

Erarbeitung Zonenplanänderung Braunau infolge Kleinsiedlungsverordnung

15.09.2025

Adrian Sauter, Angela Bauer, bhateam ingenieure ag





Inhalt

Planungsauftrag Richtplan

Rechtliche Grundlagen

Umsetzung Kleinsiedlungen

Teilrevision Baureglement

Zonenplanänderungen Ebnet

**Richtplanänderungen
Ebnet & Friedberg**

Ausblick

Planungsauftrag Richtplan

1.9 Kleinsiedlungen

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

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.

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.

Federführung: betroffene Gemeinden

Beteiligte: –

Termin: innert 5 Jahren

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

Planungsgrundsatz 1.9 A

Festsetzung 1.9 A

Planungsauftrag 1.9 A

Festsetzung 1.9 B

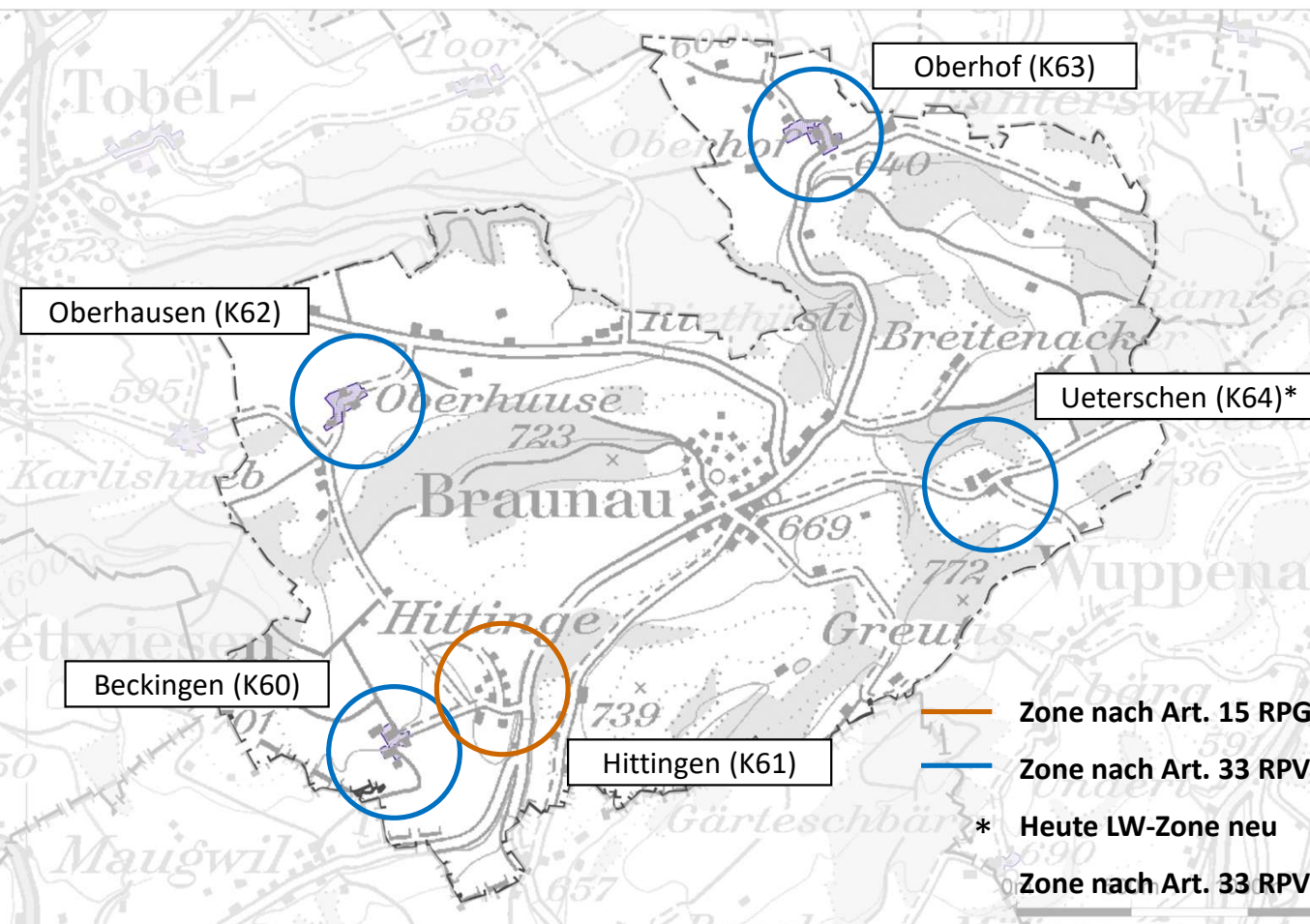


- Raumplanungsgesetz (RPG)
- Raumplanungsverordnung (RPV)
- Kantonsverfassung (KV)
- Planungs- und Baugesetz (PBG)
- Planungs- und Bauverordnung (PBV)
- Kleinsiedlungsverordnung (KSV)
 - Anhang 1 (KS in Lw)
 - Anhang 2 (KS in Eh)



bhateam

Übersichtsplan



- Beckingen (K60)
- Hittingen (K61)
- Oberhausen (K62)
- Oberhof (K63)
- Ueterschen (K64)*



