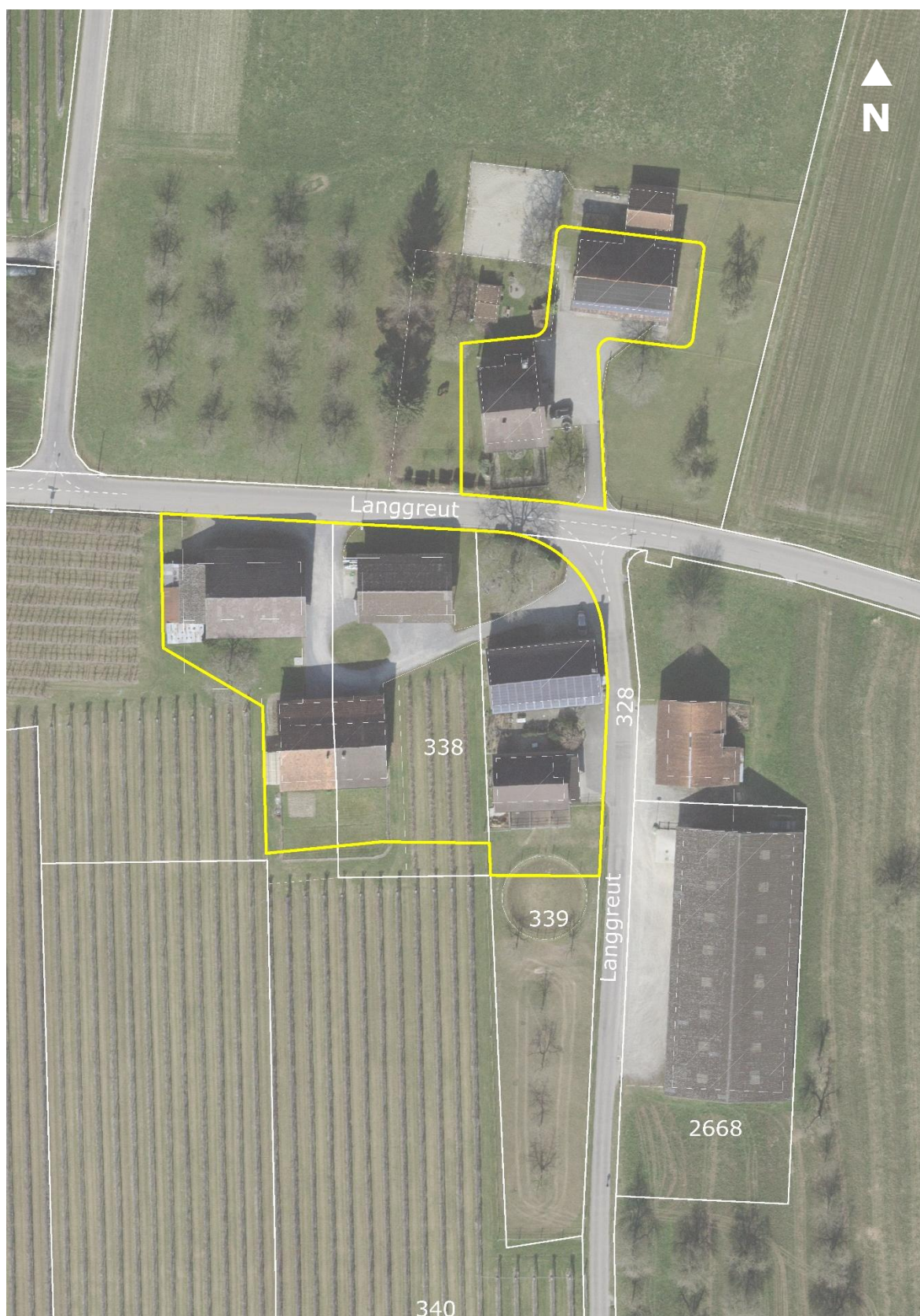


Bemerkungen:

Die drei Kleinsiedlungen Langgreut Ost (KS-ID K370), Langgreut Mitte (KS-ID K104) und Langgreut West (KS-ID K369) bilden ein zusammenhängendes und historisch gewachsenes Strassendorf. Aus Sicht des ARE TG sind die drei Teile von Langgreut dennoch separat zu beurteilen, da sie aus Sicht ARE TG nicht zusammenhängend in Erscheinung treten.

Aufgrund der niedrigen Anzahl Wohngebäude (4) erfüllt die Kleinsiedlung Langgreut Ost die Mindestanforderungen an eine Erhaltungszone nach Art. 18 RPG / Art. 33 RPV nicht und ist daher gemäss dem vom Bundesrat genehmigten Kantonalen Richtplan der Landwirtschaftszone nach Art. 16 RPG oder in die Landschaftsschutzzone nach Art. 17 RPG zuzuweisen.

Nachfolgend ist die bisherige Zonenabgrenzung der Weilerzone gelb dargestellt:

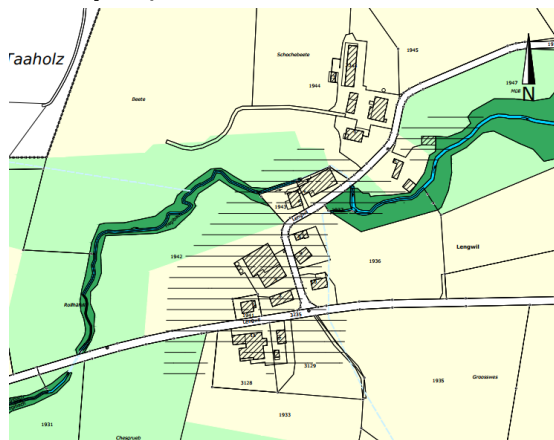


Übersicht Zonenplanänderung Langgreut Ost | ohne Massstab

3.19 Lengwil

Kleinsiedlungs-ID: K105

Zonenplan, bisher



ohne Massstab

Zonenplan, neu



Eckdaten

Zonentyp, bisher	Landwirtschaftszone
Zonenzuteilung neu	Erhaltungszone
Anzahl Wohngebäude (GWS 2020)	7
Anzahl Gebäude total (AV fortlaufend)	18
Fläche in ha	3.39
ÖV-Gütekategorie	keine Erschliessung

Voraussetzungen für die Überführung in eine Erhaltungszone

erfüllt

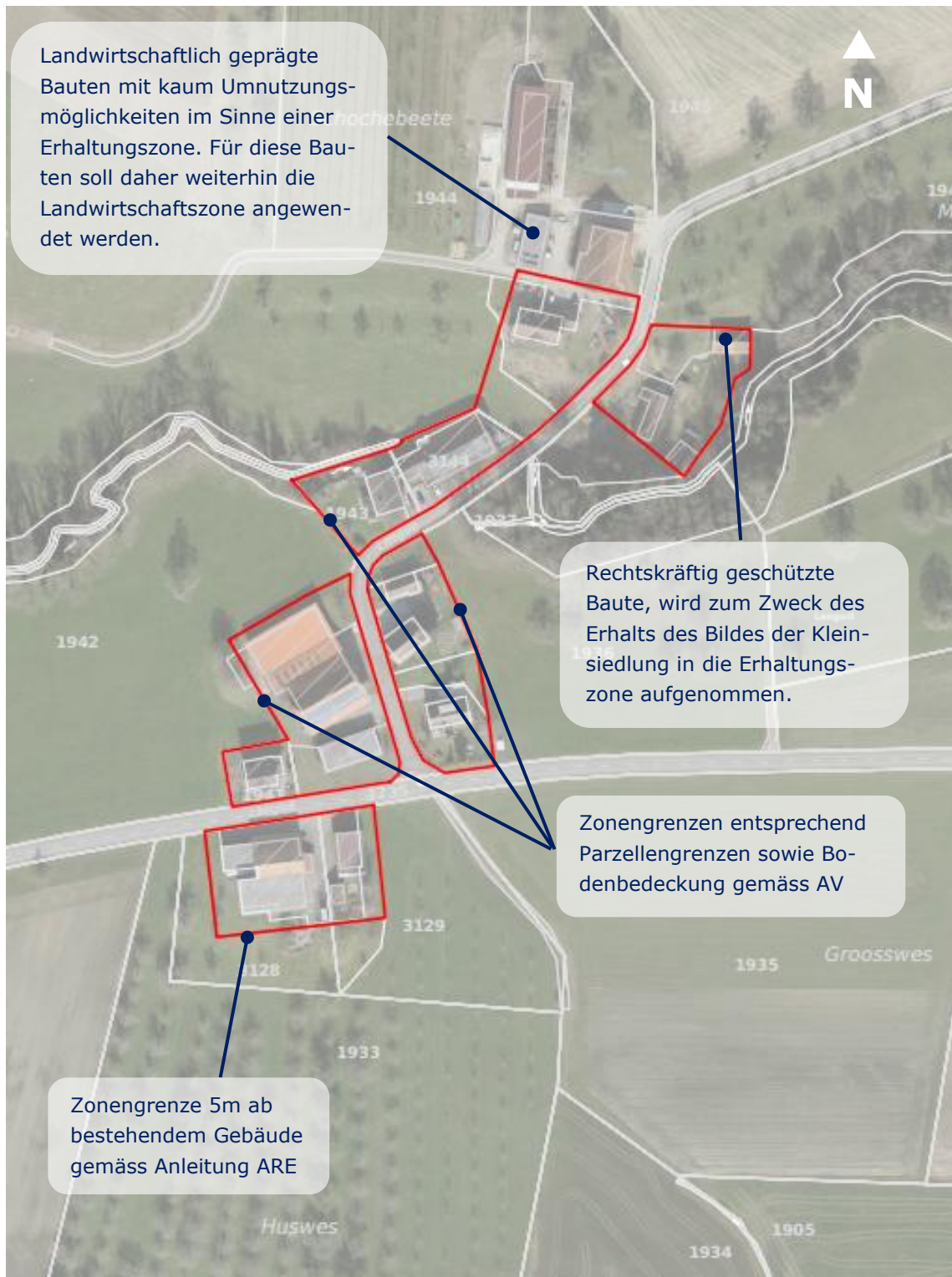
Kulturgeschichtlich begründeter Siedlungsansatz	✓
Mindestens 5 Wohnbauten	✓
Geschlossene Häusergruppe mit Siedlungsqualität	✓
Ausreichende Erschliessung	✓

Bemerkungen:

Die Kleinsiedlung Lengwil erfüllt die Vorgaben für eine Zuteilung in die Erhaltungszone nach Art.18 RPG / Art.33 RPV.

Aufgrund der niedrigen Anzahl Wohngebäude (7) erfüllt die Kleinsiedlung Lengwil die Vorgaben an eine Bauzone nach Art. 15 RPG nicht.
Sie wird daher im vom Bundesrat genehmigten Kantonalen Richtplan als Zone nach Art. 18 RPG / Art. 33 RPV eingestuft.

