



Zonenplanänderung Kleinsiedlungen

Beilage zum Planungsbericht Ortsplanungsrevision

Entwurf



Verfassung

Bearbeitung	Christoph Brugger, Projektleitung Karen Hofmann
Projektnummer	6562 29.04.2024 0.1 2.0 1.1 2.0 3.0
Ablage	P:\6562 Kemmental, Ortsplanung\06_Überarbeitung_1.1\aktuelle Dateien 2024\PB_Revision KS_2024.04.16.docx

Auftraggeber Politische Gemeinde Kemmental
Alterswilerstrasse 2
8573 Siegershausen

© 2024 bhateam ingenieure ag

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung und Projektauftrag	4
1.1	Ausgangslage	4
1.2	Planungsauftrag	4
2	Planungsauftrag gemäss Kantonalem Richtplan (KRP)	5
2.1	Auszug Richtplantext	5
2.2	Anpassungsbedarf Kleinsiedlungen	6
2.3	Kompensationsanspruch	7
3	Zonenzuweisungen Kleinsiedlungsgebiete	8
3.1	Grundlagen der Zonenabgrenzung	8
3.2	Zuweisung Kleinsiedlungen in Zone nach Art. 33 RPV	8
3.3	Zuweisung Kleinsiedlungen in Zone nach Art. 16 / 17 RPG	21

1 Einleitung und Projektauftrag

1.1 Ausgangslage

Am 11. Januar 2022 hat der Regierungsrat des Kantons Thurgau die Richtplanänderung "Kleinsiedlungen" (Stand: Dezember 2021) erlassen und dem Grossen Rat mit einer Botschaft zur Genehmigung übergeben. Zur vollständigen Information und besseren Verständlichkeit der Richtplanänderung wurde diesen Unterlagen auch der beschlussbereite Entwurf der PBV-Änderung (einschliesslich RRB-Entwurf) beigelegt (Medienmitteilung).

Am 14. September 2022 genehmigte der Grosse Rat die Richtplanänderung "Kleinsiedlungen". Die damit einhergehende Anpassung der Planungs- und Bauverordnung wurde vom Regierungsrat am 8. Oktober 2022 in Kraft gesetzt. Durch den Bundesrat wurde am 23. Februar 2023 die Richtplanänderung "Kleinsiedlungen" genehmigt. Damit erfüllt der Kanton den Bundesauftrag, die raumplanungsrechtliche Situation in rund 300 Kleinsiedlungen zu bereinigen. Ebenso wurde das Gesetz zur Abfederung möglicher persönlicher Härtefälle, ist die Referendumsfrist per 1. April 2023 vom Regierungsrat in Kraft gesetzt.

Als Übergangsbestimmung setzte der Regierungsrat bereits am 15. Mai 2020 die Kleinsiedlungsverordnung (KSV) in Kraft. Aufgrund der Anpassungen der PBV und der Richtplanänderung "Kleinsiedlungen" wurde auch die KSV zum 8. Oktober 2022 angepasst.

1.2 Planungsauftrag

Am 14. September 2022 wurde die Änderung des Richtplans «Kleinsiedlungen» vom Grossen Rat des Kantons Thurgau angenommen. Diese Änderung beauftragt die Gemeinden damit, die Zonierung für die im Anhang A8 (KRP) aufgeführten Kleinsiedlungen innerhalb von fünf Jahren anzupassen.

Auf dem Gebiet der Gemeinde Kemmental befinden sich acht Kleinsiedlungsgebiete.

Die Gemeinde kommt dem Planungsauftrag im Rahmen der Gesamtrevision der Ortsplanung (Richt- und Zonenplan, Baureglement) nach. Mit dem vorliegenden Bericht werden die Zonenplanänderungen in den Kleinsiedlungsgebieten erläutert.

2 Planungsauftrag gemäss Kantonalem Richtplan (KRP)

2.1 Auszug Richtplantext

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

Mit dem Planungsauftrag 1.96 A werden die Gemeinden dazu aufgefordert, die auf ihrem Gemeindegebiet befindlichen Kleinsiedlungen auf die in Anhang A8 aufgeführte Planung zu überprüfen und innert 5 Jahren der gemäss Anhang A8 vorgesehenen Zone zuzuweisen.

Auf dem Gebiet der Gemeinde Kemmental befinden sich insgesamt acht Kleinsiedlungen. Mit der Teiländerung des kantonalen Richtplans ist für drei dieser Kleinsiedlungen eine Überführung in die Landwirtschafts- bzw. Landschaftsschutzzone vorgesehen. Die Weiteren fünf sollen der neu eingeführten Erhaltungszone (§§15 – 15d PBV) zugewiesen werden.

Bei dieser Änderung der Zone handelt es gemäss Definition des Kantons um eine sogenannte 'Nichteinzung'. Diese Änderungen der Zonenzuweisung treten nicht nur auf, wenn alte Nutzungspläne vor dem 1. Januar 1980 festgelegt wurden. Sie können auch auftreten, wenn Zonenpläne während der Gültigkeit des Raumplanungsgesetzes in Kraft getreten sind, aber nicht vollständig den bundesrechtlichen Planungsgrundsätzen entsprechen. Im Allgemeinen führt die Änderung der Zonenzuweisung der Kleinsiedlungen nicht dazu, dass die planende Gemeinde Entschädigungen zahlen muss.

In diesem Kapitel werden alle aufgrund des Planungsauftrags des Kantonalen Richtplans (1.9 A) vorgenommenen Zonenzuweisungen behandelt. Alle Zonenänderungen werden auf Grundlage dieses Planungsauftrages sowie der KSV vorgenommen. Die Gemeinde setzt den Planungsauftrag damit innert der gegebenen Frist um. Durch die neuen Zonenzuweisungen der Kleinsiedlungsgebiete wird die WMZ relevante Fläche der Gemeinde Kemmental insgesamt verringert.

2.2 Anpassungsbedarf Kleinsiedlungen

2.2.1 Übersicht Kleinsiedlungsgebiete Kemmental

Gemäss Anhang A8 des KRP sind die nachfolgenden Kleinsiedlungen auf deren Zonenzuweisung hin zu überprüfen, resp. anzupassen.