Rechtliche Grundlagen - Umsetzung

Zonenzweck

- Wahrung der bestehenden Bausubstanz

Bestehende Bauten und Ersatzbauten

- Wohnbauten / landwirtschaftliche Bauten / Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe
- Bestehende Bauten:
erneuert, teilweise geändert, massvoll erweitert oder umgenutzt werden
- Charakter im Wesentlichen zu erhalten
- Ökonomiegebäude darf **ersetzt** werden, aber **nicht** zur Wohnnutzung → „nur Umnutzung“



- PBV TG
Ziffer 2.2.4.1 Erhaltungszonen
§§ 15 – 15d



Rechtliche Grundlagen - Umsetzung

Neubauten

- Nur landwirtschaftlich begründet oder standortgebundene Bauten → **nicht gleich Ersatzbauten**

An- und Kleinbauten sowie Anlagen

- Nur Nebennutzflächen
- Gebäudefläche = 40 m² / Fassadenhöhe = 3.5 m

Gestaltungsvorschriften

- Ausgestaltung, Materialisierung und Farbgebung traditionell ländliche Bauweise
- Dachaufbauten und –einschnitte sind nicht zulässig



- PBV TG
Ziffer 2.2.4.1 Erhaltungszonen
§§ 15 – 15d



 Umsetzung Kleinsiedlungen

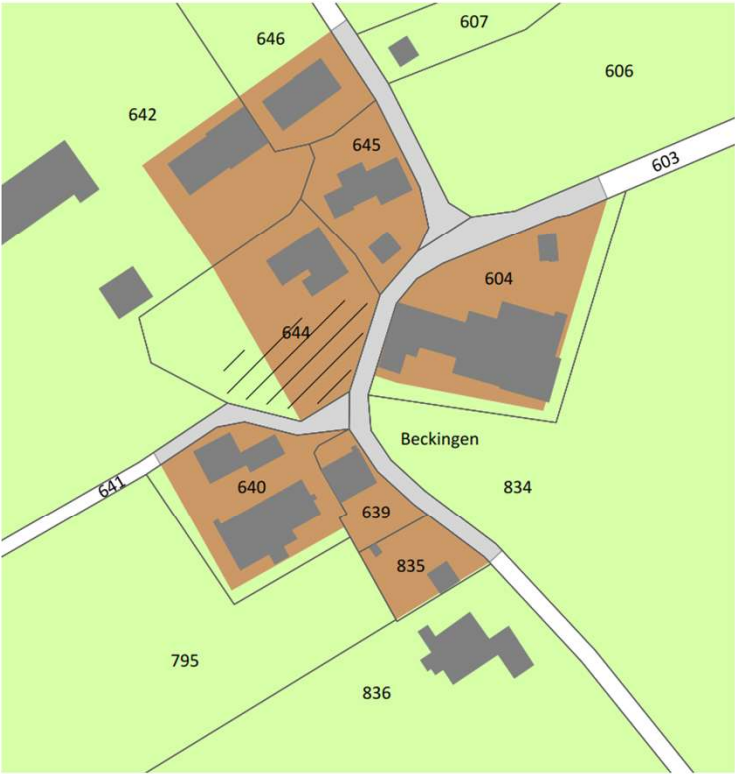
Beckingen (K60)



 ***bhateam***

Umsetzung Kleinsiedlungen - Beckingen

Ausschnitt rechtskräftiger Zonenplan



- Wellerzonen Wz*
 - Landwirtschaftszonen Lw
 - Gefahrenzonen GF
 - Strasse innerhalb Bauzone SiB
 - Strasse ausserhalb Bauzonen SaB
- * gem. DBU-Entscheid Nr. 46 (12. September 2023) Zone nicht mehr genehmigt.

Zonenplanänderung



- Erhaltungszonen Eh
- Strasse ausserhalb Bauzone SaB
- Technische Anpassung, Vergrößerung Erhaltungszone Eh

Ausschnitt künftiger Zonenplan



- Erhaltungszonen Eh
- Landwirtschaftszonen Lw
- Gefahrenzonen GF
- Strasse ausserhalb Bauzonen SaB



