
Bereinigung Kleinsiedlungen

Planungsbericht

Änderung	Entwurf	gezeichnet	kontrolliert	Datum
	ske/pme			30.05.2024
pme				06.11.2025

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 PBV	4
2.5 Gesetz über Vereinbarungen zur Milderung finanzieller Härtefälle von raumplanerischen Massnahmen in Kleinsiedlungen (GVKS)	5
2.6 Kleinsiedlungsverordnung (KSV)	5
2.7 Kantonaler Richtplan (KRP)	6
3. Neue Zonierung Kleinsiedlungen	8
3.1 Bärshof	8
3.2 Obergreut	10
3.3 Untergreut	12
3.4 Schönenbohl	14
3.5 Geienberg	16
3.6 Bruster	18
3.7 Dünnershaus	20
4. Einzonung Kompensationsflächen	22
5. Änderung Baureglement	23
6. Nachweise	24
6.1 Umsetzung kantonalen Vorgabe	24
6.2 Entschädigung	24
7. Verfahren	25
7.1 Beratung Gemeinderat	25
7.2 Vorprüfung	25
7.3 Information und Mitwirkung	27
7.4 Öffentliche Auflage, Genehmigungsverfahren und Inkraftsetzung	27

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.

Die Gemeinde Langrickenbach verfügt über verschiedene Kleinsiedlungen, die gemäss diesem Projektauftrag überprüft und gegebenenfalls einer sachgerechten Zone zugewiesen werden müssen.

1.2 Plangebiet

Das Plangebiet umfasst das gesamte Gebiet der Politischen Gemeinde Langrickenbach, 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 angemessenen 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. 30 Sicherung der Fruchtfolgeflächen

¹ Die Kantone sorgen dafür, dass die Fruchtfolgeflächen den Landwirtschaftszonen zugeteilt werden; sie zeigen in ihren Richtplänen die dazu erforderlichen Massnahmen.

^{1bis} Fruchtfolgeflächen dürfen nur eingezont werden, wenn:

- a. ein auch aus der Sicht des Kantons wichtiges Ziel ohne die Beanspruchung von Fruchtfolgeflächen nicht sinnvoll erreicht werden kann; und
- b. sichergestellt wird, dass die beanspruchten Flächen nach dem Stand der Erkenntnisse optimal genutzt werden.

[...]

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 PBV

Erhaltungszonen

§ 15 Zonenzweck

1 Erhaltungszonen im Sinne von Art. 33 der Raumplanungsverordnung (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.

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. Vereinzelt 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)

§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.

§2 Objektive Voraussetzungen

¹ Vereinbarungen im Sinne von § 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.

Es sind die folgenden Kleinsiedlungen der Politischen Gemeinde Langrickenbach aufgelistet:

KS-ID	Koordinaten	Bezeichnung
K378	2 735 489 / 1 272 379	Obergreut Nord
K217	2 736 109 / 1 271 774	Schönenbohl

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

Es sind die folgenden Kleinsiedlungen der Politischen Gemeinde Langrickenbach aufgelistet:

KS-ID	Koordinaten	Bezeichnung
K207	2 735 275 / 1 272 315	Bärshof
K209	2 735 724 / 1 271 315	Bruster
K211	2 737 723 / 1 271 316	Dünnershaus
K212	2 735 920 / 1 271 539	Geienberg
K214	2 735 421 / 1 272 243	Obergreut Süd
K218	2 735 502 / 1 272 243	Untergreut

2.7 Kantonaler Richtplan (KRP)

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).

Kap. 1.9 Kleinsiedlungen

- Am 11. Januar 2022 hat der Regierungsrat die Richtplanänderung «Kleinsiedlungen» (Stand: Dezember 2021) erlassen und dem Grossen Rat mit einer Botschaft zur Genehmigung überwiesen.
- An seiner Sitzung vom 14. September 2022 hat der Grosse Rat die Richtplanänderung «Kleinsiedlungen» genehmigt.
- Die Richtplanänderung «Kleinsiedlungen» wurde am 23. Februar 2023 durch den Bundesrat genehmigt.

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 werden die folgenden Kleinsiedlungen der Gemeinde Langrickenbach aufgelistet:

Kleinsiedlung (Kleinsiedlungs-ID)	Möglicher Zonentyp			Koordinaten
	nach Art. 15 RPG*	nach Art. 33 RPV**	nach Art. 16/17 RPG***	
Bärshof (K207)		x	x	2 735 275 / 1 272 315
Bruster (K209)		x	x	2 735 724 / 1 271 315
Dünnershaus (K211)		x	x	2 737 723 / 1 271 316
Geienberg (K212)		x	x	2 735 920 / 1 271 539
Obergreut Nord (K378)			x	2 735 489 / 1 272 379
Obergreut Süd (K214)		x	x	2 735 421 / 1 272 243
Schönenbohl (K217)			x	2 736 109 / 1 271 774
Untergreut (K218)		x	x	2 735 502 / 1 272 099

* z.B. Dorfzone (nicht Weilerzone)

** Erhaltungszone

*** Landwirtschafts- oder Landschaftsschutzzone

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 Langrickenbach **1.17 ha** Kompensationsfläche zu Verfügung.