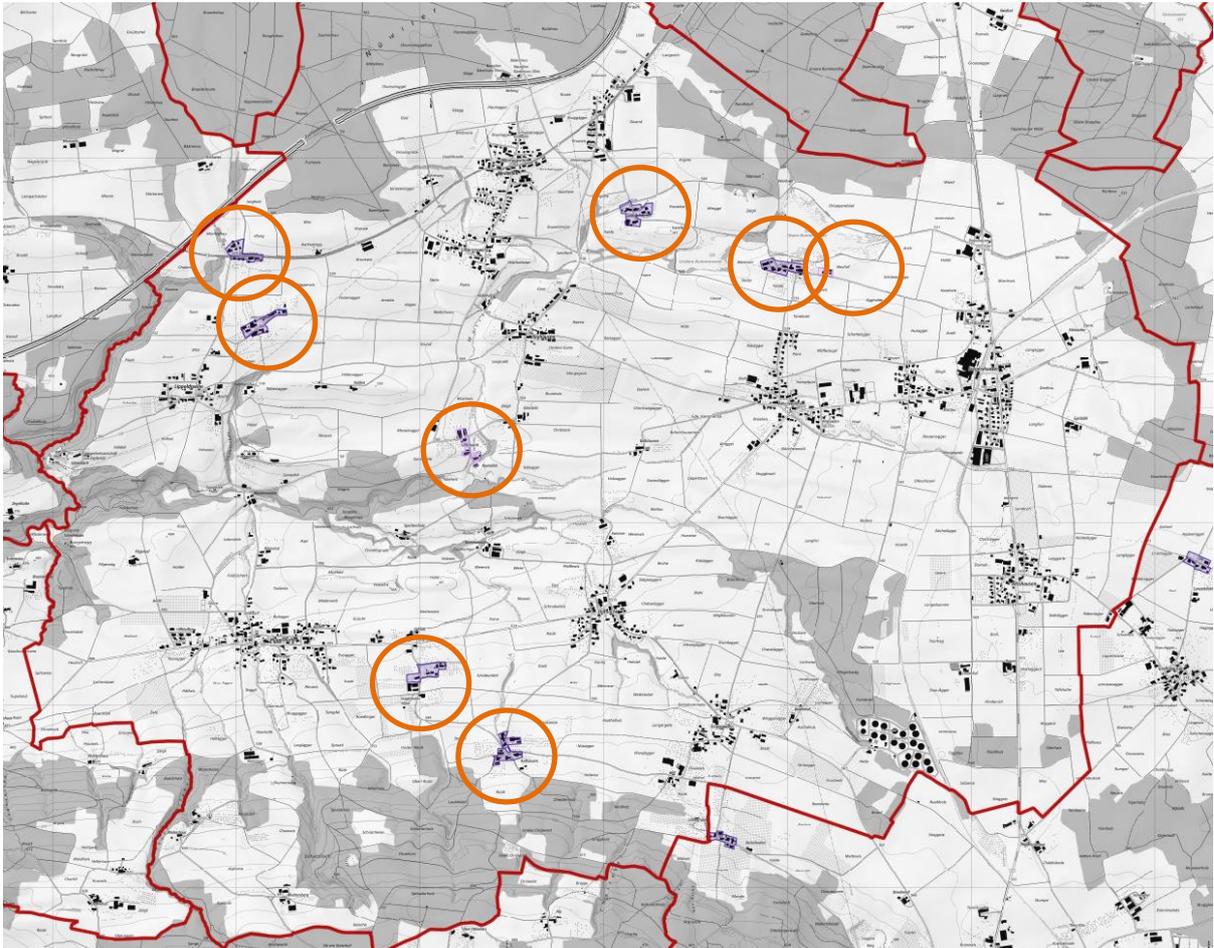


Abbildung 1: Übersicht Kleinsiedlungsgebiete Kemmental

2.2.2 Anpassungsbedarf gemäss Planungsauftrag 1.9 A

Mit dem Planungsauftrag 1.9 A, aufgeführt im Anhang A8 des kantonalen Richtplans, werden die möglichen neuen Zonentypen für die bestehenden Kleinsiedlungsgebiete aufgeführt.

Gemeinde Kleinsiedlung (Kleinsiedlungs-ID)	Möglicher Zonentyp			Koordinaten
	Zone nach Art. 15 RPG*	Zone nach Art. 33 RPV**	Zone nach Art. 16/17 RPG***	
Kemmental (Fortsetzung)				
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
Aufhäusern (K188)		•	•	2 727 468 / 1 272 747
Bommen (K190)		•	•	2 728 977 / 1 275 401
* z.B. Dorfzone (nicht Weilerzone) ** Erhaltungszone *** Landwirtschafts- oder Landschaftsschutzzone				

Die im KRP aufgeführte mögliche Zonenzuweisung wurde mit der Kleinsiedlungsverordnung (KSV) konkretisiert. In den Anhängen 1 und 2 werden die jeweiligen Kleinsiedlungsgebiet einem resp. zwei spezifischen Zonentypen zugeordnet.

2.3 Kompensationsanspruch

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 gesamte kantonale Siedlungsgebiet reduziert (vgl. Festsetzung 1.1 A). Nicht vom Siedlungsgebiet in Abzug gebracht werden die noch unbebauten Flächen im Bereich der Kleinsiedlungen, die künftig der Erhaltungszone oder aber der Landwirtschafts- oder Landschaftsschutzzone zuzuweisen sind. Diese Fläche beträgt insgesamt 19 Hektar und wird neu dem Kontingent zur Arrondierung von Wohn-, Misch- und Zentrumszonen (WMZ) dazugeschlagen (vgl. Festsetzung 1.1 B Bst. f).

Gemäss Anhang A9, Festsetzung 1.9 C des kantonalen Richtplans entfallen auf die Gemeinde Kemmental rund 1.41 ha Kompensationsfläche für Kleinsiedlungen.

Gestützt auf die Festsetzung 1.4 B B können die betroffenen Gemeinden die im Anhang A9 aufgeführten Flächen im Sinne einer Kompensationsmassnahme angrenzend an das Hauptsiedlungsgebiet als WMZ ausscheiden.

3 Zonenzuweisungen Kleinsiedlungsgebiete

3.1 Grundlagen der Zonenabgrenzung

Die Zonenabgrenzung der Kleinsiedlungsgebiete erfolgt gestützt auf verschiedene Grundsätze. Als Grundlage dienen zunächst die bisherigen Zonenabgrenzungen. Weiterhin werden die Vorgaben des kantonalen Richtplans sowie aktuelle Luftbildaufnahmen berücksichtigt.

In vielen Fällen ist der Verlauf der bestehenden / vorherigen Weilerzone bereits zweckmässig. Die Zonierung der Erhaltungs-, Landwirtschafts- oder Landschaftsschutzzone orientiert sich in diesen Fällen am bestehenden Verlauf der Zonengrenze.

Bei Anpassungen der Zonenabgrenzung ist dem Grundsatz Folge zu leisten, den Zonenverlauf mit einem Gebäudeabstand von ca. 5.00 m, wenn möglich, entlang der Liegenschaftsgrenze, mit möglichst einfachen Geometrien zu setzen. Zudem sind bestehende, rechtmässig erstellte Anlagen (Swimmingpools, Gartenanlagen, etc.) in die Erhaltungszone einzuschliessen. Eine Erweiterung der aktuellen Zonengrenze bei der Ausscheidung einer Erhaltungszone ist mit einer Einzelfallbeurteilung zu ergänzen und zu begründen.