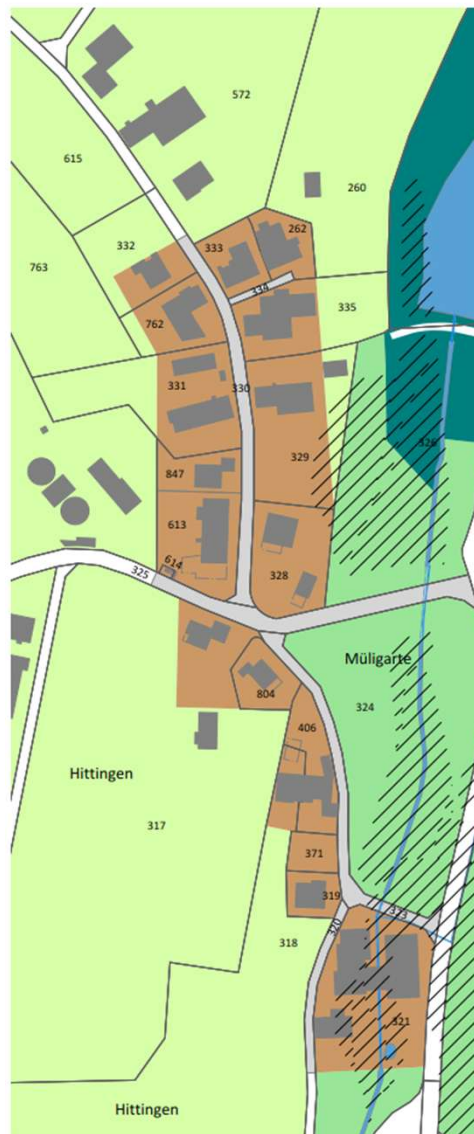
 Umsetzung Kleinsiedlungen

Hittingen (K61)



 **bhateam**

Ausschnitt rechtskräftiger Zonenplan



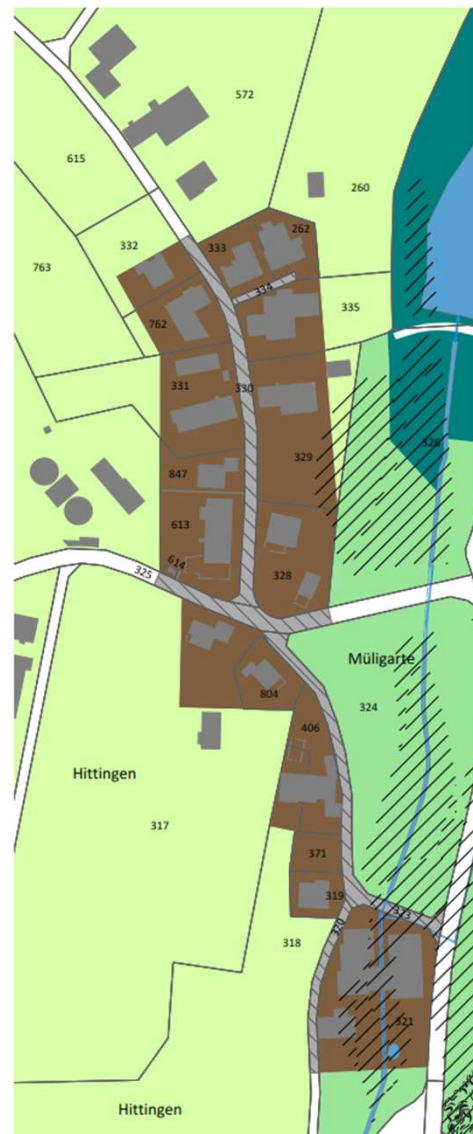
- | | |
|--------------------------|---------------------------------|
| Wellenzonen Wz* | Gefahrenzonen GF |
| Landwirtschaftszonen Lw | Strasse innerhalb Bauzone SiB |
| Landschaftsschutzzone Ls | Strasse ausserhalb Bauzonen SaB |
| Naturschutzzone Ns | Gewässer offen / eingedolt |
- * gem. DBU-Erscheid Nr. 46 (12. September 2023) Zone nicht mehr genehmigt.

Zonenplanänderung

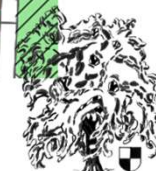


- | |
|-------------|
| Dorfzonen D |
|-------------|

Ausschnitt künftiger Zonenplan



- | | |
|--------------------------|---------------------------------|
| Dorfzonen D | Gefahrenzonen GF |
| Landwirtschaftszonen Lw | Strasse innerhalb Bauzone SiB |
| Landschaftsschutzzone Ls | Strasse ausserhalb Bauzonen SaB |
| Naturschutzzone Ns | Gewässer offen / eingedolt |



 Umsetzung Kleinsiedlungen

Oberhausen (K62)



 ***bhateam***

Umsetzung Kleinsiedlungen - Oberhausen

Ausschnitt rechtskräftiger Zonenplan



- Weilerzonen Wz*
 - Landwirtschaftszonen Lw
 - Gefahrenzonen GF
 - Strasse innerhalb Bauzone SiB
 - Strasse ausserhalb Bauzonen SaB
 - Gewässer offen / eingedolt
- * gem. DBU-Entscheid Nr. 46 (12. September 2023) Zone nicht mehr genehmigt.

