



Zonenplanänderung Kleinsiedlungen

Planungsbericht

Mitwirkung



Verfassung

Bearbeitung	Adrian Sauter, Projektleitung Angela Bauer		
Projektnummer	5718		
Datum	Entwurf	19.09.2024	0.1
Datum	Vorprüfung	16.10.2024	1.0
Datum	Mitwirkung	11.08.2025	1.1
Datum	Auflage	2.0	
Datum	Genehmigung	3.0	
Ablage	P:\5718 Braunau, Kommunalplanung\5718.0.0007 Umsetzung Kleinsiedlungen\06_Überarbeitung_1.1\Dokumente_Berechnungen\PB_Kleinsiedlungen_ 2025.08.11.docx		
Titelbild	bhateam ingenieure ag		

Auftraggeber Politische Gemeinde Braunau
Hauptstrasse 10
9502 Braunau

© 2025 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	Richtplantext Kapitel 1.9 Kleinsiedlungen	5
2.2	Anpassungsbedarf Kleinsiedlungen	6
2.3	Kompensationsanspruch	8
3	Zonenzuweisungen Kleinsiedlungen	9
3.1	Grundlage der Zonenabgrenzung	9
3.2	Zuweisung Kleinsiedlungen in Zone nach Art. 15 RPG	9
3.3	Zuweisung Kleinsiedlung der Zone nach Art. 33 RPV	12
4	Anpassungen Baureglement	22
5	Einzonungen / Zonenplanänderung	23
5.1	Kommunaler Richtplan	24
5.2	Fruchtfolgeflächen	24
6	Anpassung Kommunalen Richtplan	28
7	Mitwirkung und Rechtsverfahren	29
7.1	Ergebnisse der Vorprüfung	29
7.2	Einsprachen und Einwände	29
7.3	Erlass durch Gemeindeversammlung und Gemeinderat	29
Anhang I		
A	Auswertungstabelle kantonale Vorprüfung	I
B	Auswertungstabelle Mitwirkung Bevölkerung	I
C	Auszug Amtsblatt	I

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.

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

Die Gemeinde Braunau hat ihre Ortsplanung per 1. Oktober 2023 in Kraft gesetzt. Mit dem DBU Entscheid Nr. 46 vom 12. September 2023 ist die Gemeinde Braunau angewiesen worden, die Kleinsiedlungen gestützt auf den Planungsauftrag 1.9 A KRP die Weilerzonen den im Anhang A8 KRP aufgeführten Zonentypen zuzuweisen.

Im Gemeindegebiet Braunau befinden sich fünf Kleinsiedlungsgebiete.

Die Gemeinde Braunau kommt der Anweisung des Kantons Thurgau nach. Mit dem vorliegenden Bericht werden die Neuordnung der Richtplangebiete, die Zonenplanänderungen in den Kleinsiedlungen, die Einzonungen aus dem Kompensationsanspruch sowie die Anpassungen im Baureglement erläutert.

2 Planungsauftrag gemäss Kantonalem Richtplan (KRP)

2.1 Richtplantext Kapitel 1.9 Kleinsiedlungen

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

Planungsgrundsatz 1.9 A

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

Festsetzung 1.9 A

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

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

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

Planungsauftrag 1.9 A

Federführung: betroffene Gemeinden

Beteiligte: –

Termin: innert 5 Jahren

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

Festsetzung 1.9 B

Abbildung 1: Richtplantext Kapitel Siedlung 1.9 – Kleinsiedlungen (Stand: Dezember 2021)

Mit dem Planungsauftrag 1.9 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 Braunau befinden sich insgesamt fünf Kleinsiedlungen. Mit der Teilländerung des kantonalen Richtplans ist eine dieser Kleinsiedlungen z.B. einer Dorfzone zuzuweisen und die weiteren vier Kleinsiedlungen sollen der neu eingeführten Erhaltungszone (§§15 – 15d PBV) zugewiesen werden.

Die Umwandlung einer Zone in eine Erhaltungszone gilt gemäß der Definition des Kantons als sogenannte „Nichteinzonung“. Solche Änderungen der Zonenzuweisung treten nicht nur auf, wenn alte Nutzungspläne vor dem 1. Januar 1980 festgelegt wurden, sondern können auch bei Zonenplänen erfolgen, die während der Gültigkeit des Raumplanungsgesetzes in Kraft getreten sind, aber den

bundesrechtlichen Planungsgrundsätzen nicht vollständig entsprechen. In der Regel führt die Änderung der Zonenzuweisung bei Kleinsiedlungen nicht dazu, dass die planende Gemeinde Entschädigungen leisten muss.

Im folgenden Kapitel werden alle Zonenzuweisungen, die aufgrund des Planungsauftrags des Kantonalen Richtplans (1.9 A) vorgenommen wurden, behandelt. Sämtliche Zonenänderungen erfolgen auf der Grundlage dieses Planungsauftrags sowie der KSV. Die Gemeinde setzt damit den Planungsauftrag innerhalb der vorgegebenen Frist um. Durch die neuen Zonenzuweisungen in den Kleinsiedlungsgebieten wird die für die WMZ relevante Fläche der Gemeinde Braunau insgesamt verringert.

2.2 Anpassungsbedarf Kleinsiedlungen

2.2.1 Übersicht Kleinsiedlungsgebiete Braunau

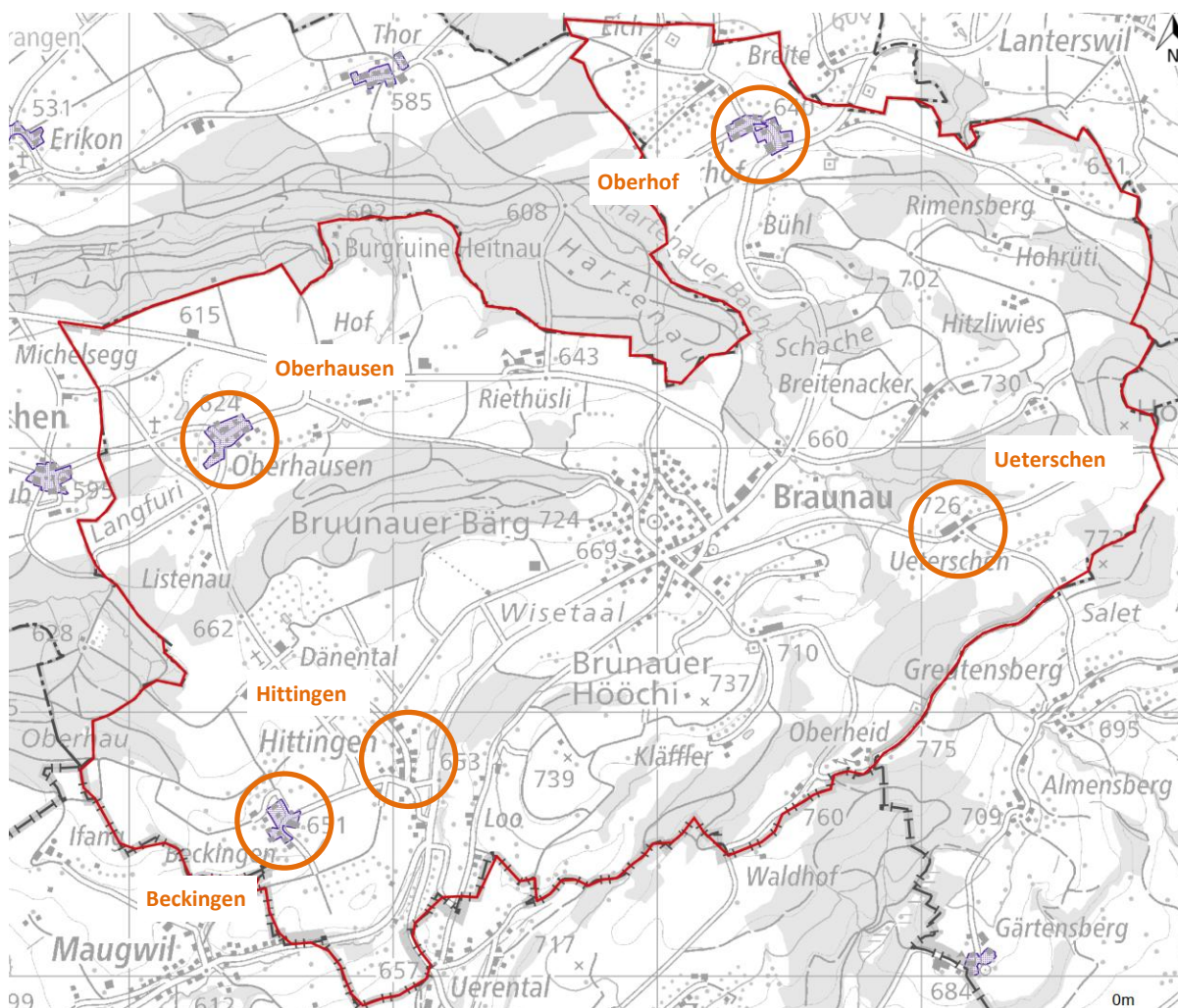


Abbildung 2: Übersicht Kleinsiedlungsgebiete Braunau

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***	
Birwinken				
Eckartshausen (K47)		•	•	2 733 641 / 1 270 643
Lenzenhaus (K50)	•			2 733 835 / 1 269 103
Oberandwil Nord (K377)		•	•	2 734 058 / 1 270 250
Oberandwil Süd (K51)		•	•	2 734 083 / 1 270 103
Bischofszell				
Dörfli (K52)	•			2 732 750 / 1 262 697
Hackborn (K54)		•	•	2 733 620 / 1 261 953
Kenzenau (K55)		•	•	2 731 722 / 1 262 875
Schweizersholz (K57)	•			2 732 520 / 1 262 745
Braunau				
Beckingen (K60)		•	•	2 721 580 / 1 261 587
Hittingen (K61)	•			2 722 064 / 1 261 738
Oberhausen (K62)		•	•	2 721 368 / 1 263 043
Oberhof (K63)		•	•	2 723 393 / 1 264 196
Ueterschen (K64)		•	•	2 724 147 / 1 262 698
* z.B. Dorfzone (nicht Weilerzone) ** Erhaltungszone *** Landwirtschafts- oder Landschaftsschutzzone				

Abbildung 3: Tabelle Anhang A8 Kleinsiedlungsgebiete Braunau

Anhang A8 (grüne Tabelle, Planungsauftrag 1.9 A) zeigt diejenigen Kleinsiedlungen, die zwingend einer Anpassung der Zonierung bedürfen. Dabei sind folgende drei Fälle möglich:

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

In der weissen Tabelle des Anhangs A8 (Ausgangslage) sind die Kleinsiedlungen ohne zwingenden Anpassungsbedarf aufgeführt. Diese liegen aktuell in der Landwirtschafts- oder Landschaftsschutzzone und können – sofern es die betroffene Gemeinde als sinnvoll erachtet – auch der Erhaltungszone zugewiesen werden. Für die Gemeinde Braunau bedeutet dies, dass der Weiler Ueterschen (K64) ebenfalls überprüft wurde und neu der Erhaltungszone zugewiesen wird.

Die im KRP aufgeführte mögliche Zonenzuweisung wurde mit der 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

Abbildung 4: Richtplantext Kapitel Siedlung 1.9 – Kleinsiedlungen (Stand: Dezember 2021)

Als Folge der Zonenbereinigung im Bereich der Kleinsiedlungen wird das gesamtkantonale 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 gesamtkantonale 19 Hektaren 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 Braunau rund **0.97 ha Kompensationsfläche** für Kleinsiedlungen.

