

Zonenplanänderung Kleinsiedlungen

Planungsbericht

Öffentliche Auflage

Ingress

Plandarstellungen sind grundsätzlich nach Norden ausgerichtet.



ERR AG
FSU SIA

Teufener Strasse 19
9001 St.Gallen

www.err.ch
info@err.ch
Telefon +41 (0)71 227 62 62



Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangslage	4
1.1	Anlass	4
1.2	Perimeter Zonenplanänderung.....	5
2	Zonenplanänderungen	5
2.1	Kleinsiedlung Aach – Umzonung in Erhaltungszone.....	5
2.2	Kleinsiedlung Oberhäusern Underdorf – Umzonung in Erhaltungszone	7
2.3	Kleinsiedlung Holz – Einzonung in Wohn- und Arbeitszone zweigeschossiger Erscheinung	8
2.4	Kleinsiedlung Oberhäusern Oberdorf – Einzonung in Wohn- und Arbeitszone zweigeschossiger Erscheinung	10
2.5	Kleinsiedlung Spitz – Einzonung in Wohn- und Arbeitszone zweigeschossiger Erscheinung	11
3	Änderungen Baureglement	13
3.1	Zoneneinteilung (Art. 4).....	13
3.2	Masstabelle (Art. 5).....	13
3.3	Weilerzone Wz (Art. 7)	14
3.4	Erhaltungszone Ez	14
4	Flächenbilanz	14
5	Interessenabwägung	15
5.1	Ermittlung und Bewertung der Interessen	15
5.2	Abwägung der ermittelten Interessen.....	15
5.3	Verhältnis zur übergeordneten Gesetzgebung und Planung.....	16
5.4	Resultat der Interessensabwägung.....	16
6	Verfahren	17
6.1	Vorprüfung	17
6.2	Information und Mitwirkung	19
6.3	Öffentliche Auflage.....	19
6.4	Erlass	19
6.5	Rechtsverfahren.....	19
6.6	Genehmigung.....	20
	Anhang / Beilage	20



1 Ausgangslage

Historisch bedingt bestehen im Kanton Thurgau heute 304 Kleinsiedlungen, die sich über den gesamten Kanton erstrecken. Diese Kleinsiedlungen stellen eine bedeutende Komponente des Landschaftsbildes dar und sind ein integraler Bestandteil der kulturellen Landschaft des Kantons Thurgau. Gemäss den gültigen Zonenplänen und Baureglementen der Gemeinden im Thurgau sind von den insgesamt 304 Kleinsiedlungen 59 Kleinsiedlungen den Landwirtschafts- oder Landschaftsschutzzonen zugeordnet. Die verbleibenden 245 Kleinsiedlungen sind überwiegend den Weilerzonen zugeordnet, wobei einige auch den Dorfzonen zugewiesen sind. Die Dorfzonen werden gemäss Artikel 15 des Raumplanungsgesetzes (RPG) als Bauzonen definiert. Im Gegensatz dazu werden sowohl die Landwirtschafts- oder Landschaftsschutzzone als auch die Erhaltungszone als Nicht-Bauzonen eingestuft. Gleiches gilt gemäss neuerer Bundesrechtssprechung auch für die Weilerzone, obwohl diese in vielen Kantonen bislang, und so auch im Kanton Thurgau, unter den Bauzonen geführt wurde.

Das Departement Bau und Umwelt hat am 4. Oktober 2022 eine Teilgenehmigung für die Revision der Rahmennutzungsplanung (Zonenplan und Baureglement) sowie für den kommunalen Richtplan erteilt. Die genehmigten Teile wurden vom Stadtrat zum 1. Januar 2023 in Kraft gesetzt. Der Stadtrat hat die kommunale Richtplanung wie auch die Rahmennutzungsplanung aufgrund der Genehmigungsvorbehalte überarbeitet. Beide Planungen sind zurzeit wieder im Genehmigungsprozess.

1.1 Anlass

Der Kanton wurde seitens der Bundesregierung aufgefordert, im Rahmen einer kommenden Anpassung des Richtplans die Bestimmungen bezüglich Kleinsiedlungen zu erweitern, um eine korrekte Umsetzung der bundesrechtlichen Vorgaben zu gewährleisten. Des Weiteren wurde der Kanton dazu aufgefordert, die bestehenden Weiler anhand ihrer Charakteristika, Eignung und unter Berücksichtigung der Anforderungen des Bundesrechts zu überprüfen. Sollten die Weiler den Kriterien einer Kleinsiedlung gemäss Artikel 33 der Raumplanungsverordnung (RPV) nicht entsprechen, sollen sie einer angemessenen Zone zugeordnet werden. Gemäss der Einschätzung des Bundes entsprechen zumindest einige der Kleinsiedlungen im Thurgau nicht den Kriterien, um in einer Bauzone gemäss Artikel 15 RPG verbleiben zu können. Daher werden sie als nicht mit dem Bundesgesetz konform angesehen.

Zur Erfüllung des vom Bund übertragenen rechtlichen Auftrags hat der Regierungsrat des Kantons Thurgau mittels Regierungsratsbeschluss (RRB Nr. 162 vom 19. Februar 2019) den Projektauftrag mit dem Titel "Überprüfung der Kleinsiedlungen im Kanton Thurgau" erteilt. Daraus hat eine Anpassung des derzeitig bestehenden Zonenplans der Stadt Romanshorn zu erfolgen, wobei die vorzunehmende Umzonung bereits über den kantonalen Richtplan definiert ist. Somit ist in drei Fällen eine Umzonung und in weiteren drei Fällen eine Umbenennung der Zone (Weilerzone findet im Kanton Thurgau keine Anwendung) durchzuführen.



