

Erhaltungszonen für Kleinsiedlungen

Im Kanton Thurgau werden bestehende Weiler und kleinere Siedlungen ausserhalb des eigentlichen Siedlungsgebiets überprüft. Wo die Voraussetzungen für eine normale Bauzone nicht erfüllt sind, müssen sie einer geeigneten Zone ausserhalb der Bauzone zugewiesen werden. Für schützens- und erhaltenswerte Kleinsiedlungen kommt dabei die Erhaltungszone in Frage.

Warum ist die Umzonung nötig?

Frühere Weilerzonen wurden im Kanton Thurgau teilweise als Bauzonen behandelt. Nach den Vorgaben des Bundesrechts können abgelegene Kleinsiedlungen ausserhalb des eigentlichen Siedlungsgebiets jedoch grundsätzlich nicht als normale Bauzonen weitergeführt werden. Der Kanton musste deshalb prüfen, welche Kleinsiedlungen weiterhin in einer Bauzone liegen können und welche einer Landwirtschafts-, Landschaftsschutz- oder Erhaltungszone zuzuweisen sind.

Die Erhaltungszone ist keine gewöhnliche Bauzone. Sie dient dazu, den Charakter eines bestehenden Weilers zu erhalten und eine sinnvolle Weiterentwicklung der vorhandenen Gebäude zu ermöglichen. Damit soll verhindert werden, dass aus einer kleinen, vom Hauptsiedlungsgebiet getrennten Siedlung schrittweise ein neues Baugebiet entsteht.

Welche Kleinsiedlungen sind betroffen?

Betroffen sind Kleinsiedlungen, die aus mehreren zusammengehörenden Gebäuden bestehen, räumlich klar vom Hauptsiedlungsgebiet getrennt sind und die Voraussetzungen für eine solche besondere Zone erfüllen. Entscheidend sind unter anderem die Anzahl und Anordnung der Gebäude, das geschlossene Siedlungsbild, die Entstehungsgeschichte sowie die Erschliessung.

Die konkrete Abgrenzung wird im Rahmen der kommunalen Nutzungsplanung festgelegt. Dabei soll die Erhaltungszone möglichst eng auf den tatsächlich zusammengehörenden und prägenden Siedlungsteil begrenzt werden. Nicht überbaute Flächen oder einzelne, vom Weiler abgesetzte Grundstücke gehören deshalb nicht automatisch dazu.

Was bedeutet das für Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer?

Bestehende und rechtmässig erstellte Gebäude können weiterhin genutzt und unterhalten werden. In einer Erhaltungszone sind unter bestimmten Voraussetzungen auch Umbauten, Erweiterungen, Ersatzbauten oder die Umnutzung bestehender Gebäude möglich. Dabei steht die Erhaltung des bestehenden Siedlungsbildes im Vordergrund.

Neue, frei stehende Wohnhäuser auf bisher unbebauten Grundstücken können dagegen grundsätzlich nicht mehr wie in einer normalen Bauzone erstellt werden. Landwirtschaftlich notwendige oder standortgebundene Bauten können unter den dafür geltenden Voraussetzungen weiterhin möglich sein.

Weil sich die Erhaltungszone ausserhalb der normalen Bauzone befindet, ist bei Bauvorhaben nicht die Gemeinde sondern der Kanton zuständig. Die Gemeinde kann über solche Baugesuche daher nicht entscheiden.

Was kann mit einer Einsprache erreicht werden?

Die grundsätzliche Zuweisung einer im kantonalen Richtplan entsprechend bezeichneten Kleinsiedlung zu einer Erhaltungszone lässt nur einen begrenzten planerischen Spielraum. Die Gemeinde kann nicht frei entscheiden, eine solche Kleinsiedlung weiterhin als normale Bauzone zu behandeln.

Anders kann es bei der konkreten Abgrenzung der Erhaltungszone sein. Hier ist im Einzelfall zu prüfen, ob ein Grundstück aufgrund seiner Bebauung, Nutzung, Lage und Beziehung zum bestehenden Weiler tatsächlich zum zusammengehörenden Siedlungsteil gehört. Eine Einsprache kann sich deshalb insbesondere gegen eine nicht sachgerechte oder zu weitgehende Abgrenzung richten.