Zonenplanänderung



- Erhaltungszonen Eh
- Landwirtschaftszonen Lw
- Strasse innerhalb Bauzone SiB
- Strasse ausserhalb Bauzone SaB
- Technische Anpassung, Vergrößerung Erhaltungszone Eh
- Technische Anpassung, Verkleinerung Erhaltungszone Eh

Ausschnitt künftiger Zonenplan



- Erhaltungszonen Eh
- Landwirtschaftszonen Lw
- Gefahrenzonen GF
- Strasse innerhalb Bauzone SiB
- Strasse ausserhalb Bauzonen SaB
- Gewässer offen / eingedolt



 Umsetzung Kleinsiedlungen

Oberhof (K63)



 ***bhateam***

Umsetzung Kleinsiedlungen - Oberhof

Ausschnitt rechtskräftiger Zonenplan



- Weilerzonen Wz*
 - Landwirtschaftszonen Lw
 - Freihaltezonen Fh*
 - Strasse innerhalb Bauzone SIB
 - Strasse ausserhalb Bauzonen SaB
- * gem. DBU-Entscheid Nr. 46 (12. September 2023) Zone nicht mehr genehmigt.

Zonenplanänderung



- Erhaltungszonen Eh
- Landwirtschaftszonen Lw
- Strasse ausserhalb Bauzone SaB
- Technische Anpassung, Vergrößerung Erhaltungszone Eh
- Technische Anpassung, Verkleinerung Erhaltungszone Eh

Ausschnitt künftiger Zonenplan



- Erhaltungszonen Eh
- Landwirtschaftszonen Lw
- Strasse ausserhalb Bauzonen SaB



 Umsetzung Kleinsiedlungen

Ueterschen (K64)



 **bhateam**

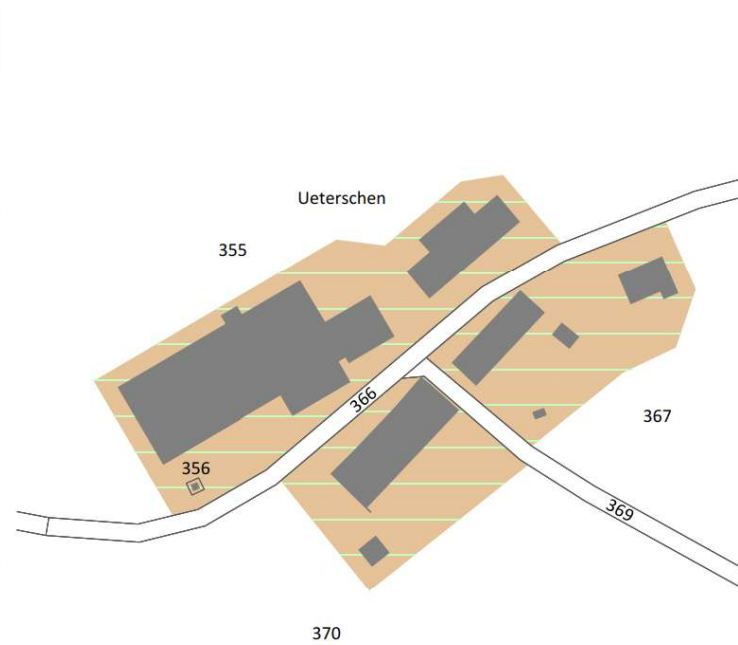
Umsetzung Kleinsiedlungen - Uetersen

Ausschnitt rechtskräftiger Zonenplan



- Landwirtschaftszonen Lw
- Landschaftsschutzzone Ls
- Strasse ausserhalb Bauzonen SaB

Zonenplanänderung



- Erhaltungszonen Eh

Ausschnitt künftiger Zonenplan



- Erhaltungszonen Eh
- Landwirtschaftszonen Lw
- Landschaftsschutzzone Ls
- Strasse ausserhalb Bauzonen SaB



Teilrevision Baureglement

Weilerzonen (Wz)	entfällt (ehem. Art. 7)
Naturschutzzone im Wald (NsW)	neu Art. 17a
Erhaltungszone (Eh)	neu Art. 17b

- **Naturschutzzone im Wald** – Aufnahme = kantonale Vorgabe
- **Erhaltungszone** – Umsetzung Kleinsiedlungen = kantonale Vorgabe



Teilrevision Baureglement

Art. 17a Naturschutzzone im Wald

¹ Die Naturschutzzone im Wald dient dem integralen Schutz, der Pflege und dem Unterhalt seltener und gefährdeter Pflanzen und Tiere.

² In der Naturschutzzone im Wald sind:

1. ökologisch wertvolle Strukturen und Totholz zu belassen.
2. ausschliesslich einheimische und standortgerechte Baumarten zu fördern.
3. invasive Neophyten zu bekämpfen, insbesondere ist deren Ausbreitung zu verhindern.
4. die Bewirtschaftung und die Holznutzung erlaubt, sofern sie dem Zonenzweck dienen.
5. Naturverjüngungen gegenüber Pflanzungen vorzuziehen.
6. Zwischenlagerung von Holz sowie Ablagerungen, Deponierungen oder Entwässerungen nicht gestattet.

³ Holzschläge sind durch den Revierförster vorgängig anzuzeichnen. Eingriffe sind generell in Absprache zwischen der kantonalen Fachstelle für Natur- und Landschaftsschutz sowie dem Revierförster festzulegen.