1.2 Perimeter Zonenplanänderung

Die Perimeter für die Umzonung umfasst folgende Kleinsiedlungen (siehe auch Anhang).

Kleinsiedlung	KS-ID	Zonenfläche (ha)	Rechtskräftige Zone	Neue Zone
Aach	K260	1.88	Weilerzone	Erhaltungszone (Nichtbauzone), Zone nach Art. 33 RPV
Holz	K261	2.45	Weilerzone	Wohn- und Arbeitszone zweigeschossiger Erscheinung (Bauzone), Zone nach Art. 15 RPG
Oberhäusern Oberdorf	K262	2.60	Weilerzone	Wohn- und Arbeitszone zweigeschossiger Erscheinung (Bauzone), Zone nach Art. 15 RPG
Oberhäusern Unterdorf	K263	1.69	Weilerzone	Erhaltungszone, Zone nach Art. 33 RPV
Spitz	K264	3.04	Weilerzone	Wohn- und Arbeitszone zweigeschossiger Erscheinung (Bauzone), Zone nach Art. 15 RPG

2 Zonenplanänderungen

2.1 Kleinsiedlung Aach – Umzonung in Erhaltungszone



Zonenplan
rechtskräftig
(links) und Zonenplanänderung
(rechts) -
Aach

ERR Raumplaner
AG



Die Kleinsiedlung Aach erstreckt sich entlang der Aach und der Schibliszelgstrasse. Innerhalb dieses Siedlungsgebiets befinden sich gemäss dem GWS 2020 (Gebäude- und Wohnungsstatistik) insgesamt 20 Gebäude, wovon 7 Wohngebäude darstellen. Die Umzonung der Weilerzone zu einer Erhaltungszone (Art. 33 RPV) erfolgt zur Erhaltung der bestehenden Kleinsiedlung ausserhalb der Bauzone. Auf diese Weise wird sichergestellt, dass das äussere Erscheinungsbild bewahrt und weiterhin den charakteristischen Aspekt einer Kleinsiedlung widergespiegelt wird. Die Erhaltungszone wie auch die bestehenden Landwirtschafts- oder Landschaftsschutzzonen, die die neue Erhaltungszone umgeben, werden in ihrer aktuellen Form, bis auf die nachfolgend beschriebenen Anpassungen, beibehalten. Es ist nur begrenzt möglich, Wohngebäude zu errichten. Die Hauptnutzung ist für landwirtschaftliche Zwecke vorgesehen.

Anpassung Zonenabgrenzung:

Im heutigen Zustand liegt das Gebäude Assek.-Nr. 2642 auf der Zonengrenze und befindet sich somit teilweise in der Weilerzone und in der Landschaftsschutzzone. Diese Diskrepanz wird angepasst, indem eine Fläche von 438 m² auf derselben Parzelle (Parz.-Nr. 1566) zwischen der Erhaltungszone und der Landschaftsschutzzone abgetauscht wird. Ebenso werden kleinflächige Arrondierungen aufgrund der kantonalen Vorgaben zur Ausscheidung der Erhaltungszone vorgenommen. Die Flächenanpassungen sind im «Informationsplan Zonenabgrenzung» ersichtlich.

Anpassung Zonenklassierung Strasse:

Die neue Erhaltungszone ist keine Bauzone. Entsprechend wird die Strassenfläche, welche die Kleinsiedlung Aach erschliesst, in eine Verkehrsfläche ausserhalb der Bauzone Vf aB umgezont.

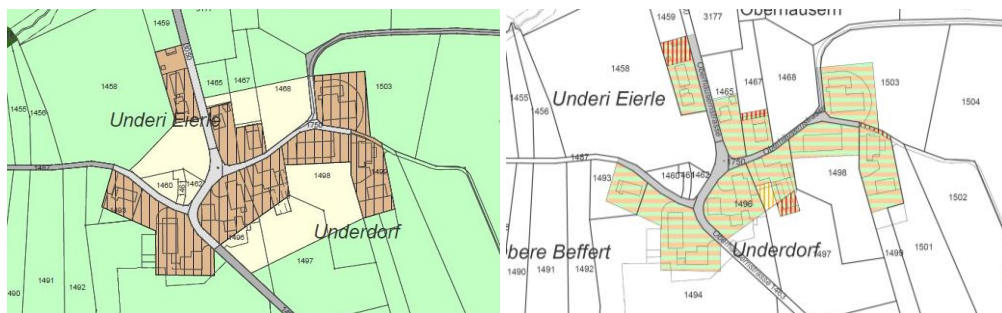
Flächenübersicht:

Die Zonenplanänderung betrifft die nachfolgend aufgeführten Parzellen:

Parzelle Nr.	Alter Zonentyp	Neuer Zonentyp
1560	Weilerzone	Erhaltungszone nach Art. 33 RPV
1563	Weilerzone / Landschaftsschutzzone	Erhaltungszone nach Art. 33 RPV
1564	Weilerzone	Erhaltungszone nach Art. 33 RPV / Landschaftsschutzzone
1565	Weilerzone	Erhaltungszone nach Art. 33 RPV
1566	Weilerzone / Landschaftsschutzzone	Erhaltungszone nach Art. 33 RPV / Landschaftsschutzzone
1567	Weilerzone	Erhaltungszone nach Art. 33 RPV / Landschaftsschutzzone



2.2 Kleinsiedlung Oberhäusern Underdorf – Umzonung in Erhaltungszone



Zonenplan
rechtskräftig
(links) und Zo-
nenplanände-
rung (rechts) -
Oberhäusern
Underdorf

