Kanton Thurgau

Politische Gemeinde Erlen

Gemeinderlen

Bereinigung Kleinsiedlungen

Planungsbericht

Projekt Nr. 1006108

Datei: Planungsbericht 2026 Mitwirkung.docx

Änderung	Entwurf	gezeichnet	kontrolliert	Datum
	pan/pme			26.03.2026

Exemplar für:

nrpingenieure
INGENIEURE · GEOMATIKER · RAUMPLANER

Inhaltsverzeichnis

1. Ausgangslage 1

2. Grundlagen 1

2.1 Raumplanungsgesetz (RPG) 1
2.2 Raumplanungsverordnung (RPV) 2
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
2.8 Zonenplanänderungen 7
2.8.1 Aach bei Engishofen 7
2.8.2 Unterlöwenhaus 9

3. Änderung Baureglement 11

4. Nachweise 11

4.1 Umsetzung kantonaler Vorgabe 11
4.2 Entschädigung 11

5. Verfahren 13

5.1 Vorprüfung 13
5.2 Mitwirkung, öffentliche Auflage, Gemeindeversammlung, Genehmigung 14

Anhang

1. Ausgangslage

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 Erlen betroffen.

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.

[…]

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 angemessen 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 Ausnahmebewilligung 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.

[…]

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 anwendbares Recht für das Baubewilligungsverfahren in den Kleinsiedlungen, die in den Anhängen 1 und 2 der Kleinsiedlungsverordnung aufgelistet sind.

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

Es sind keine Kleinsiedlungen der Gemeinde Erlen aufgelistet.

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

Folgende Kleinsiedlung der Gemeinde Erlen ist in dieser Liste aufgeführt:

KS-ID	Koordinaten	Bezeichnung
K116	2736530, 1268815	Aach

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 Erlen aufgelistet:

Kleinsiedlung (Kleinsiedlungs-ID)	Möglicher Zonentyp			Koordinaten
	nach Art. 15 RPG*	nach Art. 33 RPV**	nach Art. 16/17 RPG***	
Aach (K116)		x	x	2736530 / 1268815
Unterlöwenhaus (K119)		x	x	2736507 / 1270536

* z.B. Dorfzone (nicht Weilerzone)
** Erhaltungszone
*** Landwirtschafts- oder Landschaftsschutzzone

Grundlage zu 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 Erlen keine Kompensationsfläche zu Verfügung.

2.8 Zonenplanänderungen

2.8.1 Aach bei Engishofen

Kleinsiedlungs-ID: K116

Zonenplan, bisher



Zonenplan, neu



ohne Massstab

Eckdaten	
Zonentyp, bisher	Dorfzone 2
Zonenzuteilung neu	Erhaltungszone
Anzahl Wohngebäude	6
Anzahl Gebäude total (AV fortlaufend)	9
Fläche in ha	0.55
ÖV-Güteklasse	nicht erschlossen