Nachfolgend ist die vorgesehene Zonenabgrenzung für die Erhaltungszone rot dargestellt:

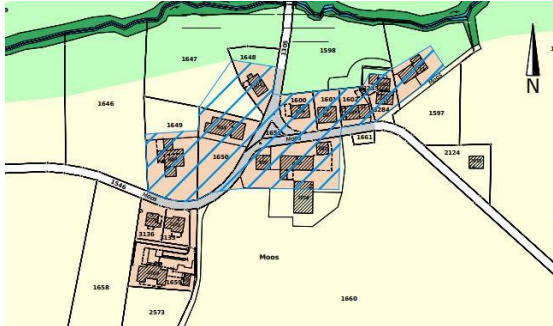


Übersicht Zonenplanänderung Lengwil | ohne Massstab

3.20 Moos

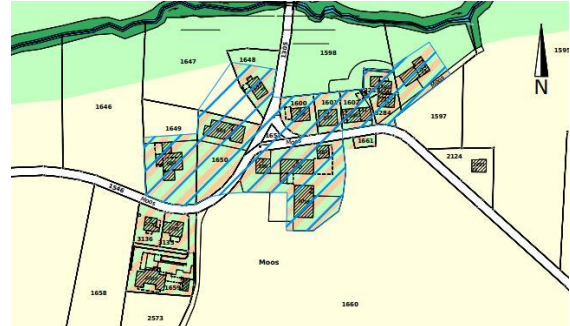
Kleinsiedlungs-ID: K106

Zonenplan, bisher



ohne Massstab

Zonenplan, neu



Eckdaten

Zonentyp, bisher	Weilerzone
Zonenzuteilung neu	Erhaltungszone
Anzahl Wohngebäude (GWS 2020)	13
Anzahl Gebäude total (AV fortlaufend)	18
Fläche in ha	1.32
ÖV-Gütekategorie	keine Erschliessung

Voraussetzungen für die Überführung in eine Erhaltungszone

erfüllt

Kulturgeschichtlich begründeter Siedlungsansatz



Mindestens 5 Wohnbauten



Geschlossene Häusergruppe mit Siedlungsqualität



Ausreichende Erschliessung

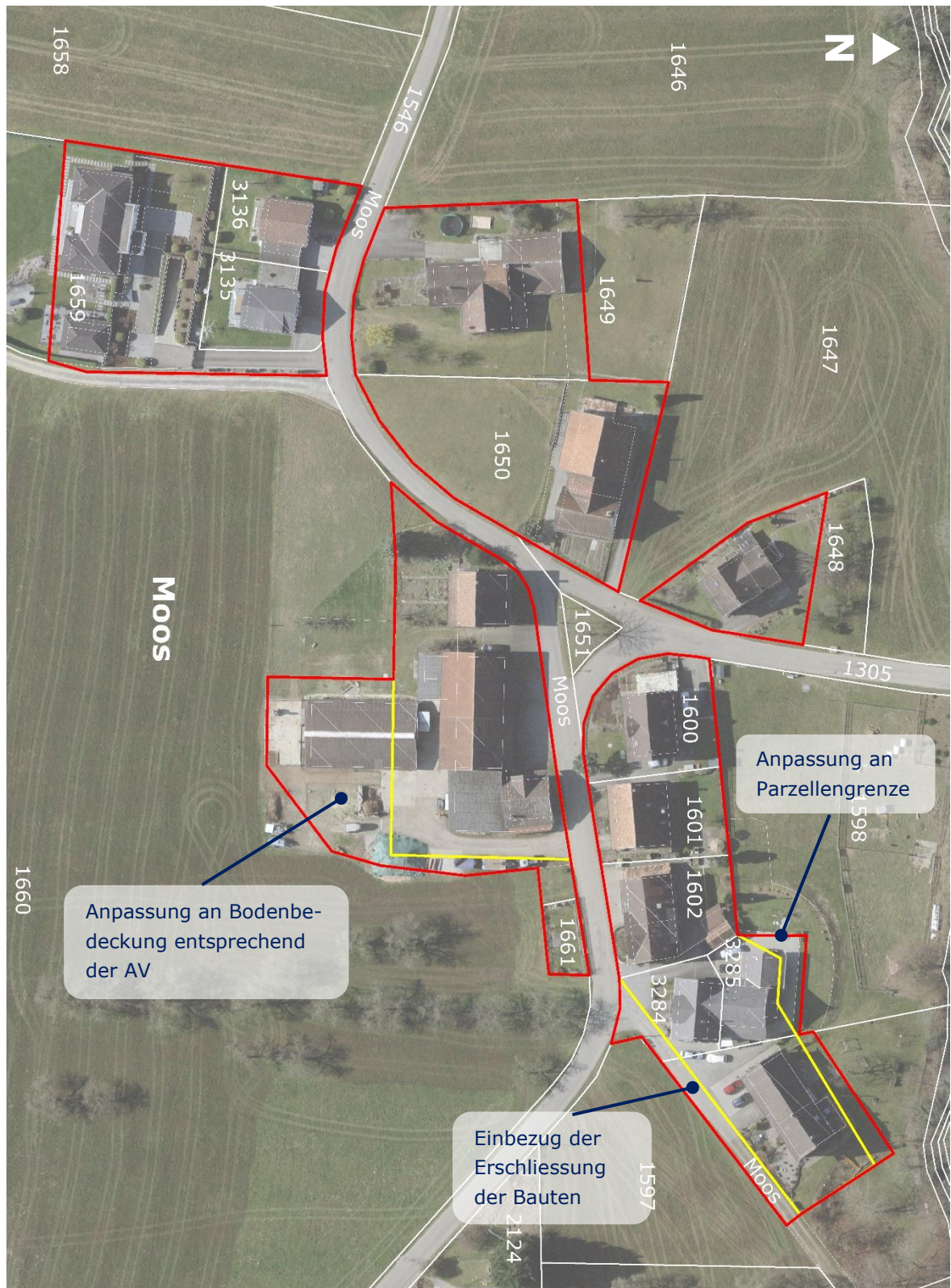


Bemerkungen:

Die Kleinsiedlung Moos erfüllt die Vorgaben für eine Zuteilung in die Erhaltungszone nach Art.18 RPG / Art.33 RPV.

Aufgrund der Anzahl Wohngebäude (zwischen 8 und 13) hat das kantonale Departement für Bau und Umwelt DBU für Moos eine Einzelfallbeurteilung durchgeführt. Dabei wurde die Siedlung als kleine Kleinsiedlung eingestuft und entsprechend im vom Bundesrat genehmigten Kantonalen Richtplan als Zone nach Art. 18 RPG / Art. 33 RPV beurteilt.

Nachfolgend ist die vorgesehene Zonenabgrenzung für die Erhaltungszone rot bezeichnet. Einer besseren Übersicht halber ist auch die bestehende Zonenabgrenzung gelb dargestellt:

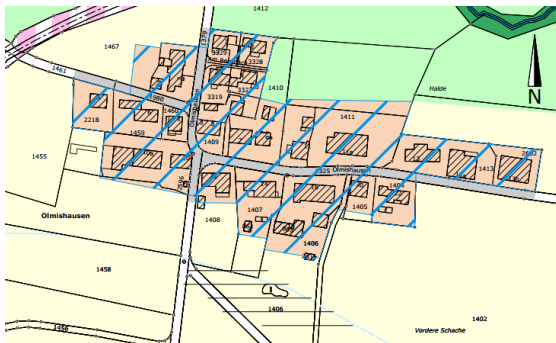


Übersicht Zonenplanänderung Moos | ohne Massstab

3.21 Olmishausen

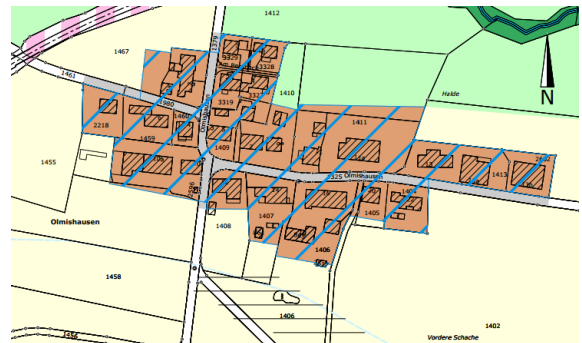
Kleinsiedlungs-ID: K107

Zonenplan, bisher



ohne Massstab

Zonenplan, neu



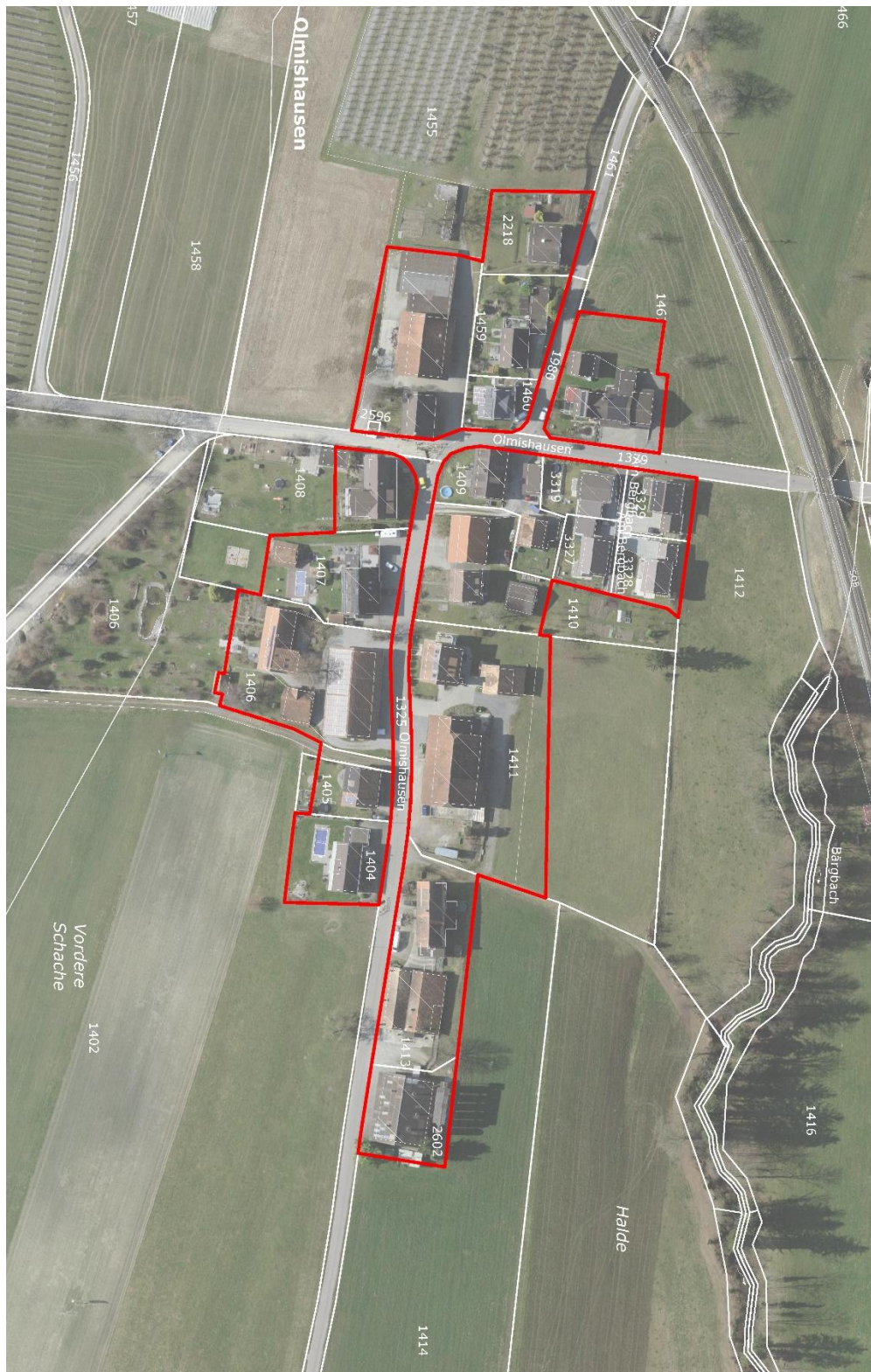
Eckdaten

Zonentyp, bisher	Weilerzone
Zonenzuteilung neu	Dorfzone D
Anzahl Wohngebäude (GWS 2020)	18
Anzahl Gebäude total (AV fortlaufend)	36
Fläche in ha	2.53
ÖV-Gütekategorie	C

Bemerkungen:

Die Kleinsiedlung Olmishausen erfüllt gemäss dem vom Bundesrat genehmigten Kantonalen Richtplan die Mindestanforderungen für eine Bauzone nach Art. 15 RPG.

Nachfolgend ist die vorgesehene Zonenabgrenzung für die Dorfzone rot umrandet. Die Zonenabgrenzung verbleibt unverändert zur bisherigen Weilerzone.