ERR Raumplaner
AG

Die Kleinsiedlung Oberhäusern Underdorf befindet sich entlang der Oberhäusernstrasse. Innerhalb dieser Kleinsiedlung befinden sich gemäss dem GWS 2020 insgesamt 18 Gebäude, wobei deren acht eine Wohnnutzung aufweisen. Die Transformation der Weilerzone in eine Erhaltungszone (Art. 33 RPV) wird mit dem Ziel durchgeführt, die bestehende Kleinsiedlung ausserhalb einer Bauzone zu erhalten. Dadurch wird sichergestellt, dass das äussere Erscheinungsbild bewahrt und weiterhin den charakteristischen Aspekt einer Kleinsiedlung reflektiert wird. Die Erhaltungszone wie auch die bestehenden Landwirtschafts- oder Landschaftsschutz-zonen, die die neue Erhaltungszone umgeben, werden in ihrer aktuellen Form, bis auf die nachfolgend beschriebenen Anpassungen, beibehalten. Es ist nur begrenzt möglich, Wohnge-
bäude zu errichten. Die Hauptnutzung ist für landwirtschaftliche Zwecke vorgesehen.

Anpassung Zonenabgrenzung:

Im heutigen Zustand liegen zwei Gebäude / Anlagen im Bereich der Parzelle-Nr. 1497 auf der Zonengrenze und befindet sich somit teilweise in der Weilerzone und in der Landwirtschaftszone. In diesem Bereich sind zudem Ersatzneubauten geplant (siehe AV-Daten, ThurGIS), welche ebenfalls auf der heutigen Zonengrenze zu liegen kommen. Diese Diskrepanz wird angepasst, indem eine Fläche von 229 m² mit den künftigen Gebäude / Anlagen gemäss AV-Daten des ThurGIS auf derselben Parzelle (Parz.-Nr. 1497) zwischen der Erhaltungszone und der Landwirtschaftszone abgetauscht wird. Ebenso werden kleinflächige Arrondierungen aufgrund der kantonalen Vorgaben zur Ausscheidung der Erhaltungszone vorgenommen. Die Flächenanpassungen sind im «Informationsplan Zonenabgrenzung» ersichtlich.

Anpassung Zonenklassierung Strasse:

Die neue Erhaltungszone ist keine Bauzone. Entsprechend wird die Strassenfläche, welche die Kleinsiedlung Aach erschliesst, in eine die Verkehrsfläche ausserhalb der Bauzone Vf aB umgezont.

Anpassung Ortsbildschutzzone:

Die überlagernde Ortsbildschutzzone wird entsprechend den Umzonungen der Erhaltungszone angepasst. Die Ortsbildschutzzone überlagert die Erhaltungszone neu deckungsgleich.

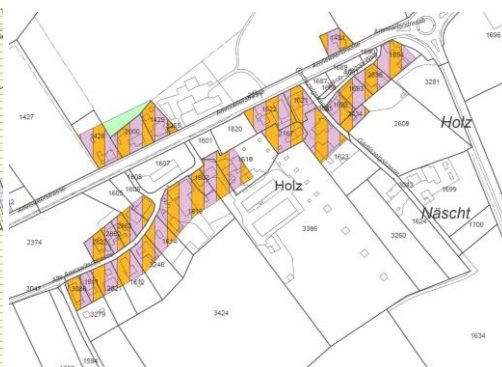


Flächenübersicht:

Die Zonenplanänderung betrifft die nachfolgend aufgeführten Parzellen:

Parzelle Nr.	Alter Zonentyp	Neuer Zonentyp
1459	Weilerzone	Erhaltungszone nach Art. 33 RPV
1465	Weilerzone	Erhaltungszone nach Art. 33 RPV
1467	Weilerzone / Landwirtschaftszone	Erhaltungszone nach Art. 33 RPV
1493	Weilerzone	Erhaltungszone nach Art. 33 RPV
1494	Weilerzone	Erhaltungszone nach Art. 33 RPV
1496	Weilerzone	Erhaltungszone nach Art. 33 RPV
1497	Weilerzone / Landwirtschaftszone	Erhaltungszone nach Art. 33 RPV / Landwirtschaftszone
1498	Weilerzone	Erhaltungszone nach Art. 33 RPV
1499	Weilerzone	Erhaltungszone nach Art. 33 RPV

2.3 Kleinsiedlung Holz – Einzonung in Wohn- und Arbeitszone zweigeschossiger Erscheinung



Zonenplan
rechtskräftig
(links) und Zonenplanänderung
(rechts) - Holz

ERR Raumplaner
AG

Die Kleinsiedlung Holz erstreckt sich entlang der Amriswilerstrasse. Innerhalb dieser Kleinsiedlung befinden sich gemäss dem GWS 2020 insgesamt 47 Gebäude, wovon 25 als Wohngebäude genutzt werden. Aufgrund der bestehenden Wohngebäudeanzahl und der prognostizierten Entwicklung für die nächsten 15 Jahre wird die bestehende Weilerzone in eine Wohn- und Arbeitszone zweigeschossiger Erscheinung gemäss Art. 15 RPG einzont.

Anpassung Zonenabgrenzung:

Die Fläche auf der Parzelle Nr. 1430, welche im heutigen Zustand in der Weilerzone liegt, wird im Sinne der Abgrenzung von Baugebiet zu Nichtbaugebiet in die angrenzende Landschaftsschutzzone umgezont. Dieser Bereich der Parzelle wird landwirtschaftlich genutzt. Ausserdem gestaltet sich die Erschliessung der Parzelle schwierig und der schmale Bereich eignet sich nicht für eine Bebauung. Die Flächenanpassung ist im «Informationsplan Zonenabgrenzung» ersichtlich.