⁴ Weitergehende Vorschriften, namentlich betreffend Eingriffe, Unterhalt und Pflege aufgrund der Bundesgesetzgebung zum Wald sowie von übergeordneten Bestimmungen sind vorbehalten.

Teilrevision Baureglement

Art. 17b Erhaltungszone

Es gelten die Bestimmungen von §§ 15-15d PBV.



Planungsauftrag Richtplan

1.9 Kleinsiedlungen

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

A 9 Kompensationsflächen Kleinsiedlungen

Gemeinde	Kompensationsfläche (ha)
Aadorf	0.75
Affeltrangen	0.50 0.48
Altnau	
Amlikon-Bissegg	0.38 0.34
Amriswil	0.22
Arbon	
Basadingen-Schlattingen	
Berg	0.54 0.37
Berlingen	
Bettwiesen	0.26
Bichelsee-Balterswil	
Birwinken	0.35
Bischofszell	0.38
Bottighofen	
Braunau	0.97

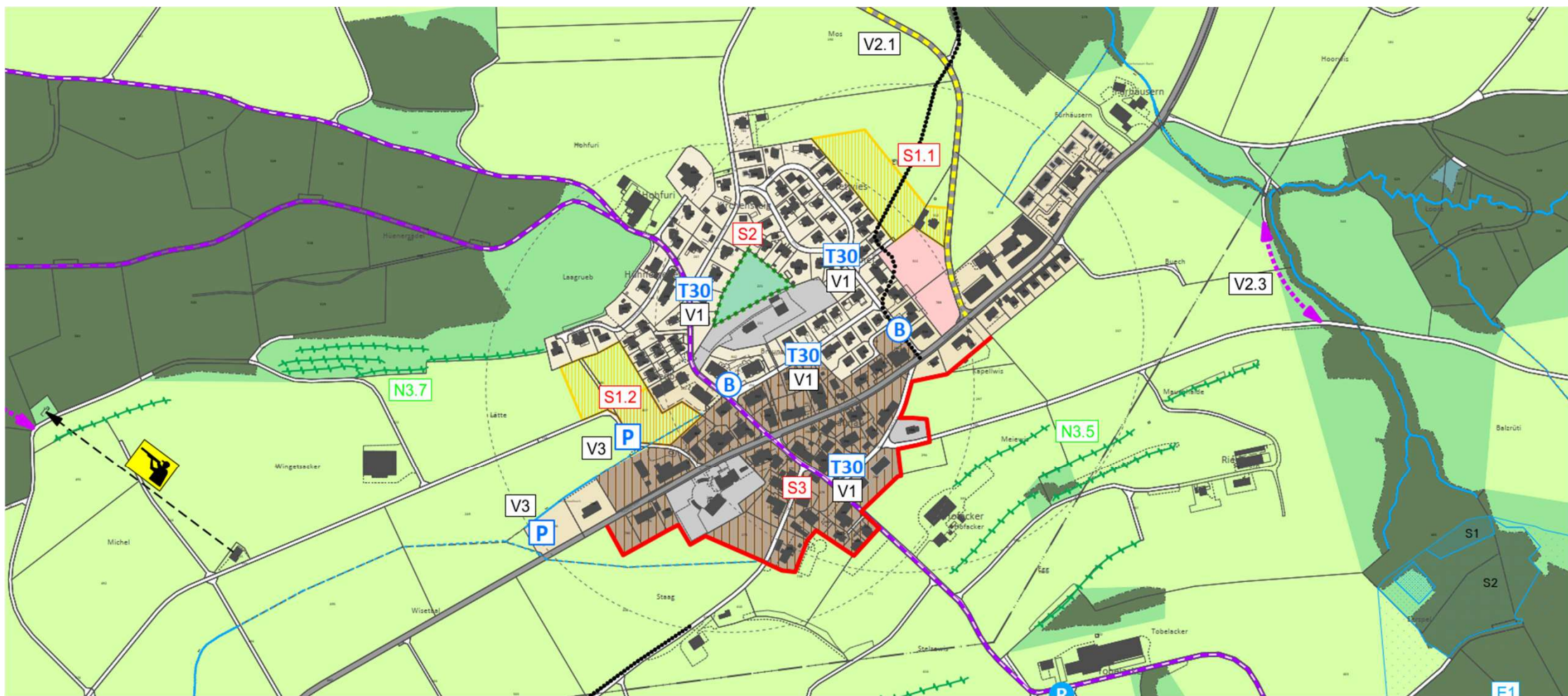
Festsetzung 1.9 C



- Raumplanungsgesetz (RPG)
- Raumplanungsverordnung (RPV)
- Kantonsverfassung (KV)
- Planungs- und Baugesetz (PBG)
- Planungs- und Bauverordnung (PBV)
- Kleinsiedlungsverordnung (KSV)
 - Anhang 1 (KS in Lw)
 - Anhang 2 (KS in Eh)