3. Neue Zonierung Kleinsiedlungen

3.1 Bärshof

Kleinsiedlungs-ID: K207

Zonenplan, bisher



ohne Massstab

Zonenplan, neu



ohne Massstab

Eckdaten

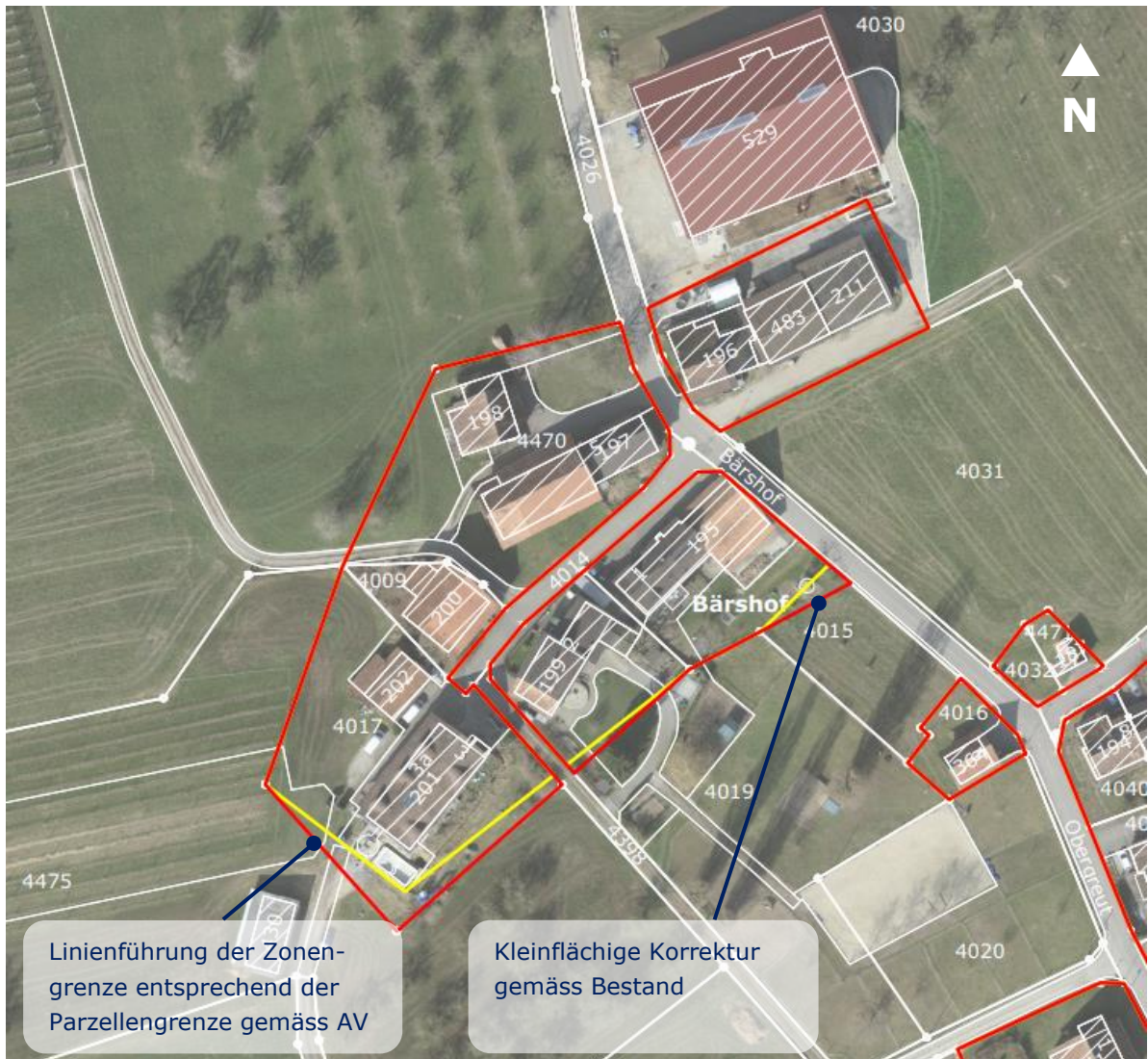
Zonentyp, aktuell	Weilerzone
Zonenzuteilung neu	Erhaltungszone
Anzahl Wohngebäude gem. Gemeinde	6
Anzahl Gebäude total (AV fortlaufend)	10
Fläche in ha, aktuell	0.95

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

Bemerkungen:

Die Kleinsiedlung Bärshof 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 Bärshof die Vorgaben an eine Bauzone nach Art. 15 RPG nicht. Sie wird daher im vom Bundesrat genehmigten Kantonalen Richtplan als Zone nach Art. 18 RPG / Art. 33 RPV (Erhaltungszone) eingestuft.



Luftbild Bärshof mit Zonengrenzen alt (gelb) und Zonengrenzen neu (rot).

Begründung der kleinflächigen Erweiterungen der Erhaltungszone gegenüber der bisherigen Weilerzone:

Entsprechend der allgemeinen Umschreibung im kantonalen Vorprüfungsbericht soll die vorliegende kleinflächige Erweiterung der Erhaltungszone gegenüber der Weilerzone erfolgen, damit die Abgrenzung der Erhaltungszone eine möglichst einfache Geometrie aufweist und wenn möglich entlang der Parzellengrenze verläuft. Hierfür könne gemäss kantonaem Vorprüfungsbericht die Zone auch leicht vergrössert werden.

3.2 Obergreut

Kleinsiedlungs-ID: K378 / K214

Eckdaten

Zonentyp, aktuell

Weilerzone

Zonenzuteilung neu

Erhaltungszone / Landwirtschaftszone

Zonenplan, bisher



ohne Massstab

Zonenplan, neu



ohne Massstab

Der kantonale Richtplan (KRP) unterteilt Obergreut in «Obergreut Nord» und «Obergreut Süd». «Obergreut Nord» erfüllt gemäss KRP die Anforderungen an eine Erhaltungszone nicht und ist dementsprechend einer Landwirtschaftszone zuzuweisen. «Obergreut Süd» erfüllt gemäss KRP die Anforderungen an eine Erhaltungszone. Die kantonale Unterteilung von Obergreut in Nord und Süd erfolgte zwischen den Gebäuden Assek. Nr. 188 und 203.

Aus Sicht der Gemeinde wäre Obergreut als eine zusammengehörige Kleinsiedlung zu betrachten gewesen. Die kantonale Prüfung hat jedoch ergeben, dass das Kriterium «Kompaktheit» der Kleinsiedlung Obergreut nicht erfüllt sei und deshalb die beiden Teile in Obergreut separat zu betrachten seien.



Luftbild Obergreut mit Zonengrenzen alt (gelb) und Zonengrenzen neu (rot).

Begründung der kleinflächigen Erweiterungen der Erhaltungszone gegenüber der bisherigen Weilerzone:

Entsprechend der kantonalen Anleitung wird die Zonengrenze der Erhaltungszone auf einen Abstand von max. 5 m ab den Hauptbauten festgelegt. Zudem wird die bestehende Erschließungsfläche integriert.

3.3 Untergreut

Kleinsiedlungs-ID: K218

Zonenplan, bestehend



ohne Massstab

Zonenplan, neu



ohne Massstab

Eckdaten

Zonentyp, aktuell	Weilerzone
Zonenzuteilung neu	Erhaltungszone
Anzahl Wohngebäude (GWS 2020)	5
Anzahl Gebäude total (AV fortlaufend)	12
Fläche in ha, bisher	1.28