Anpassung Ortsbildschutzzone:

Die teilweise überlagernde Ortsbildschutzzone bleibt bestehen.

Flächenübersicht:

Die Zonenplanänderung betrifft die nachfolgend aufgeführten Parzellen:

Parzelle Nr.	Alter Zonentyp	Neuer Zonentyp
1428	Weilerzone	Wohn- und Arbeitszone zweigeschossiger Erscheinung nach Art. 15 RPG
1429	Weilerzone	Wohn- und Arbeitszone zweigeschossiger Erscheinung nach Art. 15 RPG
1430	Weilerzone	Landschaftsschutzzone nach § 13 PPV
1431	Weilerzone	Wohn- und Arbeitszone zweigeschossiger Erscheinung nach Art. 15 RPG
1605	Weilerzone	Wohn- und Arbeitszone zweigeschossiger Erscheinung nach Art. 15 RPG
1606	Weilerzone	Wohn- und Arbeitszone zweigeschossiger Erscheinung nach Art. 15 RPG
1611	Weilerzone	Wohn- und Arbeitszone zweigeschossiger Erscheinung nach Art. 15 RPG
1612	Weilerzone	Wohn- und Arbeitszone zweigeschossiger Erscheinung nach Art. 15 RPG
1614	Weilerzone	Wohn- und Arbeitszone zweigeschossiger Erscheinung nach Art. 15 RPG
1616	Weilerzone	Wohn- und Arbeitszone zweigeschossiger Erscheinung nach Art. 15 RPG
1619	Weilerzone	Wohn- und Arbeitszone zweigeschossiger Erscheinung nach Art. 15 RPG
1621	Weilerzone	Wohn- und Arbeitszone zweigeschossiger Erscheinung nach Art. 15 RPG
1622	Weilerzone	Wohn- und Arbeitszone zweigeschossiger Erscheinung nach Art. 15 RPG
1623	Weilerzone	Wohn- und Arbeitszone zweigeschossiger Erscheinung nach Art. 15 RPG
1692	Weilerzone	Wohn- und Arbeitszone zweigeschossiger Erscheinung nach Art. 15 RPG
1693	Weilerzone	Wohn- und Arbeitszone zweigeschossiger Erscheinung nach Art. 15 RPG
1694	Weilerzone	Wohn- und Arbeitszone zweigeschossiger Erscheinung nach Art. 15 RPG
1802	Weilerzone	Wohn- und Arbeitszone zweigeschossiger Erscheinung nach Art. 15 RPG
2000	Weilerzone	Wohn- und Arbeitszone zweigeschossiger Erscheinung nach Art. 15 RPG
2167	Weilerzone	Wohn- und Arbeitszone zweigeschossiger Erscheinung nach Art. 15 RPG



2821	Weilerzone	Wohn- und Arbeitszone zweigeschossiger Erscheinung nach Art. 15 RPG
2823	Weilerzone	Wohn- und Arbeitszone zweigeschossiger Erscheinung nach Art. 15 RPG
2838	Weilerzone	Wohn- und Arbeitszone zweigeschossiger Erscheinung nach Art. 15 RPG
2862	Weilerzone	Wohn- und Arbeitszone zweigeschossiger Erscheinung nach Art. 15 RPG
2863	Weilerzone	Wohn- und Arbeitszone zweigeschossiger Erscheinung nach Art. 15 RPG
3086	Weilerzone	Wohn- und Arbeitszone zweigeschossiger Erscheinung nach Art. 15 RPG
3246	Weilerzone	Wohn- und Arbeitszone zweigeschossiger Erscheinung nach Art. 15 RPG
3386	Weilerzone	Wohn- und Arbeitszone zweigeschossiger Erscheinung nach Art. 15 RPG
3434	Weilerzone	Wohn- und Arbeitszone zweigeschossiger Erscheinung nach Art. 15 RPG

2.4 Kleinsiedlung Oberhäusern Oberdorf – Einzonung in Wohn- und Arbeitszone zweigeschossiger Erscheinung



Zonenplan rechtskräftig (links) und Zonenplanänderung (rechts) - Oberhäusern Oberdorf

ERR Raumplaner AG

Die Kleinsiedlung Oberhäusern Oberdorf erstreckt sich ebenfalls entlang der Amriswilerstrasse und umfasst insgesamt 28 Gebäude, wovon gemäss dem GWS 2020 10 als Wohngebäude genutzt werden. Basierend auf der aktuellen Anzahl der Wohngebäude sowie den prognostizierten Entwicklungen für die kommenden 15 Jahre, wird die bestehende Weilerzone gemäss Artikel 15 des RPG in eine Wohn- und Arbeitszone zweigeschossiger Erscheinung gemäss Art. 15 RPG eingezont. Anpassungen an der Abgrenzung erfolgen keine.

Anpassung Ortsbildschutzzone:

Die überlagernde Ortsbildschutzzone bleibt bestehen.