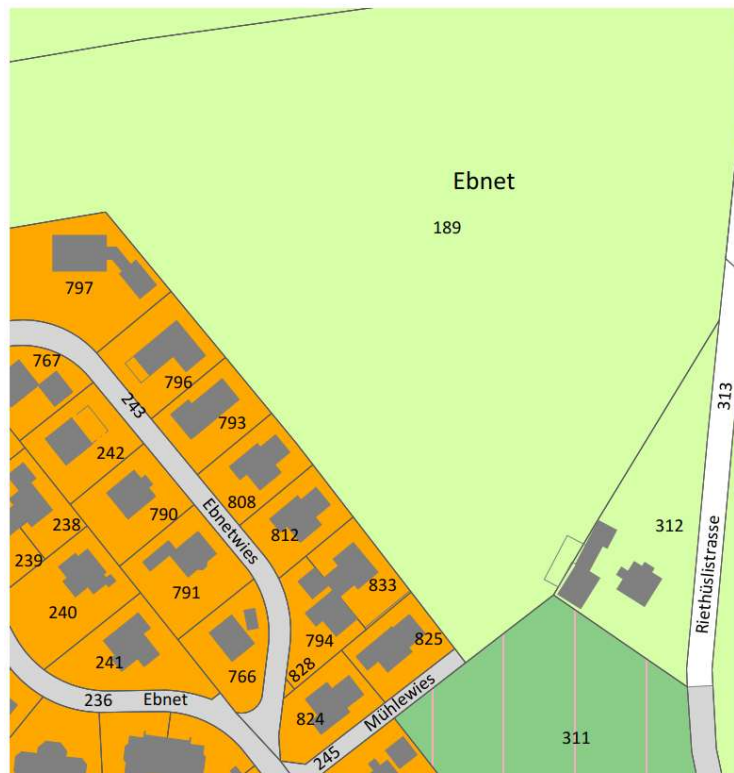


Rechtskräftiger kommunaler Richtplan 2023



Zonenplanänderungen Ebnet

Ausschnitt rechtskräftiger Zonenplan



- Wohnzonen W2
- Spezialbauzonen
Pferdehaltung SPf
- Landwirtschaftszonen Lw
- Strasse innerhalb Bauzone SiB
- Strasse ausserhalb Bauzonen SaB

Zonenplanänderung



- Wohnzonen W2
- Gestaltungsplanpflicht

Ausschnitt künftiger Zonenplan

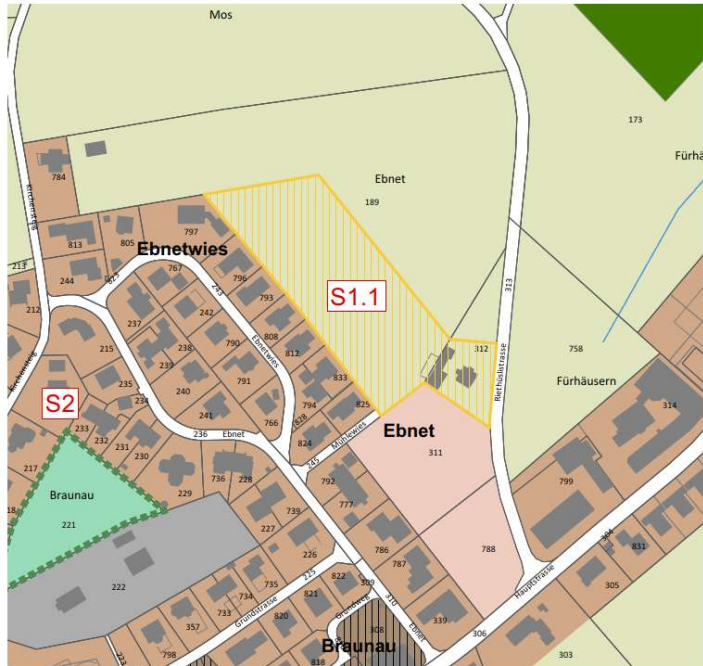


- Wohnzonen W2
- Spezialbauzonen
Pferdehaltung SPf
- Landwirtschaftszonen Lw
- Gestaltungsplanpflicht
- Strasse innerhalb Bauzone SiB
- Strasse ausserhalb Bauzonen SaB