Voraussetzungen für die Überführung in eine Erhaltungszone

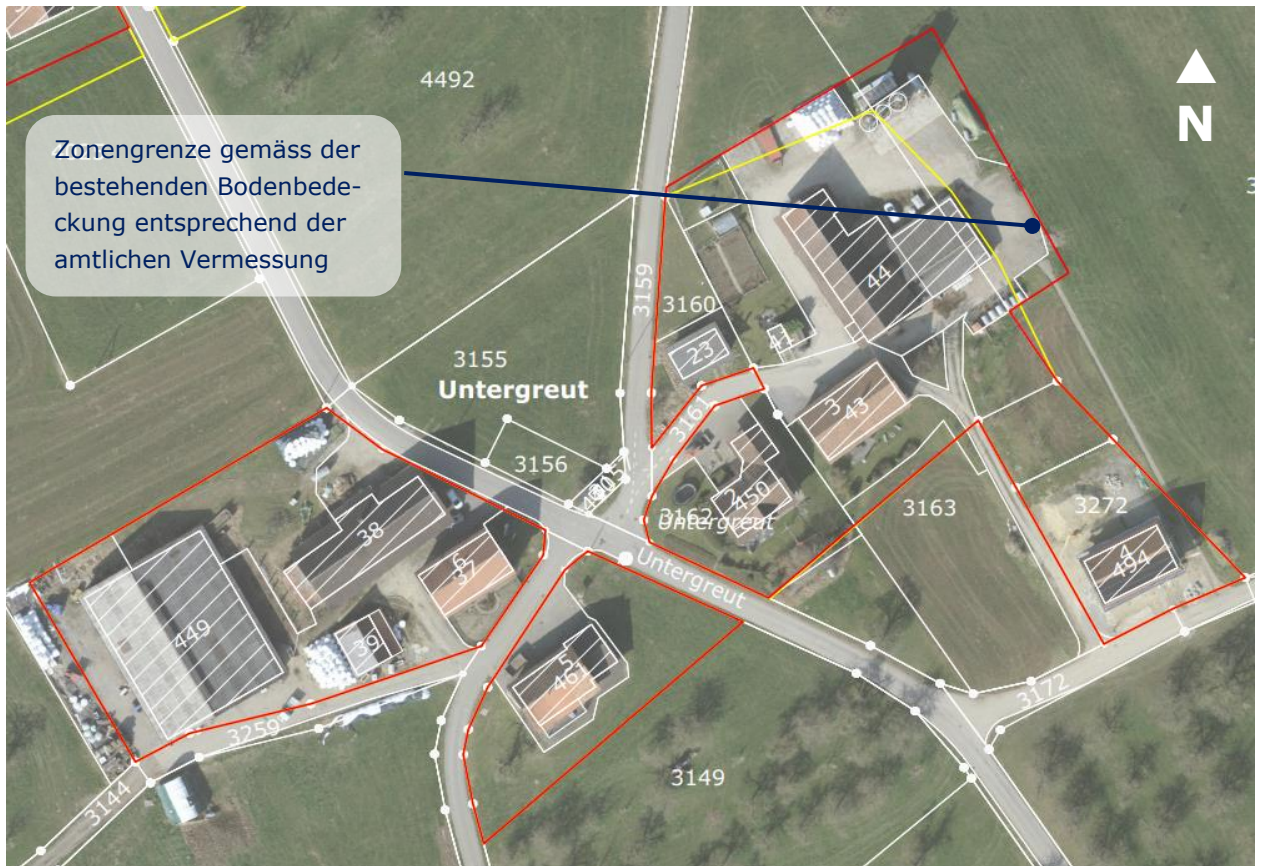
erfüllt

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

Bemerkungen:

Die Kleinsiedlung Untergreut 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 Untergreut die Vorgaben an eine Bauzone nach Art. 15 RPG nicht. Sie wird daher im vom Bundesrat genehmigten Kantonalen Richtplan als Zone nach Art. 18 RPG / Art. 33 RPV (Erhaltungszone) eingestuft.



Luftbild Untergreut mit Zonengrenzen alt (gelb) und Zonengrenzen neu (rot).

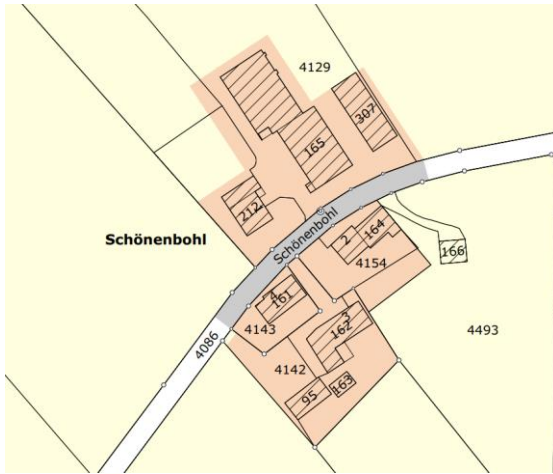
Begründung der kleinflächigen Erweiterungen der Erhaltungszone gegenüber der bisherigen Weilerzone:

Die bisherige Zonengrenze verläuft nahe an der Baute vorbei. Damit der zur Baute zugehörige Umschwung resp. die erforderliche Erschliessungsfläche samt den bewilligten Bauten und Anlagen in der selben Zone zu liegen kommen, wird die Erhaltungszone kleinflächig erweitert.

