

do stuunsch

Gemeinderlen

Herzlich Willkommen

Bereinigung Kleinsiedlungen in der Politischen Gemeinde Erlen

Informationsanlass vom 27. Oktober 2026

Ablauf

1. Begrüssung, Einleitung	**Thomas Bosshard**
2. Ausgangslage	**Pascal Meile**
3. Änderungen Zonenplan & Baureglement	**Pascal Meile**
4. Terminplan, weiteres Vorgehen	**Thomas Bosshard**
5. Fragen, Diskussion	**Alle**

Gemeinderlen

Einleitung

Zielsetzung des heutigen Informationsanlasses

- Übergeordnete Vorgaben aufzeigen
- Vorgesehene Änderungen im Baureglement und im Zonenplan aufzeigen
- Ablauf der öffentlichen Mitwirkung und des weiteren Vorgehens aufzeigen

Gemeinderlen

Ausgangslage

Definition «Kleinsiedlung»

- Kompakte Ansammlung weniger Bauten und Anlagen (ca. 300 Kleinsiedlungen im Kanton Thurgau)
- Unabhängig von Nutzungsart und Zonenzuweisung (nicht nur «Weilerzonen»)

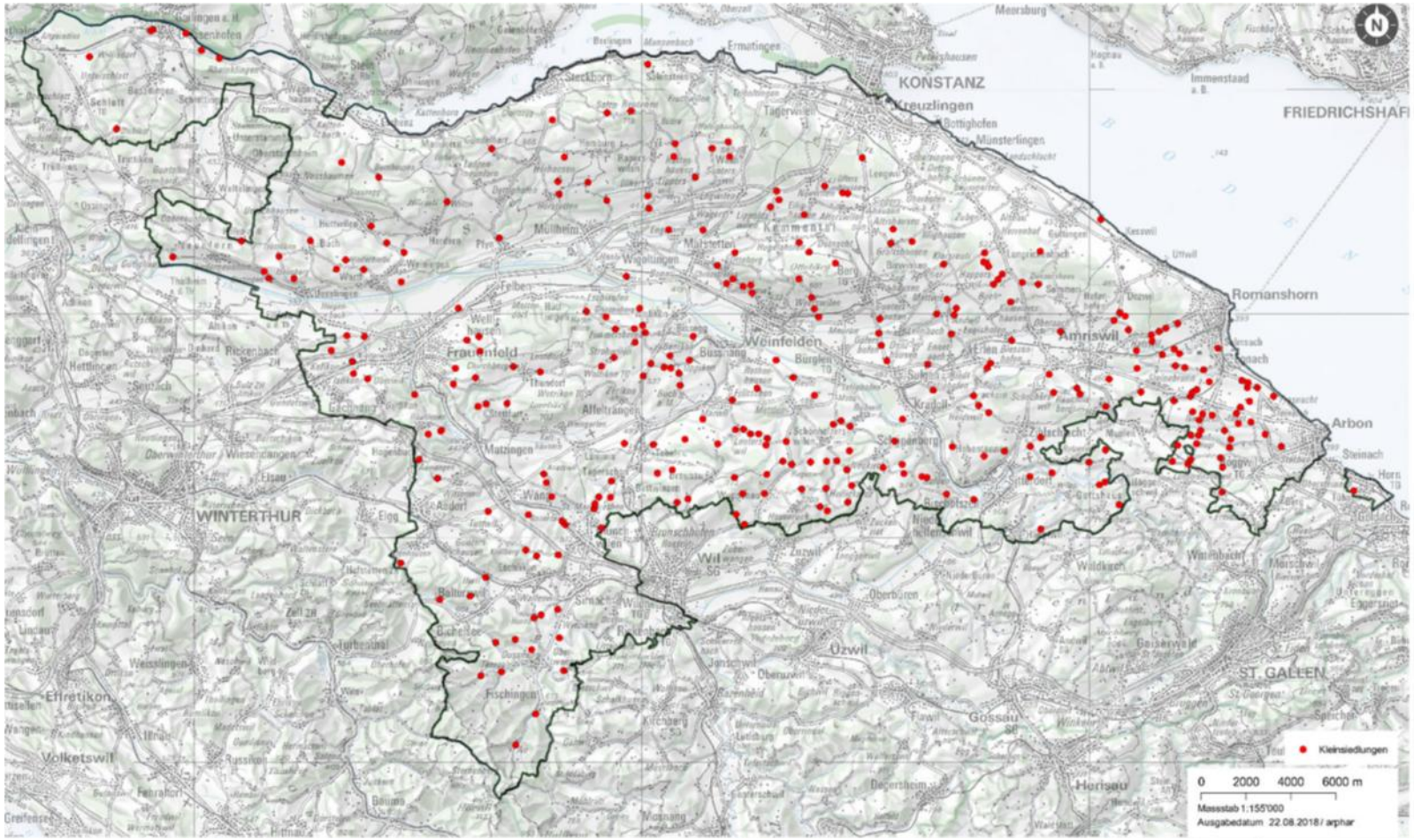


Quelle: Donald Kaden

Gemeinderlen

Ausgangslage

Geografische Verteilung der rund 300 Kleinsiedlungen im Thurgau



Gemeinderlen

Ausgangslage

Kantonaler Richtplan

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.