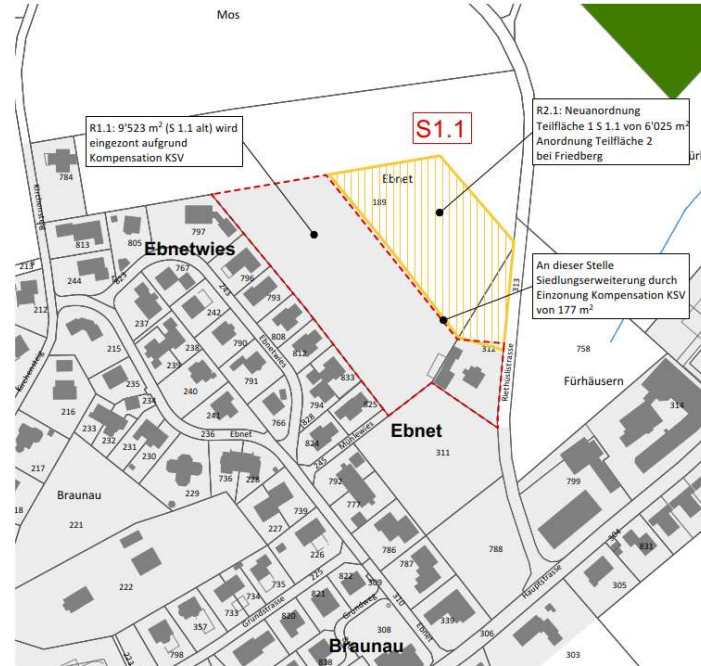
Richtplanänderungen Ebnet

Ausschnitt rechtskräftiger Richtplan



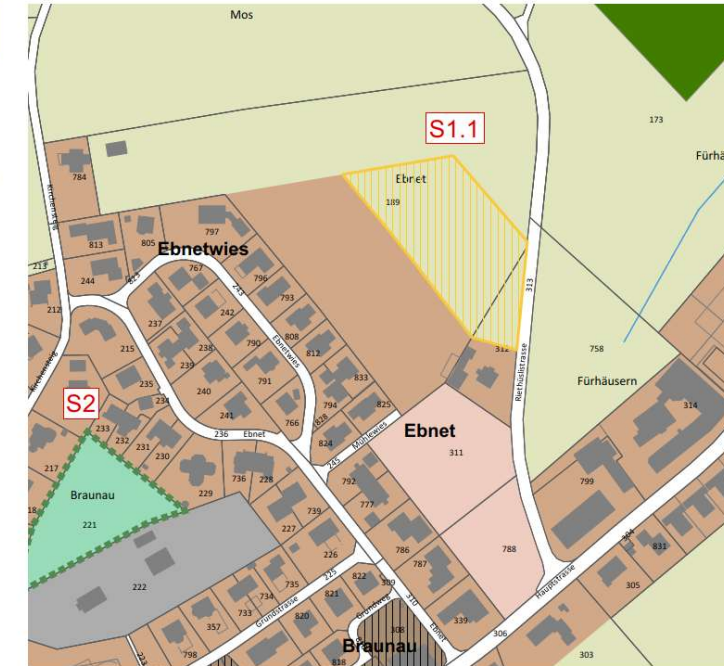
Ausgangslage	Richtplanabschnitt
	Dorfgebiete Verdichtungsgebiet Dorf (S3)
	Wohngebiete / Mischgebiete (Wohnen und Arbeiten)
	Richtplangebiet Wohnen (S1.1)
	Öffentliche Gebiete
	Spezialgebiet Pferdehaltung
	Freihaltegebiete
	Reserve Friedhof (S2)
	Massnahmen Siedlung

Richtplanänderung



Ausgangslage	Massnahme
	Siedlungsgebiet
	Richtplangebiet S1.1 alt
	Neuanordnung Richtplangebiet Wohnen (S1.1)

Ausschnitt künftiger Richtplan

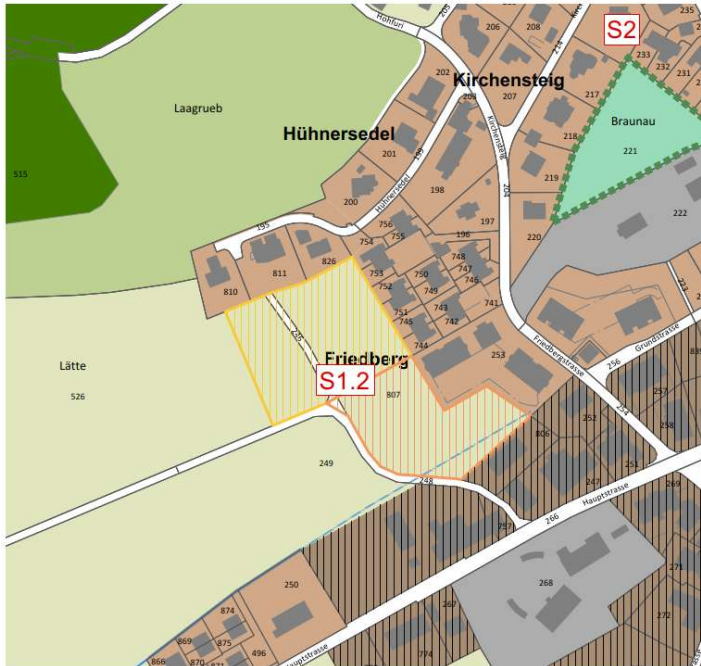


Ausgangslage	Richtplanabschnitt
	Dorfgebiete Verdichtungsgebiet Dorf (S3)
	Wohngebiete / Mischgebiete (Wohnen und Arbeiten)
	Richtplangebiet Wohnen (S1.1)
	Öffentliche Gebiete
	Spezialgebiet Pferdehaltung
	Freihaltegebiete
	Reserve Friedhof (S2)
	Massnahmen Siedlung