3.4 Schönenbohl

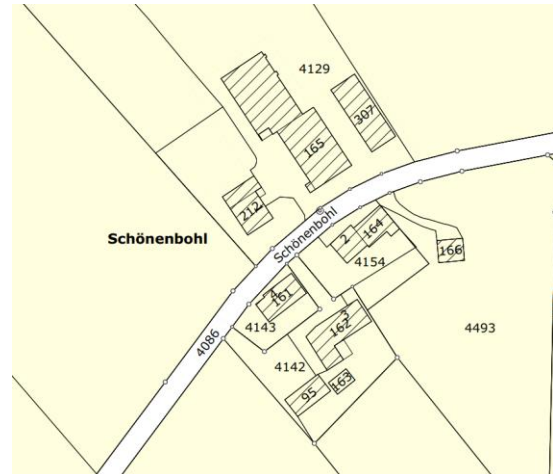
Kleinsiedlungs-ID: K217

Zonenplan, bisher



ohne Massstab

Zonenplan, neu



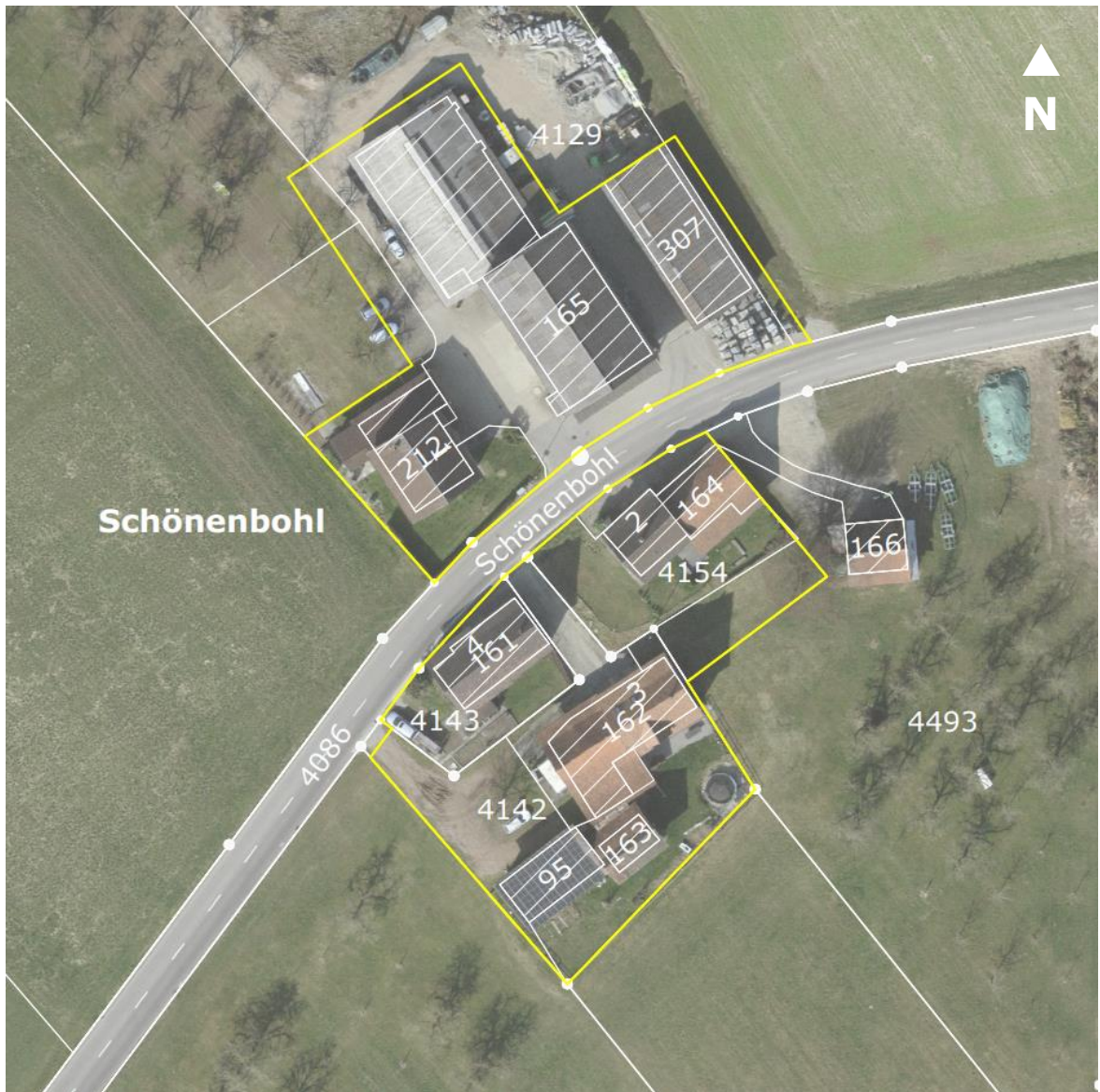
ohne Massstab

Eckdaten

Zonentyp, aktuell	Weilerzone
Zonenzuteilung neu	Landwirtschaftszone oder Landschaftsschutzzone
Anzahl Wohngebäude (GWS 2020)	4
Anzahl Gebäude total (AV fortlaufend)	8
Fläche in ha, aktuell	0.64

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

Bemerkungen:
 Aufgrund der niedrigen Anzahl Wohngebäude (4) erfüllt die Kleinsiedlung Schönenbohl die Vorgaben an eine Erhaltungszone (Zone nach Art. 18 RPG / Art. 33 RPV) nicht. Sie wird daher vom kantonalen Departement für Bau und Umwelt DBU als Landwirtschaftszone nach Art. 16 RPG oder als Landschaftsschutzzone nach Art. 17 RPG eingestuft.

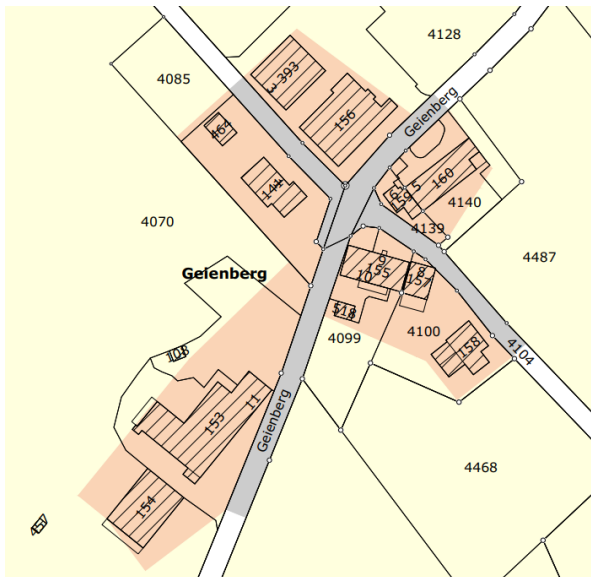


Luftbild Schönenbohl mit Zonengrenzen alt (gelb).

3.5 Geienberg

Kleinsiedlungs-ID: K212

Zonenplan, bisher



ohne Massstab

Zonenplan, neu



ohne Massstab

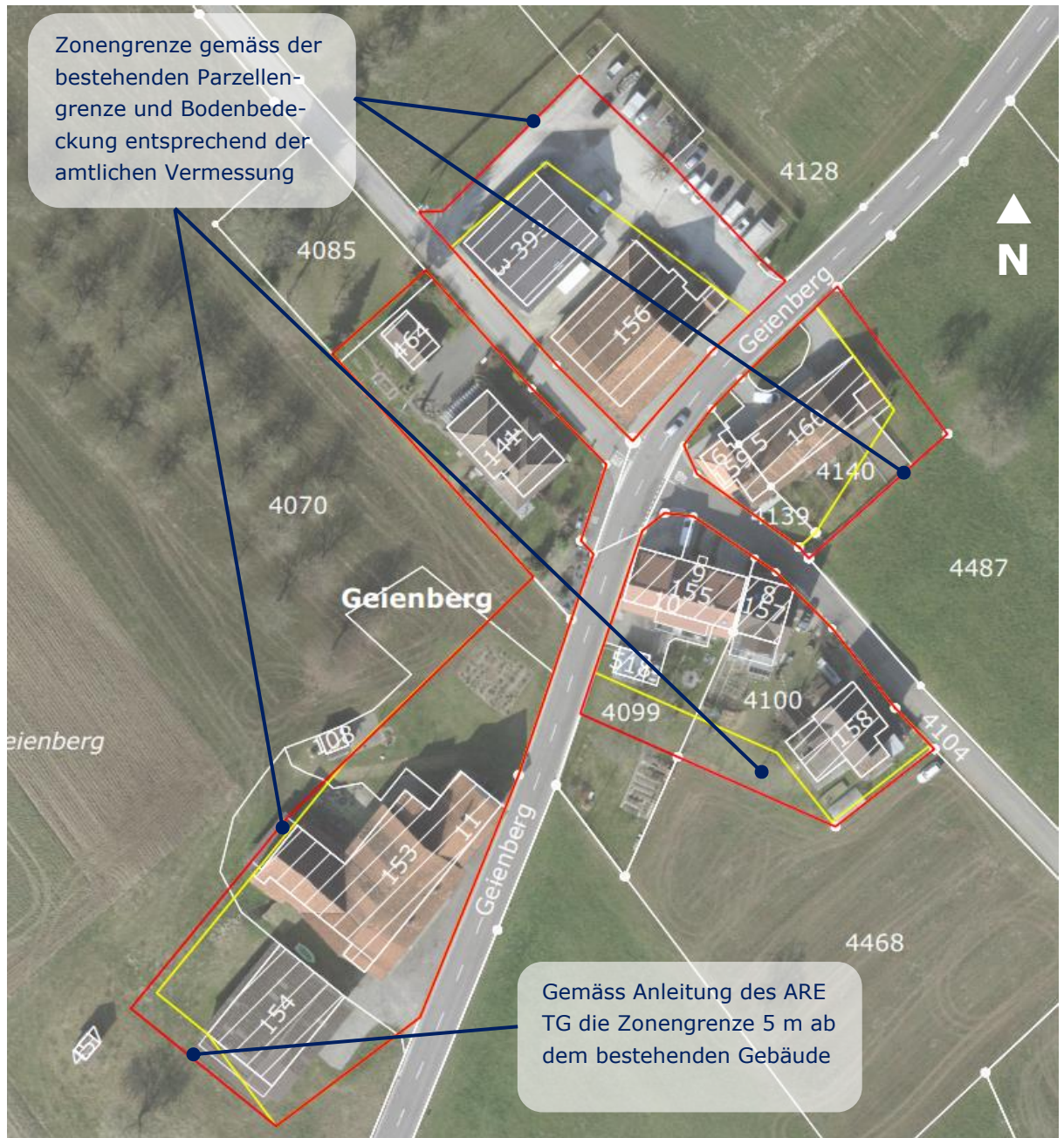
Eckdaten

Zonentyp, aktuell	Weilerzone
Zonenzuteilung neu	Erhaltungszone
Anzahl Wohngebäude (GWS 2020)	6
Anzahl Gebäude total (AV fortlaufend)	12
Fläche in ha, aktuell	0.94