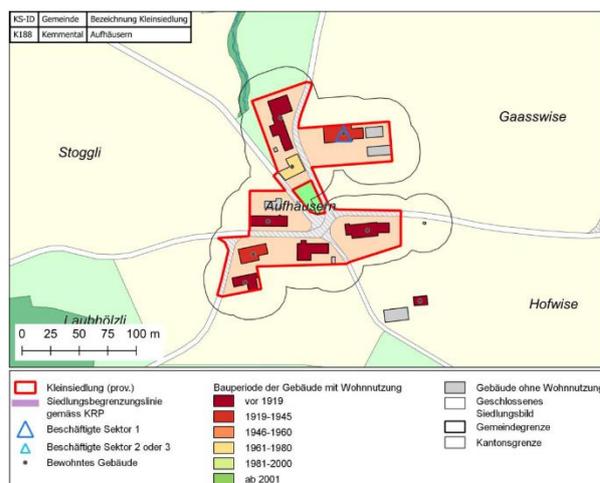
Für den Umgang mit angrenzenden Bauzonen gilt, öffentliche Zonen, welche unmittelbar an die Erhaltungszone angrenzen, ebenfalls der Erhaltungszone zuzuweisen. Der Umgang mit anderen Bauzonen (z.B. Freihaltezonen) ist im Einzelfall zu beurteilen.

3.2 Zuweisung Kleinsiedlungen in Zone nach Art. 33 RPV

Die nachfolgenden Kleinsiedlungen gehörten bis anhin einer Landwirtschaftszone an und können gemäss der Ausgangslage im Anhang A8 des KRP einer Zone nach Art. 33 RPV (Erhaltungszone) zugewiesen werden.

3.2.1 Kleinsiedlung Aufhäusern (K 188) – Zuweisung Erhaltungszone

Faktenblatt Kanton Thurgau



Die Kleinsiedlung Aufhäusern liegt im Süden der Gemeinde Kemmental, unterhalb der Ortsteile Dotnacht und Hugelshofen. Gemäss GWS befinden sich 7 Gebäude mit Wohnnutzung in dem Gebiet, die bis ca. 1645 erstellt wurden. Aufhäusern ist an gut an das übergeordnete Strassennetz angebunden und erschlossen, liegt jedoch nicht im Einzugsgebiet einer Haltestelle des öffentlichen Verkehrs. Die

Umgebung ist geprägt durch die unmittelbar angrenzenden Streuobstwiesen und offene Landschaften.

Variante 1

Ausschnitt rechtskräftiger Zonenplan



- Weilerzone Wz
- Freihaltezone Fh
- Landwirtschaftszone Lw
- Landschaftsschutzzone Ls
- Gefahrenzone G
- Strassen und Wege innerhalb von Bauzonen SiB
- Strassen und Wege ausserhalb von Bauzonen SaB
- Wald
- Gewässer offen / eingedolt

Zonenplanänderung



- Erhaltungszone Eh
- Landwirtschaftszone Lw
- Strassen und Wege ausserhalb von Bauzonen SaB

Ausschnitt künftiger Zonenplan



- Erhaltungszone Eh
- Landwirtschaftszone Lw
- Landschaftsschutzzone Ls
- Gefahrenzone G
- Strassen und Wege ausserhalb von Bauzonen SaB
- Wald
- Gewässer offen / eingedolt



Die Zonenabgrenzung der ersten Variante folgt im Grundsatz der Abgrenzung der heutigen Weilerzone. Hierbei wird die Freihaltezone neu der Landwirtschaftszone zugeordnet. Da zwingend die Zuordnung zu einer Nichtbauzone erfolgen muss, orientiert sich die neue Zuweisung primär an den umgebenden Freiflächen. Mit der Zuweisung zur Erhaltungszone wäre eine weitere Bebauung bedingt möglich, was dem Zonenzweck der vorherigen Freihaltezone widerspricht. Eine leichte Anpassung der Abgrenzung erfolgt auf der Liegenschaft Nr. 3365. Die neue Zonenabgrenzung verläuft enger um das bestehende Gebäude herum.

Variante 2

Ausschnitt rechtskräftiger Zonenplan



- Weilerzone Wz
- Freihaltezone Fh
- Landwirtschaftszone Lw
- Landschaftsschutzzone Ls
- Gefahrenzone G
- Strassen und Wege innerhalb von Bauzonen SiB
- Strassen und Wege ausserhalb von Bauzonen SaB
- Wald
- Gewässer offen / eingedolt

Zonenplanänderung



- Erhaltungszone Eh
- Landwirtschaftszone Lw
- Strassen und Wege ausserhalb von Bauzonen SaB

Ausschnitt künftiger Zonenplan



- Erhaltungszone Eh
- Landwirtschaftszone Lw
- Landschaftsschutzzone Ls
- Gefahrenzone G
- Strassen und Wege ausserhalb von Bauzonen SaB
- Wald
- Gewässer offen / eingedolt



Die Zonenabgrenzung der zweiten Variante folgt im Grundsatz ebenfalls der heutigen Abgrenzung Weilerzone. Auch hier wird die Freihaltezone neu der Landwirtschaftszone zugeordnet.

Mit dieser Variante wurde eine leichte Abgrenzungsanpassung auf den Liegenschaften Nrn. 3157 und 4651 vorgenommen, um die bestehende Erschliessungsfläche bzw. Zufahrt zur Liegenschaft Nr. 3157 in die Erhaltungszone aufzunehmen. Als unmittelbarer Abtausch, wird ein Teil derselben Parzelle neu der Landwirtschaftszone zugewiesen.

Die Anpassung der Zone auf Liegenschaft Nr. 3365 erfolgt analog der ersten Variante.