Flächenübersicht:

Die Zonenplanänderung betrifft die nachfolgend aufgeführten Parzellen:



Parzelle Nr.	Alter Zonentyp	Neuer Zonentyp
1441	Weilerzone	Wohn- und Arbeitszone zweigeschossiger Erscheinung nach Art. 15 RPG
1443	Weilerzone	Wohn- und Arbeitszone zweigeschossiger Erscheinung nach Art. 15 RPG
1444	Weilerzone	Wohn- und Arbeitszone zweigeschossiger Erscheinung nach Art. 15 RPG
1445	Weilerzone	Wohn- und Arbeitszone zweigeschossiger Erscheinung nach Art. 15 RPG
1446	Weilerzone	Wohn- und Arbeitszone zweigeschossiger Erscheinung nach Art. 15 RPG
1453	Weilerzone	Wohn- und Arbeitszone zweigeschossiger Erscheinung nach Art. 15 RPG
1765	Weilerzone	Wohn- und Arbeitszone zweigeschossiger Erscheinung nach Art. 15 RPG
2218	Weilerzone	Wohn- und Arbeitszone zweigeschossiger Erscheinung nach Art. 15 RPG
2233	Weilerzone	Wohn- und Arbeitszone zweigeschossiger Erscheinung nach Art. 15 RPG
2424	Weilerzone	Wohn- und Arbeitszone zweigeschossiger Erscheinung nach Art. 15 RPG
2425	Weilerzone	Wohn- und Arbeitszone zweigeschossiger Erscheinung nach Art. 15 RPG
3079	Weilerzone	Wohn- und Arbeitszone zweigeschossiger Erscheinung nach Art. 15 RPG
3176	Weilerzone	Wohn- und Arbeitszone zweigeschossiger Erscheinung nach Art. 15 RPG
3218	Weilerzone	Wohn- und Arbeitszone zweigeschossiger Erscheinung nach Art. 15 RPG

2.5 Kleinsiedlung Spitz – Einzonung in Wohn- und Arbeitszone zweigeschossiger Erscheinung



Zonenplan
rechtskräftig
(links) und Zo-
nenplanänder-
ung (rechts) -
Spitz

ERR Raumplaner
AG

Die Kleinsiedlung Spitz konzentriert sich entlang der Amriswilerstrasse. Innerhalb dieses Siedlungsgebiets sind gemäss dem GWS 2020 bei insgesamt 55 Gebäuden 32 als Wohngebäude genutzt. Aufgrund der höheren Dichte der Bebauung in der Siedlung sowie der Anzahl der bestehenden Wohngebäude wird die derzeitige Weilerzone gemäss Artikel 15 des RPG in eine



Wohn- und Arbeitszone zweigeschossiger Erscheinung gemäss Art. 15 RPG eingezont. Anpassungen an der Abgrenzung erfolgen keine.

Anpassung Ortsbildschutzzone:

Die teilweise überlagernde Ortsbildschutzzone bleibt bestehen.

Flächenübersicht:

Die Zonenplanänderung betrifft die nachfolgend aufgeführten Parzellen:

Parzelle Nr.	Alter Zonentyp	Neuer Zonentyp
1407	Weilerzone	Wohn- und Arbeitszone zweigeschossiger Erscheinung nach Art. 15 RPG
1408	Weilerzone	Wohn- und Arbeitszone zweigeschossiger Erscheinung nach Art. 15 RPG
1409	Weilerzone	Wohn- und Arbeitszone zweigeschossiger Erscheinung nach Art. 15 RPG
1410	Weilerzone	Wohn- und Arbeitszone zweigeschossiger Erscheinung nach Art. 15 RPG
1411	Weilerzone	Wohn- und Arbeitszone zweigeschossiger Erscheinung nach Art. 15 RPG
1412	Weilerzone	Wohn- und Arbeitszone zweigeschossiger Erscheinung nach Art. 15 RPG
1414	Weilerzone	Wohn- und Arbeitszone zweigeschossiger Erscheinung nach Art. 15 RPG
1415	Weilerzone	Wohn- und Arbeitszone zweigeschossiger Erscheinung nach Art. 15 RPG
1419	Weilerzone	Wohn- und Arbeitszone zweigeschossiger Erscheinung nach Art. 15 RPG
1420	Weilerzone	Wohn- und Arbeitszone zweigeschossiger Erscheinung nach Art. 15 RPG
1421	Weilerzone	Wohn- und Arbeitszone zweigeschossiger Erscheinung nach Art. 15 RPG
1422	Weilerzone	Wohn- und Arbeitszone zweigeschossiger Erscheinung nach Art. 15 RPG
1423	Weilerzone	Wohn- und Arbeitszone zweigeschossiger Erscheinung nach Art. 15 RPG
1424	Weilerzone	Wohn- und Arbeitszone zweigeschossiger Erscheinung nach Art. 15 RPG
1425	Weilerzone	Wohn- und Arbeitszone zweigeschossiger Erscheinung nach Art. 15 RPG
1478	Weilerzone	Wohn- und Arbeitszone zweigeschossiger Erscheinung nach Art. 15 RPG
1569	Weilerzone	Wohn- und Arbeitszone zweigeschossiger Erscheinung nach Art. 15 RPG
2240	Weilerzone	Wohn- und Arbeitszone zweigeschossiger Erscheinung nach Art. 15 RPG
2505	Weilerzone	Wohn- und Arbeitszone zweigeschossiger Erscheinung nach Art. 15 RPG