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

Bemerkungen:
 Die Kleinsiedlung Geienberg 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 Geienberg die Vorgaben an eine Bauzone nach Art. 15 RPG nicht.
 Sie wird daher im vom Bundesrat genehmigten Kantonalen Richtplan als Zone nach Art. 18 RPG / Art. 33 RPV (Erhaltungszone) eingestuft.



Luftbild Geienberg mit Zonengrenzen alt (gelb) und Zonengrenzen neu (rot).

Begründung der kleinflächigen Erweiterungen der Erhaltungszone gegenüber der bisherigen Weilerzone:

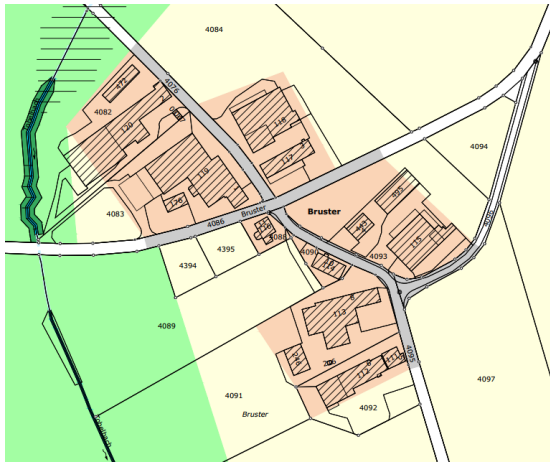
Entsprechend der allgemeinen Umschreibung im kantonalen Vorprüfungsbericht soll die Abgrenzung der Erhaltungszone eine möglichst einfache Geometrie aufweisen und wenn möglich entlang der Parzellengrenze verlaufen. Hierfür könne die Zone auch leicht vergrössert werden.

Die bisherige Zonengrenze verläuft zum Teil nahe an den Bauten vorbei. Damit der zur Baute zugehörige Umschwung resp. die erforderliche Erschliessungsfläche samt den bewilligten Bauten und Anlagen in der selben Zone zu liegen kommen, wird die Erhaltungszone kleinflächig erweitert.

3.6 Bruster

Kleinsiedlungs-ID: K209

Zonenplan, bestehend



ohne Massstab

Zonenplan, neu



ohne Massstab

Eckdaten

Zonentyp, aktuell	Weilerzone
Zonenzuteilung neu	Erhaltungszone
Anzahl Wohngebäude (GWS 2020)	9
Anzahl Gebäude total (AV fortlaufend)	17
Fläche in ha, bisher	2.24

Voraussetzungen für die Überführung in eine Erhaltungszone

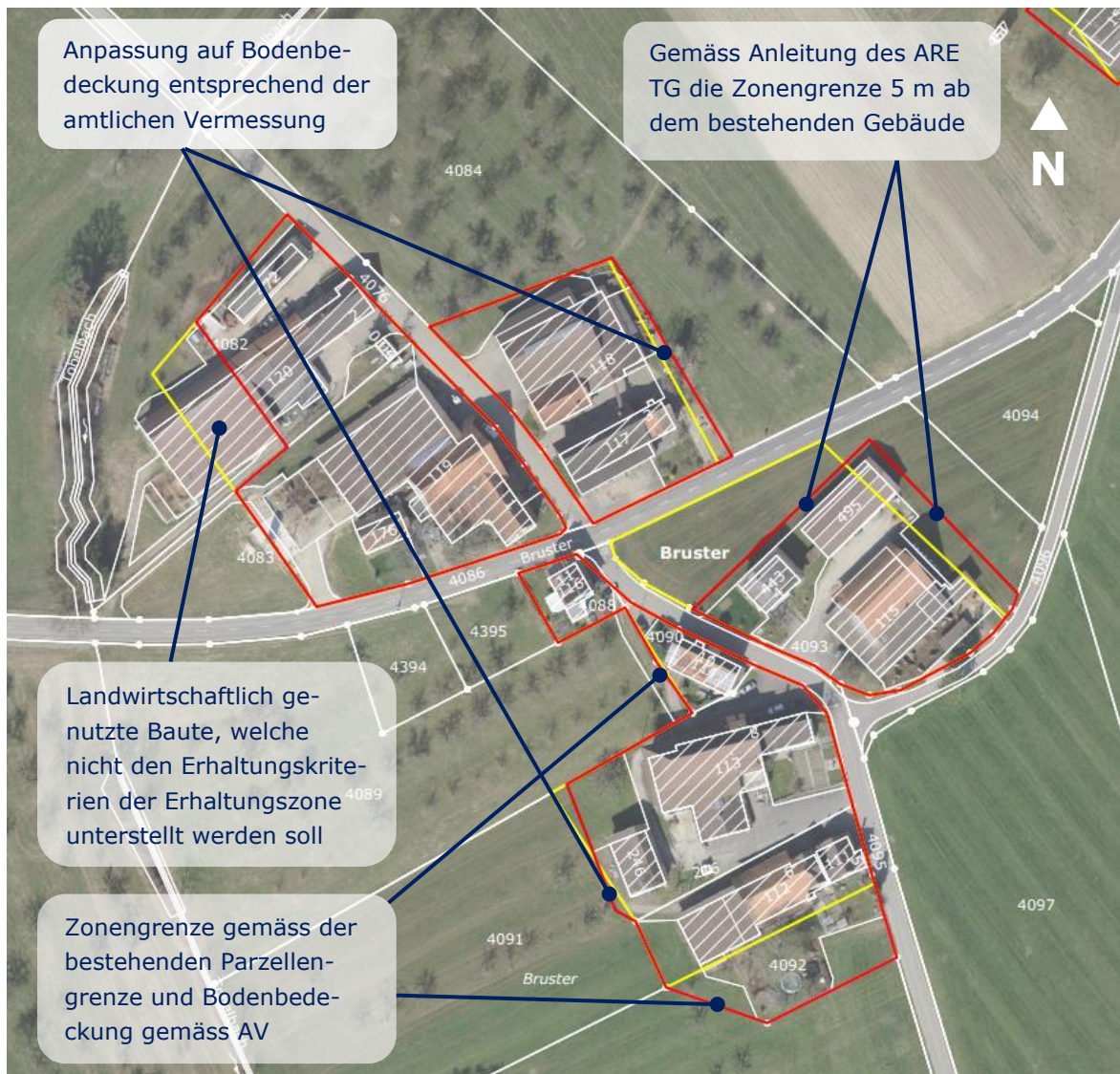
erfüllt

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

Bemerkungen:

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

Aufgrund der niedrigen Anzahl Wohngebäude (9) erfüllt die Kleinsiedlung Bruster die Vorgaben an eine Bauzone nach Art. 15 RPG nicht.
 Sie wird daher im vom Bundesrat genehmigten Kantonalen Richtplan als Zone nach Art. 18 RPG / Art. 33 RPV (Erhaltungszone) eingestuft.