Übersicht der Anpassungen: (basierend auf Variante 2)

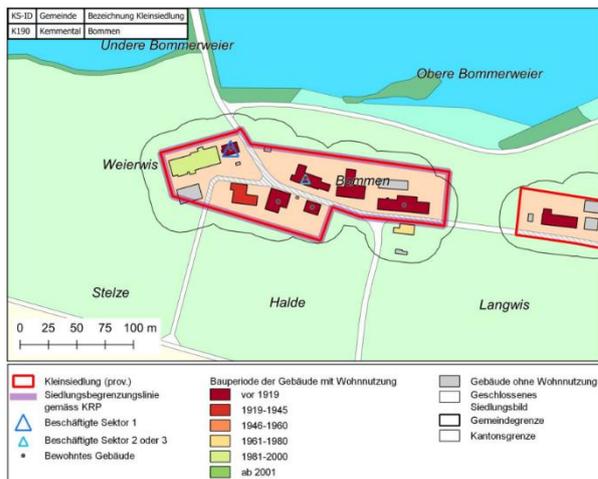
Parz. Nr.	Alter Zonentyp	Neuer Zonentyp
3157	Weilerzone	Erhaltungszone, Landwirtschaftszone
3162	Weilerzone, Freihaltezone	Erhaltungszone, Landwirtschaftszone
3163	Weilerzone, Landwirtschaftszone	Erhaltungszone, Landwirtschaftszone
3296	Weilerzone	Erhaltungszone
3303	Weilerzone, Landwirtschaftszone	Erhaltungszone, Landwirtschaftszone
3320	Weilerzone, Landwirtschaftszone	Erhaltungszone, Landwirtschaftszone
3365	Weilerzone	Erhaltungszone, Landwirtschaftszone
3422	Weilerzone, Landschaftsschutzzone	Erhaltungszone, Landwirtschaftszone
4651	Landwirtschaftszone	Teilweise Erhaltungszone

Technische Anpassung: Zonierung Strassenflächen

Die an das Kleinsiedlungsgebiet grenzenden Strassenflächen werden neu der Strasse ausserhalb der Bauzone zugeordnet.

3.2.2 Bommen (K190) – Zuweisung Erhaltungszone

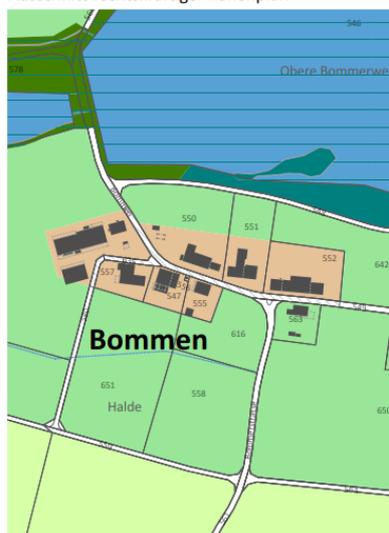
Faktenblatt Kanton Thurgau



Das Kleinsiedlungsgebiet Bommen umfasst insgesamt 9 Wohngebäude, die primär in den Jahren 1915 bis 1945 entstanden sind. Zudem befinden sich einige nicht wohnbaulich genutzte Bauten in der Umgebung. Der ehemalige Weiler ist zudem im Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz aufgeführt und als solches gesichert.

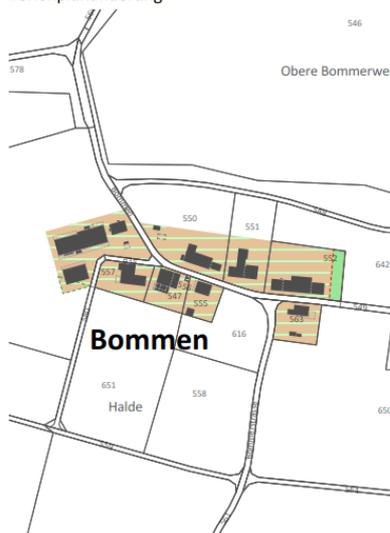
Neben den Gebäuden sind die umliegenden Hochstammabaumwiesen als Umgebungszone integraler Bestandteil des Ortsbildes.

Ausschnitt rechtskräftiger Zonenplan



- Weilerzone Wz
- Landwirtschaftszone Lw
- Landschaftsschutzzone Ls
- Naturschutzzone Ns
- Naturschutzzone im Wald
- Naturschutzzone im Gewässer
- Strassen und Wege innerhalb von Bauzonen SIB
- Strassen und Wege ausserhalb von Bauzonen SaB
- Wald
- Gewässer offen / eingedolt

Zonenplanänderung



- Erhaltungszone Eh
- Landschaftsschutzzone Ls
- Strassen und Wege ausserhalb von Bauzonen SaB
- Technische Anpassung, Vergrößerung Erhaltungszone Eh
- Technische Anpassung, Verkleinerung Erhaltungszone Eh

Ausschnitt künftiger Zonenplan



- Erhaltungszone Eh
- Landwirtschaftszone Lw
- Landschaftsschutzzone Ls
- Naturschutzzone Ns
- Naturschutzzone im Wald
- Naturschutzzone im Gewässer
- Strassen und Wege ausserhalb von Bauzonen SaB
- Wald
- Gewässer offen / eingedolt

23.04.2024 | cbr, kho, anb
 bhateam ingenieure ag

Die Abgrenzung der neu eingeführten Erhaltungszone der Kleinsiedlung Bommen orientiert sich an der bestehenden Zonenabgrenzung der Weilerzone sowie dem ISOS-Gebiet. Neu miteingeschlossen

wird das Wohngebäude der Liegenschaft Nr. 563. Des Weiteren werden neu alle Gebäude der Liegenschaft Nr. 579 in die Zonenabgrenzung eingeschlossen. Für die Liegenschaft Nr. 553 wurde die Zonenabgrenzung leicht angepasst, sodass ein Teil der Parzelle neu der Landwirtschaftszone zugewiesen wird.

Übersicht der Anpassungen:

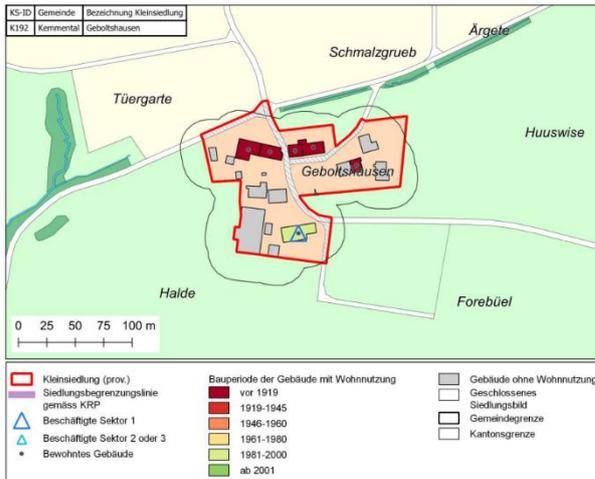
Parzellen Nr.	Alter Zonentyp	Neuer Zonentyp
547	Weilerzone	Erhaltungszone
550	Weilerzone, Landschaftsschutzzone	Erhaltungszone, Landschaftsschutzzone
551	Weilerzone, Landschaftsschutzzone	Erhaltungszone, Landschaftsschutzzone
552	Weilerzone	Erhaltungszone, Landschaftsschutzzone
555	Weilerzone	Erhaltungszone
557	Weilerzone	Erhaltungszone
563	Landschaftsschutzzone	Erhaltungszone
579	Weilerzone, Landschaftsschutzzone	Erhaltungszone, Landschaftsschutzzone

Technische Anpassung: Zonierung Strassenflächen

Die an das Kleinsiedlungsgebiet grenzenden Strassenflächen werden neu der Strasse ausserhalb der Bauzone zugeordnet.