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

3 Zonenzuweisungen Kleinsiedlungen

3.1 Grundlage der Zonenabgrenzung

Die Zonenabgrenzung der Kleinsiedlungsgebiete erfolgt gestützt auf verschiedene Grundsätze. Zunächst dienen die bisherigen Zonenabgrenzungen als Basis. Darüber hinaus werden die Vorgaben des kantonalen Richtplans sowie aktuelle Luftbilddaufnahmen 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 der Grundsatz zu beachten, den Zonenverlauf, wenn möglich, mit einem Gebäudeabstand von ca. 5 Metern entlang der Liegenschaftsgrenzen und unter Verwendung möglichst einfacher Geometrien festzulegen. Zudem sind bestehende, rechtmässig erstellte Anlagen (wie Swimmingpools, Gartenanlagen etc.) in die Erhaltungszone einzubeziehen. Eine Erweiterung der aktuellen Zonengrenze im Rahmen der Festlegung einer Erhaltungszone ist im Einzelfall zu beurteilen und entsprechend 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. 15 RPG

Die nachfolgende Kleinsiedlung ist gemäss Anhang A8 des KRP einer Bauzone nach Art. 15 RPG zuzuweisen.

3.2.1 Kleinsiedlung Hittingen (K61) – Zuweisung zur Dorfzone

Faktenblatt Kanton Thurgau

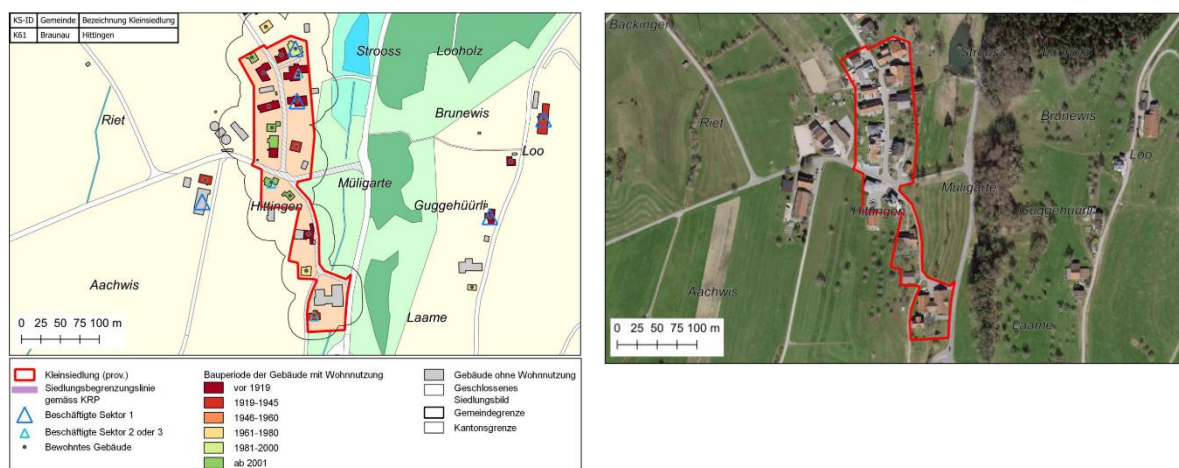


Abbildung 5: Auszug Faktenblatt aus Projekt 'Überprüfung Kleinsiedlungen Kanton Thurgau'

Die Kleinsiedlung Hittingen liegt im Südwesten der Gemeinde Braunau. Hittingen ist umgeben von Landwirtschaft im Westen und geprägt von Wald- und Schutzgebieten im Osten. Der Wiesental-/Maugwilerbach verläuft östlich des Siedlungsgebiets von Norden nach Süden.

Zonenplanänderung



Abbildung 6: Zonenplanänderung Kleinsiedlung Hittingen

Die Abgrenzung der Dorfzone der Kleinsiedlung Hittingen folgt der bestehenden Zonenabgrenzung der Weilerzone. Im östlichen Bereich der Strassenparzelle Nr. 325 (siehe Abbildung 7: Differenzplan zur ZPÄ der Kleinsiedlung Hittingen) ist eine technische Anpassung nötig. Fälschlicherweise wurde eine Fläche von 518 m² der 'Strasse innerhalb Bauzone' zugewiesen. Da die Strassenparzelle in diesem Bereich primär landwirtschaftliche Flächen erschliesst, ist sie neu der 'Strasse ausserhalb Bauzone' zuzuordnen. Die restlichen Strassenflächen innerhalb des Kleinsiedlungsgebiets bleiben der Bauzone 'Strasse innerhalb Bauzone' zugeordnet.



Abbildung 7: Differenzplan zur ZPÄ der Kleinsiedlung Hittingen

Übersicht der Anpassungen:

Parzellen Nr.	Alter Zonentyp	Neuer Zonentyp
262	Weilerzone	Dorfzone
317	Weilerzone, Landwirtschaftszone	Dorfzone, Landwirtschaftszone
318	Weilerzone, Landwirtschaftszone	Dorfzone
319	Weilerzone	Dorfzone
321	Weilerzone, Landschaftsschutzzone	Dorfzone, Landschaftsschutzzone
328	Weilerzone	Dorfzone
329	Weilerzone, Landwirtschaftszone	Dorfzone, Landwirtschaftszone
331	Weilerzone, Landwirtschaftszone	Dorfzone, Landwirtschaftszone
332	Weilerzone, Landwirtschaftszone	Dorfzone, Landwirtschaftszone
333	Weilerzone	Dorfzone
335	Weilerzone, Landwirtschaftszone	Dorfzone, Landwirtschaftszone
371	Weilerzone	Dorfzone
406	Weilerzone	Dorfzone
613	Weilerzone	Dorfzone
614	Weilerzone	Dorfzone
762	Weilerzone, Landwirtschaftszone	Dorfzone, Landwirtschaftszone
804	Weilerzone	Dorfzone
847	Weilerzone	Dorfzone

3.3 Zuweisung Kleinsiedlung der Zone nach Art. 33 RPV

Zur Erhaltung bestehender Kleinsiedlungen ausserhalb der Bauzonen können im Rahmen der Ortsplanung eng begrenzte Erhaltungszonen ausgewiesen werden, sofern der KRP dies im Anhang A8 vorsieht. Für die Überführung einer Kleinsiedlung in eine Erhaltungszone nach Art. 33 RPV müssen die im KRP 1.9 "Kleinsiedlungen" festgelegten Kriterien (siehe Kapitel 2.1) erfüllt sein. Bei Kleinsiedlungen, denen im Anhang A8 eine Erhaltungszone nach Art. 33 RPV zugeordnet ist, gelten diese Voraussetzungen als erfüllt. Die nachfolgenden Kleinsiedlungen gehörten bisher zur nicht genehmigungsfähigen Weilerzone oder zur Landwirtschaftszone und können nun gemäss Anhang A8 des KRP der Erhaltungszone zugewiesen werden.

3.3.1 Beckingen (K60)

Faktenblatt Kanton Thurgau

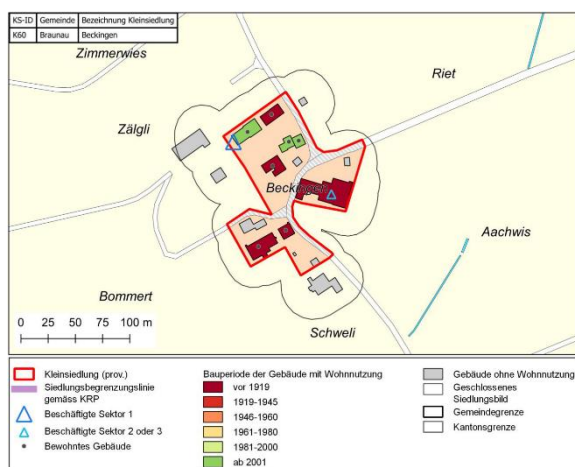


Abbildung 8: Auszug Faktenblatt aus Projekt 'Überprüfung Kleinsiedlungen Kanton Thurgau'

Die Kleinsiedlung Beckingen liegt am südwestlichsten Zipfel der Gemeinde Braunau. Der Weiler Beckingen ist geprägt von landwirtschaftlicher Nutzung. Die offene Landschaft um Beckingen ist eine Kulturlandschaft mit vereinzelter Streuobstwiesen. Es sind aber auch intensive Obstanlagen vorhanden.

Zonenplanänderung



Abbildung 9: Zonenplanänderung Kleinsiedlung Beckingen

Die neue Zonenabgrenzung folgt annähernd der bisherigen Begrenzung der Weilerzone. Auf der Parzelle Nr. 640 ist die Weilerzone etwas enger gefasst. Neu ist die ganze Parzelle Nr. 640 in der Erhaltungszone. Das gleiche gilt für die Parzelle Nr. 604. Die Weilerzone wurde zu eng um das bestehende Gebäude gezogen. Ein Teil des Gebäudes liegt sogar in der Landwirtschaftszone. Damit das ganze Gebäude der gleichen Zone zugeordnet ist, wird die Erhaltungszone bis zur Parzellengrenze erweitert. Neu in die Erhaltungszone aufgenommen wurde der südlichste Teil der Kleinsiedlung auf der Parzelle Nr. 836, auf dem sich die landwirtschaftlich genutzte Scheune befindet. Aus der Karte 'Gebäudeperiode' des geoportal.ch ist ersichtlich, dass die Scheune zur ursprünglichen Siedlungsstruktur gehört. Sie trägt wesentlich zum ortsbildprägenden Charakter bei und wirkt sich positiv auf das gewachsene Erscheinungsbild der Siedlung aus.

Technische Anpassung: Zonierung Strassenflächen

Die Strassenflächen innerhalb des Kleinsiedlungsgebiets, welche der Strasse innerhalb Bauzone SiB zugewiesen sind, werden neu der Strasse ausserhalb der Bauzone SaB zugeordnet.

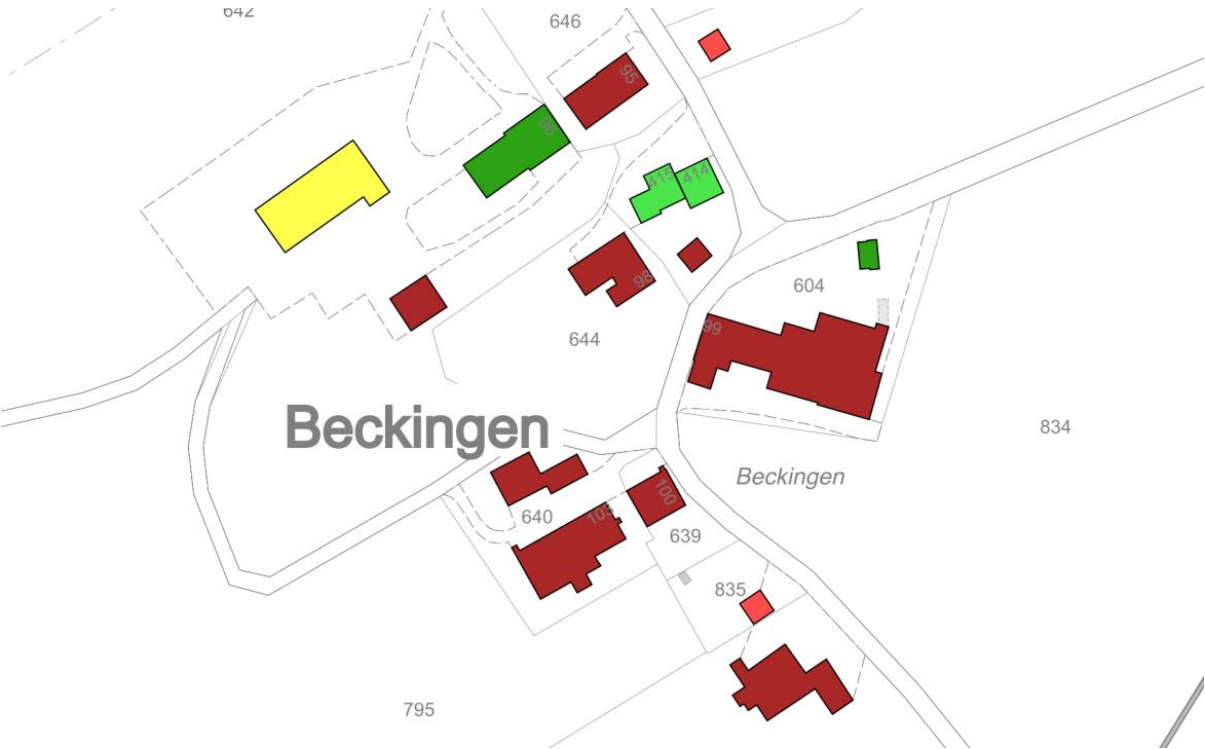


Abbildung 10: Gebäudeperiode GWR Kleinsiedlung Beckingen (geoportal.ch)