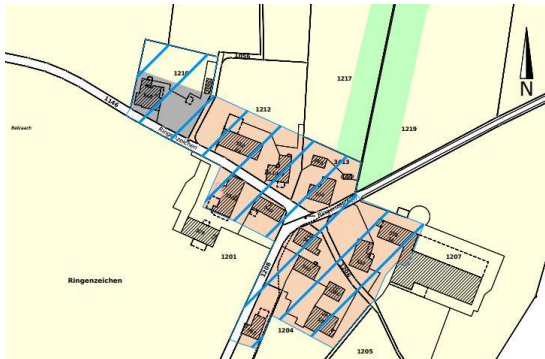


Übersicht Zonenplanänderung Olmishausen | ohne Massstab

3.22 Ringenzeichen

Kleinsiedlungs-ID: K108

Zonenplan, bisher



ohne Massstab

Zonenplan, neu



Eckdaten

Zonentyp, bisher	Weilerzone
Zonenzuteilung neu	Erhaltungszone
Anzahl Wohngebäude (GWS 2020)	7
Anzahl Gebäude total (AV fortlaufend)	14
Fläche in ha	1.52
ÖV-Gütekategorie	D – geringe Erschliessung

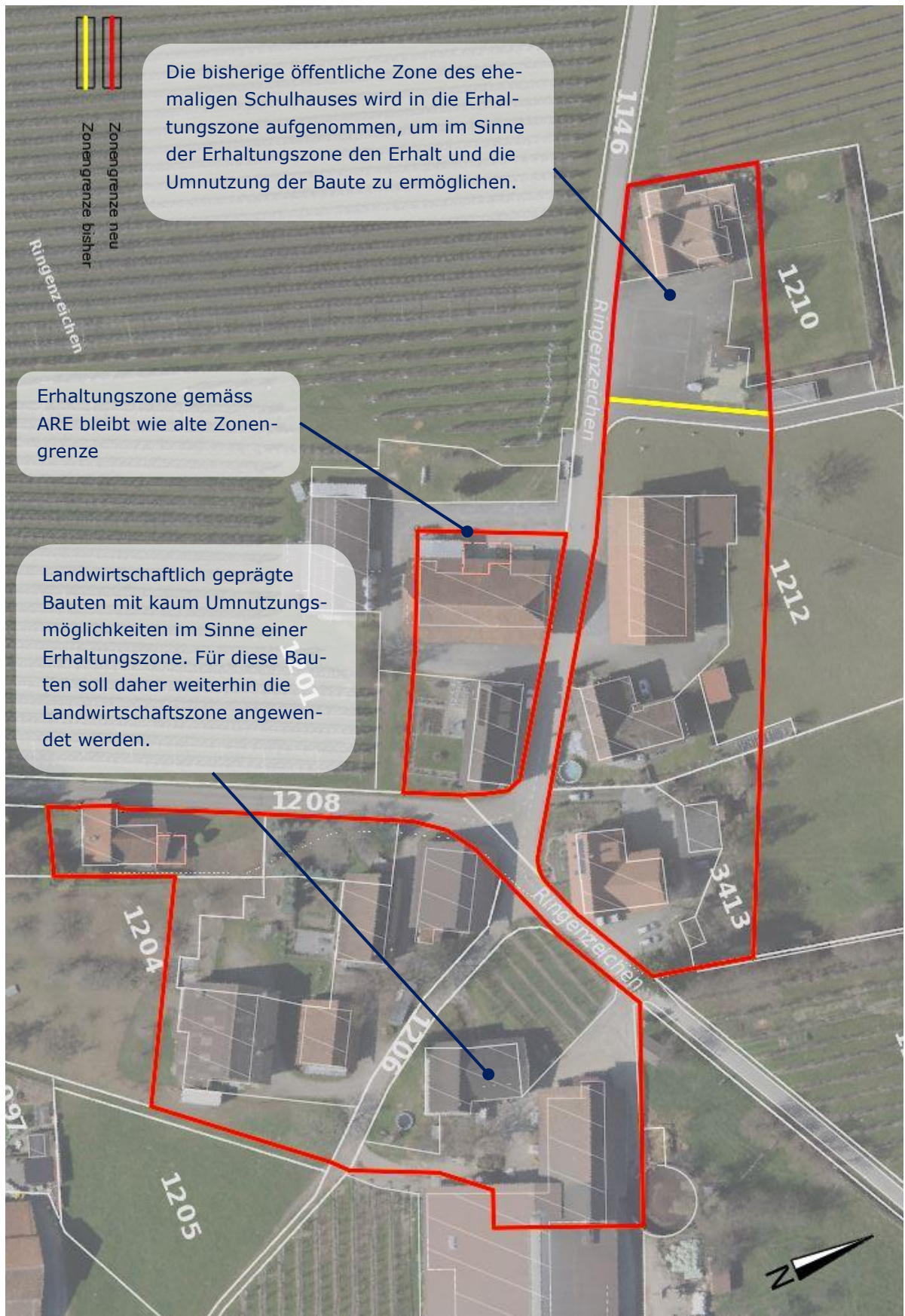
Voraussetzungen für die Überführung in eine Erhaltungszone	erfüllt
Kulturgeschichtlich begründeter Siedlungsansatz	✓
Mindestens 5 Wohnbauten	✓
Geschlossene Häusergruppe mit Siedlungsqualität	✓
Ausreichende Erschliessung	✓

Bemerkungen:

Die Kleinsiedlung Ringenzeichen erfüllt die Vorgaben für eine Zuteilung in die Erhaltungszone nach Art.18 RPG / Art.33 RPV.

Aufgrund der niedrigen Anzahl Wohngebäude (7) erfüllt die Kleinsiedlung Ringenzeichen die Vorgaben an eine Bauzone nach Art. 15 RPG nicht.
Sie wird daher im vom Bundesrat genehmigten Kantonalen Richtplan als Zone nach Art. 18 RPG / Art. 33 RPV eingestuft.

Nachfolgend ist die vorgesehene Zonenabgrenzung für die Erhaltungszone rot bezeichnet. Einer besseren Übersicht halber ist auch die bestehende Zonenabgrenzung gelb dargestellt:



Übersicht Zonenplanänderung Ringenzeichen | ohne Massstab

3.23 Staubishub

Kleinsiedlungs-ID: K109

Zonenplan, bisher



ohne Massstab

Zonenplan, neu



Eckdaten

Zonentyp, bisher	Weilerzone
Zonenzuteilung neu	Erhaltungszone
Anzahl Wohngebäude (GWS 2020)	8
Anzahl Gebäude total (AV fortlaufend)	13
Fläche in ha	1.26
ÖV-Güteklasse	keine Erschliessung

Voraussetzungen für die Überführung in eine Erhaltungszone

erfüllt

Kulturgeschichtlich begründeter Siedlungsansatz	✓
Mindestens 5 Wohnbauten	✓
Geschlossene Häusergruppe mit Siedlungsqualität	✓
Ausreichende Erschliessung	✓

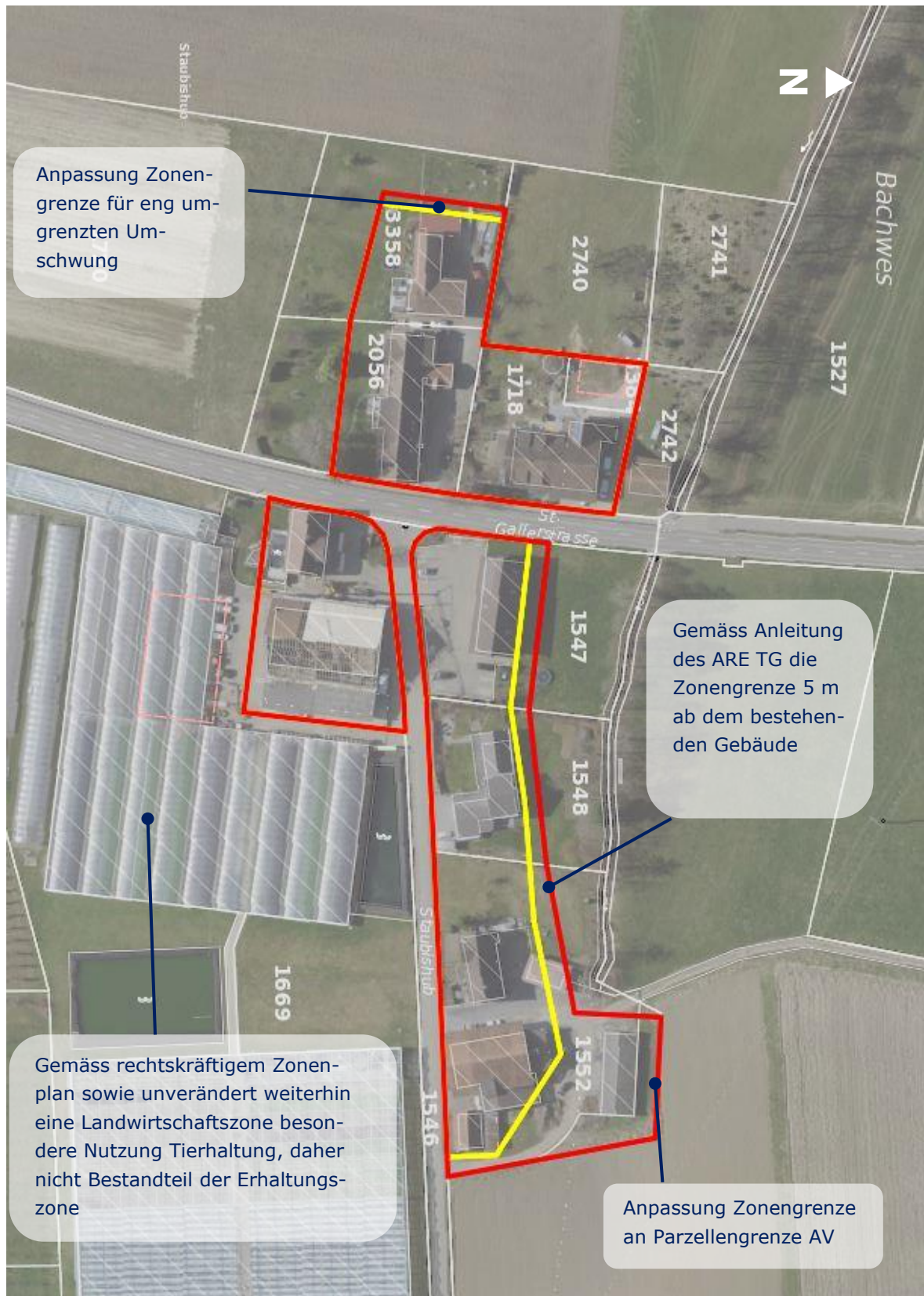
Bemerkungen:

Die Kleinsiedlung Staubishub erfüllt die Vorgaben für eine Zuteilung in die Erhaltungszone nach Art.18 RPG / Art.33 RPV.

Aufgrund der niedrigen Anzahl Wohngebäude (8) erfüllt die Kleinsiedlung Staubishub die Vorgaben an eine Bauzone nach Art. 15 RPG nicht.

Sie wird daher im vom Bundesrat genehmigten Kantonalen Richtplan als Zone nach Art. 18 RPG / Art. 33 RPV eingestuft.