2735	Weilerzone	Wohn- und Arbeitszone zweigeschossiger Erscheinung nach Art. 15 RPG
2767	Weilerzone	Wohn- und Arbeitszone zweigeschossiger Erscheinung nach Art. 15 RPG
2785	Weilerzone	Wohn- und Arbeitszone zweigeschossiger Erscheinung nach Art. 15 RPG
2834	Weilerzone	Wohn- und Arbeitszone zweigeschossiger Erscheinung nach Art. 15 RPG
2841	Weilerzone	Wohn- und Arbeitszone zweigeschossiger Erscheinung nach Art. 15 RPG
2860	Weilerzone	Wohn- und Arbeitszone zweigeschossiger Erscheinung nach Art. 15 RPG
2861	Weilerzone	Wohn- und Arbeitszone zweigeschossiger Erscheinung nach Art. 15 RPG
2864	Weilerzone	Wohn- und Arbeitszone zweigeschossiger Erscheinung nach Art. 15 RPG
2865	Weilerzone	Wohn- und Arbeitszone zweigeschossiger Erscheinung nach Art. 15 RPG
3081	Weilerzone	Wohn- und Arbeitszone zweigeschossiger Erscheinung nach Art. 15 RPG
3082	Weilerzone	Wohn- und Arbeitszone zweigeschossiger Erscheinung nach Art. 15 RPG
3382	Weilerzone	Wohn- und Arbeitszone zweigeschossiger Erscheinung nach Art. 15 RPG
3390	Weilerzone	Wohn- und Arbeitszone zweigeschossiger Erscheinung nach Art. 15 RPG
3408	Weilerzone	Wohn- und Arbeitszone zweigeschossiger Erscheinung nach Art. 15 RPG

3 Änderungen Baureglement

3.1 Zoneneinteilung (Art. 4)

Die Weilerzone wird aus dem Baureglement gestrichen, da mit der Anpassung der Kleinsiedlungen keine Weilerzonen mehr im Gemeindegebiet von Romanshorn vorhanden sind.

Das Baureglement wird mit der für die Kleinsiedlungen neu geschaffenen Erhaltungszone ergänzt.

3.2 Masstabelle (Art. 5)

Die Massvorschriften für die Weilerzone werden aus der Tabelle entfernt.

Für die neu geschaffene Erhaltungszone werden neue Massvorschriften festgelegt. Die Massvorschriften orientieren sich mit Ausnahme der Grünflächenziffer (GZ), welche für



Nichtbauzonen nicht festgelegt werden kann, an den Massvorschriften der heutigen Weilerzone. Damit bleiben für die betroffenen Kleinsiedlungen, welche in die Erhaltungszone umgezont werden, mehrheitlich dieselben Massvorschriften bestehen. Davon ausgenommen sind bestehende landwirtschaftliche Ökonomiebauten, welche die Massvorschriften der neuen Erhaltungszone überschreiten. Für deren Ersatzneubauten können die Massvorschriften der Landwirtschaftszone angewendet werden. Dies wird in der Fussnote zur Regelbaumasstabelle aufgenommen.

3.3 Weilerzone Wz (Art. 7)

Der gesamte Art. 7 zur Weilerzone wird aus dem Baureglement entfernt, da mit der Anpassung der Kleinsiedlungen keine Weilerzonen mehr im Gemeindegebiet von Romanshorn bestehen.

3.4 Erhaltungszone Ez

Für die Erhaltungszoen wird im Baureglement ein neuer Artikel (Art. 19.a) eingeführt, welcher lediglich auf die überordnete Gesetzgebung verweist.

4 Flächenbilanz

Insgesamt werden mit der vorliegenden Zonenplanänderung 68'391 Quadratmeter Nichtbauzone in die Wohn- und Gewerbezone eingezont. Die Umzonen von der ehemaligen Weilerzone zur Erhaltungszone sind nicht relevant für die Flächenbilanz.

Ausschnitt Zonenplanänderungstabelle

ERR Raumplaner AG

Zonenplanänderungstabelle Gemeinde: Romanshorn

01.05.2024

Änderung Nr.	Fläche (m ²)	Massnahme	Zonenplan-änderung (Abkürzungen gemäss Baureglement)		Kurz begründung für die Zonenplanänderung	Auswirkungen auf die einzelnen Bauzonenkategorien und auf die Bauzonen insgesamt (1 bis 2 pos. oder neg. Einträge in m ² erforderlich, bei Umzonen innerhalb einer Zonenkategorie Eintrag '0')						
			Einzonung	Umzonung		Auszonung	Zone alt	Zone neu	WMZ	Arbeitszonen	Öffent. Zonen	Spezialbauzonen
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	
1	2'529	Auszonung	VF IB	VF aB	Aach: Auszonung der Verkehrsfläche von innerhalb zu ausserhalb						-2'530	-2'530
2	2'416	Auszonung	VF IB	VF aB	Oberhäusern Unterdorf: Auszonung der Verkehrsfläche von innerhalb zu ausserhalb						-2'416	-2'416
3	21'590	Einzonung	Wz	WA2	Oberhäusern-Oberdorf: Neuzuteilung gem. Richtplan "Überprüfung der Kleinsiedlungen Kt. TG"	21'590						21'590
4	26'759	Einzonung	Wz	WA2	Spitz: Neuzuteilung gem. Richtplan "Überprüfung der Kleinsiedlungen Kt. TG"	26'759						26'759
5	20'042	Einzonung	Wz	WA2	Holz: Neuzuteilung gem. Richtplan "Überprüfung der Kleinsiedlungen Kt. TG"	20'042						20'042
						68'391	0	0	0	-4'946		63'445



5 Interessenabwägung

5.1 Ermittlung und Bewertung der Interessen

Folgende Tabelle gibt eine Übersicht über die ermittelten Interessen und deren Bewertung:

Rangfolge	Ermittelte Interessen
1	Haushälterische Bodennutzung / Siedlungsentwicklung nach Innen / Schaffung kompakter Siedlungen (Art. 1 RPG)
1	Trennung von Baugebiet und Nichtbaugebiet (Art. 1 RPG)
1	Erhaltung von Kleinsiedlungen
2	Erhaltung von Landwirtschaftsflächen, insb. Fruchtfolgeflächen (Art. 3 RPG)
3	Private Interessen

In der Rangfolge der Interessen werden der haushälterischen Bodennutzung, der Trennung von Baugebiet und Nichtbaugebiet sowie der Erhaltung von Kleinsiedlungen grösste Bedeutung zugewiesen. Diese Interessen sind von übergeordneter Bedeutung und daher in der vorliegenden Zonenplanänderung von sehr grosser Wichtigkeit. Von leicht untergeordnetem Interesse ist die Erhaltung von Landwirtschaftsflächen, insb. Fruchtfolgeflächen. Das Interesse beinhalten insbesondere wichtige zu erhaltenen natürlichen Funktionen und wird entsprechend hoch gewichtet. In dritter Rangfolge sind die Interessen der Privaten.