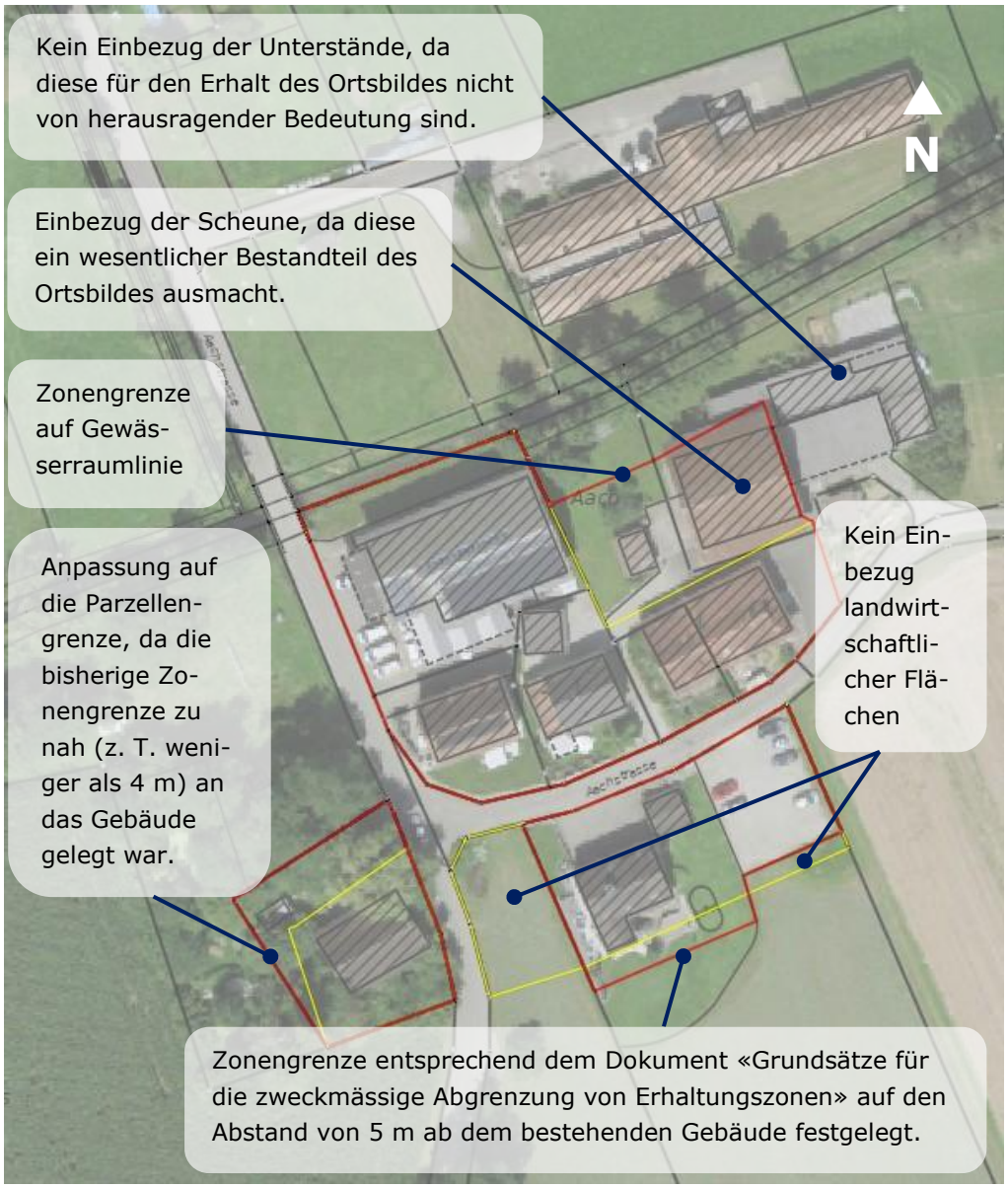
Voraussetzungen für die Überführung in eine Erhaltungszone	erfüllt
Kulturgeschichtlich begründeter Siedlungsansatz	✓
Mindestens 5 Wohnbauten	✓
Geschlossene Häusergruppe mit Siedlungsqualität	✓
Ausreichende Erschliessung	✓

Bemerkungen:

Die Kleinsiedlung Aach bei Engishofen 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 Aach bei Engishofen 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 Aach bei Engishofen:
Das kantonale Amt für Raumentwicklung hat im Dokument «Grundsätze für die zweckmässige Abgrenzung von Erhaltungszonen» die Vorgaben an die Abgrenzung der Erhaltungszonen festgehalten.
Nachfolgend ist die vorgesehene Zonenabgrenzung für die Erhaltungszone in Aach bei Engishofen rot umrandet. Die bisherige Zonengrenze ist als gelbe Linie dargestellt.