Luftbild Bruster mit Zonengrenzen alt (gelb) und Zonengrenzen neu (rot).

Begründung der kleinflächigen Erweiterungen der Erhaltungszone gegenüber der bisherigen Weilerzone:

Entsprechend der allgemeinen Umschreibung im kantonalen Vorprüfungsbericht soll die die Abgrenzung der Erhaltungszone eine möglichst einfache Geometrie aufweisen und wenn möglich entlang der Parzellengrenze verlaufen. Hierfür könne die Zone auch leicht vergrössert werden.

Die bisherige Zonengrenze verläuft zum Teil nahe an den Bauten vorbei. Damit der zur Baute zugehörige Umschwung resp. die erforderliche Erschliessungsfläche in der selben Zone zu liegen kommen, wird die Erhaltungszone kleinflächig erweitert.

3.7 Dünnershaus

Kleinsiedlungs-ID: K211

Zonenplan, bisher



ohne Massstab

Zonenplan, neu



ohne Massstab

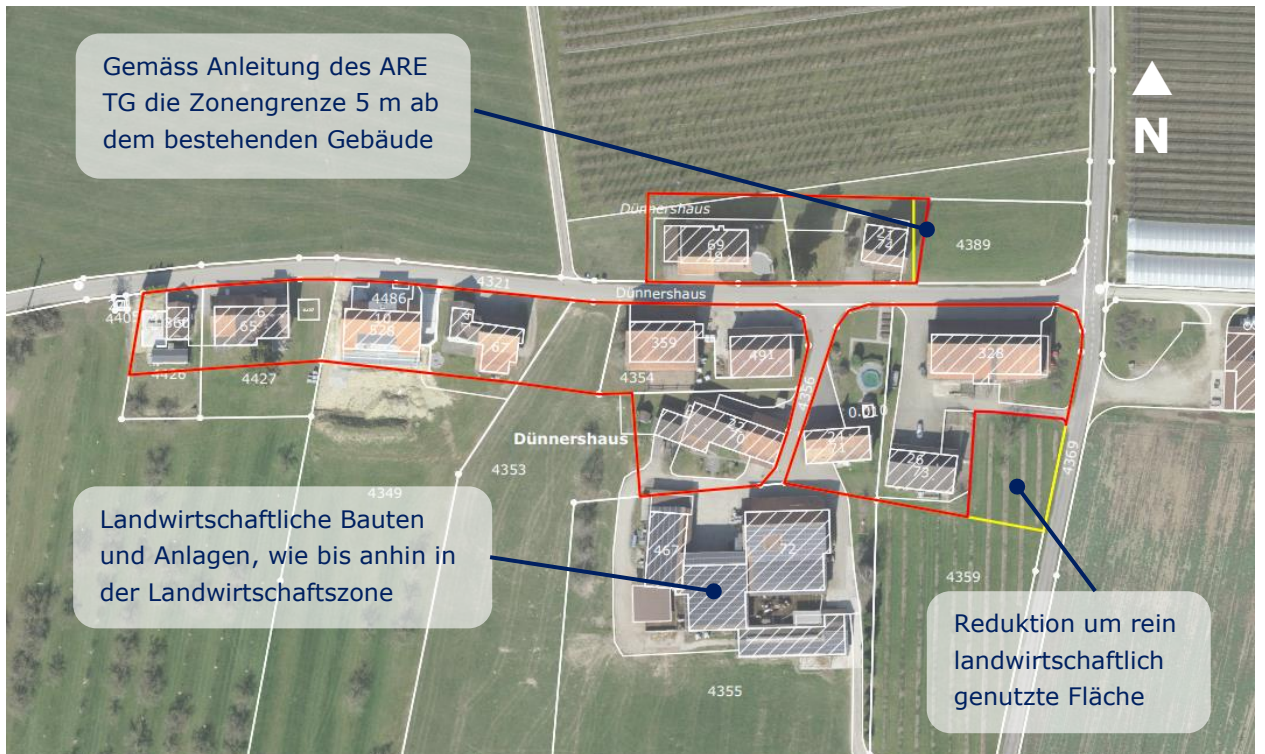
Eckdaten

Zonentyp, aktuell	Weilerzone
Zonenzuteilung neu	Erhaltungszone
Anzahl Wohngebäude (GWS 2020)	7
Anzahl Gebäude total (AV fortlaufend)	12
Fläche in ha, aktuell	1.57

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

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

 Aufgrund der niedrigen Anzahl Wohngebäude (7) erfüllt die Kleinsiedlung Dünnershaus 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.



Luftbild Dünnershaus mit Zonengrenzen alt (gelb) bleibt bestehen.

Begründung der kleinflächigen Erweiterungen der Erhaltungszone gegenüber der bisherigen Weilerzone:

Entsprechend der kantonalen Anleitung wird die Zonengrenze auf einen Abstand von max. 5 m ab der Hauptbaute festgelegt.

4. Einzonung Kompensationsflächen

Der Gemeinderat hat an seiner Sitzung vom 29.05.2024 entschieden, dass Einzonungen mit dem Guthaben aus der Kompensation erst nach Abschluss und Inkraftsetzung der Überarbeitung des Baureglements und des Zonenplans geprüft werden. Die vorliegenden Unterlagen enthalten daher keine Einzonungen.

Beim ARE TG im Voraus abgeklärt worden ist:

- Ist gemäss eurer aktuellen Ermittlung von Raum+ die WMZ-Auslastung der Gemeinde Langrickenbach ausreichend hoch, sodass die Kompensationsflächen von 1.17ha gemäss dem Anhang des KRP einzozont werden dürfen?
Ja, trotz der Einzonung würde die Auslastung aktuell nicht unter 85% fallen.
- Falls die WMZ-Auslastung momentan nicht für die ganzen 1.17ha genügend hoch ist, wäre es dann möglichen eine Teilfläche von den 1.17ha jetzt einzuzonen und die restliche Fläche zu einem späteren Zeitpunkt und falls ja wie gross wären diese Teilflächen?
Vgl. Antwort oben. Es wäre aber grundsätzlich möglich.
- Dürfen die Kompensationsfläche auch erst zu einem späteren Zeitpunkt einzozont werden?
Ja.
- Dürfte die Kompensationsfläche auch dafür genutzt werden, um eine Umzonung aus öffentlicher Zone in eine WMZ zu ermöglichen?
Ja.
- Dürfte die Kompensationsfläche auch für eine Einzonung in die Arbeitszone Gewerbe genutzt werden? Da die Gemeinde Langrickenbach im KRP komplett dem Raumtyp Kulturlandschaft zugewiesen ist, ist gemäss den KRP-Bestimmungen in Langrickenbach weder eine Neuansiedlung noch eine Betriebserweiterung von Gewerbebetrieben möglich, was dazu führt, dass in der Weilerzone bestehende Gewerbebetriebe andernfalls langfristig kaum in der Gemeinde gehalten werden können.
Nein. Kontingentsflächen sind als Ersatz für ehemalige unbebaute Weilerzonen zu betrachten, die aufgrund der Nutzungsmöglichkeiten als WMZ klassiert waren. Eine Ausscheidung der Kompensationsflächen als Arbeitszonen ist daher nicht möglich.