Nachfolgend ist die vorgesehene Zonenabgrenzung der Erhaltungszone rot bezeichnet. Einer besseren Übersicht halber ist auch die bestehende Abgrenzung der Weilerzone gelb dargestellt:



Übersicht Zonenplanänderung Staubishub | ohne Massstab

3.24 Stocken

Kleinsiedlungs-ID: K110

Zonenplan, bisher



ohne Massstab

Zonenplan, neu



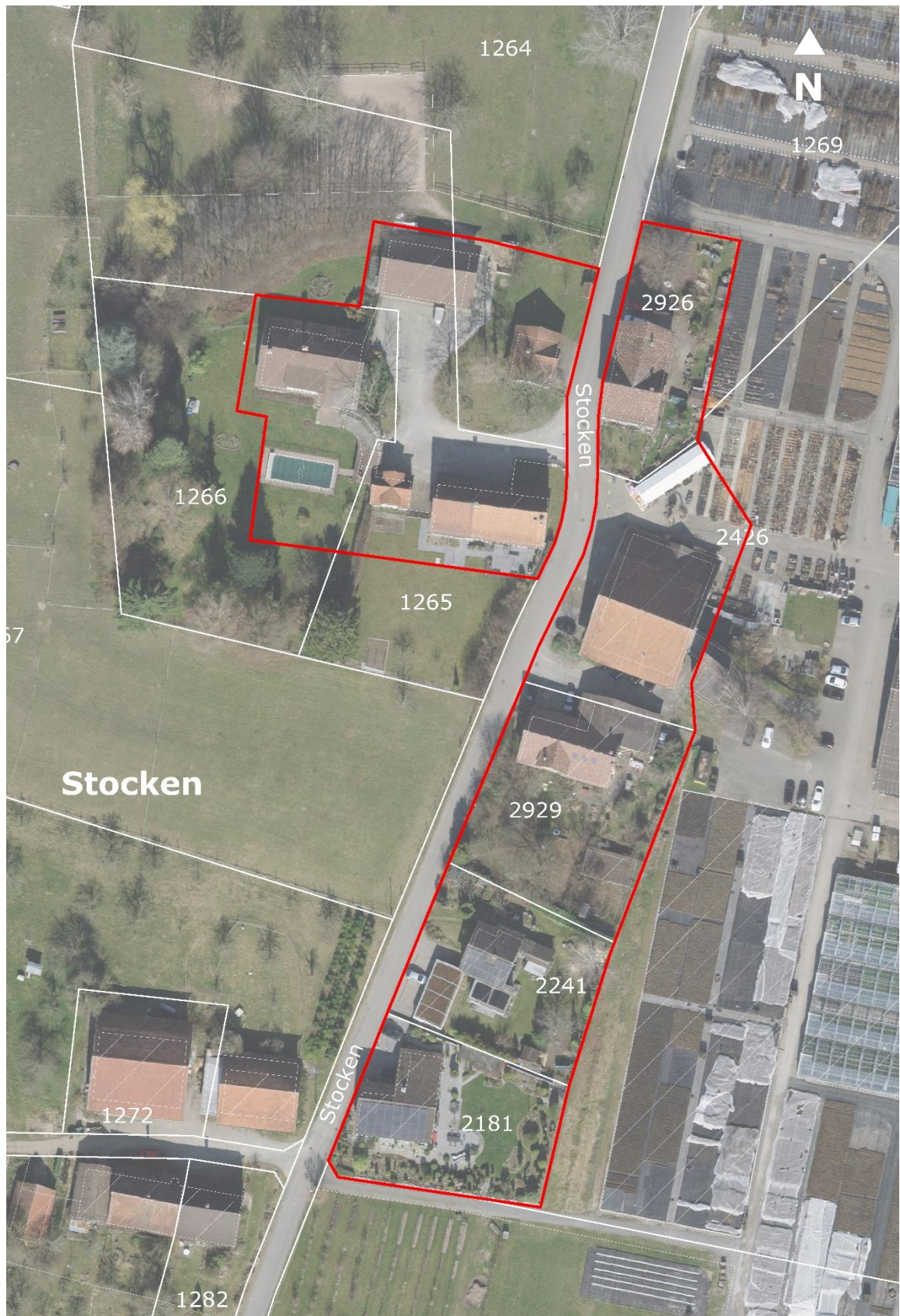
Eckdaten

Zonentyp, bisher	Weilerzone
Zonenzuteilung neu	Dorfzone D
Anzahl Wohngebäude (GWS 2020)	7
Anzahl Gebäude total (AV fortlaufend)	11
Fläche in ha	1.10
ÖV-Güteklasse	D – geringe Erschliessung

Bemerkungen:

Die Kleinsiedlung Stocken erfüllt gemäss dem vom Bundesrat genehmigten Kantonalen Richtplan die Mindestanforderungen für eine Bauzone nach Art. 15 RPG.

Nachfolgend ist die vorgesehene Zonenabgrenzung für die Dorfzone rot umrandet. Die Zonenabgrenzung verbleibt unverändert zur bisherigen Weilerzone.

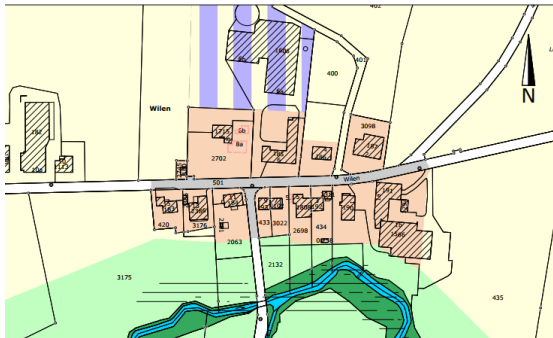


Übersicht Zonenplanänderung Stocken |ohne Massstab

3.25 Wilen

Kleinsiedlungs-ID: K112

Zonenplan, bisher



ohne Massstab

Zonenplan, neu



Eckdaten

Zonentyp, bisher	Weilerzone
Zonenzuteilung neu	Erhaltungszone
Anzahl Wohngebäude (GWS 2020)	12
Anzahl Gebäude total (AV fortlaufend)	20
Fläche in ha	1.46
ÖV-Güteklasse	Keine Erschliessung

Voraussetzungen für die Überführung in eine Erhaltungszone

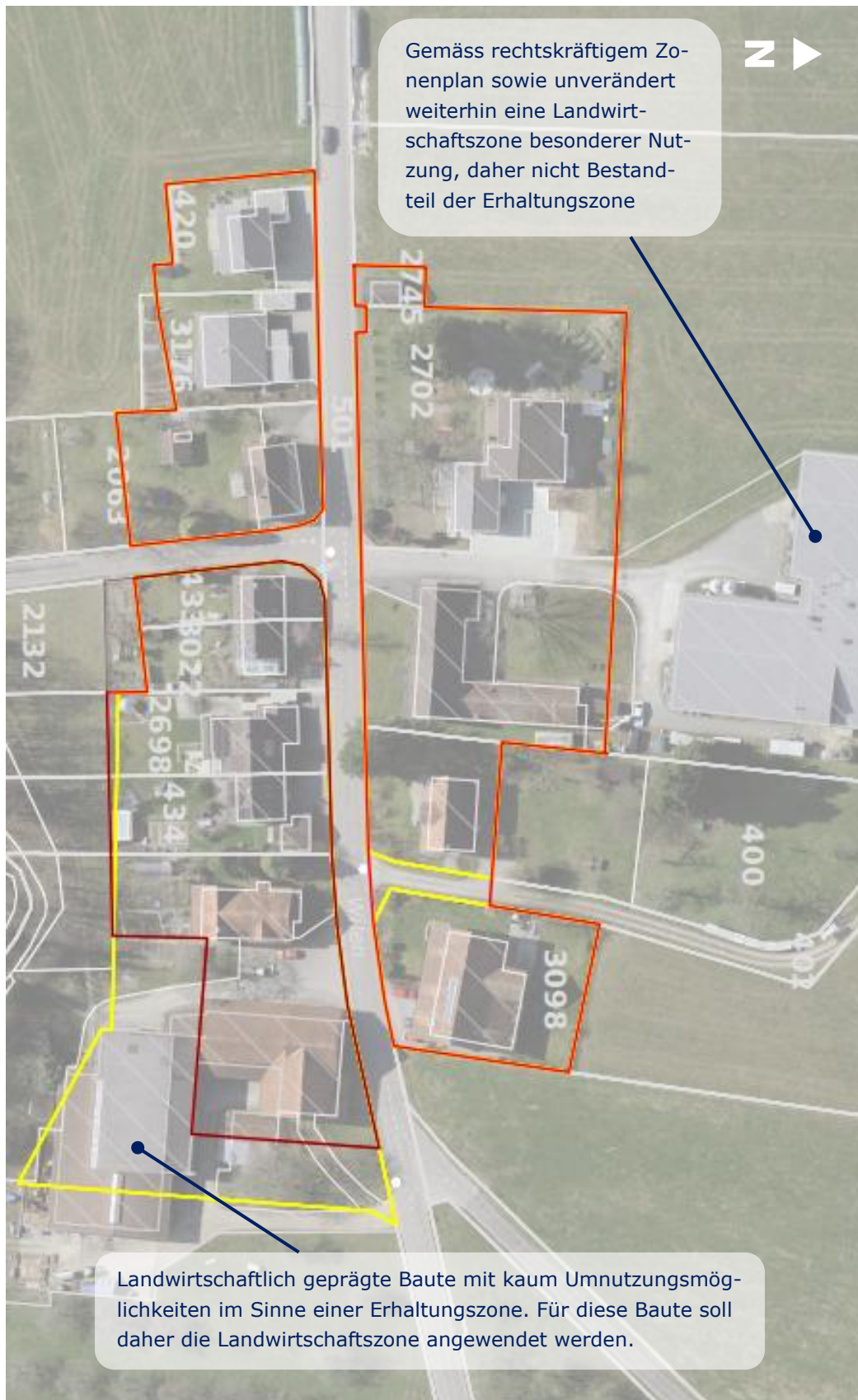
	erfüllt
Kulturgeschichtlich begründeter Siedlungsansatz	✓
Mindestens 5 Wohnbauten	✓
Geschlossene Häusergruppe mit Siedlungsqualität	✓
Ausreichende Erschliessung	✓

Bemerkungen:

Die Kleinsiedlung Wilen erfüllt die Vorgaben für eine Zuteilung in die Erhaltungszone nach Art.18 RPG / Art.33 RPV.

Aufgrund der Anzahl Wohngebäude (zwischen 8 und 13) hat das kantonale Departement für Bau und Umwelt DBU für Wilen eine Einzelfallbeurteilung durchgeführt. Dabei wurde die Siedlung als kleine Kleinsiedlung eingestuft und entsprechend im vom Bundesrat genehmigten Kantonalen Richtplan als Zone nach Art. 18 RPG / Art. 33 RPV beurteilt.