Festsetzung 1.9 A

Gemeinderlen

Ausgangslage

Kantonaler Richtplan

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

Federführung: betroffene Gemeinden
Beteiligte: –
Termin: innert 5 Jahren

Planungsauftrag 1.9 A

Gemeinderlen

Anhang A8

Aach bei Engishofen:	Erhaltungszone (oder Landwirtschaftszone)
Unterlöwenhaus:	Erhaltungszone (oder Landwirtschaftszone)

Ausgangslage

Kantonale Grundsätze für die Abgrenzung der Erhaltungszone:

- Eng zu begrenzen
- Bauten und Anlagen zu umfassen, die rechtmässig erstellt wurden und zum geschlossenen Siedlungsbild gehören
- Abstand zwischen Gebäude und Zonengrenze max. 5 Meter
- Einfache Geometrie
- Entlang Parzellengrenze

Gemeinderlen

Ausgangslage

Kompensationsflächen:

Gemäss Anhang A9 des KRP stehen der Gemeinde Erlen keine Kompensationsfläche zu Verfügung.

Gemeinderlen

Ausgangslage

Öffentliche Mitwirkung KRP-Änderung

Antrag: Die Gemeinde Erlen, die Näf Installationen AG und drei Privatpersonen aus Engishofen beantragen sinngemäss, dass die Kleinsiedlung Aach in der Dorfzone bleiben soll.

Mitwirkungsbericht: Die Kleinsiedlung Aach 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. Aach und Engishofen können infolge der Distanz 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.

Ausgangslage

Übergangsregelung kantonale Kleinsiedlungsverordnung (KSV):

- Seit 15.05.2020 in Kraft

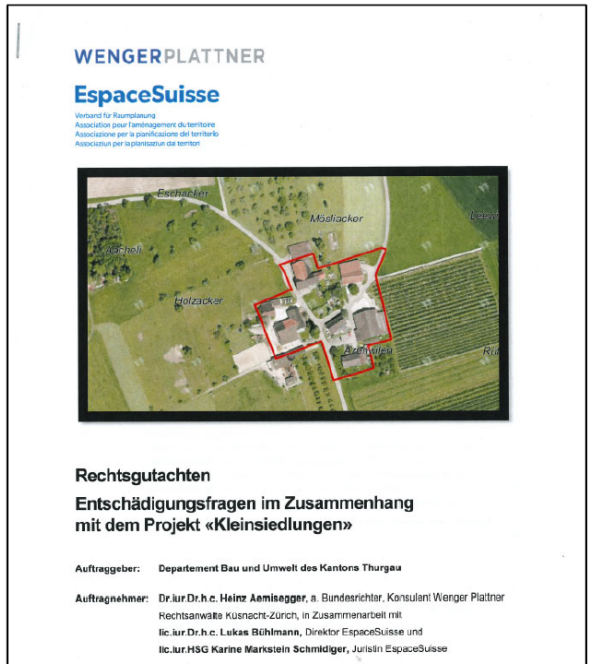
Verfahren Baubewilligungen:

- Prüfung durch kantonales Amt für Raumentwicklung
- Anwendbares Recht ist die neue Zuteilung

Gemeinderlen

Ausgangslage

Kantonales Gutachten zu Entschädigungsfragen:


WENGERPLATTNER

EspaceSuisse

Verband für Raumplanung
Association pour l'aménagement du territoire
Associazione per la pianificazione del territorio
Associaziun per la planisaziun da territori

Eschacker
Möslacker
Holzacker

Rechtsgutachten

Entschädigungsfragen im Zusammenhang
mit dem Projekt «Kleinsiedlungen»

Auftraggeber: Departement Bau und Umwelt des Kantons Thurgau

Auftragnehmer: Dr.iur.Dr.h.c. Heinz Aemisegger, a. Bundesrichter, Konsulent Wenger Plattner Rechtsanwälte Küsnacht-Zürich, in Zusammenarbeit mit
lic.iur.Dr.h.c. Lukas Bühlmann, Direktor EspaceSuisse und
lic.iur.HSG Karine Markstein Schmidiger, Juristin EspaceSuisse

