



Mitwirkung

Bereinigung Kleinsiedlungen

Planungsbericht

Änderung	Entwurf	kontrolliert	Datum
	Pan/ tts	tts	21.05.2026
tts		tts	21.10.2026

Inhaltsverzeichnis

1. Ausgangslage	1
1.1 Planungsanlass	1
1.2 Plangebiet	1
2. Grundlagen	1
2.1 Raumplanungsgesetz (RPG)	1
2.2 Raumplanungsverordnung (RPV)	3
2.3 Planungs- und Baugesetz (PBG)	3
2.4 Verordnung zum Planungs- und Baugesetz und zur Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (PBV)	3
2.5 Gesetz über Vereinbarungen zur Milderung finanzieller Härtefälle von raumplanerischen Massnahmen in Kleinsiedlungen (GVKS)	4
2.6 Kleinsiedlungsverordnung (KSV)	4
2.7 Kantonaler Richtplan (KRP)	5
3. Änderung Zonenplan	8
3.1 Kleinsiedlung Habisreuti	8
3.2 Kleinsiedlung Hagenbuch	10
3.3 Kleinsiedlung Häusern	12
3.4 Kleinsiedlung Wieden	14
3.5 Kleinsiedlung Wiedenhub	16
4. Änderung Baureglement	18
5. Nachweise	18
5.1 Umsetzung kantonomer Vorgabe	18
5.2 Entschädigung	18
6. Verfahren	20
6.1 Vorprüfung	20
6.2 Information und Mitwirkung	21
6.3 Öffentliche Auflage	21
6.4 Gemeindeversammlung	21
6.5 Genehmigung, Inkraftsetzung	21

1. Ausgangslage

1.1 Planungsanlass

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

Von dieser Überprüfung der Kleinsiedlungen ist unter vielen anderen Thurgauer Gemeinden auch die Gemeinde Schönholzerswilen betroffen.

1.2 Plangebiet

Das Plangebiet umfasst das gesamte Gebiet der Politischen Gemeinde Schönholzerswilen, insbesondere alle Kleinsiedlungen, die:

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

2. Grundlagen

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

2.1 Raumplanungsgesetz (RPG)

Art. 15 Bauzonen

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

² Überdimensionierte Bauzonen sind zu reduzieren.

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

⁴ Land kann neu einer Bauzone zugewiesen werden, wenn:

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

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

Art. 16 Landwirtschaftszonen

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

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

² Soweit möglich werden grössere zusammenhängende Flächen ausgeschieden.

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

Art. 17 Schutzzonen

¹ Schutzzonen umfassen:

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

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

Art. 18 Weitere Zonen und Gebiete

¹ Das kantonale Recht kann weitere Nutzungszonen vorsehen.

[...]

Art. 25 Kantonale Zuständigkeiten

[...]

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

Art. 36 Einführende Massnahmen der Kantone

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

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

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

2.2 Raumplanungsverordnung (RPV)

Art. 33 Kleinsiedlungen ausserhalb der Bauzone

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

2.3 Planungs- und Baugesetz (PBG)

§8 Planungspflicht, Leistungsvereinbarung

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

² [...]

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

⁴ [...]

§17 Zonenplan

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

§18 Baureglement

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

2.4 Verordnung zum Planungs- und Baugesetz und zur Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (PBV)

Erhaltungszonen

§15 Zonenzweck

¹ *Erhaltungszonen im Sinne von Art. 33 der Raumplanungsverordnung (RPV)[5] dienen der Erhaltung und Pflege der Kleinsiedlungen unter Wahrung der bestehenden Bausubstanz und des Ortsbildes sowohl hinsichtlich des Charakters der ganzen Kleinsiedlung und seiner Freiräume als auch der Erscheinung der einzelnen Gebäude.*

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

§15a Bestehende Bauten und Ersatzbauten

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

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

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

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

§15b Neubauten

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

§15c An- und Kleinbauten sowie Anlagen

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

§15d Gestaltungsvorschriften

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

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

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

Art.1 Grundsatz

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

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

Art.2 Objektive Voraussetzungen

¹ Vereinbarungen im Sinne von Art. 1 Abs. 1 können geschlossen werden, wenn

1. der geltend gemachte Härtefall in engem Zusammenhang mit einem Grundstück innerhalb einer in den Anhängen 1 oder 2 der Kleinsiedlungsverordnung (KSV) aufgelisteten Kleinsiedlung steht,
2. das Grundstück nach Ziff. 1 in der Zeit vom 1. Januar 2013 bis 31. Dezember 2019 durch Kauf zu einem damals marktnahen Preis erworben wurde,
3. dem Grundstück nach Ziff. 1 durch rechtskräftige raumplanerische Massnahmen eine baulich nutzbare, zusammenhängende Fläche von mindestens 400 m² entzogen wurde.

2.6 Kleinsiedlungsverordnung (KSV)

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

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

Anhang 1 listet jene Kleinsiedlungen auf, die voraussichtlich von einer Bauzone zu einer sachgerechten Zone des Nichtbaugebietes — namentlich Landwirtschaftszone oder Landschaftsschutzzone nach Art. 16 bzw. 17 RPG — zuzuweisen sind.

In der Liste sind keine Kleinsiedlungen der Gemeinde Schönholzerswilen aufgeführt.

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

Die folgenden Kleinsiedlungen der Gemeinde Schönholzerswilen sind in dieser Liste aufgeführt:

KS-ID	Koordinaten	Bezeichnung
K276	2725550, 1264140	Habisreuti
K277	2726456, 1264312	Hagenbuch
K280	2725233, 1264644	Häusern

2.7 Kantonaler Richtplan (KRP)

Am 11. Januar 2022 hat der Regierungsrat die Richtplanänderung «Kleinsiedlungen» erlassen und dem Grossen Rat mit einer Botschaft zur Genehmigung überwiesen.

Der Grosse Rat hat an seiner Sitzung vom 14. September 2022 die Richtplanänderung «Kleinsiedlungen» genehmigt.

Vom Bundesrat wurde die Richtplanänderung «Kleinsiedlungen» am 23. Februar 2023 genehmigt.