3.2.3 Geboltshausen (K192) – Zuweisung Erhaltungszone

Faktenblatt Kanton Thurgau



Die Kleinsiedlung Geboltshausen liegt im nordwestlichen Gebiet der Gemeinde Kemmental. Insgesamt befinden sich 17 Gebäude, davon werden gemäss Faktenblatt des Kantons sechs für Wohnzwecke genutzt. In der unmittelbaren Umgebung befindet sich der Bommerweier. Die Gebäude werden von der Landschaftsschutzzone umgeben.

Auf den Liegenschaften Nrn. 1495 und 1543 befindet sich eine Pferdesportanlage. Zur Vorprüfung wurde eine Variante eingegeben, in der die Liegenschaften einer Spezialbauzone zugewiesen wurden. Aufgrund der Rückmeldungen der Vorprüfung sowie der Konkretisierung resp. dem Beschluss der Kleinsiedlungsverordnung sind die Anlagen (Liegenschaften) einer Nichtbauzone zuzuweisen.

Variante 1

Ausschnitt rechtskräftiger Zonenplan



- Weilerzone Wz
- Landwirtschaftszone Lw
- Landschaftsschutzzone Ls
- Gefahrenzone G
- Strassen und Wege innerhalb von Bauzonen SIB
- Strassen und Wege ausserhalb von Bauzonen SaB
- Wald
- Gewässer offen / eingedolt

Zonenplanänderung



- Erhaltungszone Eh
- Landschaftsschutzzone Ls
- Strassen und Wege ausserhalb von Bauzonen SaB
- Technische Anpassung, Verkleinerung Erhaltungszone Eh

Ausschnitt künftiger Zonenplan



- Erhaltungszone Eh
- Landwirtschaftszone Lw
- Landschaftsschutzzone Ls
- Gefahrenzone G
- Strassen und Wege ausserhalb von Bauzonen SaB
- Wald
- Gewässer offen / eingedolt



Grundsätzlich folgt die Zonenabgrenzung der Erhaltungszone der bisherigen Weilerzone. Auf der Liegenschaft Nr. 1536 im Nordosten des Gebietes wird eine leichte Reduktion vorgenommen. In dieser Variante werden die Anlagen des Pferdesportbetriebes, welche nicht für Wohnzwecke genutzt werden (Liegenschaft Nr. 1459), der Landschaftsschutzzone zugewiesen.

Übersicht der Anpassungen: (basierend auf Variante 1)

Parzellen Nr.	Alter Zonentyp	Neuer Zonentyp
1466	Weilerzone	Erhaltungszone
1492	Weilerzone, Landschaftsschutzzone	Erhaltungszone, Landschaftsschutzzone
1493	Weilerzone	Erhaltungszone
1494	Weilerzone	Erhaltungszone
1495	Weilerzone, Landschaftsschutzzone	Erhaltungszone, Landschaftsschutzzone
1506	Weilerzone, Landschaftsschutzzone	Erhaltungszone, Landschaftsschutzzone
1508	Weilerzone, Landschaftsschutzzone	Erhaltungszone, Landschaftsschutzzone
1509	Weilerzone, Landschaftsschutzzone	Erhaltungszone, Landschaftsschutzzone
1536	Weilerzone, Landschaftsschutzzone	Erhaltungszone, Landschaftsschutzzone
1543	Weilerzone	Erhaltungszone

Variante 2

Ausschnitt rechtskräftiger Zonenplan



- Weilerzone Wz
- Landwirtschaftszone Lw
- Landschaftsschutzzone Ls
- Gefahrenzone G
- Strassen und Wege innerhalb von Bauzonen SIB
- Strassen und Wege ausserhalb von Bauzonen SaB
- Wald
- Gewässer offen / eingedolt

Zonenplanänderung



- Erhaltungszone Eh
- Landschaftsschutzzone Ls
- Strassen und Wege ausserhalb von Bauzonen SaB
- Technische Anpassung, Verkleinerung Erhaltungszone Eh

Ausschnitt künftiger Zonenplan



- Erhaltungszone Eh
- Landwirtschaftszone Lw
- Landschaftsschutzzone Ls
- Gefahrenzone G
- Strassen und Wege ausserhalb von Bauzonen SaB
- Wald
- Gewässer offen / eingedolt

Grundsätzlich folgt die Zonenabgrenzung der Erhaltungszone der bisherigen Weilerzone. Auf der Liegenschaft Nr. 1536 im Nordosten des Gebietes wird eine leichte Reduktion vorgenommen.

In dieser Variante werden alle Bauten und Anlagen des Pferdesportbetriebes auf den Liegenschaften Nrn. 1459 sowie 1543 der Erhaltungszone zugewiesen.

Übersicht der Anpassungen: (basierend auf Variante 2)

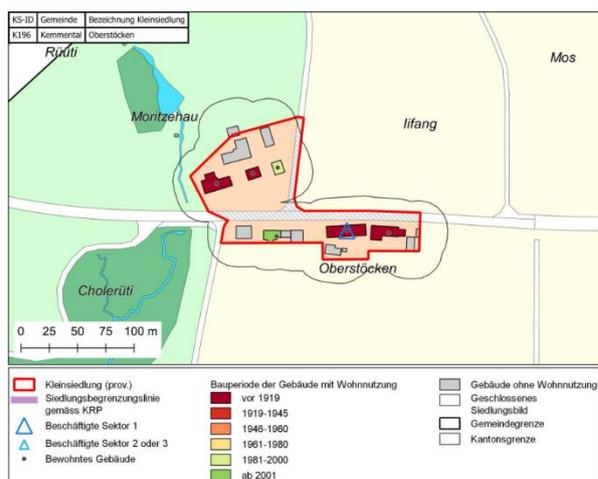
Parzellen Nr.	Alter Zonentyp	Neuer Zonentyp
1466	Weilerzone	Erhaltungszone
1492	Weilerzone, Landschaftsschutzzone	Erhaltungszone, Landschaftsschutzzone
1493	Weilerzone	Erhaltungszone
1494	Weilerzone	Erhaltungszone
1495	Weilerzone, Landschaftsschutzzone	Erhaltungszone, Landschaftsschutzzone
1506	Weilerzone, Landschaftsschutzzone	Erhaltungszone, Landschaftsschutzzone
1508	Weilerzone, Landschaftsschutzzone	Erhaltungszone, Landschaftsschutzzone
1509	Weilerzone, Landschaftsschutzzone	Erhaltungszone, Landschaftsschutzzone
1536	Weilerzone, Landschaftsschutzzone	Erhaltungszone, Landschaftsschutzzone
1543	Weilerzone	Erhaltungszone

Technische Anpassung: Zonierung Strassenflächen

Die an das Kleinsiedlungsgebiet grenzenden Strassenflächen werden neu der Strasse ausserhalb der Bauzone zugeordnet.