Übersicht Zonenplanänderung Aach bei Engishofen | ohne Massstab: gelb = Zonengrenze bisher, rot = Zonengrenze neu

Detaillierte Begründung Einbezug der Scheune Assek.-Nr. 389:
Die Scheune ist im Hinweisinventar als «bemerkenswert» eingestuft und mit folgendem Beschrieb versehen: *«Laut Gebäudeversicherung 1931 erbaut. Voluminöse Stallscheune mit Sichtbackstein-Sockel (mit Farbwechsel gelb/rot) und Bretterschild. Westseitig Eternitplattenverschalung. Die Fenstergewände in Kunststein sind stichbogig überfangen (rote Backsteine). Bildet mit dem Hauptbau, Aachstrasse 11, ein nutzungsmässiges Ensemble.»*
Der Einstufung im Hinweisinventar entsprechend handelt es sich bei der Scheune um ein für den Erhalt des Ortsbildes wesentliches Gebäude, welches somit in die Erhaltungszone integriert wird.

2.8.2 Unterlöwenhaus

Kleinsiedlungs-ID: K119

Zonenplan, bisher



Zonenplan, neu



ohne Massstab

Eckdaten	
Zonentyp, bisher	Landwirtschaftszone, Landschaftsschutzzone
Zonenzuteilung neu	Erhaltungszone
Anzahl Wohngebäude (GWS 2020)	6
Anzahl Gebäude total (AV fortlaufend)	10
Fläche in ha	3.13
ÖV-Güteklasse	nicht erschlossen

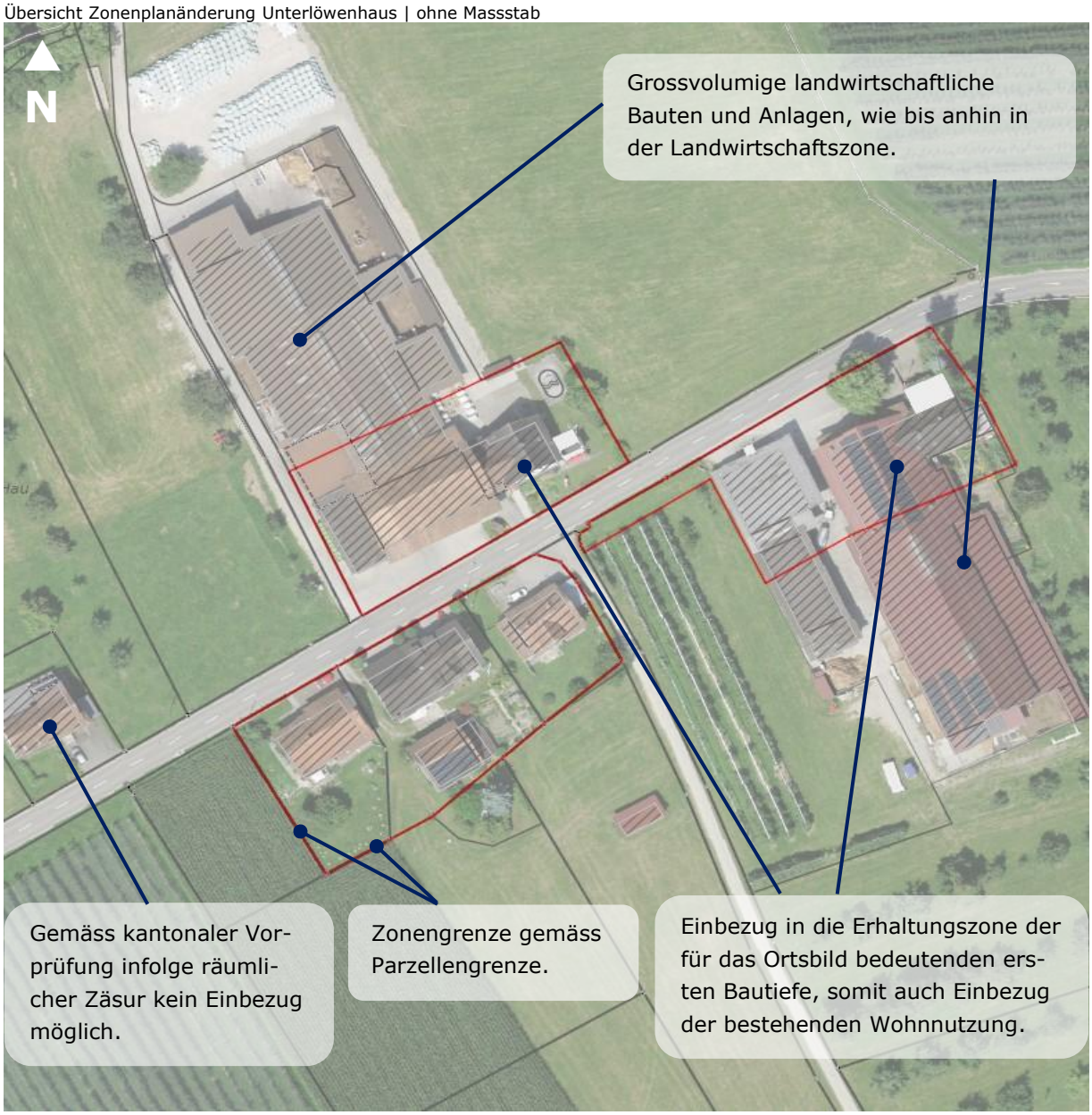
Voraussetzungen für die Überführung in eine Erhaltungszone	erfüllt
Kulturgeschichtlich begründeter Siedlungsansatz	✓
Mindestens 5 Wohnbauten	✓
Geschlossene Häusergruppe mit Siedlungsqualität	✓
Ausreichende Erschliessung	✓