Übersicht der Anpassungen:

Parzellen Nr.	Alter Zonentyp	Neuer Zonentyp
604	Weilerzone, Landwirtschaftszone	Erhaltungszone, Landwirtschaftszone
639	Weilerzone	Erhaltungszone
640	Weilerzone, Landwirtschaftszone	Erhaltungszone
642	Weilerzone, Landwirtschaftszone	Erhaltungszone, Landwirtschaftszone
644	Weilerzone, Landwirtschaftszone	Erhaltungszone, Landwirtschaftszone
645	Weilerzone	Erhaltungszone

646	Weilerzone, Landwirtschaftszone	Erhaltungszone, Landwirtschaftszone
835	Weilerzone	Erhaltungszone
836	Landwirtschaftszone	Erhaltungszone, Landwirtschaftszone

3.3.2 Oberhausen (K62)

Faktenblatt Kanton Thurgau

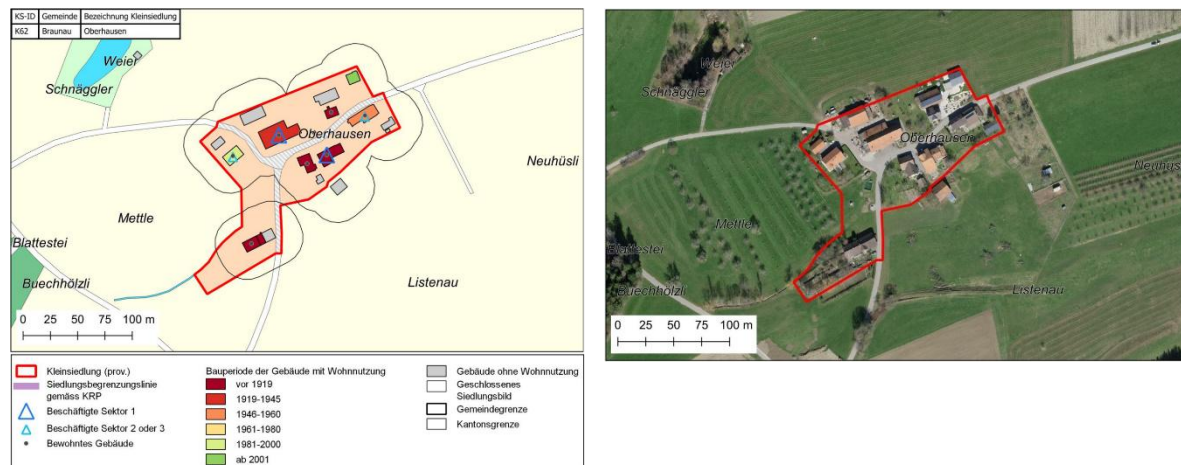


Abbildung 11: Auszug Faktenblatt aus Projekt 'Überprüfung Kleinsiedlungen Kanton Thurgau'

Der Weiler Oberhausen liegt im Westen der Gemeinde Braunau. Die Kleinsiedlung ist umgeben von Kulturlandschaft. Grossmehrheitlich wird landwirtschaftlicher Ackerbau und Obstbau betrieben. Es sind verschiedene Streuobstwiesen, aber auch intensiver genutzte Bereiche vorhanden.

Zonenplanänderung

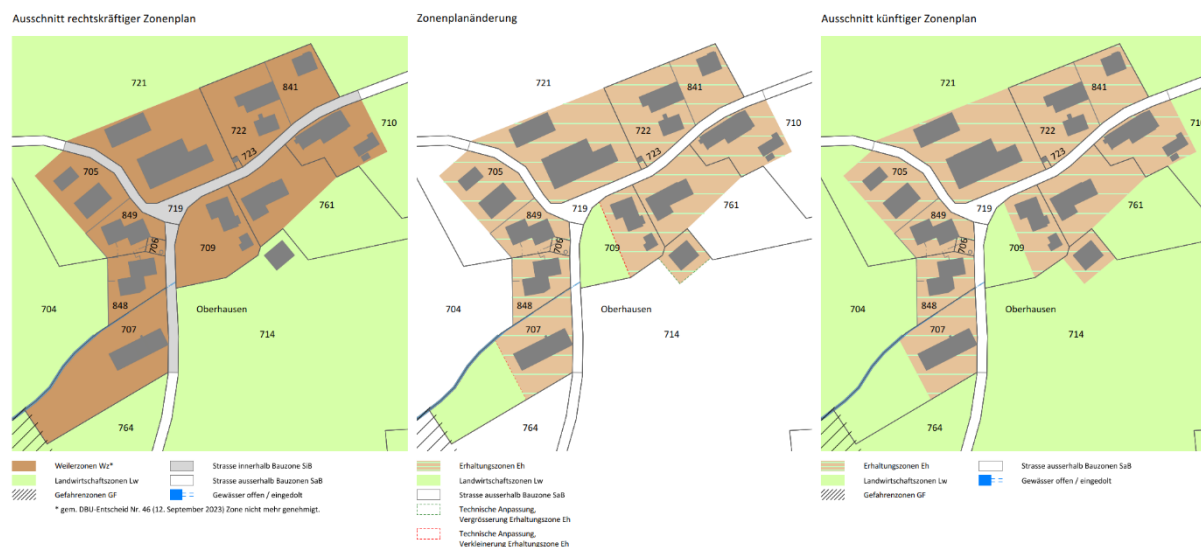


Abbildung 12: Zonenplanänderung Kleinsiedlung Oberhausen

Die Zonenabgrenzung in Oberhausen bleibt im Wesentlichen bestehen und wird lediglich punktuell angepasst. Auf der Parzelle Nr. 707 erfolgt eine präzisere Abgrenzung rund um das bestehende Wohnhaus, während die Aussenanlagen auf der Parz. Nr. 707 neu der Landwirtschaftszone zugewiesen werden. Auch auf der Parzelle Nr. 709 wird der Zonenverlauf angepasst, indem das bestehende Wohnhaus enger umfasst wird; der bisher zur Weilerzone gehörende Gartenbereich wird ebenfalls der Landwirtschaftszone zugeteilt. Neu in die Erhaltungszonen aufgenommen wurde zudem die landwirtschaftlich genutzte Scheune auf der Parzelle Nr. 714. Gemäss der Karte «Gebäudeperiode» des geoportal.ch sowie dem Kartenwerk «Zeitreise» von swisstopo.ch ist ersichtlich, dass das Gebäude zur ursprünglichen Siedlungsstruktur gehört. Es trägt wesentlich zum ortsbildprägenden Charakter bei und leistet einen positiven Beitrag zum gewachsenen Erscheinungsbild der Siedlung.

Technische Anpassung: Zonierung Strassenflächen

Die Strassenflächen innerhalb des Kleinsiedlungsgebiets, welche der Strasse innerhalb Bauzone SiB zugewiesen sind, werden neu der Strasse ausserhalb der Bauzone SaB zugeordnet.



Abbildung 13: Gebäudeperiode GWR Kleinsiedlung Oberhausen (geoportal.ch)

Übersicht der Anpassungen:

Parzellen Nr.	Alter Zonentyp	Neuer Zonentyp
705	Weilerzone, Landwirtschaftszone	Erhaltungszone, Landwirtschaftszone
706	Weilerzone	Erhaltungszone
707	Weilerzone	Erhaltungszone, Landwirtschaftszone
709	Weilerzone	Erhaltungszone, Landwirtschaftszone
710	Weilerzone, Landwirtschaftszone	Erhaltungszone, Landwirtschaftszone
714	Landwirtschaftszone	Erhaltungszone, Landwirtschaftszone
721	Weilerzone, Landwirtschaftszone	Erhaltungszone, Landwirtschaftszone
722	Weilerzone	Erhaltungszone
723	Weilerzone	Erhaltungszone
761	Weilerzone, Landwirtschaftszone	Erhaltungszone, Landwirtschaftszone
841	Weilerzone	Erhaltungszone
848	Weilerzone	Erhaltungszone
849	Weilerzone	Erhaltungszone

3.3.3 Oberhof (K63)

Faktenblatt Kanton Thurgau

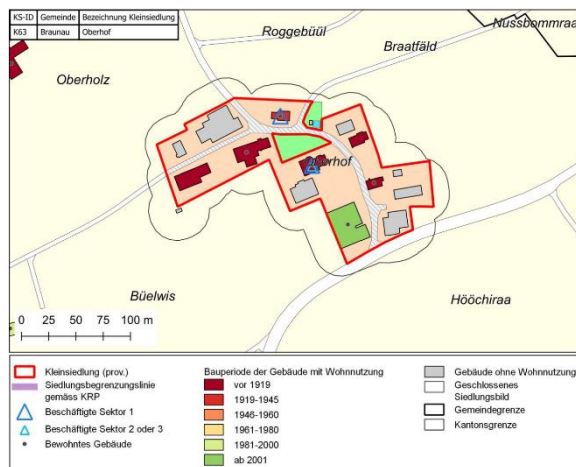


Abbildung 14: Auszug Faktenblatt aus Projekt 'Überprüfung Kleinsiedlungen Kanton Thurgau'

Die Kleinsiedlung Oberhof liegt ganz im Norden der Gemeinde Braunau. Der Weiler liegt an der Hauptstrasse in Richtung Ortsteil Braunau. Das Gebiet ist geprägt durch das umgebende Kulturland. Neben landwirtschaftlichem Ackerbau befinden sich sowohl Weiden als auch Beeren- und Steinobstkulturen in der näheren Umgebung.

Zonenplanänderung

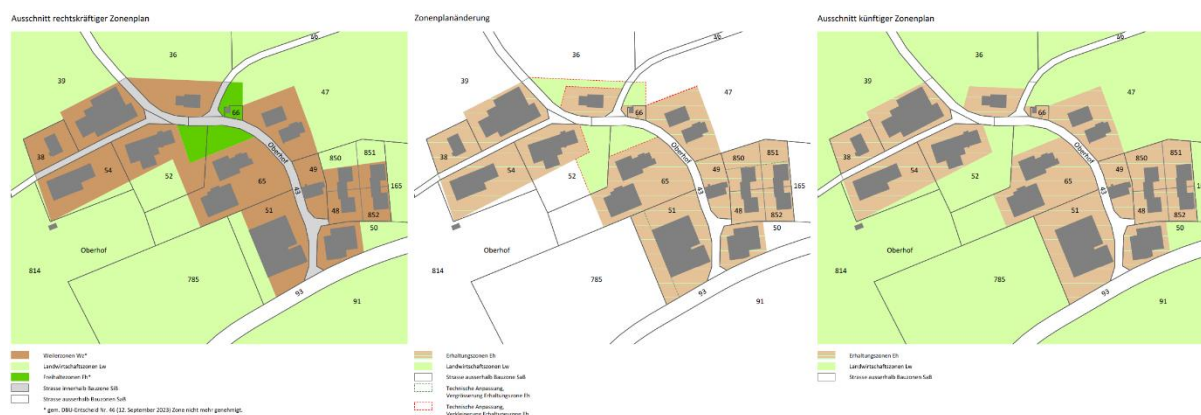


Abbildung 15: Zonenplanänderung Kleinsiedlung Oberhof

Die Zonenabgrenzung in Oberhof bleibt weitgehend identisch mit der bestehenden Weilerzone. Eine Anpassung betrifft die Parzelle Nr. 51: Während die aktuelle Grenze direkt westlich des Gebäudes verläuft, soll künftig die gesamte Parzelle der Erhaltungszone zugewiesen werden. Gleiches gilt für die Parzellen Nrn. 850 und 851, die neu ebenfalls vollständig der Erhaltungszone angehören.