3.2.4 Oberstöcken (K196) – Zuweisung Erhaltungszone

Faktenblatt Kanton Thurgau



Das Kleinsiedlungsgebiet Oberstöcken befindet sich im Westen der Gemeinde Kemmental, an der Grenze zur Gemeinde Wäldi. Gesamthaft befinden sich 15 Bauten / Kleinbauten in dem Gebiet, sechs Gebäude werden wohnbaulich genutzt. Umgeben wird das Gebiet im Osten von Landwirtschafts- im Westen von Landschaftsschutzzonen.

Ausschnitt rechtskräftiger Zonenplan



- Weilerzone Wz
- Landwirtschaftszone Lw
- Landschaftsschutzzone Ls
- Gefahrenzone G
- Strassen und Wege innerhalb von Bauzonen SIB
- Strassen und Wege ausserhalb von Bauzonen SaB
- Wald
- Gewässer offen / eingedolt

Zonenplanänderung



- Erhaltungszone Eh
- Strassen und Wege ausserhalb von Bauzonen SaB
- Technische Anpassung, Vergrößerung Erhaltungszone Eh

Ausschnitt künftiger Zonenplan



- Erhaltungszone Eh
- Landwirtschaftszone Lw
- Landschaftsschutzzone Ls
- Gefahrenzone G
- Strassen und Wege ausserhalb von Bauzonen SaB
- Wald
- Gewässer offen / eingedolt

23.04.2024 | cbr, kho, amb
 bhateam ingenieure ag

Die Abgrenzung der neuen Erhaltungszone wurde abgestützt auf die bisherige Weilerzone und auf diversen Liegenschaften leicht angepasst. Neu wird die gesamte Liegenschaft Nr. 2973 der Erhaltungszone zugewiesen. Bisher umfasste die Zonenabgrenzung nicht die gesamte Parzelle. Zudem wurde die Zone auf der Liegenschaft Nr. 1099 erweitert, um die Zugänglichkeit der Gebäude zu gewährleisten. An dieser Stelle wird dem Grundsatz Folge geleistet, die Zonierung auf einen Abstand von 5.00 m ringsum Bestandsgebäude anzupassen.

Übersicht der Anpassungen:

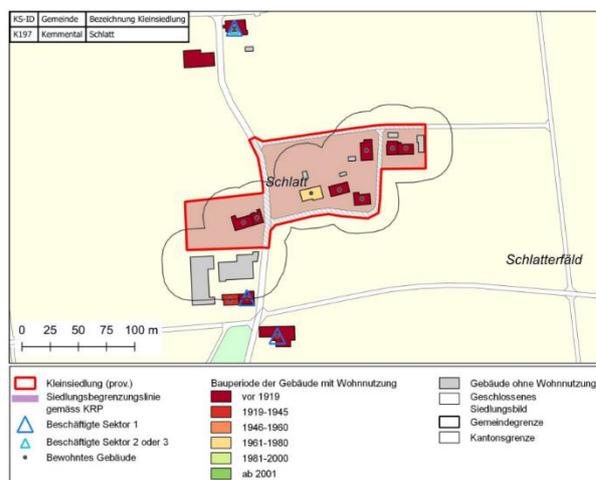
Parzellen Nr.	Alter Zonentyp	Neuer Zonentyp
1084	Weilerzone, Landschaftsschutzzone	Erhaltungszone, Landschaftsschutzzone
1097	Weilerzone, Landwirtschaftszone	Erhaltungszone, Landschaftsschutzzone
1098	Weilerzone	Strasse ausserhalb Bauzone
1099	Weilerzone, Landwirtschaftszone	Erhaltungszone, Landschaftsschutzzone
1100	Weilerzone	Erhaltungszone
1101	Weilerzone	Erhaltungszone
2940	Weilerzone	Erhaltungszone
2973	Weilerzone, Landwirtschaft	Erhaltungszone
4654	Weilerzone	Erhaltungszone

Technische Anpassung: Zonierung Strassenflächen

Die an das Kleinsiedlungsgebiet grenzenden Strassenflächen werden neu der Strasse ausserhalb der Bauzone zugeordnet.

3.2.5 Schlatt (K197) – Zuweisung Erhaltungszone

Faktenblatt Kanton Thurgau



Das Kleinsiedlungsgebiet Schlatt befindet sich zwischen den Ortsteilen Hugelshofen und Dotnacht. In dem bisher als Siedlung definierten Gebiet befinden sich acht Wohngebäude sowie weitere Kleinbauten und Anlagen. Gemäss dem kantonalen Faktenblatt sind die Wohnbauten vor 1919 entstanden. Südlich davon liegen weitere Ökonomie- und Wohnbauten der gleichen Epoche. Aufgrund des Baualters sowie prägender Charakteristiken der Umgebung – Hochstammbaum- und Streuobstwiesen – sind südliche Bauten dem Kleinsiedlungsgebiet zuzuordnen.



Die Zonenabgrenzung der neuen Erhaltungszone umfasst alle Bauten der bisherigen Weilerzone. Zudem werden, aus den erläuterten Gründen, die südlich gelegenen Wohnbauten in die Erhaltungszone aufgenommen. Betroffen sind Teile der Liegenschaften Nrn. 4153 und 4240, diese werden neu in die Erhaltungszone aufgenommen.

Eine im Vergleich zur bisherigen Weilerzone engere Abgrenzung erfolgt auf den Liegenschaften Nrn. 4383 und 4157. Teil der Liegenschaften wird landwirtschaftliche genutzt, sodass diese nicht in die Erhaltungszone aufgenommen werden.