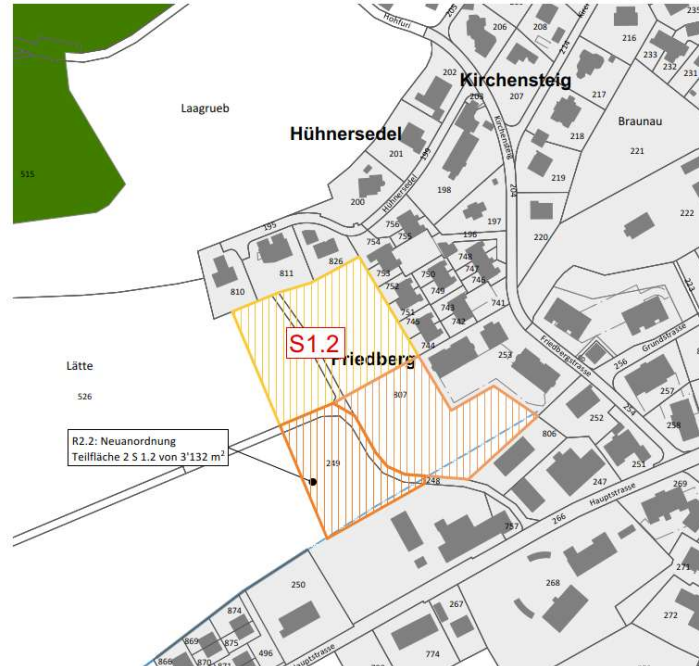
Richtplanänderungen Friedberg

Ausschnitt rechtskräftiger Richtplan



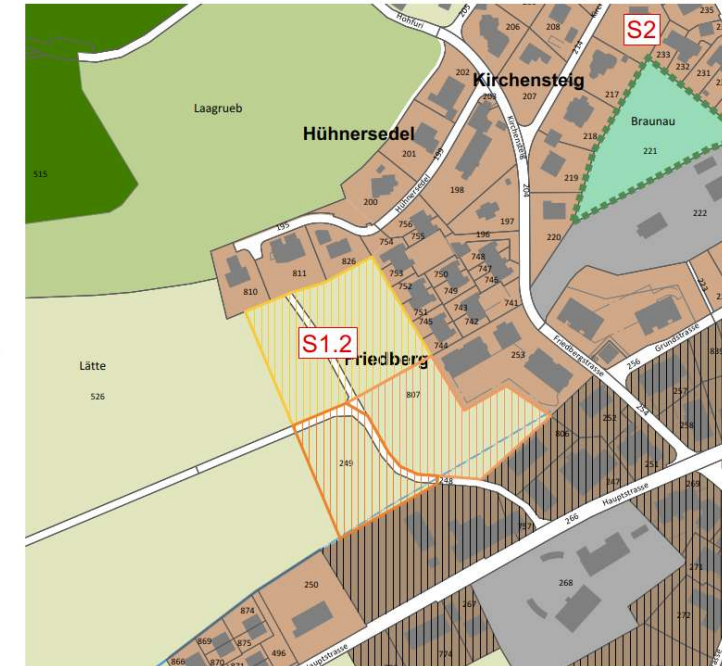
Ausgangslage	Richtplan-aktuelle
	Dorfgebiete Verdichtungsgebiet Dorf (S3)
	Wohngebiete / Mischgebiete (Wohnen und Arbeiten)
	Richtplangebiet Wohnen (S1.1 / S1.2)
	Richtplangebiet Wohnen und Arbeiten (S1.2)
	Öffentliche Gebiete
	Freihaltegebiete
	Reserve Friedhof (S2)
	Massnahmen Siedlung

Richtplanänderung



Ausgangslage	Massnahme
	Siedlungsgebiet
	Richtplangebiet Wohnen S1.2
	Richtplangebiet Wohnen und Arbeiten (S1.2)
	Neuanordnung Richtplangebiet Wohnen und Arbeiten (S1.2)

Ausschnitt künftiger Richtplan



Ausgangslage	Richtplan-aktuelle
	Dorfgebiete Verdichtungsgebiet Dorf (S3)
	Wohngebiete / Mischgebiete (Wohnen und Arbeiten)
	Richtplangebiet Wohnen (S1.1 / S1.2)
	Richtplangebiet Wohnen und Arbeiten (S1.2)
	Öffentliche Gebiete
	Freihaltegebiete
	Reserve Friedhof (S2)
	Massnahmen Siedlung



Ausblick

Informationsveranstaltung

Mitwirkung

- Möglichkeit zur Mitwirkung (Fragen / Anmerkungen / Vorschläge)

Beantwortung der Mitwirkung / evtl. Anpassungen

Öffentliche Auflage Zonenplan 20 Tage

- Möglichkeit zur Einsprache

Öffentliche Bekanntmachung Richtplan 20 Tage

- Möglichkeit Einwendung

Erlass durch Urnenabstimmung (Zonenplan und Baureglement

Erlass durch Gemeinderat (Richtplan)



15.09.2025

29.09.2025 bis 28.10.2025



bhateam

Fragen