Nachfolgend ist die vorgesehene Zonenabgrenzung für die Erhaltungszone bezeichnet. Einer besseren Übersicht halber ist auch die bestehende Zonenabgrenzung dargestellt:

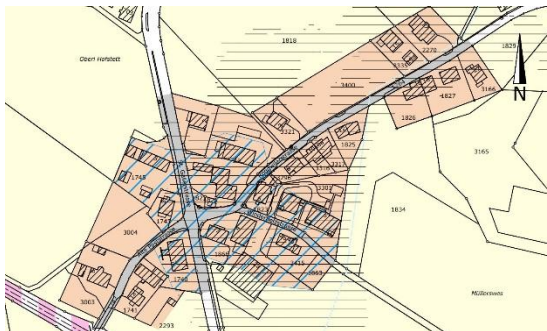


Übersicht Zonenplanänderung Wilen |ohne| Massstab

3.26 Winden

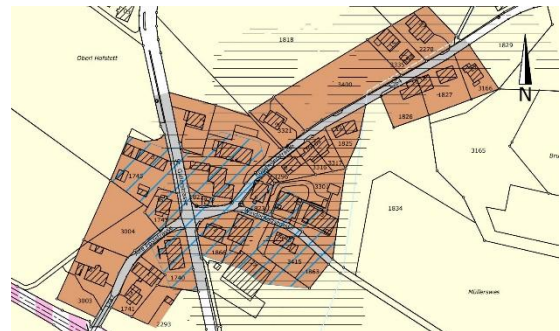
Kleinsiedlungs-ID: K113

Zonenplan, bisher



ohne Massstab

Zonenplan, neu



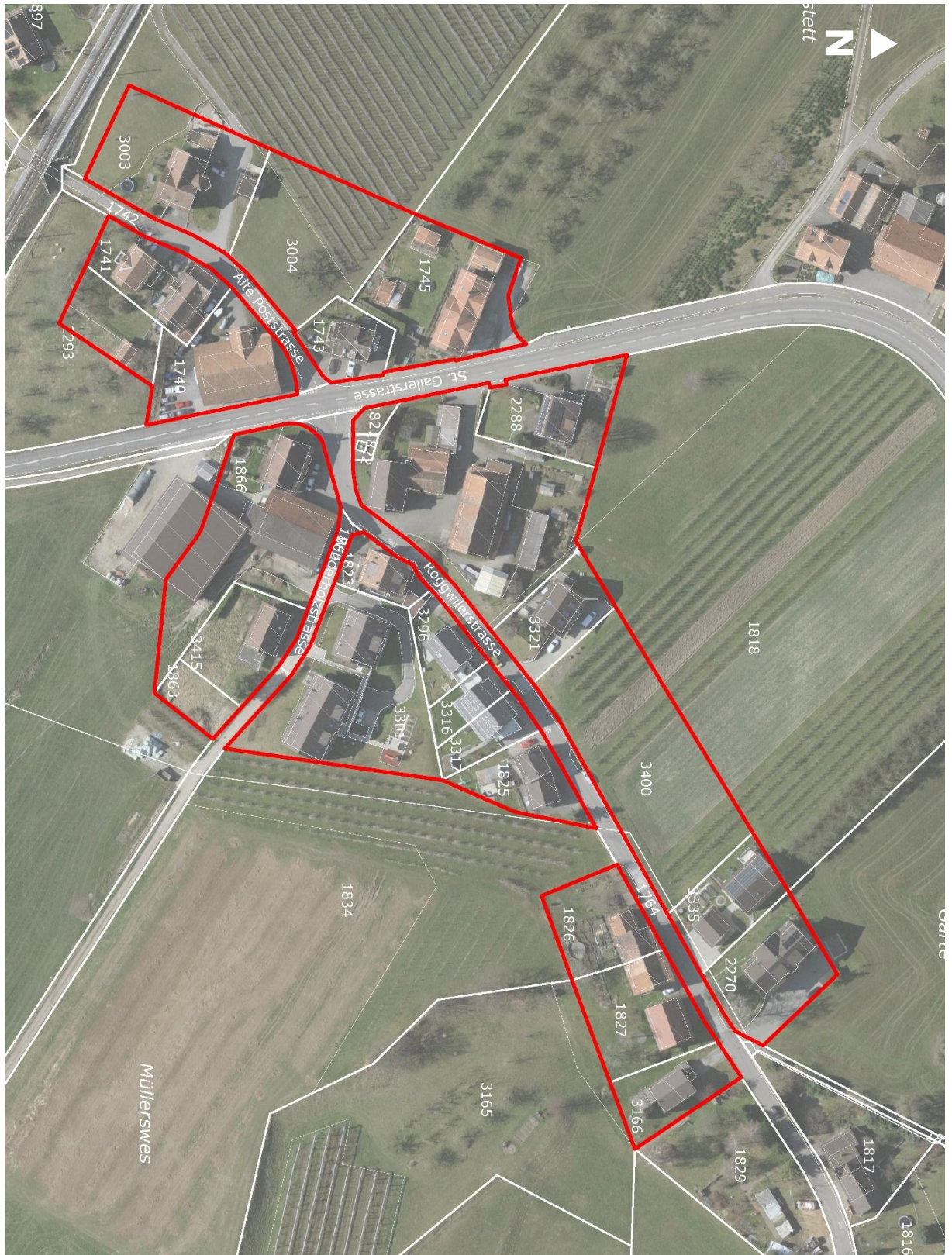
Eckdaten

Zonentyp, bisher	Weilerzone
Zonenzuteilung neu	Dorfzone D
Anzahl Wohngebäude (GWS 2020)	24
Anzahl Gebäude total (AV fortlaufend)	36
Fläche in ha	3.03
ÖV-Güteklasse	C

Bemerkungen:

Die Kleinsiedlung Winden erfüllt gemäss dem vom Bundesrat genehmigten Kantonalen Richtplan die Mindestanforderungen für eine Bauzone nach Art. 15 RPG.

Nachfolgend ist die vorgesehene Zonenabgrenzung für die Dorfzone rot umrandet. Die Zonenabgrenzung verbleibt unverändert zur bisherigen Weilerzone.

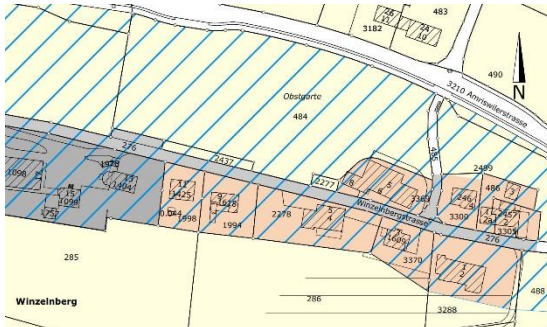


Übersicht Zonenplanänderung Winden |ohne Massstab

3.27 Winzelnberg

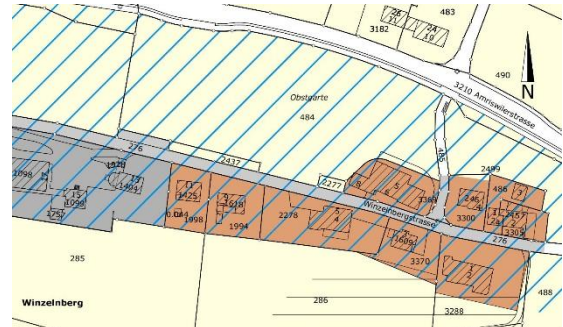
Kleinsiedlungs-ID: K114

Zonenplan, bisher



ohne Massstab

Zonenplan, neu



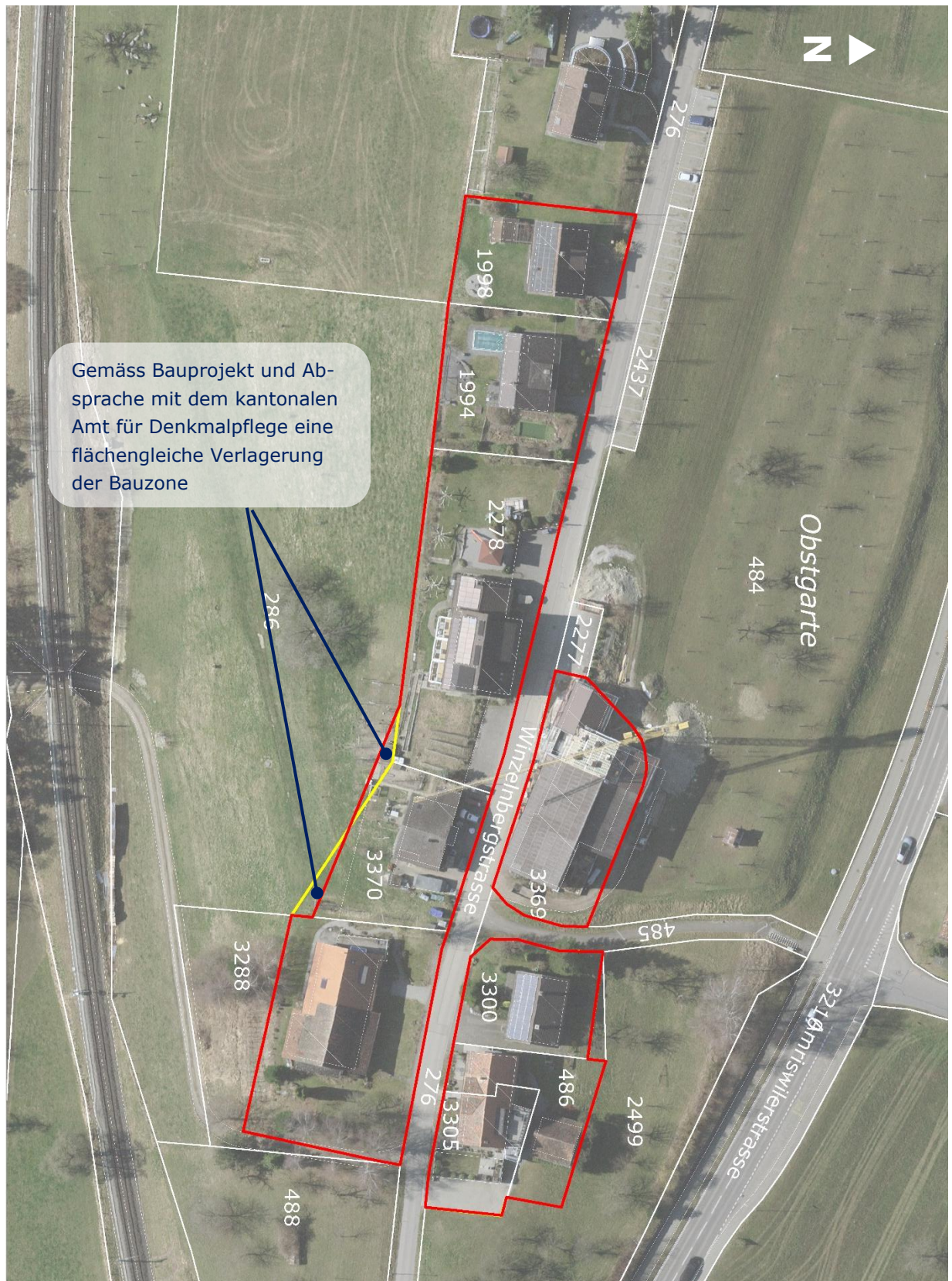
Eckdaten

Zonentyp, bisher	Weilerzone
Zonenzuteilung neu	Dorfzone D
Anzahl Wohngebäude (GWS 2020)	8
Anzahl Gebäude total (AV fortlaufend)	11
Fläche in ha	0.95
ÖV-Güteklasse	D – geringe Erschliessung

Bemerkungen:

Die Kleinsiedlung Winzelnberg erfüllt gemäss dem vom Bundesrat genehmigten Kantonalen Richtplan die Mindestanforderungen für eine Bauzone nach Art. 15 RPG.