Wie das Orthofoto zeigt, befinden sich auf den Parzellen Nrn. 850 und 851 bestehende Garten- und Zuanlagen, die durch die erweiterte Zuordnung in die Erhaltungszone besser geschützt sind. Gleichzeitig wird eine klare Abgrenzung zur umliegenden Landwirtschaftszone geschaffen. Eine Einzonung dieser kleinen Flächen in die Landwirtschaftszone wäre weder aus raumplanerischer noch aus landwirtschaftlicher Sicht sinnvoll, da sie sich für eine landwirtschaftliche Nutzung nicht eignen. Die raumplanerischen Überlegungen überwiegen hier die Argumente für eine enge Abgrenzung.

Bei der Parzelle Nr. 36 wird die Zonenabgrenzung künftig enger um das Gebäude gelegt. Das Orthofoto zeigt, dass nördlich davon bereits heute ein landwirtschaftlich genutzter Obstgarten besteht. Die neue Zonengrenze orientiert sich an der in der amtlichen Vermessung ausgewiesenen Gartenanlage.

Östlich des Gebäudes auf der Parz. Nr. 36, auf der Parzelle Nr. 66, befinden sich eine Trafostation sowie ein Unterflurcontainer. Diese Parzelle liegt bislang in der Freihaltezone, ebenso wie der westliche Teil der benachbarten Parzelle Nr. 47. Um eine Zweiteilung der Erhaltungszone zu vermeiden, sollen neu sowohl die gesamte Parzelle Nr. 66 als auch der angrenzende Teil der Parzelle Nr. 47 – zwischen der Wegparzelle Nr. 46 und der Trafostation – der Erhaltungszone zugewiesen werden.

Die bestehenden Freihaltezonen auf den Parzellen Nrn. 52 und 65 werden neu der Landwirtschaftszone zugeteilt. Dabei wird auch der südöstliche Teil der Parzelle Nr. 52, der aktuell noch in der Weilerzone liegt, der Landwirtschaftszone zugeteilt. Damit entsteht eine zusammenhängende und funktionale landwirtschaftliche Nutzungseinheit.

Technische Anpassung: Zonierung Strassenflächen

Die Strassenflächen innerhalb des Kleinsiedlungsgebiets, welche der Strasse innerhalb Bauzone SiB zugewiesen sind, werden neu der Strasse ausserhalb der Bauzone SaB zugeordnet.



Abbildung 16: Orthofoto Kleinsiedlung Oberhof (geoportal.ch)

Übersicht der Anpassungen:

Parzellen Nr.	Alter Zonentyp	Neuer Zonentyp
36	Weilerzone, Landwirtschaftszone	Erhaltungszone, Landwirtschaftszone
38	Weilerzone	Erhaltungszone
39	Weilerzone, Landwirtschaftszone	Erhaltungszone, Landwirtschaftszone
47	Weilerzone, Freihaltezone, Landwirtschaftszone	Erhaltungszone, Landwirtschaftszone
48	Weilerzone	Erhaltungszone
49	Weilerzone	Erhaltungszone
50	Weilerzone, Landwirtschaftszone	Erhaltungszone, Landwirtschaftszone
51	Weilerzone, Landwirtschaftszone	Erhaltungszone
52	Weilerzone, Landwirtschaftszone	Erhaltungszone, Landwirtschaftszone
54	Weilerzone, Landwirtschaftszone	Erhaltungszone, Landwirtschaftszone
65	Weilerzone, Freihaltezone, Landwirtschaftszone	Erhaltungszone, Landwirtschaftszone
66	Freihaltezone	Erhaltungszone
850	Weilerzone, Landwirtschaftszone	Erhaltungszone
851	Weilerzone, Landwirtschaftszone	Erhaltungszone
852	Weilerzone	Erhaltungszone

3.3.4 Ueterschen (K64)

Faktenblatt Kanton Thurgau

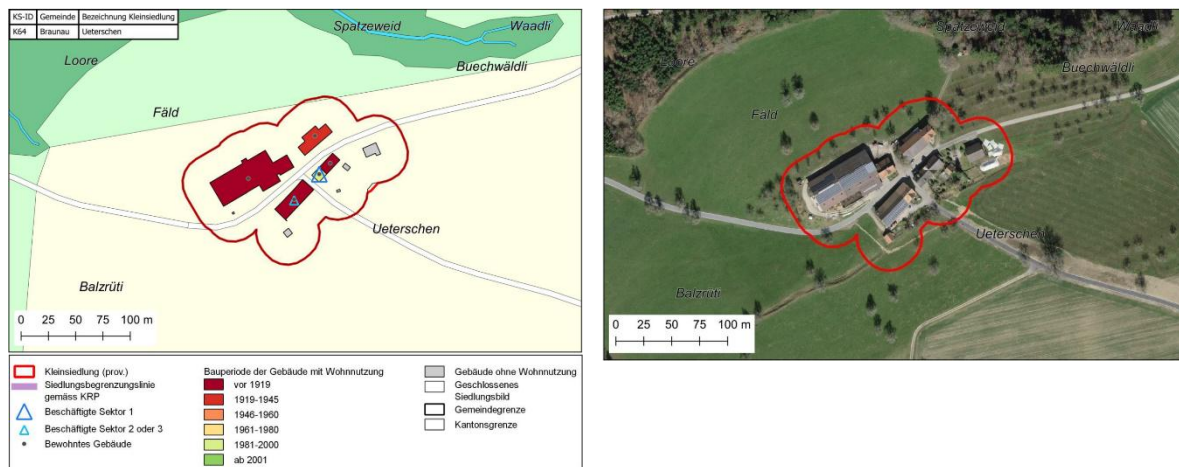


Abbildung 17: Auszug Faktenblatt aus Projekt 'Überprüfung Kleinsiedlungen Kanton Thurgau'

Die Kleinsiedlung Ueterschen liegt ganz im Osten der Gemeinde Braunau. Der Weiler liegt an der Gemeindestrasse von Braunau in Richtung Wuppenau. Die landwirtschaftlich genutzten Bauten mit Wohnanteilen sind umgeben von Kulturland. Viele Dauerwiesen und Ackerbauflächen. Vereinzelt gibt es intensiv genutzte Obstanlagen. Unweit von der Kleinsiedlung entfernt wird das landwirtschaftliche Kulturland von Wald eingegrenzt. Viele der Bauten existierten bereits Mitte des 19. Jh. und zeigen die landwirtschaftliche Tradition in Ueterschen.

Zonenplanänderung

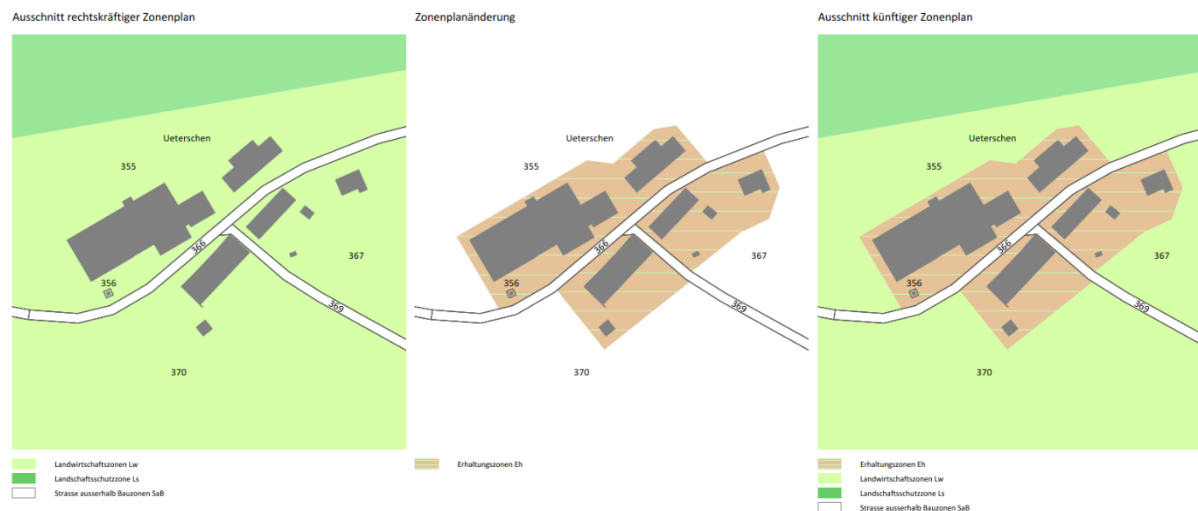


Abbildung 18: Zonenplanänderung Kleinsiedlung Ueterschen

Die Zonenabgrenzung in Ueterschen wurde vollständig neu festgelegt. Dabei wurden die kantonalen Grundsätze zur zweckmässigen Abgrenzung von Erhaltungszonen berücksichtigt. Ergänzend erfolgte eine Überprüfung anhand des Orthofotos, um die Zweckmässigkeit der Zonengrenzen sicherzustellen. Wo nötig, wurden diese angepasst – insbesondere zur Einbeziehung ortsbildprägender Gartenanlagen.

Im Südosten der Liegenschaften auf den Parzellen Nrn. 367 und 370 sind auf dem Orthofoto typische Strukturen von Bauerngärten erkennbar. Diese tragen wesentlich zum charakteristischen Erscheinungsbild der Kleinsiedlung bei und leisten einen positiven Beitrag zur gestalterischen Qualität des gewachsenen Ortsbildes.

Die neu definierte Zonenabgrenzung zeichnet sich durch eine einfache und klare Geometrie aus. Sie schliesst sowohl die ursprünglich bewohnten Gebäude als auch die dazugehörigen landwirtschaftlich genutzten Bauten ein und ergibt eine kompakte, einheitlich erscheinende Siedlungsstruktur.

Technische Anpassung: Zonierung Strassenflächen

Die Strassenflächenflächen liegen bereits ausserhalb der Bauzone SaB und brauchen daher keine technische Anpassung.



Abbildung 19: Orthofoto Kleinsiedlung Ueterschen (geoportal.ch)

Übersicht der Anpassungen:

Parzellen Nr.	Alter Zonentyp	Neuer Zonentyp
355	Landwirtschaftszone, Landschaftsschutzzone	Erhaltungszone, Landwirtschaftszone, Landschaftsschutzzone
356	Landwirtschaftszone	Erhaltungszone, Landwirtschaftszone
367	Landwirtschaftszone	Erhaltungszone, Landwirtschaftszone
370	Landwirtschaftszone	Erhaltungszone, Landwirtschaftszone

4 Anpassungen Baureglement

Das aktuell rechtskräftige Baureglement der Gemeinde Braunau wurde mit DBU-Entscheid Nr. 46 vom 12. September 2023 in Kraft gesetzt. Entsprechend wurden die neuen Baubegriffe gemäss der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) bereits aufgenommen und der Zonenkatalog der revidierten PBV wurde basierend auf der Struktur des Datenmodells des ÖREB-Katasters angepasst. Daraus ergibt sich nur ein geringfügiger Anpassungsbedarf im Rahmen dieser Zonenplanänderungen bzw. der Zuweisung der Kleinsiedlungen zur Erhaltungszone..