Bemerkungen:
Die Kleinsiedlung Unterlöwenhaus 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 Unterlöwenhaus 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 eingestuft.

Abgrenzung der Erhaltungszone Unterlöwenhaus:
Nachfolgend ist die vorgesehene Zonenabgrenzung für die Erhaltungszone in Unterlöwenhaus rot umrandet.

Übersicht Zonenplanänderung Unterlöwenhaus | ohne Massstab



rot = Zonengrenze neu

3. 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 Ausnahmebewilligung 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 Dorfzone.
- Das Kapitel 2 wird mit dem Abschnitt E «Weitere Nichtbauzonen» ergänzt. Der Art. 17a Erhaltungszone Eh wird eingefügt. Die Erhaltungszone ist in Art. 15 ff. PBV abschliessend geregelt. Der aufgeführte Wortlaut ist dementsprechend dem Wortlaut der PBV entnommen.

4. Nachweise

4.1 Umsetzung kantonaler Vorgabe

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

4.2 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.

5. Verfahren

Im Rahmen der öffentlichen Vernehmlassung der KRP-Änderung zum Kapitel Kleinsiedlungen hat sich die Gemeinde Erlen mit Ihren Anliegen eingebracht.
Unter anderem brachte die Gemeinde Erlen (wie auch Private) beim Kanton ein, Aach bei Engishofen als Bauzone zu belassen. Dies wurde vom Kanton abgelehnt. Im Mitwirkungsbericht vom ARE ist dazu folgende Art der Berücksichtigung aufgeführt: *«Die Kleinsiedlung Aach (K116) verfügt über 6 Wohnbauten und über insgesamt 9 Gebäude innerhalb der heutigen Zonenabgrenzung. Sie liegt abseits des Hauptsiedlungsgebiets von Erlen, südlich von Engishofen. Zwischen der Kleinsiedung Aach und Engishofen verläuft ein Fliessgewässer. Die Distanz zwischen den Bauten der Kleinsiedlung Aach und den Bauten von Engishofen beträgt knapp 100 m. Aach und Engishofen können folglich nicht zusammen beurteilt werden. Bei der Kleinsiedlung Aach ist die Zuweisung zu einer Erhaltungszone möglich, nicht aber die Zuweisung zu einer Bauzone nach Art. 15 RPG. Die Kleinsiedlung Aach erfüllt die Anforderungen an eine Bauzone aufgrund der Siedlungsgrösse nicht.»*