Rechtsgutachten

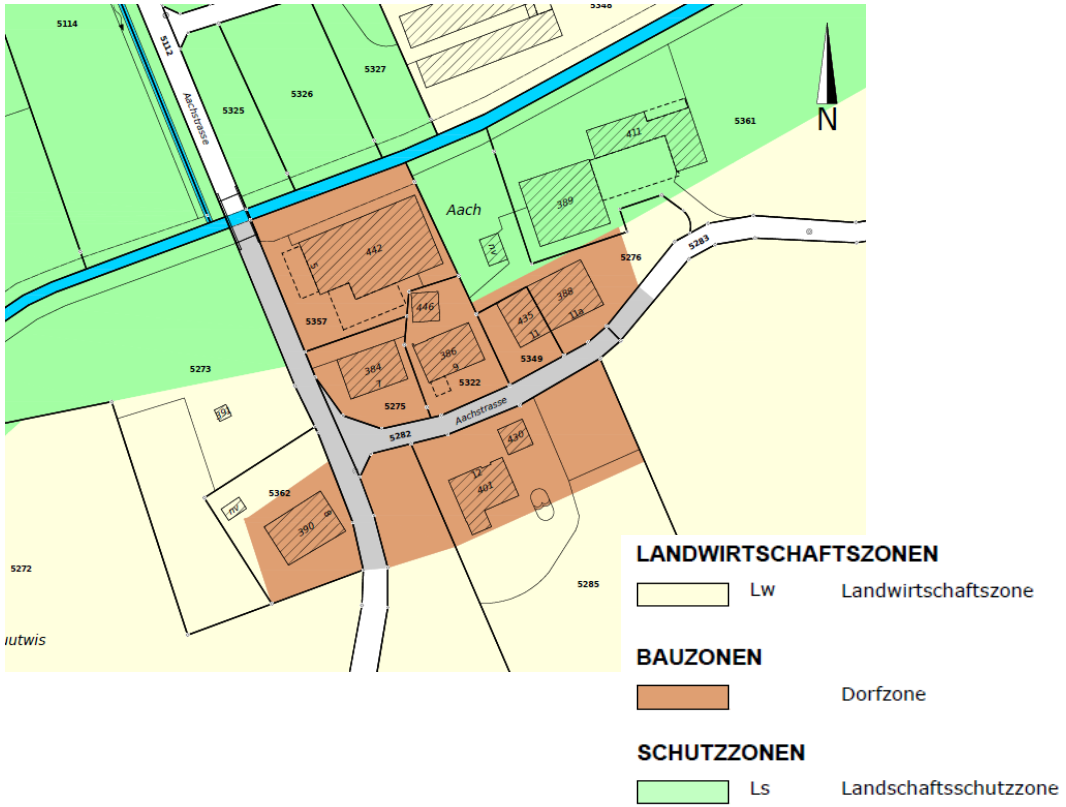
Entschädigungsfragen im Zusammenhang mit dem Projekt „Überprüfung Kleinsiedlungen im Kanton Thurgau“

Fazit: Nicht entschädigungspflichtig weil **„Nichteinzonung“** anstatt „Auszonung“

Änderung Zonenplan

Aach bei Engishofen: Dorfzone -> Erhaltungszone

Bisher:



Neu:



Gemeinderlen

Änderung Zonenplan

Unterlöwenhausen: Landwirtschafszone -> Erhaltungszone

Bisher:



Neu:



Gemeinderlen

Änderung Baureglement

Neu: Art. 17a Erhaltungszone Eh

1. Erhaltungszonen im Sinne von Artikel 33 RPV 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. Zulässig sind Wohnbauten sowie mässig störende Betriebe.
2. Zulässig sind Wohnbauten und landwirtschaftliche Ökonomiebauten sowie mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe.
3. Bestehende Bauten dürfen erneuert, teilweise geändert, massvoll erweitert oder umgenutzt werden, wenn die Charakteristik der Gebäude im Wesentlichen erhalten bleibt.
4. Ersatzbauten sind zulässig. Sie sind grundsätzlich an gleicher Stelle, mit gleichem Volumen und gleicher Charakteristik zu erstellen.
5. Es ist unzulässig, für eine freistehende Ökonomiebaute eine Ersatzbaute zu erstellen, wenn die Ersatzbaute Wohnzwecken dienen soll.