Nachfolgend ist die vorgesehene Zonenabgrenzung der Dorfzone rot bezeichnet. Einer besseren Übersicht halber ist auch die bestehende Zonenabgrenzung der Weilerzone gelb dargestellt:

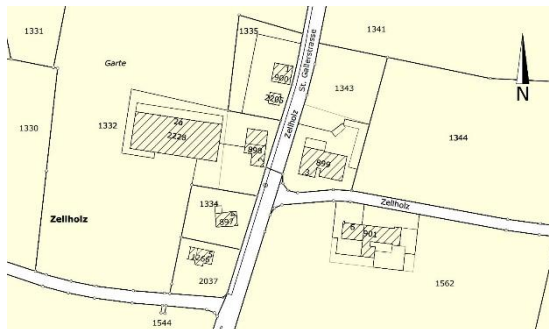


Übersicht Zonenplanänderung Winzelnberg | ohne Massstab

3.28 Zellholz

Kleinsiedlungs-ID: K115

Zonenplan, bisher



ohne Massstab

Zonenplan, neu



Eckdaten

Zonentyp, bisher	Landwirtschaftszone
Zonenzuteilung neu	Erhaltungszone
Anzahl Wohngebäude (GWS 2020)	5
Anzahl Gebäude total (AV fortlaufend)	8
Fläche in ha	1.98
ÖV-Güteklasse	keine Erschliessung

Voraussetzungen für die Überführung in eine Erhaltungszone

erfüllt

Kulturgeschichtlich begründeter Siedlungsansatz	✓
Mindestens 5 Wohnbauten	✓
Geschlossene Häusergruppe mit Siedlungsqualität	✓
Ausreichende Erschliessung	✓

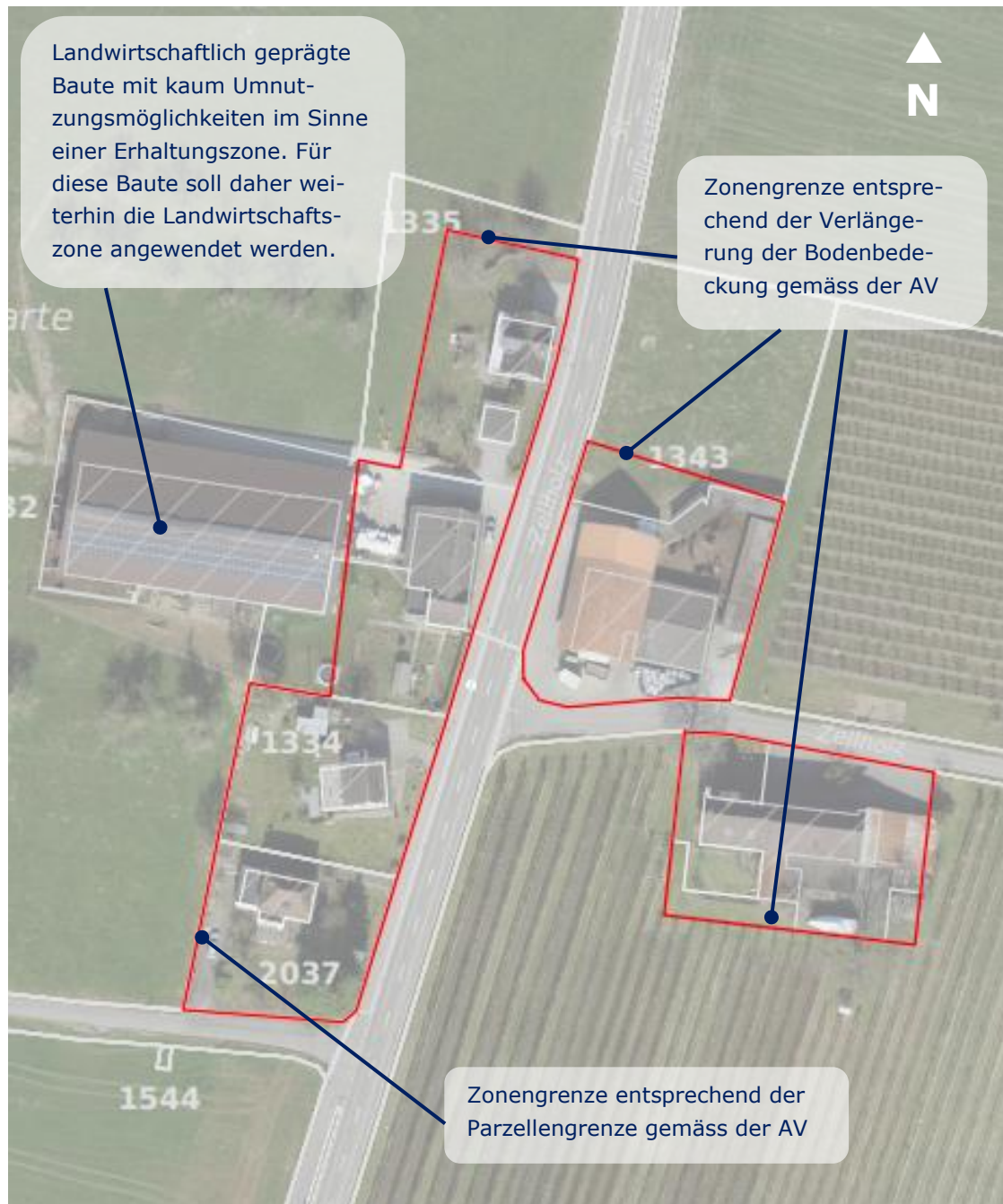
Bemerkungen:

Die Kleinsiedlung Zellholz erfüllt die Vorgaben für eine Zuteilung in die Erhaltungszone nach Art.18 RPG / Art.33 RPV.

Aufgrund der niedrigen Anzahl Wohngebäude (5) erfüllt die Kleinsiedlung Zellholz die Vorgaben an eine Bauzone nach Art. 15 RPG nicht.

Sie wird daher im vom Bundesrat genehmigten Kantonalen Richtplan als Zone nach Art. 18 RPG / Art. 33 RPV eingestuft.

Nachfolgend ist die vorgesehene Zonenabgrenzung für die Erhaltungszone rot dargestellt:



Übersicht Zonenplanänderung Zellholz | ohne Massstab

4. Änderung Baureglement

Die Erhaltungszone Eh ist keine Bauzonen und wird bei den Nichtbauzonen eingereiht. Über Bauvorhaben in dieser Zone kann die Gemeinde daher nicht in eigener Kompetenz befinden. Es braucht immer einen Entscheid der zuständigen kantonalen Behörde. Das Amt für Raumentwicklung entscheidet bei allen Bauvorhaben ausserhalb der Bauzone, ob sie zonenkonform sind oder ob eine Ausnahmegewilligung nach Artikel 24 ff. RPG erteilt werden kann (§ 53 Absatz 3 PBV).

Die bisherige Weilerzone wird aus dem Baureglement entfernt, da mit den vorliegenden Zonenplanänderungen alle bisherigen Gebiete der Weilerzone entsprechend dem übergeordneten Auftrag einer anderen Zone (Dorfzone, Erhaltungszone oder Landwirtschaftszone) zugewiesen werden.

Im Baureglement führt dies zu folgenden Änderungen:

- In Art. 4 wird die Weilerzone entfernt und die Erhaltungszone als «weitere Nichtbauzone» ergänzt.
- In Art. 5 Masstabelle wird die bisherige Weilerzone entfernt und die neue Erhaltungszone ergänzt. Die Massvorgaben der bisherigen Weilerzone werden in die Erhaltungszone übernommen und entsprechen somit auch der Dorfzone.
- In Art. 8 wird die bisherige Weilerzone entfernt.
- Als Art. 23a wird die Erhaltungszone ergänzt. Die Erhaltungszone ist in § 15 ff. PBV abschliessend geregelt. Der aufgeführte Wortlaut ist dementsprechend dem Wortlaut der PBV entnommen.

Entsprechend der inzwischen vielerorts erfolgenden Bewilligungspraxis, wird im Baureglement Art. 5 in der Fusszeile ergänzt, dass Brüstungen, welche um das Mass ihrer Höhe gegenüber der Fassadenflucht zurückversetzt sind, bei der Fassadenhöhe nicht mitgemessen werden.

5. Nachweise

5.1 Umsetzung kantonalen Vorgabe

Mit der vorliegenden Änderung des Baureglements sowie des Zonenplans wird der übergeordnete Planungsauftrag (insbesondere Planungsauftrag 1.9 A des kantonalen Richtplans) vollumfänglich umgesetzt.

5.2 Entschädigung

Das Departement für Bau und Umwelt des Kantons Thurgau hat durch EspaceSuisse und Wenger Plattner ein Rechtsgutachten zu Entschädigungsfragen im Zusammenhang mit dem Projekt Kleinsiedlungen erstellen lassen. Hierbei wurden insbesondere folgende Fragestellungen abgeklärt:

- 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 – nicht zu einer Entschädigungspflicht des planenden Gemeinwesens.

Hinweis: Das Bundesgericht unterscheidet bei der Beurteilung materieller Enteignung als Folge von Planänderungen zwischen entschädigungspflichtiger Auszonung und entschädigungsloser Nichteinzonung. Grundsätzlich gelten Korrekturen von bundesrechtswidrigen Planungen als Nichteinzonungen.

- 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 als Nichteinzonungen zu qualifizieren und grundsätzlich entschädigungslos hinzunehmen sind. Die Besteuerungsfrage ist im Zusammenhang mit der Beurteilung der materiellen Enteignung unerheblich.
- 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?
Dieser Umstand ändert nichts daran, dass die erwähnten Umzonungen in enteignungsrechtlicher Hinsicht als Nichteinzonungen zu qualifizieren und grundsätzlich entschädigungslos hinzunehmen sind.
Werden sie entgegen der Auffassung der Gutachter dennoch als Auszonung qualifiziert, wären die Erschliessungsbeiträge in der Verkehrswertberechnung der unüberbauten Grundstücke enthalten und in dieser Weise zu entschädigen.
Wurden bei überbauten Parzellen in Zonen, 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. Enteignungsrechtlich wäre dies jedoch selbst in Falle einer Auszonung 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.
- 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.

6. Verfahren

Im Rahmen der öffentlichen Vernehmlassung der KRP-Änderung zu Kleinsiedlungen hat die Gemeinde Egnach diverse Anliegen zugunsten der in ihrer Gemeinde betroffenen Kleinsiedlungen eingereicht.

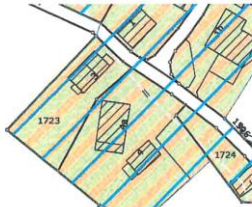
6.1 Vorprüfung

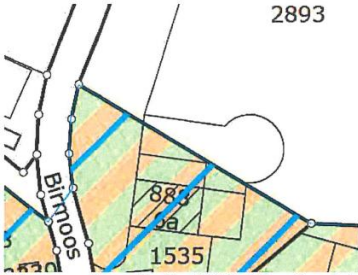
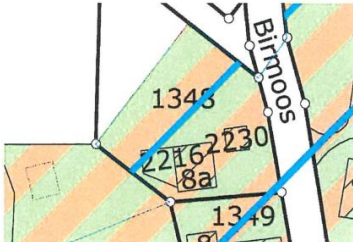
Nach der Freigabe des Gemeinderates vom 30. April 2024 wurden die vorliegenden Unterlagen zur kantonalen Vorprüfung eingereicht.

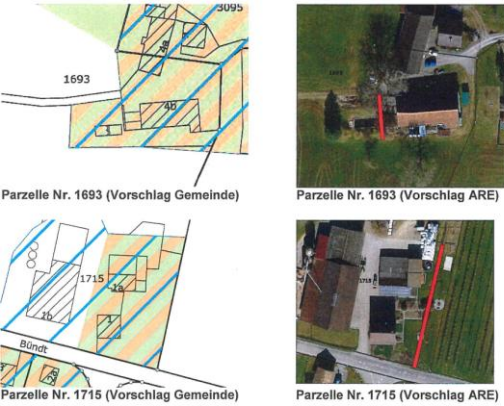
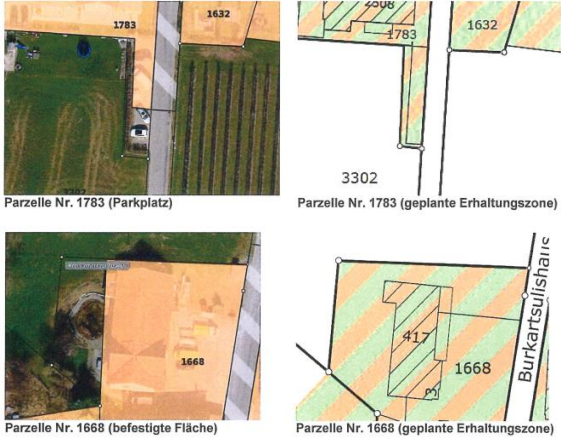
Der Vorprüfungsbericht datiert vom 6. November 2024 und wurde am 31.03.2025 in diversen Punkten von der Gemeinde mit Vertretern des kantonalen Amtes für Raumentwicklung (ARE) besprochen.