Übersicht der Anpassungen:

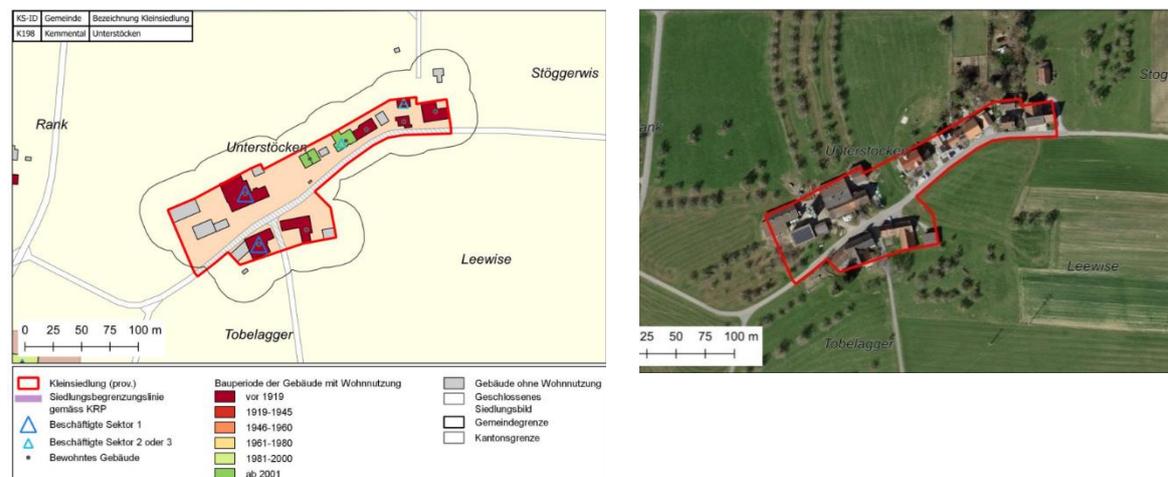
Parzellen Nr.	Alter Zonentyp	Neuer Zonentyp
4153	Landwirtschaftszone	Erhaltungszone, Landwirtschaftszone
4157	Dorfzone	Erhaltungszone, Landwirtschaftszone
4158	Dorfzone	Erhaltungszone
4159	Dorfzone	Erhaltungszone
4160	Dorfzone	Erhaltungszone
4165	Dorfzone, Landwirtschaftszone	Erhaltungszone, Landwirtschaftszone
4240	Landwirtschaftszone	Erhaltungszone, Landwirtschaftszone
4383	Dorfzone	Erhaltungszone, Landwirtschaftszone
4496	Dorfzone	Erhaltungszone

Technische Anpassung: Zonierung Strassenflächen

Die an das Kleinsiedlungsgebiet grenzenden Strassenflächen werden neu der Strasse ausserhalb der Bauzone zugeordnet.

3.2.6 Unterstöcken (K198) – Zuweisung Erhaltungszone

Faktenblatt Kanton Thurgau



Die Kleinsiedlung Unterstöcken liegt im westlichen Teil des Gemeindegebietes, oberhalb des Ortsteils Lippoldswilen. Umgeben wird das Gebiet von Landwirtschaftszone und diversen Hochstammbaumwiesen. Insgesamt befinden sich 10 Gebäude, vorrangig vor 1919 erbaut, innerhalb der Kleinsiedlung. Weiterhin befinden sich diverse Kleinbauten und Anlagen auf den Liegenschaften.

Ausschnitt rechtskräftiger Zonenplan



- Weilerzone Wz
- Landwirtschaftszone Lw
- Strassen und Wege innerhalb von Bauzonen SiB
- Strassen und Wege ausserhalb von Bauzonen SaB

Zonenplanänderung



- Erhaltungszone Eh
- Landwirtschaftszone Lw
- Strassen und Wege ausserhalb von Bauzonen SaB
- Technische Anpassung, Vergrösserung Erhaltungszone Eh
- Technische Anpassung, Verkleinerung Erhaltungszone Eh

Ausschnitt künftiger Zonenplan



- Erhaltungszone Eh
- Landwirtschaftszone Lw
- Strassen und Wege ausserhalb von Bauzonen SaB



23.04.2024 | chr. kho, anb
 bhateam ingenieure ag

Die bisherige Zonenabgrenzung schliesst alle Wohnbauten mit ein, zeigt jedoch eine sehr eng auf die Gebäudekanten angepasste Abgrenzung. Mit der neuen Zonenzuweisung werden leichte Anpassungen vorgenommen.

Auf allen betroffenen Liegenschaften wird die Zonenabgrenzung entsprechend dem Grundsatz der Einhaltung eines Abstands von 5.00 m um die Gebäude erweitert.

Eine leichte Reduktion erfolgt auf der Liegenschaft Nr. 1387, im östlichen Bereich wird ein Teil der Parzelle neu der Landwirtschaftszone zugewiesen. Dem Grundsatz kann weiterhin Folge geleistet werden, zudem bleibt auch die Zufahrt zu den Gebäuden weiterhin innerhalb der Erhaltungszone.

Übersicht der Anpassungen:

Parzellen Nr.	Alter Zonentyp	Neuer Zonentyp
1308	Weilerzone, Landwirtschaftszone	Erhaltungszone, Landwirtschaftszone
1310	Weilerzone, Landwirtschaftszone	Erhaltungszone
1311	Weilerzone, Landwirtschaftszone	Erhaltungszone, Landwirtschaftszone
1312	Weilerzone, Landwirtschaftszone	Erhaltungszone, Landwirtschaftszone
1314	Weilerzone, Landwirtschaftszone	Erhaltungszone, Landwirtschaftszone
1317	Weilerzone, Landwirtschaftszone	Erhaltungszone, Landwirtschaftszone
1349	Weilerzone	Erhaltungszone
1384	Weilerzone, Landwirtschaftszone	Erhaltungszone
1387	Weilerzone, Landwirtschaftszone	Erhaltungszone, Landwirtschaftszone

Technische Anpassung: Zonierung Strassenflächen

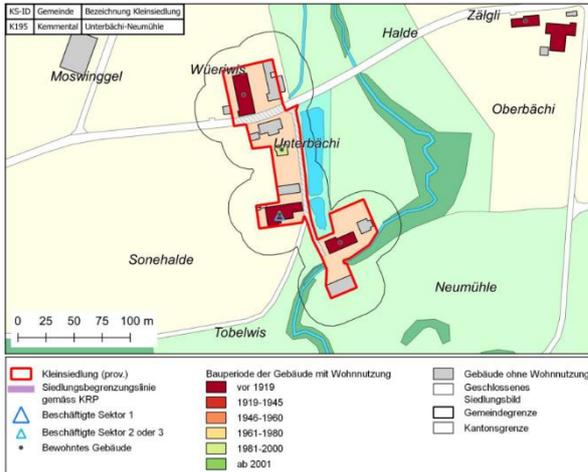
Die an das Kleinsiedlungsgebiet grenzenden Strassenflächen werden neu der Strasse ausserhalb der Bauzone zugeordnet.

3.3 Zuweisung Kleinsiedlungen in Zone nach Art. 16 / 17 RPG

Die nachfolgenden Kleinsiedlungen sind gemäss Anhang A8 des KRP einer Zone nach Art. 16/17 RPG (Landwirtschafts- oder Landschaftsschutzzone) zuzuweisen.