Gemeinderlen

Änderung Baureglement

Neu: Art. 17a Erhaltungszone Eh

6. Bei Umnutzungen von bestehenden Bauten zu Wohnzwecken und bei Er-satzbauten müssen die Nebennutzflächen in das Gebäude integriert werden.
7. Neubauten sind zulässig, wenn sie landwirtschaftlich begründet oder standortgebunden sind. Sie haben sich in Stellung, Volumen und Charakteristik den bestehenden Bauten anzupassen.
8. An- und Kleinbauten sowie Anlagen sind zulässig, wenn der Charakter und die Eigenart der Kleinsiedlung nicht beeinträchtigt werden.
9. Die Ausgestaltung, die Materialisierung sowie die Farbgebung der Fassaden und Dächer hat sich der traditionell ländlichen Bauweise anzupassen.
10. Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind bei der Erneuerung, teilweisen Änderung, massvollen Erweiterung, Umnutzung sowie bei Abbruch und Wiederaufbau von freistehenden Ökonomiebauten nicht zulässig. Vereinzelte hochstehende Dachflächenfenster bis zu einem Lichtmass von 0.6 m^2 können bewilligt werden.

Gemeinderlen

Änderung Baureglement

Änderung: Art. 5 Masstabelle

Zone		Geschoss-flächenziffer GFZ [1] max.	Grenzabstand [a] GA klein [m] min.	GA gross [m] min.	Gebäude-länge [m] max.	Fassaden-höhe [b] [m] max.	Gesamt-höhe [m] max.	ES [c]	Bauweise
Wohnzonen	W 2a	0.65	4.0	8.0	30.0	7.5	11.0	II	offen, halboffen
	W 2b	0.85	4.0	8.0	35.0	8.0	11.5	II	offen, halboffen
	W 3	1.00	5.0	8.0	35.0	11.0	14.5	II	offen, halboffen
Dorfzone	D 2	--	4.0	8.0	40.0	8.5	13.0	III	offen, halboffen
Wohn- und Arbeitszonen	WA 2	0.95	4.0	8.0	35.0	8.5	12.5	III	offen, halboffen
	WA 3	1.05	5.0	8.0	40.0	11.5	15.5	III	offen, halboffen
Arbeitszone Gewerbe	AG	--	4.0 [1]	4.0 [1]	70.0	12.0	16.0	III	offen, halboffen
Arbeitszone Industrie	AI	--	4.0 [1]	4.0 [1]	100.0	16.0	20.0	IV	offen, halboffen
Arbeitszone Gartenbau	AGb	--	4.0	4.0	70.0	10.0	14.0	III	offen, halboffen
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	OeBA	--	4.0	4.0	60.0	12.0	16.0	III	offen, halboffen
Zone für öffentliche Anlagen	OeA	--	3.0	3.0	12.0	3.5	5.0	III	offen
Golfplatzzone I	G I	--	3.0	3.0	12.0	3.5	5.0	III	offen
Golfplatzzone II	G II	0.90	4.0	4.0	80.0	8.5	12.5	III	offen, halboffen
Landwirtschafts-, Landschaftsschutz-zone	Lw, Ls	--	5.0	5.0	--	--	--	III	offen, halboffen
LwbN Tierhaltung	LwbN T	--	5.0	5.0	100.0	8.0	12.0	III	offen, halboffen
Erhaltungszone	Eh	--	4.0	8.0	40.0	8.5	13.0	III	offen, halboffen

Grober Terminplan

• Informationsanlass	heute
• Mitwirkung	28. Oktober bis 30. November 2026
• Bereinigung infolge Mitwirkung	Frühjahr 2027
• Gemeinderat Beantwortung Eingaben, Beschluss	Frühjahr 2027
• Öffentliche Auflage	Mitte 2027
• Evtl. Einspracheentscheid	Mitte 2027
• Beschluss Gemeindeversammlung	Ende 2027
• Genehmigung durch DBU	Mitte 2028
• Inkraftsetzung durch Gemeinderat	Mitte 2028

Gemeinderlen

Weiteres Vorgehen

Mitwirkung:

- 28. Oktober 2026 bis 30. November 2026

- Zur Diskussion stehende Unterlagen sind einsehbar auf Gemeindeverwaltung und abrufbar unter:
  www.erlen.ch

- Eingaben während Mitwirkungsfrist schriftlich an den Gemeinderat Erlen

Gemeinderlen

Fragenbeantwortung

Allgemeine Fragen:

- Verständnisfragen
- Fragen von allgemeinem Interesse

Spezifische Fragen:

- Im Anschluss oder während der Vernehmlassung auf der Gemeindeverwaltung



do stuunsch

Herzlichen Dank für die Aufmerksamkeit

Gemeinderlen