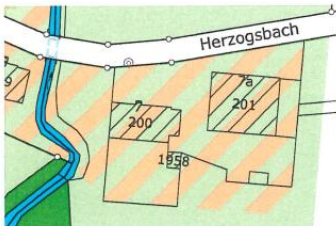
Folgend werden die Rückmeldungen der Vorprüfung, entsprechend der Reihenfolge im Vorprüfungsbericht, sowie deren Berücksichtigung aufgeführt (*Kursiv: sinngemässe Anregung Vorprüfung*, Normalschrift: Berücksichtigung):

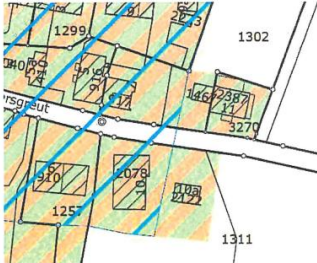
Kap.	Thema	Kantonale Stellungnahme / Berücksichtigung
1.1	Allgemeines	<i>Im Zonenplan soll die Zonierung im Gebiet "Schübshub" bereinigt werden. Die Fläche der im Jahr 2019 nicht genehmigten LwbN T wird in einem separaten Verfahren bereinigt. Infolge einer erteilten Baubewilligung haben sich die Gegebenheiten bezüglich landschaftlicher Einpassung geändert.</i>
2.1	Allgemeine Bemerkungen	<i>Zu beachten ist, dass die Abgrenzungen der Erhaltungszonen massgeschneidert sein müssen und nur rechtmässig erstellte Bauten und Anlagen des geschlossenen Siedlungsbildes umfassen dürfen. Als Richtlinie gilt ein Abstand zwischen den Gebäuden und der Zonengrenze von 5 Metern. Am Rand der geschlossenen Siedlung gelegene Kleinbauten und Anlagen sind in der Regel der Erhaltungszone zuzuweisen. Gebäude ausserhalb des geschlossenen Siedlungsbildes können nicht in Erhaltungszonen miteinbezogen werden.</i> Wurde zur Kenntnis genommen.
2.2	Umzonung in die Dorfzone	<i>Die Kleinsiedlungen Baumannshaus (K87), Erdhausen (K93), Fetzisloh (K94), Hegi (K98), Holz (K10), Olmishausen (K107), Stocken (K110), Winden (K113) und Winzelnberg (K114) sollen von der Weilerzone in die Dorfzone umgezont werden. Die erwähnten Kleinsiedlungen erfüllen die Anforderungen an eine Bauzone.</i> Wurde zur Kenntnis genommen.
2.2	Umzonung in die Dorfzone	<i>Es wurde festgestellt, dass die geplanten Dorfzonen teilweise nicht mit den tatsächlichen Gegebenheiten übereinstimmen. Diese Bauten und Anlagen widersprechen dem gesetzlichen Grundsatz einer strikten Trennung des Bau- und Nichtbaugebiets. Entsprechend ist in solchen Fällen die Rechtmässigkeit der betroffenen Bauten und Anlagen zu überprüfen. Bei Bedarf ist nachträglich ein Baugesuch einzufordern und im Einzelfall der rechtmässige Zustand wiederherzustellen.</i> Die Abklärungen sind erfolgt. Allfällige Verfahren erfolgen nach Abschluss der Zonenplanänderung, da dann die planerische Grundlage geklärt ist.

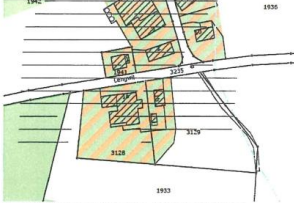
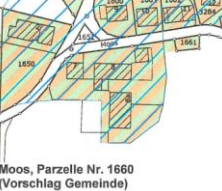
Kap.	Thema	Kantonale Stellungnahme / Berücksichtigung
2.3	Umzonung in die Erhaltungszone	Vereinzelt ist geplant, die Erhaltungszone durch Einbezug bestehender Bauten und Anlagen gegenüber den bisherigen Weilerzonen zu erweitern. Dies ist in jenen Fällen denkbar, wo die betroffenen Bauten und Anlagen rechtmässig erstellt wurden. Wurde zur Kenntnis genommen.
2.3	Attenreute	In Attenreute soll die bestehende Weilerzone in eine Erhaltungszone umgezont und die bisherige Zonenfläche auf die Parzellen Nrn. 3334 und 2035 ausgedehnt werden. Gemäss aktuellem Luftbild befinden sich auf den betroffenen Flächen ein Weiher und befestigte Flächen. Aus kantonaler Sicht können diese Flächen nur dann einer Erhaltungszone zugewiesen werden, sofern die erwähnten Anlagen rechtmässig erstellt wurden. Gemäss Besprechung mit dem ARE vom 31.03.2025 wird die Zone entsprechend folgend blau skizzierter Linie begradigt, sodass die Wohnbauten einen eng umgrenzten Umschwung in der Erhaltungszone erhalten. 
2.3	Balgen	Die Abgrenzung auf den Parzelle Nrn. 1723 und 1725 ist anzu-passen. Die Zonengrenze muss näher an die Fassaden hin verschoben werden. Wir schlagen vor, die Abgrenzung wie folgt vorzunehmen:   Balgen, Parzelle Nr. 1723 (Vorschlag Gemeinde) Balgen, Parzelle Nr. 1723 (Vorschlag ARE) Wurde angepasst.
2.3	Balgen	Wie der Augenschein vom 24. Oktober 2024 gezeigt hat, muss die Erhaltungszone auf Parzelle Nr. 1732 enger gefasst werden. Insbesondere ist der rückwärtige Freiraum sowie der neue Maschinenunterstand nicht in die Erhaltungszone miteinzubeziehen. Wir schlagen vor, die Erhaltungszone wie folgt abzugrenzen:   Balgen, Parzelle Nr. 1732 (Vorschlag Gemeinde) Balgen, Parzelle Nr. 1732 (Vorschlag ARE) Wurde angepasst.

Kap.	Thema	Kantonale Stellungnahme / Berücksichtigung
2.3	Birmoos	Wir haben uns gefragt, ob der Allwetterplatz / Direktauslauf auf Parzelle Nr. 2893 rechtmässig erstellt wurde. Sollte dies der Fall sein, schlagen wir vor, die Erhaltungszone wie folgt anzupassen:   Birmoos, Parzelle Nr. 2893, Allwetterplatz / Direktauslauf (Zonierungsvorschlag Gemeinde) Birmoos, Parzelle Nr. 2893, Allwetterplatz / Direktauslauf (Zonierungsvorschlag ARE) Wurde angepasst.
2.3	Birmoos	Der Anbau kann nur in die Erhaltungszone miteinbezogen werden, wenn dieser rechtmässig erstellt wurde. Ansonsten ist der Anbau in der Landwirtschaftszone zu belassen und nachträglich ein Baugesuchsverfahren durchzuführen.   Birmoos, Parzelle Nr. 1348 (Anbau) Birmoos (geplante Erhaltungszone) Gemäss Besprechung mit dem ARE vom 31.03.2025: Die westlich angrenzenden Bauten kommen neu in die Erhaltungszone. Das Weglassen der Anbaute würde einen nicht zweckmässigen Einschnitt in die Erhaltungszone generieren.
2.3	Birmoos	Aus unserer Sicht gibt es keinen Grund, die Erhaltungszone gegenüber der bisherigen Weilerzone zu vergrössern. Denkbar wäre lediglich, die Erhaltungszone im Bereich der Gebäude, Assek. Nrn. 892 und 893, etwas nach Süden zu verschieben und auf die bestehenden Garten- und Umgebungsflächen abzustimmen.   Birmoos, Parzelle Nr. 2586 (Vorschlag Gemeinde) Birmoos, Parzelle Nr. 2586 (Vorschlag ARE) Wurde angepasst.

Kap.	Thema	Kantonale Stellungnahme / Berücksichtigung
2.3	Bündt / Unterhegi	<i>"Bündt" soll von der Landwirtschaftszone in die Erhaltungszone umgezont werden. Im Bereich der Parzellen Nrn. 1693 und 1715 stellt sich die Frage, ob es sich um rechtmässig erstellte Bauten und Anlagen handelt. Sollten diese nicht rechtmässig sein, ist die Erhaltungszone enger zu fassen:</i>  Parzelle Nr. 1693 (Vorschlag Gemeinde) Parzelle Nr. 1693 (Vorschlag ARE) Parzelle Nr. 1715 (Vorschlag Gemeinde) Parzelle Nr. 1715 (Vorschlag ARE) Wurde bei der Parzelle 1693 angepasst. Bei der Parzelle 1715 gemäss Besprechung mit dem ARE vom 31.03.2025: Zonengrenze so nah an der Parzellengrenze erachten wir nicht als zweckmässig. Ein so schmaler Streifen nützt der Landwirtschaft nicht.
2.3	Burkartsulishaus	<i>Auch hierbei stellt sich die Frage, ob es sich bei diesem Parkplatz um eine rechtmässig erstellte Anlage handelt.</i>  Parzelle Nr. 1783 (Parkplatz) Parzelle Nr. 1783 (geplante Erhaltungszone) Parzelle Nr. 1668 (befestigte Fläche) Parzelle Nr. 1668 (geplante Erhaltungszone) Wurde bei der Parzelle 1783 angepasst. Gemäss Besprechung mit dem ARE vom 31.03.2025 wird die Zone entsprechend folgend blau skizzierter Linie begradigt, sodass die Baute einen eng umgrenzten Umschwung in der Erhaltungszone erhält. 

Kap.	Thema	Kantonale Stellungnahme / Berücksichtigung
2.3	Hagenbuchen	Rechtmittelverfahren hängig zu Baugesuch, nur verkleinerte Eh möglich.   Parzelle Nr. 670 (Vorschlag Gemeinde) Parzelle Nr. 670 (Vorschlag ARE) Wurde angepasst.
2.3	Herzogsbach	nachträgliches Baubewilligungsverfahren am Laufen   Parzelle Nr. 656 (Vorschlag Gemeinde) Parzelle Nr. 656 (Vorschlag ARE) Wurde angepasst.
2.3	Herzogsbach	Sollten für die Bauten und Anlagen bei der Parzelle 661 keine Baubewilligungen vorliegen, ist die Erhaltungszone deutlich enger zu fassen. Wir schlagen vor, diese wie folgt abzugrenzen:   Parzelle Nr. 661 (Vorschlag Gemeinde) Parzelle Nr. 661 (Vorschlag ARE) Wurde angepasst.
2.3	Kuglersgreut	Aus unserer Sicht muss die Erhaltungszone deutlich enger gefasst werden. Damit dieser zugestimmt werden kann, schlagen wir vor, die Erhaltungszone wie folgt anzupassen:   Kuglersgreut, Parzellen Nrn. 1298, 3320 und 1301 (Vorschlag Gemeinde mit Vorschlag ARE) Kuglersgreut, Parzellen Nrn. 1298, 3320 und 1301 (Vorschlag ARE) Wurde angepasst.