Zu beachten ist, dass auch bei diesen Einzonungen bei deren zukünftigen Umsetzung dann mal die üblichen Vorgaben bestehen werden. Insbesondere sind dies:

- Sicherstellung der Verfügbarkeit: Gemäss RPG Art. 15 kann Land nur dann neu einer Bauzone zugewiesen werden, wenn seine Verfügbarkeit rechtlich sichergestellt ist. Dies erfolgt i.d.R. durch Landerwerb oder dessen Sicherung z.B. mittels Kaufrecht.
- Fruchtfolgeflächen: Bei einer Einzonung von Fruchtfolgeflächen ist gemäss KRP-Planungsgrundsatz 2.2 E mit einer umfassenden Interessenabwägung zu prüfen, ob das überwiegende öffentliche Interesse für die Einzonung vorliegt und ob der Bedarf nicht in der Bauzone oder auf landwirtschaftlich weniger gut geeigneten Flächen erfüllt werden kann. Die kantonale Arbeitshilfe zur Interessenabwägung ist beigelegt. Kompensationen von Fruchtfolgeflächen sind gemäss KRP-Planungsgrundsatz 2.2 F ab einer Bagatellschwelle von 3'000 m² erforderlich.
- Mehrwertabgabe: Einzonungen in die Arbeitszone unterstehen gemäss § 63 ff. PBG der Mehrwertabgabepflicht.
- Bäuerliches Bodenrecht: Falls die Fläche der Einzonung noch dem bäuerlichen Bodenrecht gemäss BGGB untersteht, ist es aus diesem noch zu entlassen.

5. Änderung Baureglement

Die bisherige Weilerzone wird aus dem Baureglement entfernt, da mit den vorliegenden Zonenplanänderungen alle bisherigen Gebiete der Weilerzone entsprechend dem übergeordneten Auftrag einer anderen Zone zugewiesen werden.

Die im Baureglement ergänzte Erhaltungszone Eh ist keine Bauzone und wird daher bei den Nichtbauzonen eingereiht. Über Bauvorhaben in dieser Zone kann die Gemeinde daher 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).

In der Masstabelle werden die zulässigen Masse für die Erhaltungszone festgelegt. Die Masse entsprechen der bisherigen Weilerzone, ergänzt jedoch bei den Höhenvorgaben entsprechend der bereits erfolgenden Handhabung in der Landwirtschaftszone, dass nachweislich betriebsbedingte Mehrhöhen zulässig sind. Auf eine Beschränkung der GFZ wird verzichtet.

Das Baureglement der Gemeinde Langrickenbach wird dem Wortlaut der PBV entsprechend mit den folgenden Bestimmungen für die Erhaltungszone ergänzt:

Art. 17 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.*
- 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.*
- ⁶ *Bei Umnutzungen von bestehenden Bauten zu Wohnzwecken und bei Ersatzbauten 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. Vereinzelt hochstehende Dachflächenfenster bis zu einem Lichtmass von 0.6 m² können bewilligt werden.*

6. Nachweise

6.1 Umsetzung kantonalen Vorgabe

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

6.2 Entschädigung

Das Departement für Bau und Umwelt des Kantons Thurgau hat durch EspaceSuisse 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 beigegeben 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 Nicht-einzonungen grundsätzlich entschädigungslos hinzunehmen sind. Wird entgegen der Auffassung der Gutachter eine materielle Enteignung bejaht, so könnten nutzlos gewordene Planungskosten als Inkonvenienzen entschädigt werden.

7. Verfahren

Im Rahmen der öffentlichen Vernehmlassung der KRP-Änderung zu Kleinsiedlungen hat die Gemeinde Langrickenbach bereits ihre Anregungen eingereicht. Unter anderem angefragt wurde, ob «Obergreut-Nord» und Oberlöwenhaus als Erhaltungszone aufgenommen werden können. Beide Kleinsiedlungen wurden vom Kanton jedoch nicht als Erhaltungszone in den KRP aufgenommen.

7.1 Beratung Gemeinderat

Der Gemeinderat hat an seiner Sitzung vom 29.05.2024 entschieden, dass die Änderung des Baureglements und des Zonenplans zur Vorprüfung an den Kanton gesendet wird. Einzonungen mit dem Guthaben aus der Kompensation werden gemäss Beschluss des Gemeinderates erst nach Abschluss und Inkraftsetzung der Überarbeitung des Baureglements und des Zonenplans geprüft.

7.2 Vorprüfung

Der Vorprüfungsbericht datierte vom 13.09.2024. Dieser wurde in einzelnen Punkten am 11.12.2024 von der Gemeinde mit Vertretern des kantonalen Amtes für Raumentwicklung (ARE) besprochen. Anbei folgen, entsprechend der Reihenfolge im Vorprüfungsbericht, summarisch die Bemerkungen bezüglich Berücksichtigung der Vorbehalte des Kantons (*Kursiv: sinngemässe Anregung Vorprüfung, Normalschrift: Berücksichtigung*):

Die Zuweisung der Kleinsiedlung Obergreut Nord zur Erhaltungszone steht im Widerspruch zum Kantonalen Richtplan. Eine Kleinsiedlung kann nur dann in eine Erhaltungszone überführt werden, wenn sie mindestens fünf ursprünglich bewohnte Gebäude umfasst. Zusammengebaute Gebäude werden in diesem Zusammenhang nur dann als eigenständig betrachtet, wenn sie über einen eigenen Aussenzugang verfügen und eine tragende Trennmauer zwischen den Gebäuden verläuft, die vom Erdgeschoss bis zum Dach reicht. Dies ist in der Kleinsiedlung Obergreut Nord nicht erfüllt. Somit ist diese Kleinsiedlung entsprechend dem Anhang A8 KRP einer Landwirtschaftszone nach Art. 16 RPG oder der Landschaftsschutzzone nach Art. 17 RPG zuzuweisen. Die Zuweisung zur Erhaltungszone ist nicht genehmigungsfähig

Wurde entsprechend angepasst. Aus Sicht der Gemeinde wäre Obergreut als eine zusammengehörige Kleinsiedlung zu betrachten gewesen. Die kantonale Prüfung hat jedoch ergeben, dass das Kriterium «Kompaktheit» der Kleinsiedlung Obergreut nicht erfüllt sei und deshalb die beiden Teile in Obergreut separat zu betrachten seien.