Kap. 1.9 Kleinsiedlungen

Planungsgrundsatz 1.9 A

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

Festsetzung 1.9 A

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

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

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

Planungsauftrag 1.9 A

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

Termin: innert 5 Jahren

Anhang A8 Kleinsiedlungen

In Anhang A8 sind die folgenden Kleinsiedlungen der Gemeinde Schönholzerswilen aufgelistet:

Kleinsiedlung (Kleinsiedlungs-ID)	Möglicher Zonentyp			Koordinaten
	nach Art. 15 RPG*	nach Art. 33 RPV**	nach Art. 16/17 RPG***	
Habisreuti (K276)		x	x	2 725 550 / 1 264 140
Hagenbuch (K277)		x	x	2 726 456 / 1 264 312
Häusern (K280)		x	x	2 725 233 / 1 264 644
Laachen (K282)	x			2 728 724 / 1 263 442
Leutenegg (K283)	x			2 728 237 / 1 262 218
Haslen		x	x	2 728 273 / 1 263 414
Wieden		x	x	2 729 272 / 1 263 891
Wiedenhub		x	x	2 727 553 / 1 263 402

* z.B. Dorfzone (nicht Weilerzone)

** Erhaltungszone

*** Landwirtschafts- oder Landschaftsschutzzone

Die Kleinsiedlungen Laachen und Leutenegg wurden bereits im Rahmen der Ortsplanungsrevision von der Weilerzone der Dorfzone zugewiesen und sind somit vorliegend von der Kleinsiedlungsverordnung nicht mehr betroffen.

Die Kleinsiedlungen Habisreuti, Hagenbuch und Häusern müssen gemäss kantonalen Vorgaben von der Weilerzone (Bauzone) in eine Erhaltungszone umgezont werden.

Die Kleinsiedlung Haslen, Wieden und Wiedenhub liegen heute in der Landwirtschaftszone, weshalb gemäss kantonalem Richtplan kein Handlungsbedarf besteht, die Kleinsiedlung umzuzonen. Die Gemeinde hat eine Überprüfung vorgenommen, da insbesondere die Voraussetzung von mindestens 5 Wohnbauten bei den drei Kleinsiedlungen erfüllt sind, was unter anderen ein Kriterium für eine mögliche Zuweisung in eine Erhaltungszone ist. Aufgrund der vorherrschenden Situation und der aktuellen Zonierung besteht jedoch kein zwingender Anpassungsbedarf. Entsprechend der heutigen mehrheitlich landwirtschaftlichen Nutzung und um auch eine zukünftige uneingeschränkte landwirtschaftliche Nutzung zu ermöglichen, erachtet die Gemeinde die bisherige Zuweisung zur Landwirtschaftszone bei der Kleinsiedlung Haslen als zweckmässig und korrekt, weshalb bei dieser Kleinsiedlung auf eine Umzonung in eine Erhaltungszone verzichtet wird. Bei den Kleinsiedlungen Wieden und Wiedenhub erachtet die Gemeinde aufgrund der heute bestehenden Strukturen und Nutzungen eine Umzonung in die Erhaltungszone als zweckmässig, siehe Kapitel 3.4 und 3.5.

Regelung zu den Kontingenten Kompensationsflächen:**Kap. 1.4 Ein- und Umzonungen****Festsetzung 1.4 A**

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

[...]

c) die Siedlungsentwicklung, der Verkehr und die Freiräume aufeinander abgestimmt sind,

d) die Vorgaben der übergeordneten Gesetzgebung eingehalten sind (insbesondere Art. 15 Abs. 2, 3, und 4 RPG und Art. 30 Abs. 1bis RPV).

[...]

Festsetzung 1.4 B

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

[...]

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

Festsetzung 1.9 C

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

Anhang A9 Kompensation Kleinsiedlungen

Gemäss Anhang A9 stehen der Gemeinde Schönholzerswilen 0.63 ha zu Verfügung.

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

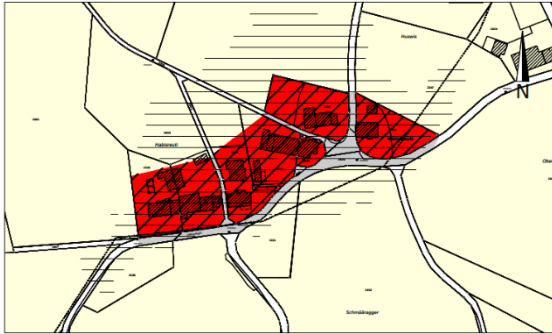
Als Folge der Zonenbereinigung im Bereich der Kleinsiedlungen erhalten die betroffenen Gemeinden gestützt auf Anhang 9, diese Fläche als Kontingent zur Arrondierung im Sinne einer Kompensationsmassnahme. Die Nutzung der Kontingentsfläche wird zu einem späteren Zeitpunkt mit einem konkreten Bedarf erfolgen.

3. Änderung Zonenplan

3.1 Kleinsiedlung Habisreuti

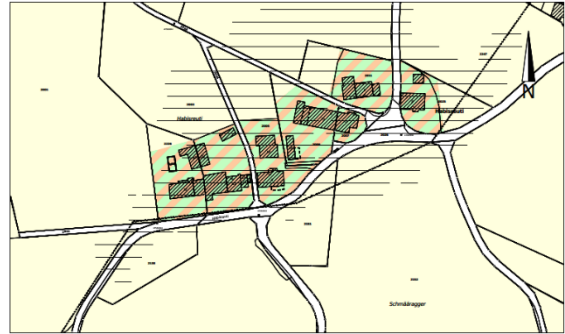
Kleinsiedlungs-ID: K276

Zonenplan, bisher



ohne Massstab

Zonenplan, neu



Eckdaten

Zonentyp, bisher	Weilerzone
Zonenzuteilung neu	Erhaltungszone
Anzahl Wohngebäude	8
Anzahl Gebäude total (AV fortlaufend)	13
Fläche in ha	1.19
ÖV-Güteklasse	Nicht erschlossen

Voraussetzungen für die Überführung in eine Erhaltungszone

erfüllt

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

Bemerkungen:

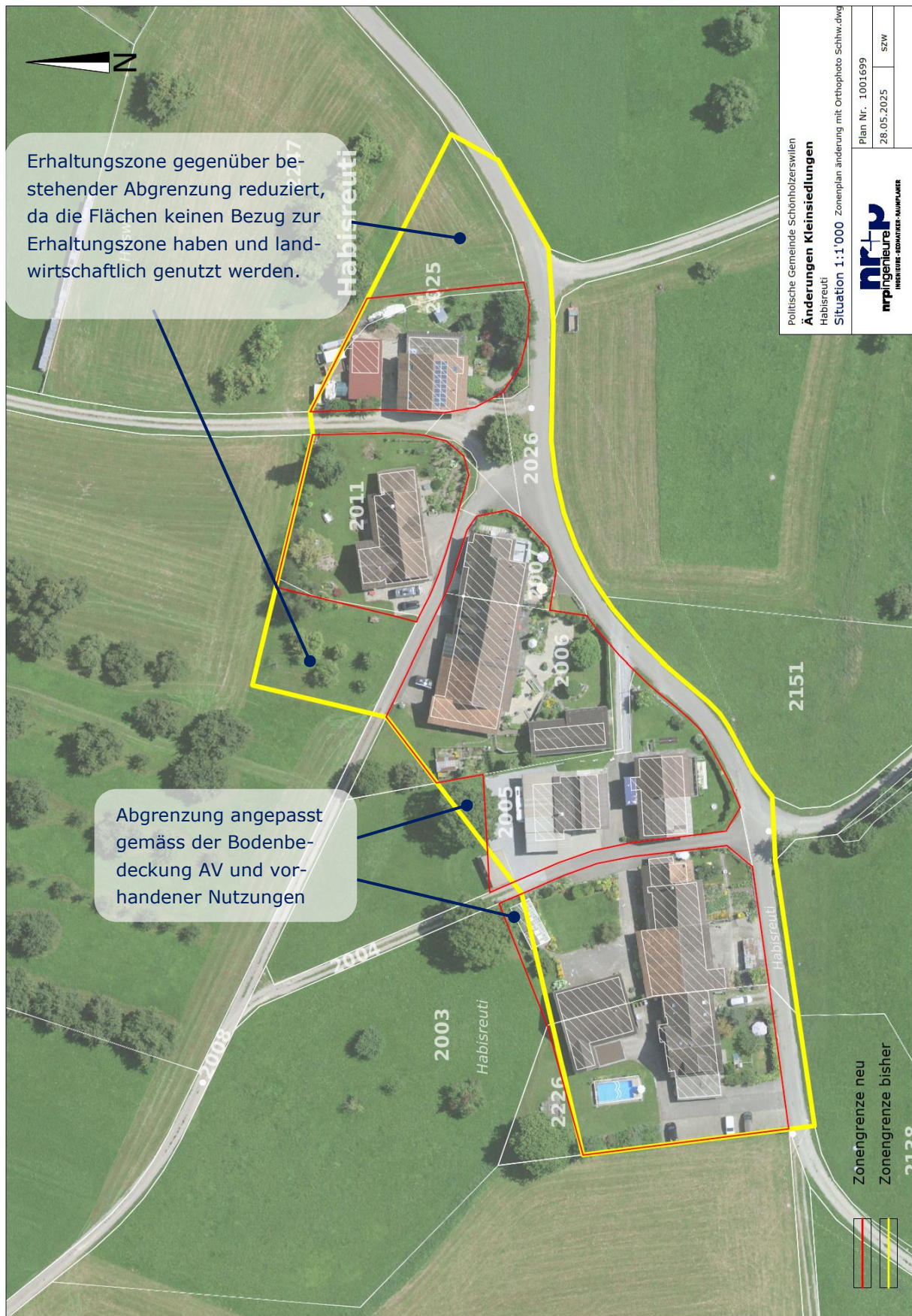
Die Kleinsiedlung Habisreuti erfüllt die Vorgaben für eine Zuteilung in die Erhaltungszone nach Art.18 RPG / Art.33 RPV.

Aufgrund der niedrigen Anzahl Wohngebäude (8) erfüllt die Kleinsiedlung Habisreuti die Vorgaben an eine Bauzone nach Art. 15 RPG nicht. Sie wird daher vom kantonalen Departement für Bau und Umwelt DBU als Zone nach Art. 18 RPG / Art. 33 RPV (Erhaltungszone) eingestuft.

Abgrenzung der Erhaltungszone Habisreuti:

Das kantonale Amt für Raumentwicklung hat im Dokument «Grundsätze für die zweckmässige Abgrenzung von Erhaltungszone» die Vorgaben zur Abgrenzung von Erhaltungszone festgelegt. Diese werden nachfolgend auf die vorliegende konkrete Situation angewendet.

Nachfolgend ist die vorgesehene Zonenabgrenzung (rot) für die Erhaltungszone in Habisreuti umrandet. Die bisherige Zonengrenze ist als gelbe Linie dargestellt.



Übersicht Zonenplanänderung Habisreuti ohne Massstab

3.2 Kleinsiedlung Hagenbuch

Kleinsiedlungs-ID: K277

Zonenplan, bisher



ohne Massstab

Zonenplan, neu



Eckdaten

Zonentyp, bisher	Weilerzone
Zonenzuteilung neu	Erhaltungszone
Anzahl Wohngebäude	11
Anzahl Gebäude total (AV fortlaufend)	23
Fläche in ha	2.19
ÖV-Gütekategorie	Nicht erschlossen

Voraussetzungen für die Überführung in eine Erhaltungszone

erfüllt

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

Bemerkungen:

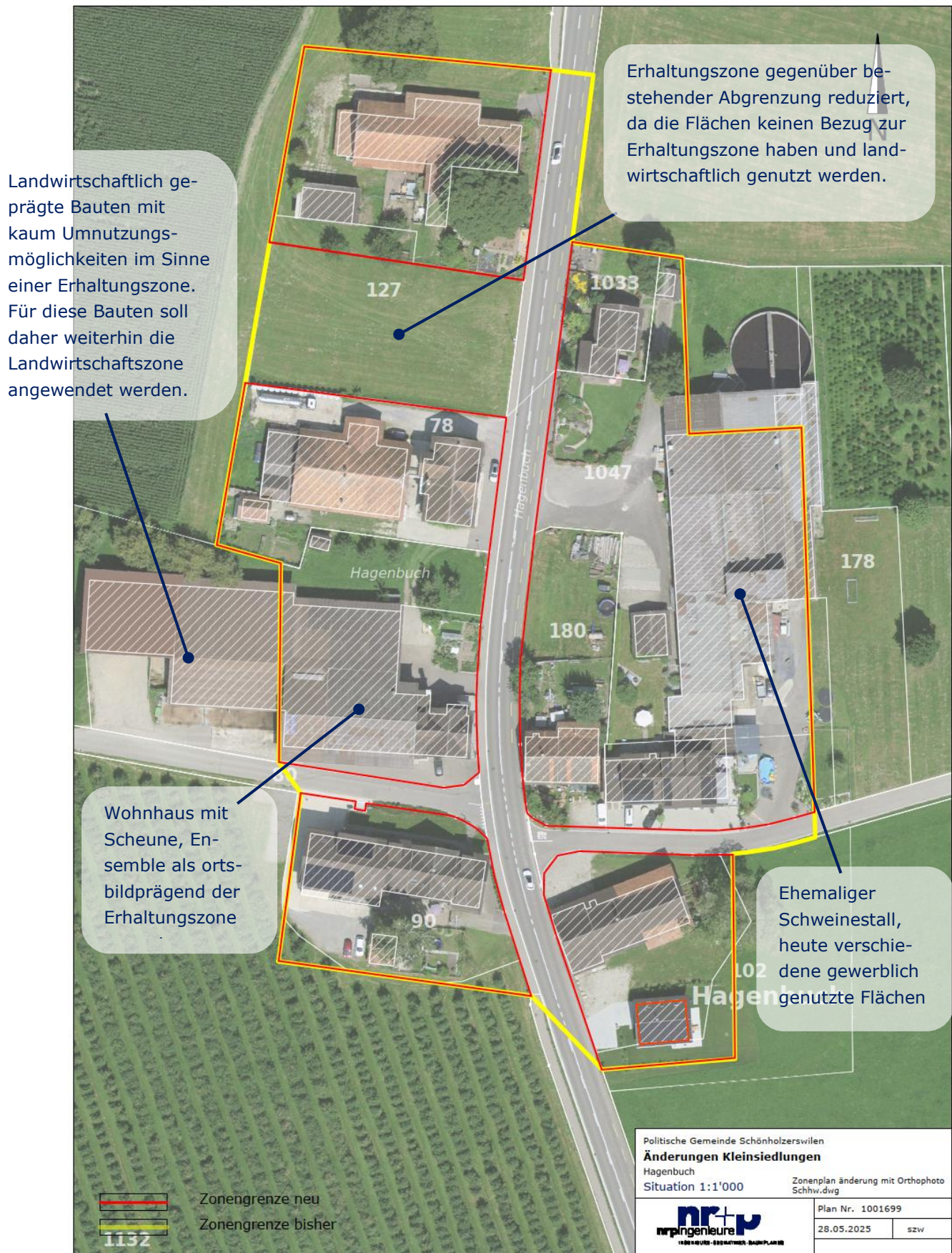
Die Kleinsiedlung Hagenbuch erfüllt die Vorgaben für eine Zuteilung in die Erhaltungszone nach Art.18 RPG / Art.33 RPV.

Aufgrund der niedrigen Anzahl Wohngebäude (11) erfüllt die Kleinsiedlung Hagenbuch die Vorgaben an eine Bauzone nach Art. 15 RPG nicht. Sie wird daher vom kantonalen Departement für Bau und Umwelt DBU als Zone nach Art. 18 RPG / Art. 33 RPV (Erhaltungszone) eingestuft.

Abgrenzung der Erhaltungszone Hagenbuch:

Das kantonale Amt für Raumentwicklung hat im Dokument «Grundsätze für die zweckmässige Abgrenzung von Erhaltungszone» die Vorgaben zur Abgrenzung von Erhaltungszone festgelegt. Diese werden nachfolgend auf die vorliegende konkrete Situation angewendet.

Nachfolgend ist die vorgesehene Zonenabgrenzung (rot) für die Erhaltungszone in Hagenbuch umrandet. Die bisherige Zonengrenze ist als gelbe Linie dargestellt.

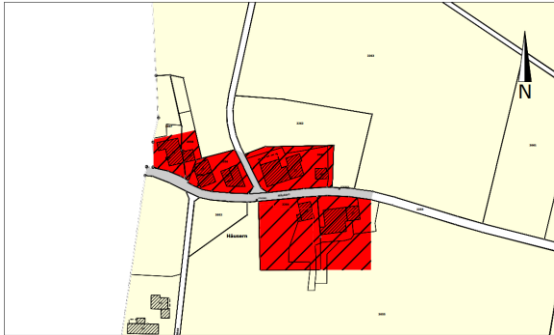


Übersicht Zonenplanänderung Hagenbuch ohne Massstab

3.3 Kleinsiedlung Häusern

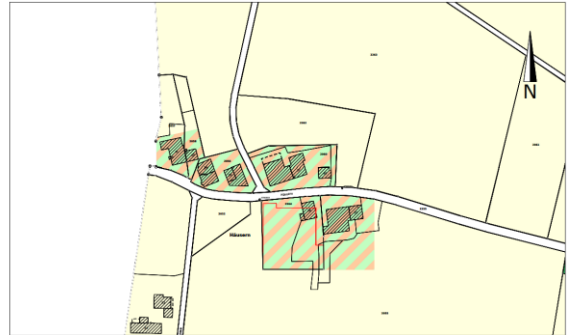
Kleinsiedlungs-ID: K280

Zonenplan, bisher



ohne Massstab

Zonenplan, neu



Eckdaten

Zonentyp, bisher	Weilerzone
Zonenzuteilung neu	Erhaltungszone
Anzahl Wohngebäude	6
Anzahl Gebäude total (AV fortlaufend)	8
Fläche in ha	0.88
ÖV-Güteklasse	Nicht erschlossen

Voraussetzungen für die Überführung in eine Erhaltungszone

erfüllt

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

Bemerkungen:

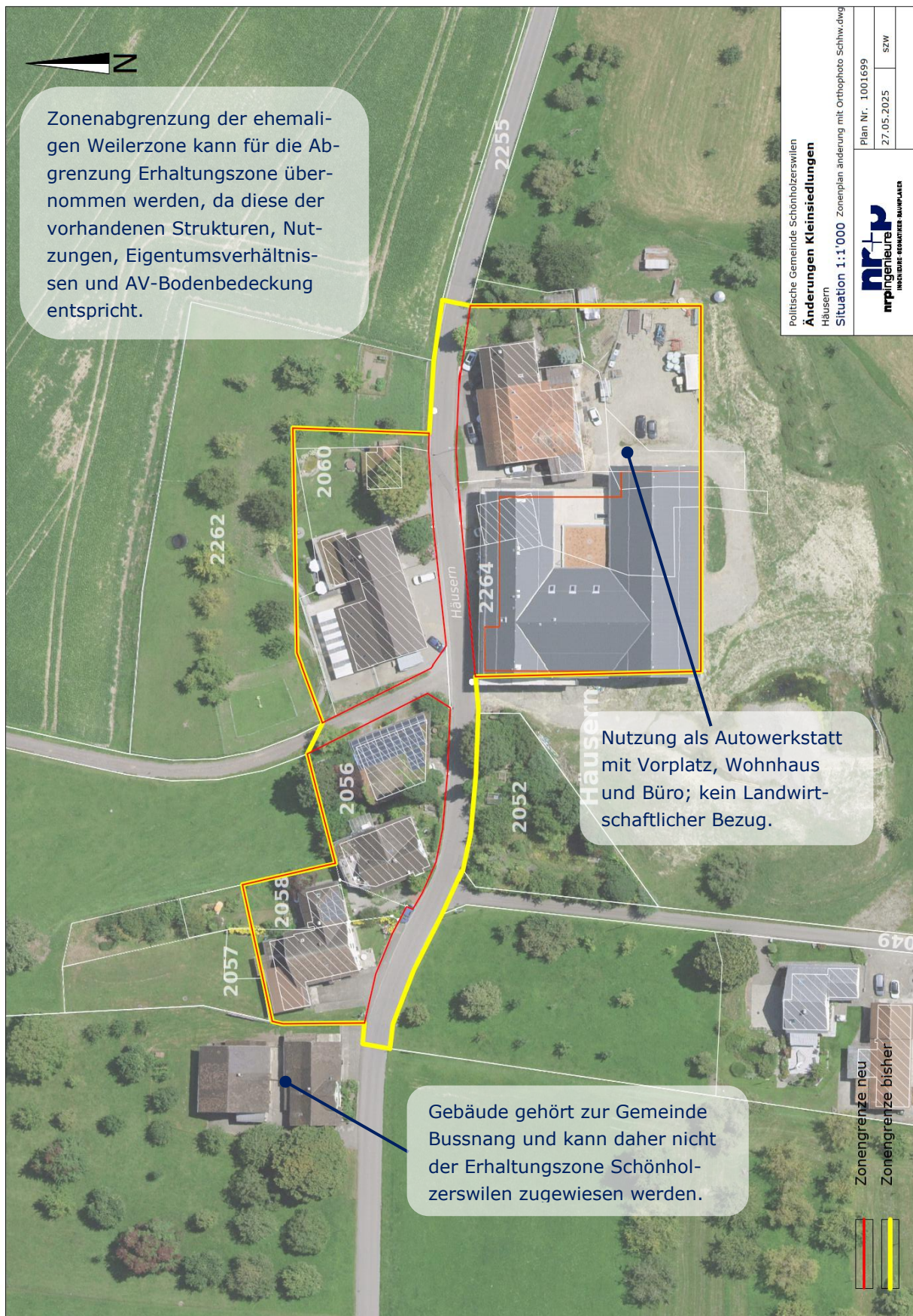
Die Kleinsiedlung Häusern erfüllt die Vorgaben für eine Zuteilung in die Erhaltungszone nach Art.18 RPG / Art.33 RPV.

Aufgrund der niedrigen Anzahl Wohngebäude (6) erfüllt die Kleinsiedlung Häusern die Vorgaben an eine Bauzone nach Art. 15 RPG nicht.
Sie wird daher vom kantonalen Departement für Bau und Umwelt DBU als Zone nach Art. 18 RPG / Art. 33 RPV (Erhaltungszone) eingestuft.

Abgrenzung der Erhaltungszone Häusern:

Das kantonale Amt für Raumentwicklung hat im Dokument «Grundsätze für die zweckmässige Abgrenzung von Erhaltungszonen» die Vorgaben zur Abgrenzung von Erhaltungszonen festgelegt. Diese werden nachfolgend auf die vorliegende konkrete Situation angewendet.

Nachfolgend ist die vorgesehene Zonenabgrenzung (rot) für die Erhaltungszone in Häusern umrandet. Die bisherige Zonengrenze ist als gelbe Linie dargestellt.



Übersicht Zonenplanänderung Häusern ohne Massstab

3.4 Kleinsiedlung Wieden

Kleinsiedlungs-ID: K287

Zonenplan, bisher



ohne Massstab

Zonenplan, neu



Eckdaten

Zonentyp, bisher	Landwirtschaftszone
Zonenzuteilung neu	Erhaltungszone
Anzahl Wohngebäude	6
Anzahl Gebäude total (AV fortlaufend)	11
Fläche in ha	1.74
ÖV-Gütekategorie	Nicht erschlossen

Voraussetzungen für die Überführung in eine Erhaltungszone

erfüllt

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

Bemerkungen:

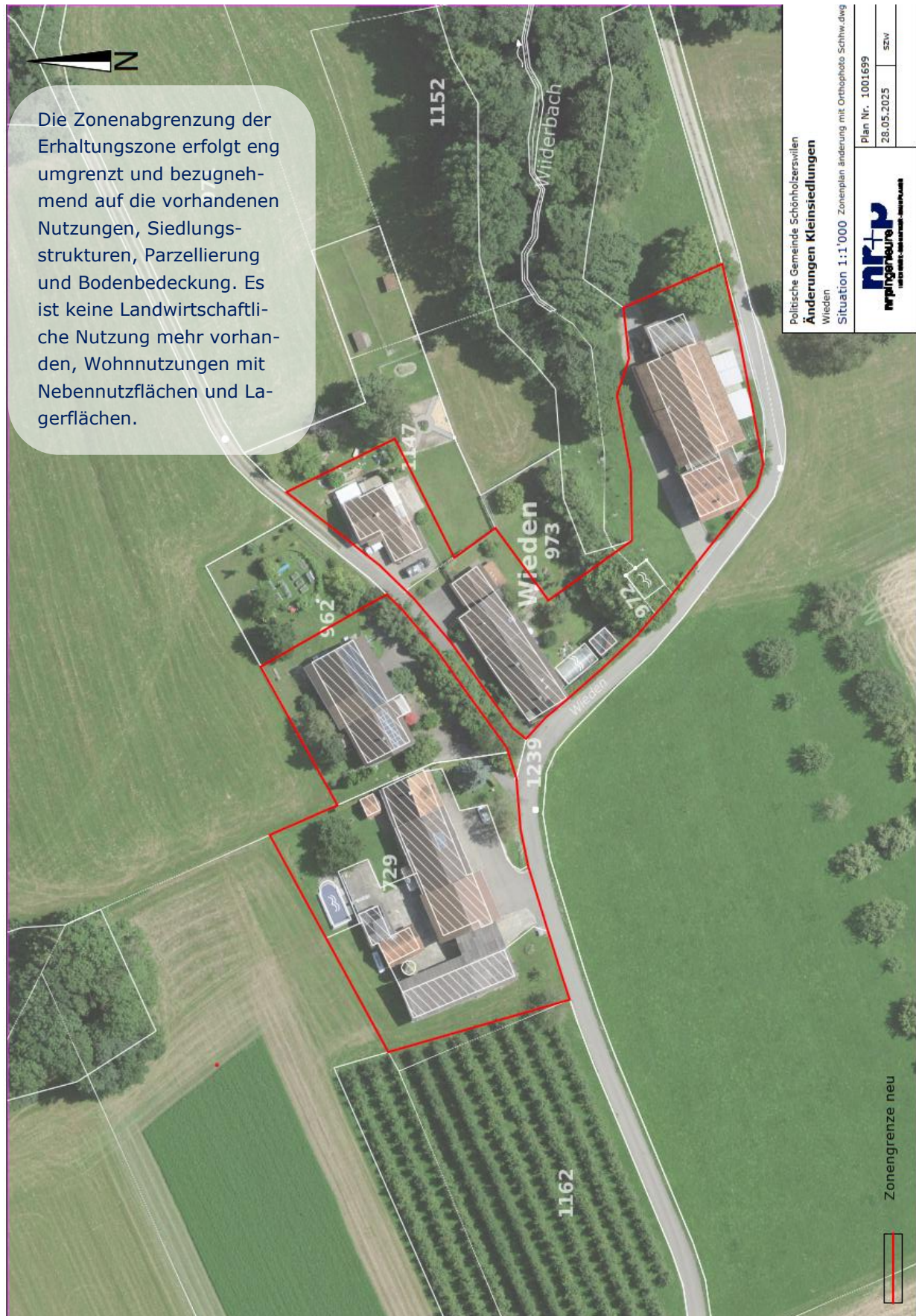
Die Kleinsiedlung Wieden erfüllt die Vorgaben für eine Zuteilung in die Erhaltungszone nach Art.18 RPG / Art.33 RPV.

Aufgrund der niedrigen Anzahl Wohngebäude (6) erfüllt die Kleinsiedlung Wieden die Vorgaben an eine Bauzone nach Art. 15 RPG nicht.
Sie wird daher vom kantonalen Departement für Bau und Umwelt DBU als Zone nach Art. 18 RPG / Art. 33 RPV (Erhaltungszone) eingestuft.

Abgrenzung der Erhaltungszone Wieden:

Das kantonale Amt für Raumentwicklung hat im Dokument «Grundsätze für die zweckmässige Abgrenzung von Erhaltungszone» die Vorgaben zur Abgrenzung von Erhaltungszone festgelegt. Diese werden nachfolgend auf die vorliegende konkrete Situation angewendet.

Nachfolgend ist die vorgesehene Zonenabgrenzung (rot) für die Erhaltungszone in Wieden umrandet.

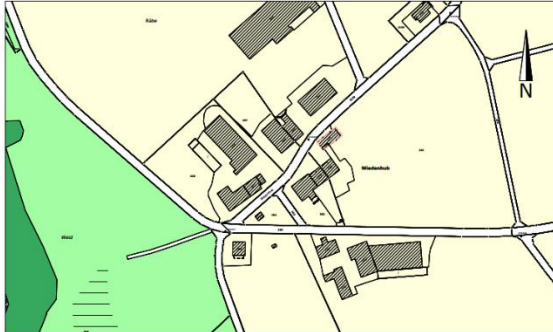


Übersicht Zonenplanänderung Wieden ohne Massstab

3.5 Kleinsiedlung Wiedenhub

Kleinsiedlungs-ID: K288

Zonenplan, bisher



ohne Massstab

Zonenplan, neu



Eckdaten

Zonentyp, bisher	Landwirtschaftszone
Zonenzuteilung neu	Erhaltungszone
Anzahl Wohngebäude	5
Anzahl Gebäude total (AV fortlaufend)	15
Fläche in ha	2.58
ÖV-Gütekategorie	Nicht erschlossen

Voraussetzungen für die Überführung in eine Erhaltungszone

erfüllt

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

Bemerkungen:

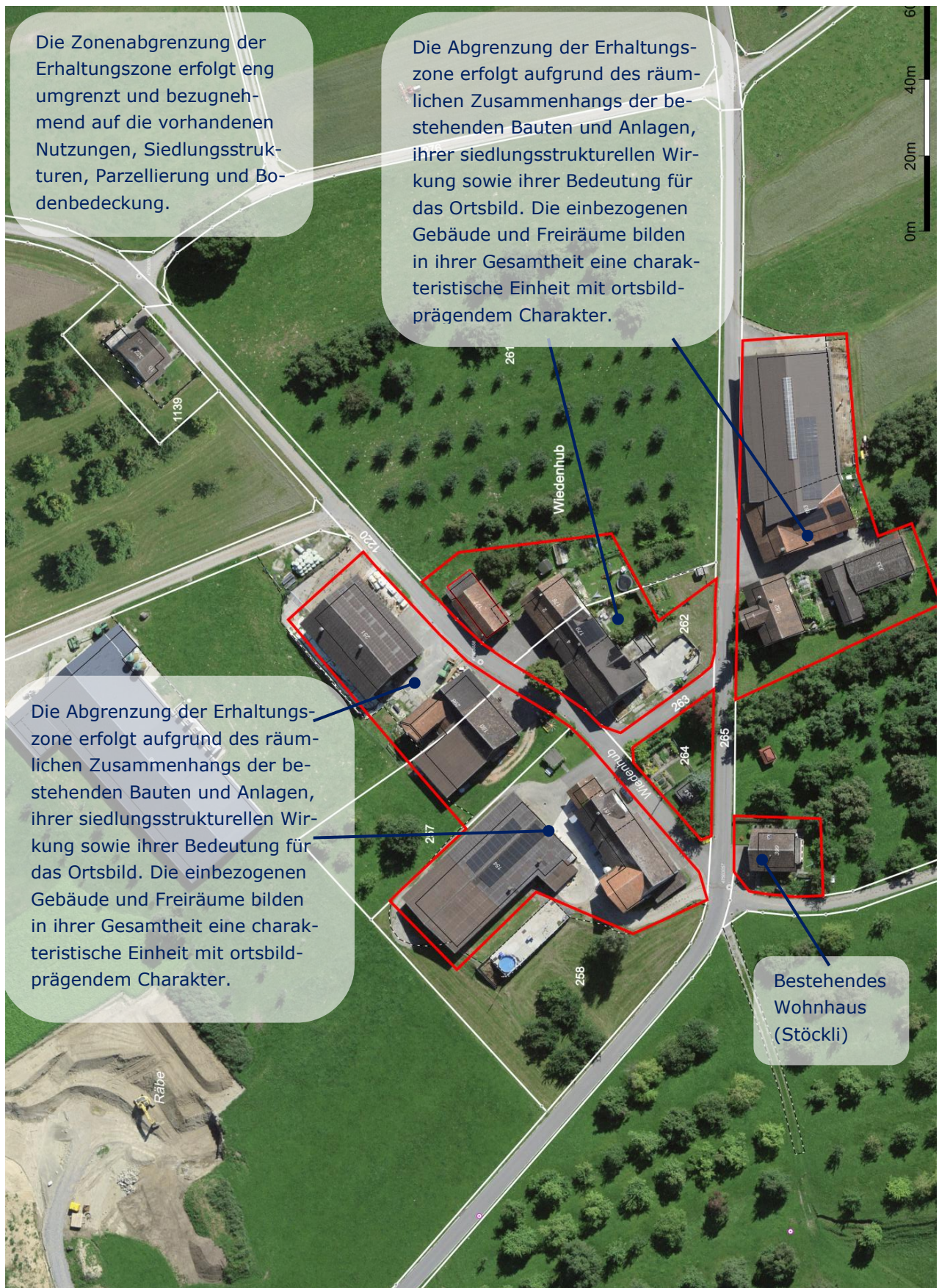
Die Kleinsiedlung Wiedenhub erfüllt die Vorgaben für eine Zuteilung in die Erhaltungszone nach Art.18 RPG / Art.33 RPV.

Aufgrund der niedrigen Anzahl Wohngebäude (5) erfüllt die Kleinsiedlung Wiedenhub die Vorgaben an eine Bauzone nach Art. 15 RPG nicht. Sie wird daher vom kantonalen Departement für Bau und Umwelt DBU als Zone nach Art. 18 RPG / Art. 33 RPV (Erhaltungszone) eingestuft.

Abgrenzung der Erhaltungszone Wiedenhub:

Das kantonale Amt für Raumentwicklung hat im Dokument «Grundsätze für die zweckmässige Abgrenzung von Erhaltungszone» die Vorgaben zur Abgrenzung von Erhaltungszone festgelegt. Diese werden nachfolgend auf die vorliegende konkrete Situation angewendet.

Nachfolgend ist die vorgesehene Zonenabgrenzung (rot) für die Erhaltungszone in Wiedenhub umrandet.



Übersicht Zonenplanänderung Wiedenhub ohne Massstab

4. Änderung Baureglement

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

Im Baureglement führt dies zu folgenden Änderungen:

- In Kapitel 2 Zonenvorschriften, Abschnitt A Allgemeines, Artikel 4 wird die Erhaltungszone Eh als weitere Nichtbauzone eingefügt.
- In Art. 5 Masstabelle wird die neue Erhaltungszone ergänzt. Die Massvorgaben der Erhaltungszone entsprechen denen der früheren Weilerzone und mit Ausnahme der Gebäudelänge auch der Dorfzone.
- Das Kapitel 2, Abschnitt E «Weitere Nichtbauzonen» ergänzt. Der Art. 15a Erhaltungszone Eh wird eingefügt. Die Erhaltungszone ist in Art. 15 ff. PBV abschliessend geregelt. Der aufgeführte Wortlaut ist dementsprechend dem Wortlaut der PBV entnommen.

5. Nachweise

5.1 Umsetzung kantonalen Vorgabe

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

5.2 Entschädigung

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

- Stellt die Zuweisung einer Kleinsiedlung, die gemäss heutigen rechtskräftig genehmigten Kommunalplanungen einer Zone des Baugebietes zugewiesen ist und neu in die a) Erhaltungszone nach Artikel 33 RPV bzw. b) die Landwirtschaftszone oder die Landschaftsschutzzone nach Artikel 16 bzw. 17 RPG fällt, eine materielle Enteignung dar, die zu Entschädigungszahlungen der Gemeinden führt?
Solche Zuweisungen stellen Nichteinzonungen dar und führen grundsätzlich – abgesehen von ganz seltenen Ausnahmefällen – nicht zu einer Entschädigungspflicht des planenden Gemeinwesens.
Hinweis: Das Bundesgericht unterscheidet bei der Beurteilung materieller Enteignung als Folge von Planänderungen zwischen entschädigungspflichtiger Auszonung und entschädigungsloser Nichteinzonung. Grundsätzlich gelten Korrekturen von bundesrechtswidrigen Planungen als Nichteinzonungen.
- Wie beurteilt sich die Sachlage unter Berücksichtigung des Umstandes, dass die betroffenen Grundeigentümer ihre Parzellen zu Baulandpreisen erworben und in den letzten Jahren auch als Bauland versteuert haben?
Dieser Umstand ändert nichts daran, dass die erwähnten Umzonungen in enteignungsrechtlicher Hinsicht als Nichteinzonungen zu qualifizieren und grundsätzlich entschädigungslos hinzunehmen sind. Die Besteuerungsfrage ist im Zusammenhang mit der Beurteilung der materiellen Enteignung unerheblich.