Kap.	Thema	Kantonale Stellungnahme / Berücksichtigung
2.3	Kuglersgreut	Ferner ist unklar, ob der Schopf (Assek. Nr. 180.2122) auf Parzelle Nr. 1311 rechtmässig ist. Dieser kann nur in die Erhaltungszone miteinbezogen werden, wenn seine Rechtmässigkeit nachgewiesen ist. Zudem sind wir der Meinung, dass die Erhaltungszone enger begrenzt werden muss.   Kuglersgreut, Parzellen Nr. 1311 (Vorschlag Gemeinde) Kuglersgreut, Parzellen Nr. 1311 (Vorschlag ARE) Wurde gemäss Besprechung mit dem ARE vom 31.03.2025 so angepasst, dass die Zonengrenze gemäss der Anleitung des ARE im 5 m Abstand ab der Wohnbaute gelegt wird.
2.3	Kuglersgreut	Neu ist geplant, die Abstellfläche auf Parzelle Nr. 1308 in die Erhaltungszone miteinzubeziehen. Ein solcher Einbezug ist indessen nur möglich, sofern es sich um eine rechtmässig bewilligte Abstellfläche handelt. Sollte diese nicht der Fall sein, schlagen wir vor, die Erhaltungszone wie folgt abzugrenzen:   Parzelle Nr. 1308 (Vorschlag Gemeinde) Parzelle Nr. 1308 (Vorschlag ARE) Wurde gemäss Besprechung mit dem ARE vom 31.03.2025 so belassen. Die Vorprüfung zum Baugesuch an dieser Lage war positiv beurteilt worden. Aus Sicht Gemeinde ist daher die Zonengrenze zweckmässig, um nicht eine Zonengrenze innerhalb des künftigen Gebäudes zu haben.
2.3	Langgreut West	Auf der Parzelle Nr. 370 soll die Erhaltungszone gegenüber der bisherigen Weilerzone in Richtung Norden vergrössert werden. Aus kantonaler Sicht ist ein Einbezug der betroffenen Bauten und Anlagen nur möglich, sofern diese über eine rechtmässige Baubewilligung verfügen. Ansonsten ist auf eine Erweiterung zu verzichten und die Erhaltungszone wie folgt abzugrenzen:   Parzelle Nr. 370 (Vorschlag Gemeinde) Parzelle Nr. 370 (Vorschlag ARE) Wurde angepasst.

Kap.	Thema	Kantonale Stellungnahme / Berücksichtigung
2.3	Lengwil	Aus Sicht ARE ist die Erhaltungszone auf den Parzellen Nrn. 3128 und 3129 enger zu fassen. Die Grillstelle auf Parzelle Nr. 3128 kann nur in die Erhaltungszone miteinbezogen werden, wenn für diese eine rechtmässige Baubewilligung vorliegt.   Lengwil, Parzellen Nrn. 3128 und 3129 (Vorschlag Gemeinde) Kuglersgreut, Parzellen Nrn. 3128 und 3129 (Vorschlag ARE) Wurde angepasst.
2.3	Moos	Neu ist geplant, in der Kleinsiedlung Moos die Erhaltungszone gegenüber der bisherigen Weilerzone auf den Parzellen Nrn. 3285 und 1660 auf bestehende Bauten und Anlagen auszudehnen. Sollten diese nicht rechtmässig sein, ist insbesondere auf eine Erweiterung der Erhaltungszone auf Parzelle Nr. 1660 zu verzichten.  Moos, Parzelle Nr. 3285 (Vorschlag Gemeinde)  Moos, Parzelle Nr. 3285 (Bisherige Weilerzone)  Moos, Parzelle Nr. 1660 (Vorschlag Gemeinde)  Moos, Parzelle Nr. 1660 (Bisherige Weilerzone) Wurde gemäss Besprechung mit dem ARE vom 31.03.2025 so belassen. Bei der Parzelle 3285 soll die Zonengrenze auf die Parzellengrenze gelegt werden, da der 5 m Abstand nahe an die Parzellengrenze kommt. Bei der erwähnten Baute auf Parzelle 1660 handelt es sich um eine legal erstellte Baute. Die Zonengrenze quer durch das Gebäude zu führen wird als nicht zweckmässig erachtet.
2.3	Staubishub	Im Vergleich zur bisherigen Weilerzone soll die Erhaltungszone auf den Parzellen Nrn. 2056 und 3358 vergrössert und auf die Parzellengrenzen abgestimmt werden. Für diese Vergrösserung kann keine Genehmigung in Aussicht gestellt werden.   Staubishub, Parzellen Nrn. 3358 und 2056 (Vorschlag Gemeinde) Staubishub, Parzellen Nrn. 3358 und 2056 (Vorschlag ARE) Wurde gemäss Besprechung mit dem ARE vom 31.03.2025 so angepasst, dass auch auf Westseite ab der Bestandesbaute ein eng umgrenzter Umschwung in der Erhaltungszone ist.

Kap.	Thema	Kantonale Stellungnahme / Berücksichtigung
2.3	Wilten	Die Gemeinde Egnach plant, im Vergleich zur bisherigen Weilerzone die Erhaltungszone punktuell zu vergrössern. Aus planerischer Sicht kommen diese Vergrösserungen auf den Parzelle Nrn. 400, 2063 und 2132 nicht in Frage. Hier sind die Zonengrenzen, abgestimmt auf die bisherige Weilerzone, wie folgt festzulegen:   Wilten, Parzellen Nrn. 400, 2063 und 2132 (Vorschlag Gemeinde) Wilten, Parzellen Nrn. 400, 2063 und 2132 (Vorschlag ARE) Wurde angepasst.
2.3	Zellholz	Auf Parzelle Nr. 1335 wird die geplante Erhaltungszone zu wenig eng gefasst. Aus unserer Sicht ist diese auf die bestehende umzäunte Fläche abzustimmen.   Zellholz, Parzelle Nr. 1335 (Vorschlag Gemeinde) Zellholz, Parzelle Nr. 1335 (Vorschlag ARE) Wurde angepasst.
2.4	Klösterli	Gemäss Richtplan-Massnahme S 1.7.2 hat sich die Gemeinde Egnach zum Ziel gesetzt, den Freiraum entlang der Kantonsstrasse zu erhalten.   Parzellen Nrn. 1670 und 1672 (Kommunaler Richtplan) Parzellen Nrn. 1670 und 1672 (Vorschlag ARE: Erweiterung der Landschaftsschutzzone) Mit dieser Richtplanmassnahme zu einer Freihaltezone wollte hauptsächlich die bisherige Weilerzone verbunden werden. Eine Ergänzung der Landschaftsschutzzone ist daher nicht zweckmässig.
2.4	Langgreut Ost	Mit der Zuweisung dieser Kleinsiedlung zur Landwirtschaftszone wird die bestehende Reitsportzone für Bauten und Anlagen (RsBA) nicht mehr an eine Bauzone angrenzen. Mit der Reitsportzone RsBA soll inskünftig noch eine Fläche von ca. 4'000 m² in der Bauzone verbleiben. Damit würde eine bundesrechtswidrige Kleinstbauzone geschaffen. Gemäss Besprechung mit dem ARE vom 31.03.2025: Die Reithalle war nicht Teil der Überprüfung der Kleinsiedlungen und wird daher belassen.

Kap.	Thema	Kantonale Stellungnahme / Berücksichtigung
3.	Änderung Baureglement	<i>Aus kantonaler Sicht scheinen die neuen Bestimmungen sachgerecht und mit dem übergeordneten Recht vereinbar.</i> Wurde zur Kenntnis genommen.
4.1	Ortsbildschutz Birmoos	<i>Um den Schutz des Ortsbildes sicherzustellen, wird aus denkmalpflegerischer Sicht gefordert, die Erhaltungszone noch grösser zu fassen und auch auf die Bauten südlich der Strasse "Birmoos" auszudehnen. Insbesondere wird gefordert, die Gebäude mit Assek. Nrn. 18/0-0880, 18/0-0881 und 18/0-0882 (Ausnahme: Gebäude mit Assek. Nrn. 18/0-2553) in die neue Erhaltungszone miteinzubeziehen. Gleichzeitig ist auch die bestehende Ortsbildschutzzzone auf die erwähnte Fläche auszudehnen.</i> <i>Weiter ist aus denkmalpflegerischer Sicht darauf hinzuweisen, dass zum Ortsbild auch der Freiraum südlich der Strasse "Birmoos" (Parzelle Nr. 1534) gehört. Dieser Freiraum soll auf alle Fälle bewahrt und nicht in die Erhaltungszone miteinbezogen werden. Im kommunalen Richtplan sollte die betroffene Fläche als "wichtiger Freiraum" aufgenommen und im Richtplantext festgelegt werden, dass dieser Freiraum aus Gründen des Ortsbildschutzes nicht überbaut werden darf.</i> Erhaltungszone und Ortsbildschutzzzone wurden erweitert. Ein Eintrag in den kommunalen Richtplan erfolgt nicht, der Richtplan hat eine Planbeständigkeit und ist zudem nicht Bestandteil der vorliegenden Änderungen. Das geschützte Gebäude hat zudem ohnehin einen Umgebungsschutz.
4.2	Kommunaler Richtplan	<i>Mit Entscheid Nr. 63 vom 10. Dezember 2019 wurde im Richtplan die Genehmigung für die Bauentwicklungsgebiete Weiler Langgreut, Attenreute, Lengwil und die Freihaltegebiete Langgreut und Klösterli sistiert. Vorliegend ist auch angezeigt, diesbezüglich den kommunalen Richtplan (Karte und Text) zu überprüfen und gegebenenfalls anzupassen.</i> Der kommunale Richtplan wird mit der nächsten Ortsplanungsrevision zu überarbeiten sein. Er ist nicht Bestandteil des vorliegenden Auftrages zur Anpassung der Kleinsiedlungen.
4.2	Kommunaler Richtplan	<i>Wir laden die Gemeinde ein, sich mit den zu bewahrenden Freiräumen innerhalb der Kleinsiedlungen auseinanderzusetzen. So sollte Z.B. der Freiraum im Zentrum von Balgen im kommunalen Richtplan als "wichtiger Freiraum", der aus Gründen des Ortsbildschutzes nicht überbaut werden darf, bezeichnet werden.</i> Der kommunale Richtplan wird mit der nächsten Ortsplanungsrevision zu überarbeiten sein. Er ist nicht Bestandteil des vorliegenden Auftrages zur Anpassung der Kleinsiedlungen.
5.	Schlussbemerkung	<i>Für die geplanten Zonenplan- und Baureglementsänderungen kann grundsätzlich eine Genehmigung in Aussicht gestellt werden, sofern im Planungsbericht verschiedene Nachweise und Begründungen ergänzt und im Zonenplan einzelne Anpassungen vorgenommen werden. Insbesondere sind die Erhaltungszone punktuell zu verkleinern.</i> Wurde zur Kenntnis genommen.

6.2 Mitwirkung

Nach der Freigabe des Gemeinderates vom 21. Oktober 2025 fand am 3. November 2025 eine öffentliche Informationsveranstaltung statt. Die öffentliche Mitwirkung erfolgte anschliessend vom 14. November bis 15. Dezember 2025. Während dieser Mitwirkungsfrist wurden zwölf Eingaben eingereicht, welche anschliessend geprüft und beantwortet wurden.

6.3 Öffentliche Auflage

Die öffentliche Auflage erfolgte nach der Freigabe des Gemeinderates in der Frist vom 13. März 2026 bis am 1. April 2026.

Während der öffentlichen Auflage gingen acht Einsprachen ein, wovon zwei durch die Einsprechenden schriftlich wieder zurückgezogen wurden. Über die sechs verbliebenen Einsprachen hat der Gemeinderat entschieden und diese abgelehnt.

Eine Einsprache hat auf den kleinen Unterschied der Bezeichnung der Dorfzone zwischen bestehendem Baureglement und bestehendem Zonenplan hingewiesen (Dorfzone D bzw. Dorfzone D2). In der Gemeinde Egnach kommt lediglich eine Art der Dorfzone vor. Eine Verwechslung der Dorfzonen ist somit ausgeschlossen. Gemäss Abklärung mit dem ARE wird dieser kleine Unterschied der Bezeichnung mit der vorliegenden Änderung redaktionell bereinigt. Die Dorfzone wird einheitlich als «Dorfzone D» bezeichnet.

6.4 Gemeindeversammlung, Genehmigung, Inkraftsetzung

Die vorliegende Bereinigung der Kleinsiedlungen erfordert eine Zustimmung durch die Gemeindeversammlung. Anschliessend erfolgt die Genehmigung durch das kantonale Departement für Bau und Umwelt sowie darauffolgend die Inkraftsetzung durch den Gemeinderat.

NRP Ingenieure AG

Pascal Meile

Co-Standortbereichsleiter Raumplanung Amriswil