Im Weiteren bedingen insbesondere Vergrößerungen gegenüber der ursprünglichen (Weiler) Zone eine detaillierte Begründung und Interessensabwägung im Planungsbericht.

Wurde ergänzt.

Bärshof: Auf den Parzellen Nrn. 4017 und 4470 ragen zwei relativ grosse, landwirtschaftlich genutzte Freiräume in die Erhaltungszone hinein. Wir empfehlen der Gemeinde, die Zonenabgrenzung in Bezug auf die effektive Nutzung zu überprüfen und ggf. anzupassen (Reduktion um die landwirtschaftlich genutzten Flächen)

Die Abgrenzung der Zonierung wird entsprechend der bisherigen Zonengrenze an der erwähnten Lage belassen, damit die Zonengrenze entsprechend dem Vorprüfungsbericht eine möglichst einfache Geometrie aufweisen und wenn möglich entlang der Parzellengrenze verlaufen kann.

Bruster, Parzelle Nr. 4082: Nicht der Erhaltungszone zugewiesen werden können grossvolumige, für landwirtschaftliche Zwecke erstellte Ökonomiebauten, die sich aufgrund ihres Erscheinungsbildes (Architektur, Dimension) von der historischen Bausubstanz absetzen.

Wurde angepasst.

Bruster, Parzelle Nr. 4091: Hier könnte die Zonengrenze nördlich des Gebäudes Assek. Nr. 246 in einem Abstand von 5 m ab dem Gebäude und anschliessend wieder entlang der AV-Bodendeckung geführt werden.

Die Abgrenzung der Zonierung wird entsprechend der bisherigen Zonengrenze an der erwähnten Lage belassen, damit die Zonengrenze entsprechend dem Vorprüfungsbericht eine möglichst einfache Geometrie aufweisen kann.

Bruster, Parzelle Nr. 4092: Die Zonenerweiterung auf der Parzelle Nr. 4092 können wir nicht nachvollziehen.

Die bisherige Zonengrenze an der Südseite verläuft aus Sicht Gemeinde zu nahe an den bestehenden Gebäuden. Die Zonengrenze wird daher auf den schon seit langer Zeit bestehenden Garten angepasst.

Dünnershaus: Im Bereich der Parzellen Nrn. 4349, 4353, 4427 und 4486 erachten wir die bestehende Zonenabgrenzung als besser geeignet.

Wurde angepasst.

Dünnershaus: Auf der Parzelle Nr. 4359 soll die Erhaltungszone eine relativ grosse Freifläche im Südwesten umfassen, welche heute landwirtschaftlich genutzt wird. Für eine „enge“ und eine nachvollziehbare Abgrenzung empfehlen wir die Zonengrenze auf die AV-Bodendeckung anzupassen.

Wurde angepasst.

Geienberg: Auf den Parzellen Nrn. 4099 und 4100 ist auf die Erweiterung der Erhaltungszone gegenüber der ehemaligen Dorfzone zu verzichten.

Wurde so angepasst, dass die Zonengrenze auf die Verlängerung der Parzellengrenze gelegt wird, damit die Zonengrenze entsprechend dem Vorprüfungsbericht eine möglichst einfache Geometrie aufweisen und wenn möglich entlang der Parzellengrenze verlaufen kann.

Obergreut: Bei der Parzelle Nr. 4043 ist eine Erweiterung der Erhaltungszone auf nicht bewilligte Bauten und Anlagen nicht zulässig.

Wurde so angepasst, dass der 5m-Abstand zum Gebäude eingehalten wird.

Obergreut: Die Erhaltungszone auf den Parzellen Nrn. 4025, 4044, 4045 und 4492 ist enger zu umgrenzen.

Wurde so weit zweckmässig angepasst und reduziert.

Obergreut: Die Parzelle Nr. 4016 ist der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen zugewiesen. Mit der Aufhebung der Weilerzone wäre dies eine „Inselbauzone“, was nicht zulässig ist. Die Parzelle Nr. 4016 ist daher ebenfalls der Erhaltungszone zuzuweisen.

Wurde angepasst.

Untergreut, Parzelle Nr. 164: Wurden die Bauten und Anlagen im Bereich der Erweiterung der Zone ordentlich bewilligt, kann der Vergrößerung der Erhaltungszone zugestimmt werden.

Silos sind bewilligt.

Baureglement: Auf die Anpassung an die heutigen geltenden Abstände für Luft/Wasser-Wärmepumpen ist zu verzichten.

Wurde angepasst.

Gefahrenzone: Bei der Zonenplanänderung Dünnershaus ist die Gefährdung Wasser zwar im Plan dargestellt, aber nicht in der Legende eingetragen. Wir bitten, dies in der Legende anzupassen.

Wurde angepasst.

WMZ-Kompensationsfläche: Der Gemeinderat Langrickenbach hat sich entschieden, die Ausschreibung der Kompensationsfläche erst zu einem späteren Zeitpunkt vorzunehmen. Dies ist möglich, da das Kontingent im Kantonalen Richtplan festgelegt ist und mit der Bereinigung der Kleinsiedlungen nicht verfällt

Wurde zur Kenntnis genommen.

7.3 Information und Mitwirkung

Einzelne Eingaben zu Korrekturen der Zonengrenzen in Kleinsiedlungen sind bereits im Rahmen der inzwischen abgeschlossenen Ortsplanungsrevision eingegangen. Da in der letzten Ortsplanungsrevision die Kleinsiedlungen infolge des damals noch ausstehenden Beschlusses des Grossen Rates zur Anpassung des KRP-Kapitels der Kleinsiedlungen noch nicht berücksichtigt werden konnten, wurden diese Eingaben nun im Rahmen der Umsetzung der Kleinsiedlungen beachtet.

Mit betroffenen Grundeigentümern von «Obergreut Nord» sind infolge der speziellen Ausgangslage vorab Gespräche erfolgt.

An seiner Sitzung vom 24.04.2025 hat der Gemeinderat Langrickenbach die vorliegende Planung zur öffentlichen Mitwirkung verabschiedet.

Am 25.08.2025 erfolgte die öffentliche Informationsveranstaltung zur vorliegenden Zonenplan- und Baureglementsänderung. Die öffentliche Mitwirkungsfrist erfolgte anschliessend vom 01.09. bis 03.10.2025. Während dieser Frist durften Eingaben an den Gemeinderat eingereicht werden. Insgesamt gingen drei Eingaben ein, die geprüft und beantwortet wurden.

7.4 Öffentliche Auflage, Gemeindeversammlung, Genehmigung

Nach dem Beschluss des Gemeinderates vom 03.11.2025 werden die Zonenplan- und Baureglementsänderungen vom 14.11.2025 bis 03.12.2025 öffentlich aufgelegt.

NRP Ingenieure AG

Boris Binzegger
Fachbereichsleiter Raumplanung

Pascal Meile
Projektleiter Raumplanung