- Wie beurteilt sich die Sachlage unter Berücksichtigung des Umstandes, dass für eine a) überbaute bzw. b) unüberbaute Parzelle bereits Erschliessungsbeiträge entrichtet wurden? Besteht namentlich bei unüberbauten Parzellen ein Anspruch auf Rückerstattung der geleisteten Erschliessungsbeiträge?
Dieser Umstand ändert nichts daran, dass die erwähnten Umzonungen in enteignungsrechtlicher Hinsicht als Nichteinzonungen zu qualifizieren und grundsätzlich entschädigungslos hinzunehmen sind.
Werden sie entgegen der Auffassung der Gutachter dennoch als Auszonung qualifiziert, wären die Erschliessungsbeiträge in der Verkehrswertberechnung der unüberbauten Grundstücke enthalten und in dieser Weise zu entschädigen.
Wurden bei überbauten Parzellen in Zonen, denen bisher Bauzonenqualität i.S.v. Artikel 15 RPG beigemessen wurde, Erschliessungsbeiträge verrechnet, so erfolgte dies zu Recht, weil für solche Grundstücke eine hinreichende Erschliessung erforderlich ist. Enteignungsrechtlich wäre dies jedoch selbst in Falle einer Auszonung jedoch bedeutungslos. Die Eigentümer von auf diesen Grundstücken stehenden Bauten geniessen gemäss Artikel 33 RPV i.V.m. Artikel 18 RPG eine umfangreiche, über die Verfassung hinausgehende Besitzstandgarantie.
- Wie beurteilt sich die Sachlage unter Berücksichtigung des Umstandes, dass den betroffenen Grundeigentümern im Hinblick auf eine künftige Überbauung bereits ein konkreter Planungsaufwand entstanden ist?
Auch dies vermag nichts daran zu ändern, dass die erwähnten Umzonungen als Nichteinzonungen grundsätzlich entschädigungslos hinzunehmen sind. Wird entgegen der Auffassung der Gutachter eine materielle Enteignung bejaht, so könnten nutzlos gewordene Planungskosten als Inkonvenienzen entschädigt werden.

6. Verfahren

Im Rahmen der öffentlichen Vernehmlassung der KRP-Änderung zum Kapitel Kleinsiedlungen hat sich die Gemeinde Schönholzerswilen mit Ihren Anliegen zugunsten der betroffenen Kleinsiedlungen eingebracht.

6.1 Vorprüfung

Nach der Freigabe des Gemeinderates werden die vorliegenden Unterlagen zur kantonalen Vorprüfung eingereicht werden.

Mit Schreiben vom 01. Juni 2026 wurde der Entwurf zur Bereinigung der Kleinsiedlungen und Zonenplanänderung Weidwiesen dem Amt für Raumentwicklung zur Vorprüfung eingereicht.

Mit Bericht vom 01. September 2026 hat das Amt für Raumentwicklung zusammenfassend für die beteiligten Ämter dazu Stellung genommen. Die Hinweise im Vorprüfungsbericht wurden wie folgt berücksichtigt:

Hinweis Vorprüfung ARE	Anpassung
<u>2.2 Kleinsiedlung Häusern</u> <i>Aus den eingereichten Unterlagen geht nicht hervor, ob es sich beim eingekiesten Vorplatz um eine bewilligte Anlage handelt. Im Rahmen des Genehmigungsverfahrens ist nachzuweisen, dass der gekieste Vorplatz rechtmässig erstellt wurde.</i>	Beim Vorplatz handelt es sich um eine bewilligte Anlage. Im Rahmen der Genehmigung wird der Nachweise erbracht.
<u>2.2 Kleinsiedlung Wieden</u> <i>Aus kantonomer Sicht sind die grossen Freiflächen auf den Parzellen Nrn. 973 und 975 enger abzugrenzen.</i>	Die Erhaltungszone wurde wie gefordert enger gefasst.
<u>2.2 Kleinsiedlung Wiedenhub</u> <i>Aus kantonomer Sicht sind die Parzellen Nrn. 262 und 261 im Süden enger abzugrenzen. Die Zonengrenze soll auf die bestehenden Gartenzäune und Hecken verlegt werden.</i>	Die Erhaltungszone wurde wie gefordert enger gefasst.
<u>5 Schlussbemerkungen</u> <i>Aus kantonomer Sicht wird begrüsst, dass eine Auseinandersetzung mit den Zonenabgrenzungen stattgefunden hat und an geeigneten Stellen eine engere Abgrenzung gewählt wurde. Wird die Planung gemäss unseren Ausführungen überarbeitet, können wir dem Departement eine Genehmigung beantragen.</i>	Entsprechende Anpassungen wurden vorgenommen.

6.2 Information und Mitwirkung

Im Rahmen der Ortsplanungsrevision der Gemeinde Schönholzerswilen wurden bereits Gespräche mit den Grundeigentümern geführt und die Thematik der Bereinigung der Kleinsiedlungen erläutert.

Am 28.10.2026 erfolgte die öffentliche Informationsveranstaltung zur vorliegenden Zonenplan- und Baureglementsänderung. Die öffentliche Mitwirkungsfrist erfolgte anschliessend vom 28.10.2026 bis 28.11.2026. Während dieser Frist durften Eingaben an den Gemeinderat eingereicht werden. Insgesamt gingen _____ Eingaben ein, die geprüft und beantwortet wurden.

6.3 Öffentliche Auflage

Nach dem Beschluss des Gemeinderates vom _____ werden die Zonenplan- und Baureglementsänderungen vom _____ bis _____ öffentlich aufgelegt. Während der öffentlichen Auflage ging _____ Einsprache ein.

6.4 Gemeindeversammlung

Die vorliegenden Zonenplan- und Baureglementsänderungen erfordern eine Zustimmung durch die Gemeindeversammlung. Diese ist traktandiert an der Gemeindeversammlung vom _____.

6.5 Genehmigung, Inkraftsetzung

Die vorliegenden Zonenplan- und Baureglementsänderungen erfordern eine Genehmigung durch das kantonale Departement für Bau und Umwelt, sowie anschliessend eine Inkraftsetzung durch den Gemeinderat.

NRP Ingenieure AG

Thomas Tschopp
Co-Standortbereichsleiter Raumplanung

Boris Binzegger
Projektleiter Raumplanung