Die Änderungen zwischen dem rechtskräftigen und revidierten BauR sind nachfolgend aufgeführt:

Abschnitt/Artikel im BauR	Grundlage	Änderung
II. Zonenvorschriften		
A. Allgemeines		
Art. 4 Zoneneinteilung B. Bauzonen E. Überlagernde Zonen F. Weitere Zonen ausserhalb der Bauzonen	PBG / PBV	gestrichen: Weilerzone Wz neu: Naturschutzzone im Wald neu: Erhaltungszone
Art. 5 Masstabelle		gestrichen: Zeile Weilerzone neu: Unter Weitere Zonen ausserhalb der Bauzonen; Erhaltungszone
B. Bauzonen		
Art. 7 Dorfzone D		gestrichen: Weilerzone Wz gestrichen: Begriff 'und harmonisch'
E. Überlagernde Zonen		
Art. 17a Naturschutzzone im Wald	PBV	neu aufgenommen
F. Weitere Zonen ausserhalb der Bauzonen		
Art. 17b Erhaltungszone	PBV	neu aufgenommen
IV. Gestaltungsvorschriften		
B. Zusätzliche Gestaltungsvorschriften für Dorfzonen		
Art. 30 Dachgestaltung		Präzisierung Abs. 1
VI. Übergangs- und Schlussbestimmungen		
Art. 38 Übergangsbestimmungen		Abs. 1 ersatzlos gestrichen

5 Einzonungen / Zonenplanänderung

Gestützt auf die Festsetzung 1.4 C kann die Gemeinde Braunau die im Anhang A9 aufgeführten Flächen – in diesem Fall eine **Kompensationsfläche im Umfang von 0.97 ha** – im Sinne einer Kompensationsmassnahme angrenzend an das Hauptsiedlungsgebiet als WMZ ausscheiden. Diese Massnahme wird von der Gemeinde Braunau genutzt. Die Kompensationsfläche von 0.97 ha soll gemäss Gemeinderatsentscheid im Nordosten vom Siedlungsgebiet Braunau, im Gebiet Ebnet angeordnet. Das Gebiet soll von der Landwirtschaftszone Lw der Wohnzone W2 eingezont und mit der überlagernden Gestaltungsplanpflicht überlagert werden.

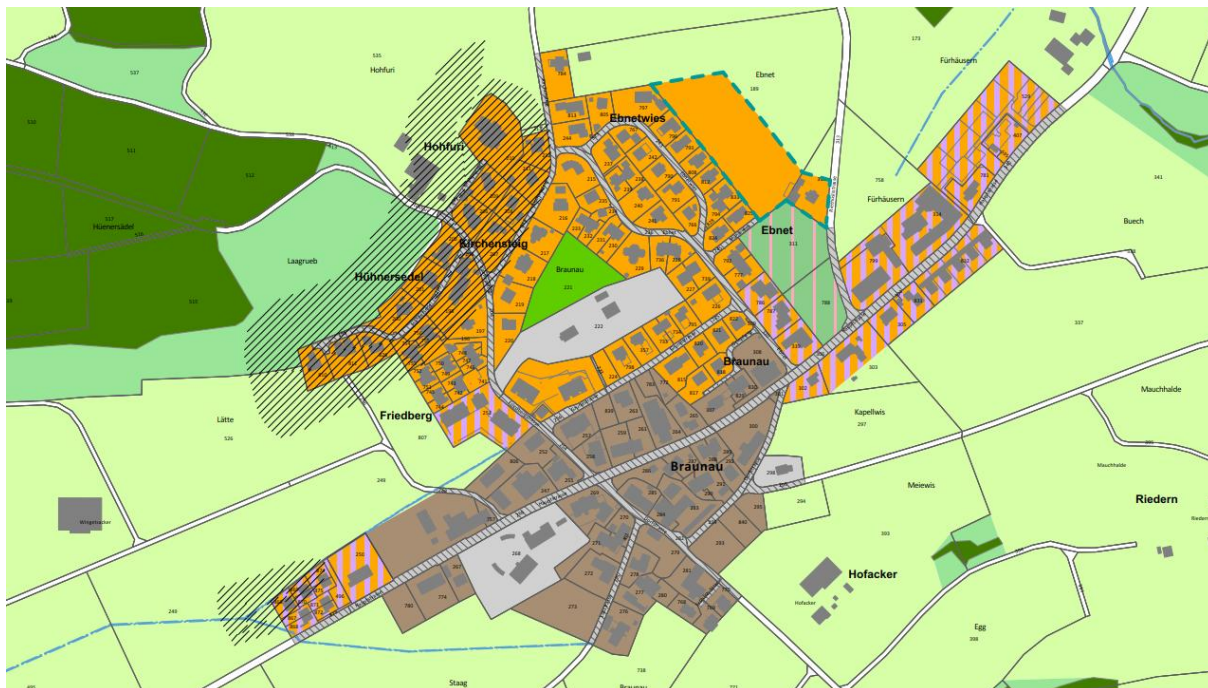


Abbildung 20: Neuer Zonenplan Kompensationsmassnahme Kleinsiedlungen

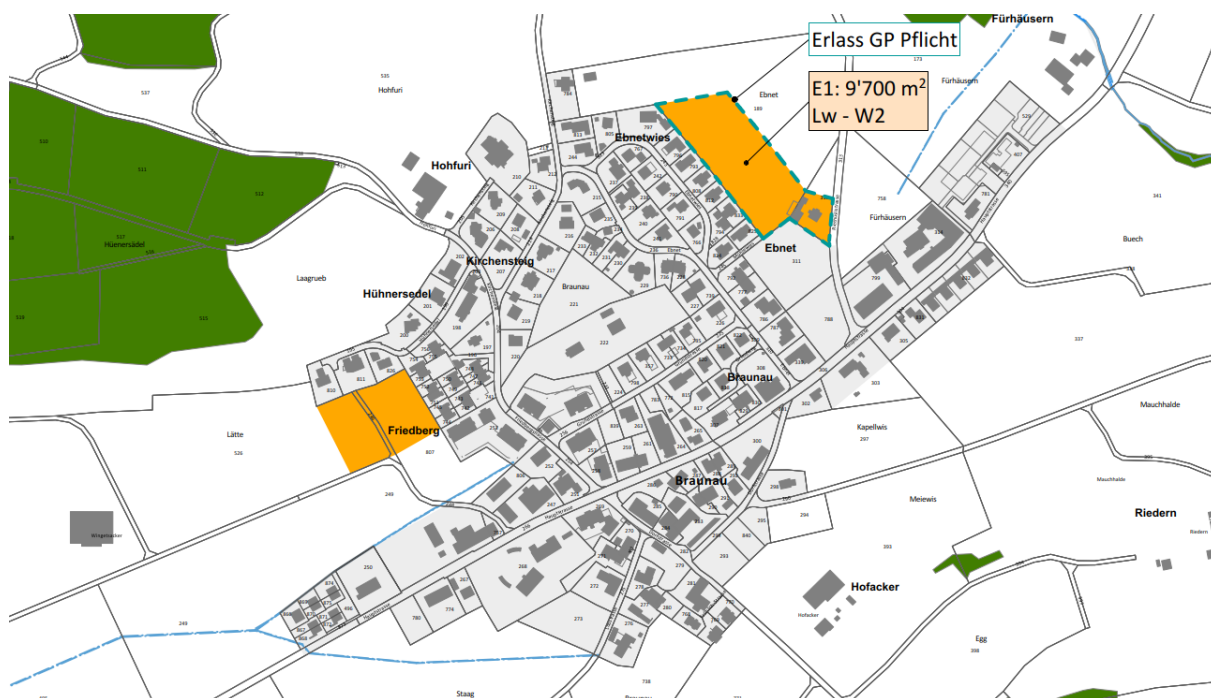


Abbildung 21: Differenzplan Kompensationsmassnahme Kleinsiedlungen

5.1 Kommunalen Richtplan

Im Richtplan (Beschluss des Gemeinderates vom 27.06.2019) werden Entwicklungen für Braunau zur Siedlung, zum Verkehr und zur Landschaft aufgezeigt. Dieser bildet die Grundlage für den zukünftigen Zonenplan. Der Richtplan ist das Resultat eines Bearbeitungs-Prozesses der Ortsplanung, bei dem verschiedene Intensionen auf ein Ganzes für das Dorf Braunau fokussiert wurden. Flächen zur Bebauung sowie die angestrebte "Geschossigkeit" werden für verschiedene Areale in der vorangehenden Konzeptstudie vorgeschlagen. Ziel dieser Konzept-Studie ist es, diese Vorgaben volumetrisch auf die ortsbauliche Verträglichkeit hin zu überprüfen.

Der kommunale Richtplan beinhaltet unter der Massnahme Nr. S1 zwei Richtplangebiete. Gemäss Richtplan soll dieses zur Überbauung vorgesehene Bauland innert nützlicher Frist (10-15 Jahre) erschlossen und überbaut werden. Um eine geordnete Siedlungsstruktur und eine zweckmässige Erschliessung zu erhalten soll ein Gestaltungsplan ausgearbeitet werden.

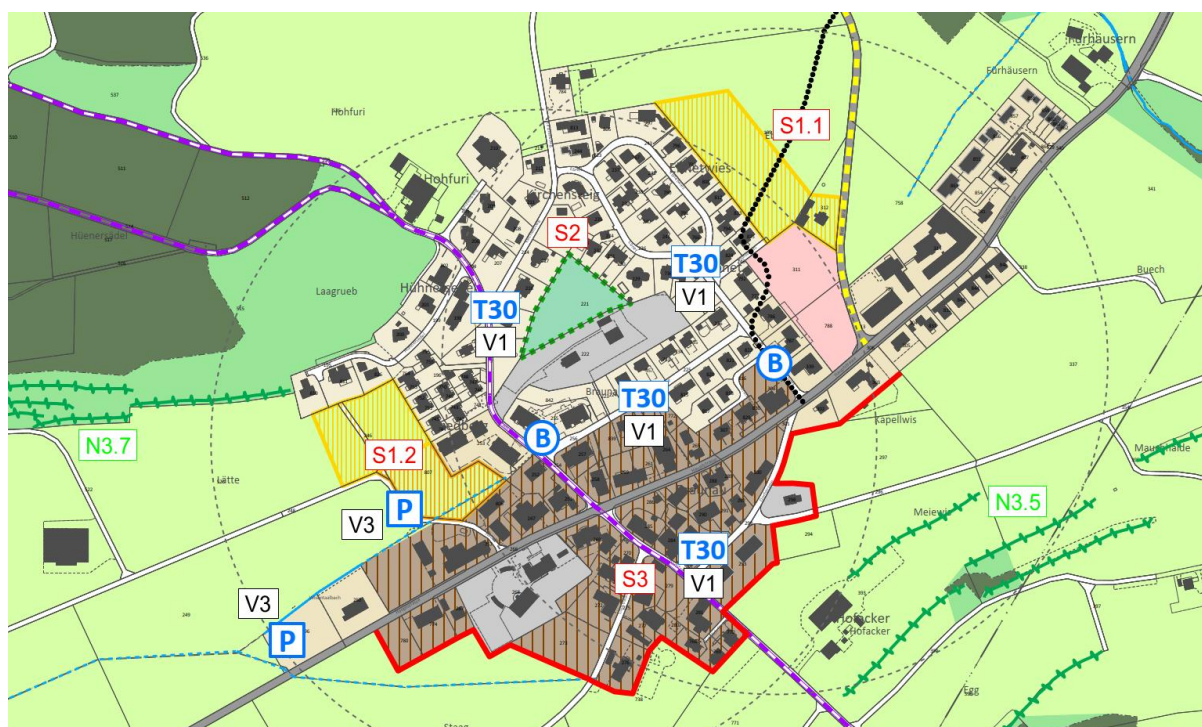


Abbildung 22: Bestehender kommunaler Richtplan (DBU Nr. 46 / 12.09.2023)

5.2 Fruchtfolgeflächen

Die Flächen innerhalb des Planungsgebietes S1.1 sind gemäss Sachplan Fruchtfolgeflächen (FFF) teilweise (rund 2'800 m²) als solche ausgeschieden.

Das auf den 1. Mai 2014 in Kraft gesetzte revidierte Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG) misst den Fruchtfolgeflächen (FFF) einen noch höheren Stellenwert bei als bisher. So wurden unter anderem die Verordnung zum RPG (RPV) mit Vorgaben zur Einzonung von FFF ergänzt. Im Sinne dieser Vorgaben enthält auch der kantonale Richtplan einen Planungsgrundsatz (2.2 D), der bei Inanspruchnahme von FFF eine Interessenabwägung verlangt.