5.2 Abwägung der ermittelten Interessen

Nachfolgend werden im Rahmen der Interessenabwägung die relevanten betroffenen Interessen beurteilt und abgewogen.

Ermittelte Interessen	Beurteilung
Innenentwicklung	Eines der wichtigsten Interessen des Raumplanungsgesetzes ist der haushälterische Umgang mit dem Boden und damit die Entwicklung kompakter Siedlungen. Der Bund verfolgt damit das Ziel, dass zuerst die bestehenden Bauzonen genutzt und mit einer zonengerechten sowie der Umgebung entsprechenden Bebauung überbaut werden.



Trennung von Baugebiet und Nichtbaugebiet	Die Trennung von Baugebiet und Nichtbaugebiet ist ein fundamentaler Grundsatz der schweizerischen Raumplanung. Das Nichtbaugebiet soll dabei möglichst von Bauten und Anlagen freigehalten und der Natur zur Verfügung stehen. Die bauliche Verdichtung hat innerhalb der Hauptsiedlungsgebiete zu erfolgen. Die Zonenplanänderung trägt diesem Interesse Rechnung.
Erhaltung von Kleinsiedlungen	Ein weiteres wichtiges Interesse ist der Erhalt der Kleinsiedlungen. Somit können Elemente der historischen Identität erhalten sowie das kulturelle Erbe des Kantons Thurgau bewahrt werden. Durch die Aufrechterhaltung des äusseren Erscheinungsbilds wird sichergestellt, dass weiterhin der Charakter der Kleinsiedlung gewahrt wird. Die zukünftige gezielte Progression der Kleinsiedlungen im Kanton Thurgau ist von herausragender Bedeutung neben ihrem Erhalt.
Erhaltung von Landwirtschaftsflächen, insb. Fruchtfolgeflächen (Art. 3 RPG)	Das Interesse der Erhaltung von Landwirtschaftsflächen, insb. Fruchtfolgeflächen wird untergeordnet gewichtet. Es wird mehrheitlich ein Flächenabtausch von Landwirtschaftszonen und Landschaftsschutzzonen mit Erhaltungszonen, resp. Wohn- und Arbeitszonen vollzogen. Zudem wird durch die Zonenplanänderung keine veränderte Nutzbarkeit heutiger Landwirtschaftsflächen erwirkt. Vielmehr wird die Zonierung den heutigen Gegebenheiten und den Anforderungen an die Auscheidung von Erhaltungszonen angepasst.
Private Interessen	<p>Privatpersonen sind bedingt durch die Zonenplanänderung betroffen. Emotional gesehen erfolgen wesentliche Veränderungen in den Gebieten, die von einer Weilerzone in eine Erhaltungszone umgezont werden. Dadurch befinden sich diese Gebiete neu resp. weiterhin ausserhalb der Bauzone, wodurch es den Grundstückseigentümerschaften begrenzt möglich ist, Wohnbauten zu errichten.</p> <p>Wesentliche baurechtliche Veränderungen erfahren die Grundeigentümerschaften durch die Einzonungen von der Weilerzone in die Wohn- und Arbeitszone zweigeschossiger Erscheinung. Die Flächen werden somit einer Bauzone zugeführt, welche sie bis zur Rechtsprechung über die Zuweisung der Weilerzonen zu den Nichtbauzonen innehalten.</p>

5.3 Verhältnis zur übergeordneten Gesetzgebung und Planung

Die vorliegende Planung berücksichtigt die übergeordnete Gesetzgebung und Planung vollumfänglich. Die Zonenplanänderung berücksichtigt insbesondere die Vorgaben aus dem rechtskräftigen kantonalen Richtplan und dem PBG resp. der PBV.

5.4 Resultat der Interessensabwägung

Mit der vorliegenden Planung werden in erster Linie die Aufgaben und Vorgaben des kantonalen und kommunalen Richtplans umgesetzt.



Mit der Einzonung der Kleinsiedlungen Holz, Spitz und Oberhäusern Oberdorf in die Wohn- und Arbeitszone zweigeschossiger Erscheinung wird das Interesse an den Nutzungen der bestehenden Bauten berücksichtigt. Mit den bestehenden überlagerten Ortsbildschutzzonen wird der Schutz bestimmter Flächen in diesen Kleinsiedlungen weiterhin gewährleistet.

Mit der Umzonung der restlichen Kleinsiedlungen Oberhäusern Unterdorf und Aach in die Erhaltungszone wird der Erhalt von traditionellen Kleinsiedlungen in einer Nichtbauzone gewährleistet.

6 Verfahren

Die Zonenplanänderung wurde im ersten Verfahren an der Gemeindeversammlung vom 6. November 2024 von den Stimmberechtigten zurückgewiesen. Grund dafür war hauptsächlich die Einteilung der Kleinsiedlung «Zebra-Meile» in die Erhaltungszone. Nach Einbezug der Betroffenen wurde entschieden die Kleinsiedlung «Zebra-Meile» in der Landwirtschaftszone zu belassen. Aufgrund dessen wurde die Planung angepasst und das Verfahren ab der Mitwirkung noch einmal durchgeführt.