3.3.1 Unterbächi-Neumühle (K195) – Zuweisung Landwirtschafts- und Landschaftsschutzzone

Faktenblatt Kanton Thurgau



Das Kleinsiedlungsgebiet Unterbächi-Neumühle befindet sich südlich der Ortsteile Neuwilen und Elighausen. Die umgebende Landschaft ist geprägt durch Wald- und Schutzgebiete, welche unmittelbar an das Siedlungsgebiet grenzen. Ebenso wie der Furtbach und ein lokal aufgeweitetes Gewässer.

Ausschnitt rechtskräftiger Zonenplan



- Weilerzone Wz
- Landwirtschaftszone Lw
- Landschaftsschutzzone Ls
- Naturschutzzone Ns
- Naturschutzzone im Gewässer
- Gefahrenzone G
- Strassen und Wege innerhalb von Bauzonen SIB
- Strassen und Wege ausserhalb von Bauzonen SaB
- Wald
- Gewässer offen / eingedolt

Zonenplanänderung



- Landwirtschaftszone Lw
- Landschaftsschutzzone Ls
- Strassen und Wege ausserhalb von Bauzonen SaB

Ausschnitt künftiger Zonenplan



- Landwirtschaftszone Lw
- Landschaftsschutzzone Ls
- Naturschutzzone Ns
- Naturschutzzone im Gewässer
- Gefahrenzone G
- Strassen und Wege ausserhalb von Bauzonen SaB
- Wald
- Gewässer offen / eingedolt

Die neue Zonenabgrenzung folgt der bisherigen Abgrenzung der Weilerzone. Dadurch, dass die neue Zonierung, an die Zonenzuweisung der Umgebungsflächen angepasst ist, sind keine Anpassungen erforderlich.

Übersicht der Anpassungen:

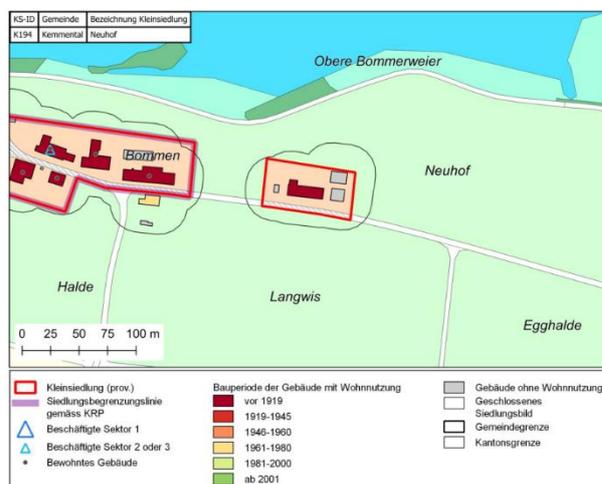
Parzellen Nr.	Alter Zonentyp	Neuer Zonentyp
1437	Weilerzone, Landwirtschaftszone	Landwirtschaftszone
1450	Weilerzone, Landwirtschaftszone	Landwirtschaftszone
1452	Weilerzone, Landwirtschaftszone	Landwirtschaftszone
1461	Weilerzone, Landschaftsschutzzone, Naturschutzzone	Landschaftsschutzzone
1465	Weilerzone, Landschaftsschutzzone	Landschaftsschutzzone

Technische Anpassung: Zonierung Strassenflächen

Die an das Kleinsiedlungsgebiet grenzenden Strassenflächen werden neu der Strasse ausserhalb der Bauzone zugeordnet.

3.3.2 Neuhof (K194) – Zuweisung Landschaftsschutzzone

Faktenblatt Kanton Thurgau



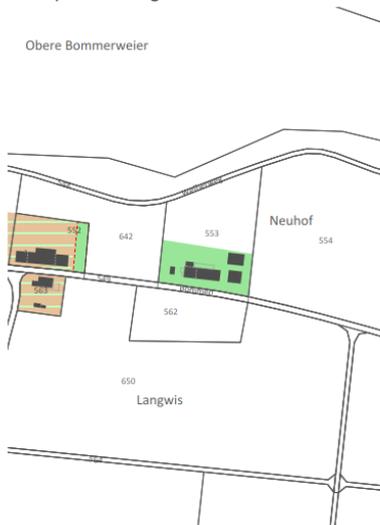
Die Kleinsiedlung Neuhof besteht aus einem Hauptgebäude, welches zu Wohnzwecken genutzt wird, und drei weiteren Klein- oder Nebenbauten. Das Wohngebäude wurde vor 1919 erstellt. Das vorliegende Kleinsiedlungsgebiet umfasst lediglich eine Liegenschaft.

Ausschnitt rechtskräftiger Zonenplan



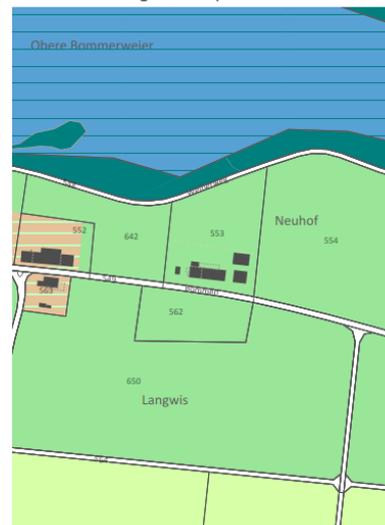
- Weilerzone Wz
- Landwirtschaftszone Lw
- Landschaftsschutzzone Ls
- Naturschutzzone Ns
- Naturschutzzone im Gewässer
- Strassen und Wege innerhalb von Bauzonen SaB
- Strassen und Wege ausserhalb von Bauzonen SaB
- Wald
- Gewässer offen / eingedolt

Zonenplanänderung



- Landschaftsschutzzone Ls
- Strassen und Wege ausserhalb von Bauzonen SaB

Ausschnitt künftiger Zonenplan



- Erhaltungszone Eh
- Landwirtschaftszone Lw
- Landschaftsschutzzone Ls
- Naturschutzzone Ns
- Naturschutzzone im Gewässer
- Strassen und Wege ausserhalb von Bauzonen SaB
- Wald
- Gewässer offen / eingedolt

23.04.2024 | chr.kho.amb
 bhateam ingenieure ag

Da die Kleinsiedlung lediglich eine Liegenschaft umfasst, welche zum Teil bereits der Landschaftsschutzzone zugeordnet ist sowie die umgebenden Flächen, ist eine Diskussion der Abgrenzung nicht erforderlich.

Übersicht der Anpassungen:

Parzellen Nr.	Alter Zonentyp	Neuer Zonentyp
553	Weilerzone, Landschaftsschutzzone	Landschaftsschutzzone

Technische Anpassung: Zonierung Strassenflächen

Die an das Kleinsiedlungsgebiet grenzenden Strassenflächen werden neu der Strasse ausserhalb der Bauzone zugeordnet.