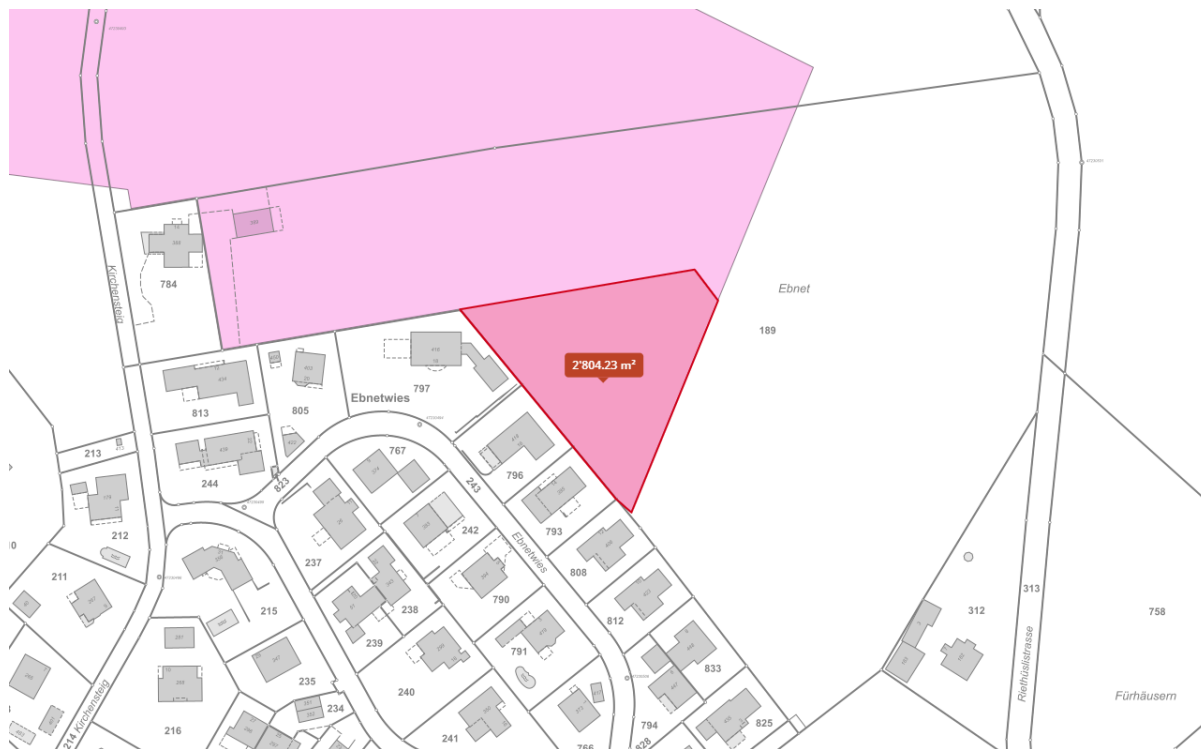


Abbildung 23: Fruchtfolgeflächen gemäss Sachplan

5.2.1 Kompensationspflicht bei Einzonungen

Wird eine Fläche aus dem kantonalen FFF-Inventar eingezont, ist grundsätzlich eine FFF-Kompensation erforderlich. Von der Kompensationspflicht ausgenommen sind Einzonungen für Deponien und Einzonungen unter einer Bagatellschwelle von 3 000 m².

5.2.2 Konzept bauliche Entwicklung von Braunau

Im Rahmen der letzten Ortsplanungsrevision der Gemeinde Braunau der Zonen- sowie der Richtplan überarbeitet. Dabei sind im Richtplan Areale vorgesehen, die auf Grundlage eines baulichen Entwicklungskonzepts aus dem Jahr 2022 für die bauliche Entwicklung bestimmt wurden.

Das Konzept "Bauliche Entwicklung von Braunau" zeigt das ortsbaulich sinnvolle Bauvolumen für die verschiedenen Areale auf. Die Bebauungs-Vorschläge sind in der Aussage zur Siedlungs-Struktur recht realistisch, weil sie auf der Grundlage des Baureglements basieren. Die ortsbaulichen Gegebenheiten und der Charakter des Dorfes Braunau waren bestimmend für den Konzept-Vorschlag.



Abbildung 24: Differenzplan Kompensationsmassnahme Kleinsiedlungen



Abbildung 25: Bebauungskonzept: Ebnet Nord von Bruno Bossart, Dipl. Architekt HBK / BSA / SIA, 9000 St.Gallen

Bebauung Ebnet Nord

Im Rahmen der zukünftigen baulichen Entwicklung des östlichen Dorfrands wird der bestehende "Strassenstumpf" verlängert, um das neu entstehende Einfamilienhausquartier zu erschliessen. Die Erschliessung erfolgt über die Mühlewiesstrasse, wobei möglicherweise auch ein neuer Strassenname vergeben wird. Mit dem Konzept ist der Bau von rund 13 Einfamilienhäusern geplant, jeweils mit einer freistehenden Garage. Jedes Haus wird eine mögliche Bruttogeschossfläche (BGF) von etwa 265 m² aufweisen, bei einer Gebäudelänge von etwa 7,5 m und einer Breite von 16,0 m. Die Parzellen werden eine Grösse von ca. 21,0 m x 28,0 m haben, was einer Parzellenfläche von rund 590 m² entspricht.

5.2.3 Interessensabwägung FFF

Die nachstehenden Punkte zeigen auf, weshalb die geplante Einzonung des Richtplangebiets S1.1 aus raumplanerischer, landwirtschaftlicher und ökologischer Sicht als zweckmässig beurteilt werden kann:

- Die Lage und Ausdehnung des Richtplangebiets S1.1 wurde im Rahmen der Ortsplanungsrevision bereits umfassend geprüft und als geeignet beurteilt. Die geplante Einzonung stellt die konsequente raumplanerische Überführung in eine Nutzungszone dar.
- Das Gebiet «Ebnet» erfüllt zentrale Voraussetzungen für eine geordnete Siedlungserweiterung. Die Erschliessung kann zweckmässig erfolgen, und die vorliegende Bebauungsstudie verdeutlicht das Potenzial für eine baulich sinnvolle Entwicklung.
- Der gesamte Kanton TG wurde hinsichtlich der Bewirtschaftungsformen in der Landwirtschaft in verschiedene Klimateignungszonen eingeteilt. Die Fruchtfolgefläche an der Stelle des Richtplangebiets weist lediglich eine eingeschränkte Futterbau und Ackerbau tauglichkeit auf (C1-4). Die betroffene Fläche wird derzeit ausschliesslich als Weideland genutzt (vgl. Kartenwerk Nutzungsflächen thurgis.ch).

- Der Einzonung des Richtplangebiets stehen keine Natur-, Landschafts- und Ortsbildschutzthemen entgegen: Das Gebiet liegt ausserhalb eines ökologischen Vernetzungskorridors und umfasst keine schützenswerten Landschaftselemente wie Amphibienlaichgebiete, Ackerterrassen, Moore, Riede, Wälder oder Gewässer.
- Auch aus Sicht des Naturgefahrenmanagements bestehen keine Einwände: Die synoptische Gefahrenkarte weist für das betroffene Gebiet keine Risiken aus.

Zusammenfassend kann gesagt werden, dass die Einzonung des Richtplangebiets S1.1 sich aus raumplanerischer Sicht als sinnvoll und gut begründbar erweist. Sie stellt eine geordnete und erschliessungstechnisch zweckmässige Erweiterung der bestehenden Siedlungsstruktur dar. Die geringe landwirtschaftliche Eignung der betroffenen Fläche sowie das Fehlen von natur- und landschaftsschutzrelevanten Aspekten sprechen zusätzlich für die Umnutzung. Die vorhandene Bebauungsstudie belegt die bauliche Machbarkeit. Auch aus Sicht des Naturgefahrenmanagements bestehen keine Einwände. Damit liegen die Voraussetzungen für eine sachlich fundierte und tragfähige Einzonung vor.

6 Anpassung Kommunalen Richtplan

Infolge der Neueinzonung im Rahmen der Kompensationsmassnahmen für die Kleinsiedlungen in Braunau wird der kommunale Richtplan ebenfalls angepasst. Durch die Neueinzonung des Richtplan-gebiets «Wohnen S1.1 Ebnetwies» werden zwei neue Flächen als Richtplanabsicht festgelegt: eine Richtplanabsicht für Wohnnutzung im Ebnet mit einer Fläche von 0,60 ha (S1.1) und eine Richtplanabsicht für Wohnen und Arbeiten im Friedberg mit einer Fläche von 0,31 ha (S1.2).



Abbildung 26: Richtplanänderung

Die neue Richtplanflächen werden praktisch nicht, mit Ausnahme der nordwestlichen Ecke von S1.1, durch den Sachplan FFF betroffen. Die betroffene Fläche macht lediglich rund 70 m² aus.

Auch mit der Kumulation des FFF-Verbrauchs, welche über diese zeitlich gestaffelten Zonenplananpassungen ausgelöst wird, bleibt der Schwellenwert von 3000 m² eingehalten.

7 Mitwirkung und Rechtsverfahren

Sowohl nach Art. 4 RPG als auch nach § 9 PBG haben die Gemeindebehörden dafür zu sorgen, dass die Bevölkerung sachgerecht über Stand, Ablauf, Ziele und Mittel von Planungen informiert wird und ihr auch Gelegenheit gegeben wird, in geeigneter Art und Weise an der Planung mitzuwirken. Dieser Gesetzesbestimmung wurde wie folgt nachgekommen:

- Informationsveranstaltungen für die Bevölkerung am 15.09.2025
- Aufruf für Einreichung Begehren im Rahmen Mitwirkung vom ... bis ...
- Schriftliche Beantwortung der Mitwirkungseingaben im ...

Zum Richtplan wurden in der Vernehmlassung ... Anträge gestellt. Diese wurden geprüft und soweit möglich in der Richtplanung berücksichtigt.

7.1 Ergebnisse der Vorprüfung

Die Auswertung des Vorprüfungsberichts dat. vom 13.03.2025 und wie auf die einzelnen Hinweise im weiteren Planungsverlauf reagiert wurde, können der separaten Beilage im Detail entnommen werden. Insbesondere wurden folgende Punkte bei der Überarbeitung berücksichtigt:

- ...
- ...

7.2 Einsprachen und Einwände

7.2.1 Auflagen und Bekanntmachung

Die öffentliche Auflage der Zonenplanänderung und des Baureglements, bzw. die Bekanntmachung des kommunalen Richtplans erfolgte vom ... bis ... (Auszug Amtsblatt im Anhang).

7.2.2 Einsprachen und Einwände zur Teilrevision

Während der öffentlichen Auflage wurden ... Einsprachen zum Zonenplan und Baureglement eingereicht. Der Gemeinderat hat über die Einsprachen entschieden. Zum kommunalen Richtplan wurden ... Einwände beim Gemeinderat eingereicht.

7.3 Erlass durch Gemeindeversammlung und Gemeinderat

7.3.1 Erlass des Baureglements und der Zonenplanänderung

Am ... sind das neue Baureglement sowie der revidierte Zonenplan den Stimmbürgern der Politischen Gemeinde Braunau zur Abstimmung unterbreitet worden. Die Gemeindeversammlung stimmte dem Baureglement und der Zonenplanänderung mit ... Stimmen bei ... Gegenstimmen ... zu (Protokoll siehe Anhang).