5.1 Vorprüfung

Der Gemeinderat hat die vorliegenden Unterlagen zur kantonalen Vorprüfung freigegeben. Am 19.05.2025 wurde die vorliegende Planung zur Vorprüfung durch die kantonalen Amtsstellen eingereicht. Der Vorprüfungsbericht enthält Bemerkungen, die in der entsprechenden Reihenfolge mit den jeweiligen Anpassungen und Berücksichtigungen nachfolgend erläutert werden.
Kursiv: sinngemässe Anregungen aus der Vorprüfung / Normalschrift: Erläuterungen zur Berücksichtigung. (Nummern gemäss Kapiteln im Vorprüfungsbericht)

1. Vorbemerkungen

Die eingereichten Unterlagen sind vollständig und enthalten im Wesentlichen die zum Verständnis notwendigen Angaben.
Wird zur Kenntnis genommen.

2. Zonenplan

Aach bei Engishofen (K116): Zu prüfen wäre, ob der nördliche Zonenverlauf der Erhaltungszone auf die Gewässerraumlinie der Aach gelegt werden soll. Damit wäre aus zonenrechtlicher Sicht klar, dass im Bereich des Gewässerraums nur eine extensive Bewirtschaftung zulässig ist.
Die südliche Zonenabgrenzung ist enger zu fassen. Die Zonengrenze westlich zur Wohnbaute Assek Nr. 401 ist entlang des Parkplatzes zu führen. Die unbebaute und landwirtschaftlich genutzte Parzelle Nr. 5284 ist vollständig der Landwirtschaftszone zuzuweisen.
Wurde angepasst. Der nördliche Zonenverlauf der Erhaltungszone wird auf die Gewässerraumlinie gelegt und die südliche Zonenabgrenzung enger gefasst.

Unterlöwenhaus (K119): Der Einbezug zweier grosser, unbebauter und landwirtschaftlich genutzter Wiesen in die Erhaltungszone widerspricht der der geforderten «engen Zonenabgrenzung». Insbesondere das Wohnhaus im Westen und die östlich angrenzende, noch unüberbaute Fläche können aufgrund der räumlichen Zäsur nicht in die Erhaltungszone mitaufgenommen werden, obwohl der Gebäudeabstand mit 40 Metern unter dem massgebenden Gebäudeabstand liegt. Auch gehört das Wohnhaus Assek Nr. 568 nicht zum historischen Teil der Kleinsiedlung Unterlöwenhaus. Im Weiteren ist die Erhaltungszone auch auf der Parzelle Nr. 6312 im Bereich der Strassenkreuzung (unüberbaute Fläche) zu reduzieren.
Wurde angepasst.

3. Baureglement

Die definierte Regelbaumasse ist zweckmässig.

Wird zur Kenntnis genommen.

4. Weitere Anmerkungen

Information und Mitwirkung: Der Planungsbericht äussert sich nicht dazu, wie die Information und Mitwirkung erfolgen sollen.

Die öffentliche Mitwirkung erfolgt nach der kantonalen Vorprüfung. Der Planungsbericht wird dann entsprechend nachgeführt, sobald dies erfolgt.

Kommunaler Richtplan: Der kommunale Richtplan ist bei der nächsten Überarbeitung entsprechend dieser Zonenplanänderung anzupassen.

Wird zur Kenntnis genommen.

5. Schlussbemerkungen

Wird die Planung gemäss unseren Ausführungen überarbeitet, können wir beim Departement eine Genehmigung beantragen.

Wird zur Kenntnis genommen.

5.2 Mitwirkung, öffentliche Auflage, Gemeindeversammlung, Genehmigung

Folgen noch.

NRP Ingenieure AG

Pascal Meile
Co-Standortbereichsleiter Raumplanung Amriswil