7.3.2 Erlass und Aufhebung von Plänen

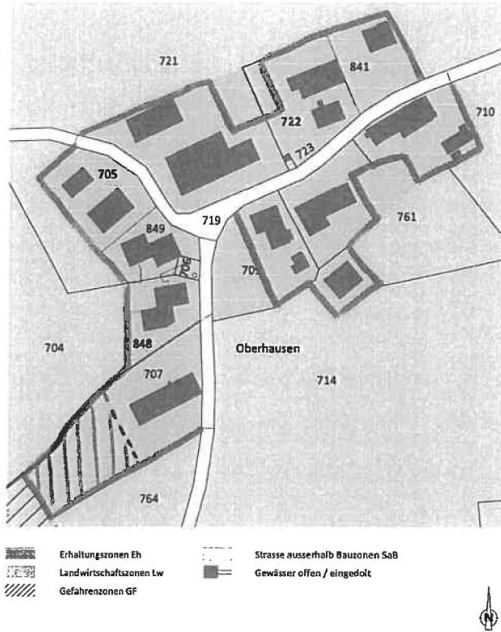
An der Sitzung vom ... hat der Gemeinderat den kommunalen Richtplan beschlossen. Mit der überarbeiteten Richt- und Nutzungsplanung verfügt die Politische Gemeinde Braunau über eine zeitgemässe Ortsplanung. Sowohl die Vorgaben des kantonalen Richtplans als auch die gesetzlichen Aufgaben werden erfüllt.

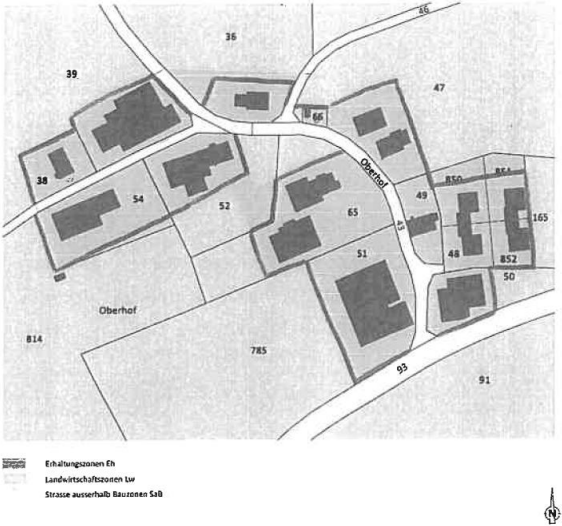
Anhang

- A Auswertungstabelle kantonale Vorprüfung**
- B Auswertungstabelle Mitwirkung Bevölkerung**
- C Auszug Amtsblatt**

Auswertung Vorprüfungsbericht vom 13.03.2025

Stichwort/Kapitel	Thema	Beurteilung	PK/GR
Konkrete Zonenplanänderungen / Kleinsiedlungen			
	Vorliegend werden die Veränderungen der Zonenabgrenzung im Planungsbericht nur sehr knapp begründet. Insbesondere in Fällen, wo die Erhaltungszone grösser als die bisherige Weilerzone ausgeschieden wird, ist der Planungsbericht zwingend zu ergänzen. Jede Zonenvergrößerung ist stichhaltig zu begründen und es muss nachgewiesen werden, dass die Zonen eng begrenzt sind.	Planungsbericht wird ergänzt.	
	<i>Kleinsiedlung Hittingen (K61)</i> Gemäss Planungsbericht soll aufgrund der örtlichen Begebenheiten im Bereich der Parzelle Nr. 318 eine Fläche von 205.9 m² der Landwirtschaftszone zugewiesen werden. Diese Auszonung erfolgte jedoch bereits im Rahmen der Ortsplanungsrevision. Der Planungsbericht ist entsprechend anzupassen, ebenso wie der Plan zur Zonenplanänderung Hittingen. Im Plan ist die betreffende Fläche im Ausschnitt des rechtskräftigen Zonenplans immer noch als Weilerzone ausgewiesen und auch im Ausschnitt zum künftigen Zonenplan ist sie fälschlicherweise als Dorfzone ausgeschieden. Zudem ist die Strasse entlang der Parzelle Nr. 326 fälschlicherweise als Strasse innerhalb Bauzone ausgeschieden.	Zonenflächen (Landwirtschaftszone und Strasse innerhalb Bauzone) anpassen.	
	<i>Kleinsiedlung Beckingen (K60)</i> Auf den Parzellen Nrn. 604 und 640 wird die Erhaltungszone im Vergleich zur bisherigen Begrenzung der Weilerzone auf die Parzellengrenzen ausgeweitet. Diese Erweiterung kann im Sinne einer abgestimmten Abgrenzung akzeptiert werden. Neu wird das landwirtschaftliche Gebäude auf der Parzelle Nr. 836 in die Erhaltungszone aufgenommen, welches bisher in der Landwirtschaftszone gelegen hat. Gemäss dem Merkblatt zur zweckmässigen Abgrenzung von Erhaltungszone ist für die Zuweisung von Gebäuden, die sich derzeit ausserhalb der Weilerzone befinden, zur Erhaltungszone eine detaillierte Begründung erforderlich. Nachzuweisen ist beispielsweise, dass sich das Gebäude positiv auf das historisch gewachsene Ortsbild auswirkt. Aus den Planunterlagen geht nicht hervor, inwieweit die Voraussetzungen für eine Vergrößerung der Erhaltungszone gegeben sind. Der Planungsbericht ist diesbezüglich zwingend zu ergänzen. Zudem stellt sich die Frage, ob die Erhaltungszone in diesem Bereich als eng umgrenzt betrachtet werden kann (südliche Ecke). Die Zonenabgrenzung ist in Bezug auf die effektive Nutzung zu überprüfen und ggf. anzupassen (Reduktion um die landwirtschaftlich genutzten Flächen). Im Übrigen können die Abgrenzungen als zweckmässig beurteilt werden. Die unüberbaute Fläche in der südwestlichen Ecke der Parzelle Nr. 644 dient als Scharnier bzw. Verbindung zwischen dem nördlichen und südlichen Teil der Erhaltungszone Beckingen und kann in dieser Funktion akzeptiert werden.	• Detaillierte Begründung im Planungsbericht ergänzen. Nachweis erbringen. • Evt. Erhaltungszone im südlichen Bereich enger abgrenzen --> besprechen.	

Stichwort/Kapitel	Thema	Beurteilung	PK/GR
Konkrete Zonenplanänderungen / Kleinsiedlungen			
Kleinsiedlung Oberhausen (K62) Die Zonenabgrenzung der bisherige Weilerzone soll weitgehend unverändert als Erhaltungszone übernommen werden. Einzige Ausnahme bildet der Mit-einbezug des landwirtschaftlich genutzten Gebäudes auf Parzelle Nr. 714. Auch hier fehlt eine detaillierte Begründung im Planungsbericht, inwiefern die Zuweisung zur Erhaltungszone notwendig ist. Auf den Parzellen Nrn. 709, 721, 722 und 761 werden sehr grosse Freiflächen der Erhaltungszone zugewiesen. Wir sind der Meinung, dass die Zonenabgrenzung in diesen Bereichen nicht als eng umgrenzt bezeichnet werden kann. Auch hier ist die Zonenabgrenzung in Bezug auf die effektive Nutzung zu überprüfen und ggf. um die landwirtschaftlich genutzten Flächen zu reduzieren (siehe skizzierten Vorschlag). Zudem stellt sich die Frage, um was für Bauten oder Anlagen es sich auf Parzelle Nr. 707 im schraffierten Bereich handelt und ob diese rechtmässig erstellt wurden. Wir bitten die Gemeinde, dies im Planungsbericht zu erläutern und darzulegen, weshalb diese in die Erhaltungszone aufgenommen werden müssen.			• Einbezug von Gebäude auf Parz. Nr. 714 in Planungsbericht begründen. • Zonenabgrenzungen auf Parz. Nr. 761 / 721 / 722 gilt nicht als 'eng' umgrenzt --> diskutieren. • Begründung der Abgrenzung um wichtige Gartenanlage (Parz. Nr. 707) im Planungsbericht ergänzen --> wurde diese rechtmässig erstellt?

Stichwort/Kapitel	Thema	Beurteilung	PK/GR
Konkrete Zonenplanänderungen / Kleinsiedlungen			
Kleinsiedlung Oberhof (K63): Die Zonenabgrenzung soll weitgehend von der bisherigen Weilerzone übernommen werden. Eine Ausnahme bilden die Parzellen Nrn. 51, 850 und 851, die neu in ihrer gesamten Fläche der Erhaltungszone zugewiesen werden, d.h. die Zonengrenze wird neu auf die Parzellengrenze gelegt. Bei der Parzelle Nr. 51 ist dies aufgrund der nur 10 m vom Gebäude entfernten Parzellengrenze nachvollziehbar. Eine Erweiterung auf die Parzellengrenze könnte auch bei der Parzelle Nr. 54 geprüft werden, wo die Zonengrenze teilweise knapp neben der Parzellengrenze verläuft. Bei den vorgenannten Parzellen Nrn. 850 und 851 handelt es sich aus unserer Sicht jedoch nicht mehr um eine enge Begrenzung der Erhaltungszone, da die Zonengrenze mit einem Abstand von 14 m - 19 m von den Gebäuden entfernt verläuft. Die Erhaltungszone muss enger begrenzt werden. Weiter ist die Erhaltungszone auf den Parzellen Nrn. 36 und 52 um die landwirtschaftlich genutzte Fläche zu reduzieren, da auch hier keine enge Begrenzung im Sinne von Planungsgrundsatz 1.9 A KRP vorliegt. Auf diese Weise wird zudem vermieden, dass die Landwirtschaftszone auf den Parzellen Nrn. 65 und 52 unzweckmässig von der Erhaltungszone umschlossen wird. Damit es nicht zu einer Zweiteilung der Erhaltungszone kommt, wäre die Erhaltungszone auf der Parzelle Nr. 47 westlich der Trafostation bis an die Wegparzelle Nr. 46 zu erweitern (siehe Skizze). 		• Erweiterung der Zonengrenze auf Parzellengrenze im Bereich der Parz. Nr. 54 ist zu überprüfen • Im Bereich der Parz. Nrn. 850 / 851 muss die Zonengrenze enger gezogen werden • Das gleiche gilt für die Parz. Nr. 36 / 52 --> engere Zonenabgrenzung notwendig • Parz. Nr. 47 bis an Wegparzelle Nr. 46 erweitern --> Zweiteilung so verhindern	
Kleinsiedlung Ueterschen (K64): Die Kleinsiedlung Ueterschen soll neu einer Erhaltungszone zugewiesen werden. Auf den Parzellen Nrn. 367 und 370 wird die Erhaltungszone jedoch zu grosszügig ausgeschieden. Auch stellt sich die Frage, ob alle in die Erhaltungszone miteinbezogenen Bauten/Anlagen rechtmässig erstellt wurden. Wir empfehlen der Gemeinde, die Zonenabgrenzung in Bezug auf die effektive Nutzung und die Rechtmässigkeit der vorhandenen Anlagen zu überprüfen und ggf. anzupassen.		• Zonenabgrenzung auf den Parz. Nrn. 367 / 370 ist zu grosszügig ausgeschieden • Rechtmässigkeit der Bauten / Anlagen muss geklärt werden	

Stichwort/Kapitel	Thema	Beurteilung	PK/GR
Konkrete Zonenplanänderungen / Kleinsiedlungen			
	<i>Plandarstellung</i> Im Ausschnitt des rechtskräftigen Zonenplans ist bei den Zonenplanänderungen zu den Kleinsiedlungen Hittingen, Beckingen, Oberhausen und Oberhof jeweils die Weilerzone aufgeführt. Der Korrektheit halber sollte man hier noch vermerken, dass diese mit dem DBU-Entscheid Nr. 46 vom 12. September 2023 nicht mehr genehmigt wurden. Das Gleiche gilt für die Freihaltezone in der Kleinsiedlung Oberhof. Ausserdem stimmt bei allen Kleinsiedlungen die Signatur der Strassen innerhalb Bauzonen im Ausschnitt des rechtskräftigen Zonenplans nicht mit der Planlegende überein.	• Legendenfarbe 'Strassen innerhalb Bauzone' stimmt nicht mit Plan überein • Vermerk auf ZPÄ --> DBU-Entscheid Nr. 46 vom 12. September 2023 nicht genehmigt worden	

Thema	Beurteilung	PK/GR
WMZ-Kompensationsflächen		
Als Folge der Zonenbereinigung im Bereich der Kleinsiedlungen wird das gesamtkantonale Siedlungsgebiet um 140 Hektaren auf 11'310 Hektaren reduziert. Nicht vom Siedlungsgebiet in Abzug gebracht werden die noch unüberbauten Flächen im Bereich der Kleinsiedlungen, die inskünftig der Erhaltungszone, der Landwirtschafts- oder Landschaftsschutzzone zuzuweisen sind. Diese Fläche beträgt gesamtkantonale 19 Hektaren und wird neu dem Kontingent zur Arrondierung von Wohn-, Misch- und Zentrumszonen (WMZ) dazugeschlagen (vgl. Festsetzung 1.1 B lit. f KRP). Im Anhang A9 KRP kann entnommen werden, wie diese 19 Hektaren bzw. die noch unüberbauten Flächen auf die betroffenen Gemeinden verteilt sind. Die Politische Gemeinde Braunau kann gestützt auf die Festsetzung 1.4 B lit. d KRP eine Fläche von 0.97 Hektaren im Sinne einer Kompensationsmassnahme angrenzend an das Hauptsiedlungsgebiet als WMZ ausscheiden. Der Gemeinderat Braunau hat sich entschieden, die Kompensationsfläche im Nordosten vom Siedlungsgebiet Braunau im Gebiet Ebnet auszuscheiden (Parzellen Nrn. 189 und 312). Die Fläche von rund 0.97 ha soll von der Landwirtschaftszone in die Wohnzone W2 einzonung werden (Einzonung E1). Zudem wird die Fläche mit einer Gestaltungsplanpflicht überlagert. Damit kann die Gemeinde sicherstellen, dass am Siedlungsrand eine Bebauung entsteht, die sich gut in das Ortsbild einfügt bzw. dieses gut ergänzt und einen harmonischen Übergang zum Kulturland schafft. Die Einzonungsfläche befindet sich im Bereich des bisherigen Richtplangebiets S1.1 Ebnet. Gegen eine Einzonung an diesem Standort bestehen grundsätzlich keine Einwände. Allerdings muss die Zonenabgrenzung überarbeitet werden, da es raumplanerisch nicht vertretbar ist, dass die kleine Restfläche auf der Parzelle Nr. 312 entlang der Riethüslistrasse in der Landwirtschaftszone verbleibt. Dies führt zu einer raumplanerisch unbefriedigenden Situation, zumal dieses kleine Dreieck ohnehin nicht für eine landwirtschaftliche Nutzung geeignet ist. Da das Grundstück vermutlich von der Riethüslistrasse her erschlossen wird, ist der angrenzende Abschnitt der Riethüslistrasse als Strasse innerhalb Bauzone SiB auszuscheiden.	• Der Einzonung 'Gebiet Ebnet' an diesem Standort stehen grundsätzlich keine Einwände entgegen • Zonenabgrenzung muss überarbeitet werden --> kleine Restfläche Parz. Nr. 312 in Landwirtschaftszone (SiB auch anpassen)	
<i>Fruchtfolgeflächen</i> Die Parzelle Nr. 189 ist teilweise als Fruchtfolgefläche (FFF) nach Sachplan des Bundes ausgeschieden. Der FFF-Verlust beträgt rund 2'800 m². Am Standort kommen gemäss Bodenübersichtskarte (BÜK) vorwiegend normal durchlässige, mässig tiefgründige Braunerde-Böden und Kalkbraunerde-Böden vor. Eine Bodenpunktzahl gemäss landwirtschaftlicher Ertragswerterschätzung ist nicht erfasst.	• Umfassende Interessenabwägung in Planungsbericht ergänzen • Braucht keine Kompensation von FFF, da unter Bagatellschwelle	

Thema	Beurteilung	PK/GR
WMZ-Kompensationsflächen		
Beim Verbrauch von FFF ist in jedem Fall eine umfassende Interessenabwägung gemäss Art. 3 der Raumplanungsverordnung (RPV; SR 700.1) erforderlich. Die Arbeitshilfe „Fruchtfolgeflächen in der raumplanerischen Interessenabwägung“ bietet den Gemeinden und Planenden diesbezüglich Unterstützung (www.raumentwicklung.tg.ch). Die Interessenabwägung fehlt im vorliegenden Planungsbericht und ist zwingend zu ergänzen, damit die Zulässigkeit der Beanspruchung von FFF abschliessend beurteilt werden kann. Ist die Beanspruchung von FFF aufgrund der Interessenabwägung zwingend bzw. hinreichend begründet, so ist in einem zweiten Schritt zu prüfen, ob die beanspruchten FFF kompensiert werden müssen. Gemäss Planungsgrundsatz 2.2 F KRP sind im kantonalen Inventar verzeichnete FFF, die durch eines der folgenden Vorhaben verbraucht werden, zu kompensieren: a) Einzonungen (Bagatellschwelle: 3'000 m²), ausgenommen sind Einzonungen für Deponien, b) Realisierung von kantonalen und kommunalen Strassenbauprojekten (Bagatellschwelle: 3'000 m²), ausgenommen sind Vorhaben für den Langsamverkehr Die Einzonung Nr. E1 verbraucht rund 2'800 m² FFF gemäss Sachplan FFF. Sie muss daher nicht kompensiert werden.		
<i>Mehrwertabgabe</i> Mit der Zonenplanänderung soll eine Kompensationsfläche von 9'700 m² auf den Parzellen Nrn. 189 und 312 von der Landwirtschaftszone LW in die Wohnzone W2 einzont werden. Diese Einzonung untersteht der Mehrwertwertabgabepflicht gemäss § 63 ff. des Planungs- und Baugesetzes (PBG; RB 700). <i>Verträge</i> Gemäss Art. 15 Abs. 4 RPG kann Land einer Bauzone zugewiesen werden, wenn seine Verfügbarkeit rechtlich sichergestellt ist. Dies kann durch Abschluss eines Kaufrechtsvertrags erfolgen. Der entsprechende Nachweis ist mit dem Gesuch um Genehmigung einzureichen.	• Mehrwertabgabepflicht	
<i>Plandarstellung</i> Es wurde ein Zonenplan und ein Differenzplan eingereicht. Der Zonenplan enthält einen Genehmigungsvermerk auf dem Plankopf. Da jedoch davon auszugehen ist, dass lediglich die Änderungen genehmigt werden sollen, ist der angepasste Zonenplan nur als informativ zu kennzeichnen. Allerdings fehlt ein separater Änderungsplan zur Einzonung der Kompensationsfläche im Gebiet Ebnet mit entsprechendem Plankopf. Der einge-	?	

Thema	Beurteilung	PK/GR
WMZ-Kompensationsflächen		
reichte Differenzplan dient dann lediglich der Information, da für die Zonenplanänderungen in den Kleinsiedlungen bereits separate Änderungspläne mit Genehmigungsvermerken im Plankopf vorliegen.		

Thema	Beurteilung	PK/GR
Kommunaler Richtplan		
Gemäss Anhang A1 beträgt der Anpassungsbedarf im Bereich der kommunalen Richtplangebiete für WMZ in der Gemeinde Braunau 0 ha. Im rechtskräftigen kommunalen Richtplan der Gemeinde Braunau sind 2.0 ha Richtplangebiete für WMZ ausgeschieden. Diese müssen daher weder reduziert, noch dürfen sie erweitert werden. Unter gewissen Voraussetzungen können diese Richtplangebietsflächen allerdings räumlich anders angeordnet werden (vgl. Festsetzung 1.1 C). Da die Einzonung der Kompensationsfläche für Kleinsiedlungen auf einem bestehenden Richtplangebiet WMZ (S1.1 Ebnet) zu liegen kommt, kann das bestehende Richtplangebiet WMZ räumlich anders angeordnet werden, sodass die Gemeinde Braunau nach wie vor über 2.0 ha WMZ-Richtplangebiet (Anhang A1 KRP) verfügt. Im Gebiet Ebnet (S1.1) sowie im Gebiet Lätte (S1.2) sollen zwei neue Richtplangebiete ausgeschieden werden. Das Richtplangebiet S1.1 tangiert rund 70 m² FFF.	Planungsbericht ergänzen	
<i>Richtplangebiet S1.2 Lätte</i> Die Abgrenzung des neuen Richtplangebiets S1.2 ist nicht nachvollziehbar. Südöstlich des Richtplangebiets verbleibt ein schmaler Streifen zur bestehenden Bauzone hin, der sich für eine landwirtschaftliche Nutzung nicht mehr eignet. Es ist nicht ersichtlich, wie damit eine raumplanerisch abgestimmte, bessere Lösung erreicht werden kann (vgl. Festsetzung 1.1 C KRP). Ausserdem müssen die Richtplangebiete als zusammenhängende Flächen ausgeschieden werden. Es ist nicht zulässig, die Strasse auf der Parzelle Nr. 248 auszusparen.	Abgrenzung S1.2 muss überarbeitet werden	
<i>Plandarstellung</i> Die Darstellung der Richtplanänderungen ist noch unbefriedigend: - Die Änderungen sind nicht überall ausgewiesen. Das betrifft insbesondere die Reduktion des Richtplangebietes auf der Parzelle Nr. 807 und die neuen Richtplangebiete auf den Parzellen Nrn. 189, 249 und 526. Wenn die Richtplangebiete WMZ angepasst werden sollen, müssen die Änderungen auf einem Änderungsplan klar ersichtlich sein, nummeriert und in der Richtplanänderungstabelle einzeln ausgewiesen werden. - Zudem ist die Planlegende unklar, da sie die bestehenden, unveränderten Richtplangebiete der Ausgangslage zuordnet, während die neuen Richtplangebiete	? Dorf- und Weilergebiete auch im kommunalen Richtplan anpassen	

Thema	Beurteilung	PK/GR
Kommunaler Richtplan		
den Richtplanabsichten zugewiesen werden. Dies ist aus unserer Sicht verwirrend, da auch die bestehenden Richtplangebiete weiterhin Richtplanabsichten darstellen. Im DBU-Entscheid Nr. 46 vom 12. September 2024 zur Ortsplanungsrevision wurde die Gemeinde angewiesen, die Ausgangslage „Dorf- und Weilergebiete“ in den Bereichen der Kleinsiedlungen Beckingen (K60), Oberhausen (K62) und Oberhof (K63) bei der nächsten Teilrevision des kommunalen Richtplans zu überarbeiten. Aus unserer Sicht wäre es sinnvoll, diese Anpassung bereits jetzt vorzunehmen, da der kommunale Richtplan ohnehin angepasst wird.		

Thema	Beurteilung	PK/GR
Baureglement		
Im Zusammenhang mit der Überarbeitung des Zonenplans im Bereich der Kleinsiedlungen wird auch das kommunale Baureglement entsprechend angepasst. Weitere Änderungen ergeben sich zudem aufgrund von Aufträgen aus dem DBU-Entscheid Nr. 46 vom 12. September 2023. Der Begriff der Weilerzone und die zugehörigen Bestimmungen werden gestrichen. Neu werden Bestimmungen für die Erhaltungszone eingeführt. Die Bestimmungen zur Erhaltungszone entsprechen dabei dem Wortlaut nach §§ 15 bis 15d der Verordnung zum Planungs- und Baugesetz (PBV; RB 700.1). Aus unserer Sicht besteht bei Art. 5 Masstabelle eine gewisse Unklarheit hinsichtlich der Massvorschriften. Laut Fussnote 2 gelten für reine Wohnbauten die Masse der Wohnzone W2 für Fassaden- und Gesamthöhe und Gebäudelänge. Ist diese Regelung in der Erhaltungszone tatsächlich nur auf die Gebäudelänge beschränkt? Falls ja, könnte der Verweis auf Fussnote 2, in der auch Fassaden- und Gesamthöhe erwähnt werden, irreführend sein. Zu den weiteren Änderungen haben wir keine Bemerkungen.	Fussnote 2 anpassen	