6.1 Vorprüfung

Die vorliegende Änderung des Rahmennutzungsplans wurde den kantonalen Amtsstellen zur Vorprüfung eingereicht. Mit dem Bericht vom 18. Januar 2024 nahm das kantonale Amt für Raumentwicklung zur Planung Stellung. Folgende Anliegen sind in die Planung eingeflossen:

Vorprüfung	Handlungsbedarf
Gestützt auf Planungsgrundsatz 1.9 A KRP (kantonaler Richtplan) können zur Erhaltung bestehender Kleinsiedlungen ausserhalb der Bauzonen "eng begrenzte" Erhaltungszone ausgedehnt werden. Als Richtlinie gilt ein Abstand zwischen den Gebäuden und der Zonengrenze von 5 Metern.	Die Zonenabgrenzung wurde entsprechend den Anforderungen aus dem KRP angepasst.
Um die geplanten Änderungen besser nachvollziehen zu können, sollte ein zusätzlicher Informationsplan erstellt werden, in welchem die bisherigen Weilerzonen mit den Änderungen überlagert werden.	Es wurde ein entsprechender Informationsplan erstellt.



<p>Um den bestehenden, teilweise ortsbildprägenden Bauten besser Rechnung zu tragen, sollte eine Zuweisung zu einer Dorfzone geprüft werden. Alternativ schlagen wir vor, die Wohn- und Arbeitszone WA 2 mit einer Ortsbildschutzzone zu überlagern.</p>	<p>Die Ortsbildschutzzonen bleiben bestehen und werden an die neuen Zonenabgrenzungen angepasst. Eine Zuweisung zu den Dorfzonen wird nicht weiterverfolgt.</p>
<p>Diverse Bauten und Anlagen ragen in die Landwirtschaftszone. Entsprechend ist in solchen Fällen die Rechtmässigkeit der betroffenen Bauten und Anlagen zu überprüfen. Die Zonierung ist darauf anzupassen. Bei rechtmässig erstellten Bauten kann eine Erweiterung der Bauzone oder der Erhaltungszone vorgesehen werden.</p>	<p>Die Rechtmässigkeit der Bauten und Anlagen wurde geprüft. Die Zonenabgrenzungen wurden verfeinert und an die baulichen Gegebenheiten angepasst.</p>
<p>Die Verkehrsflächen zur Erschliessung von Erhaltungszonen sind der Verkehrsfläche ausserhalb der Bauzone zuzuweisen.</p>	<p>Die Zonierung wurde angepasst.</p>
<p>Teilflächen, die als Abtauschflächen nicht mehr den Erhaltungs- oder Bauzonen zugewiesen werden, müssen im Änderungsplan als Landwirtschafts- resp. Landschaftsschutzzone bezeichnet werden.</p>	<p>Die Zonierung wurde angepasst.</p>
<p>In den Zonenvorschriften soll einen Artikel für die Erhaltungszone vorgesehen werden, dies mit folgendem Inhalt: "Es gelten die Vorschriften von §15 - 15d PBV." Der Hinweis im Zonenkatalog ist nicht ausreichend.</p>	<p>Der Artikel wurde ergänzt.</p>
<p>Ohne weiterführende Erläuterungen und Abwägungen scheint eine Erhöhung der zulässigen Baumasse für landwirtschaftliche Ökonomiegebäude nicht vereinbar mit dem Zweck der Erhaltung und Pflege der Kleinsiedlungen unter Wahrung der bestehenden Bausubstanz und des Ortsbildes.</p>	<p>Die Bestimmung wurde belassen, aber präzisiert, so dass diese nur auf bestehende Gebäude beschränkt ist. Neubauten in diesen Dimensionen sind nur als Ersatzneubauten bestehender Ökonomiegebäude möglich.</p>
<p>Die geplante Grünflächenziffer kann ausserhalb der Bauzonen nicht angewendet werden kann.</p>	<p>Die Grünflächenziffer wurde gestrichen.</p>



6.2 Information und Mitwirkung

Mit einer Mitteilung im Seeblick und auf der Homepage der Stadt Romanshorn wurde auf die öffentliche Mitwirkung sowie auf den damit zusammenhängenden öffentlichen Informationsanlass, vom 23. Januar 2024 in der Aula der Kantonsschule aufmerksam gemacht. Die öffentliche Mitwirkung fand vom 16. Februar bis zum 15. März 2024 statt. Über die Online-Plattform "mitwirken-romanshorn.ch" bot sich den Teilnehmenden auch die Möglichkeit der digitalen Mitwirkung. Die Dokumente lagen während der gesamten Mitwirkungsfrist bei der Bauverwaltung auf und konnten während den Öffnungszeiten eingesehen werden. Zudem waren sämtliche Unterlagen auch auf der Homepage der Stadt Romanshorn aufgeschaltet.

Während der Mitwirkungsfrist ging bei der E-Mitwirkung eine Rückmeldung von einer Privatperson ein. Bei der Rückmeldung geht es inhaltlich um die Definition der Zonengrenze sowie um eine schriftliche Bestandesgarantie betreffend einer heute bestehenden Gewerbenutzung. Davon ist ein Antrag bereits sinngemäss berücksichtigt (Bestandesgarantie). Ein Antrag kann nicht berücksichtigt werden (Definition Zonengrenze).

Die zweite Mitwirkung, nach Anpassung der Kleinsiedlung «Zebra-Meile», wurde sinngemäss dem ersten Mitwirkungsverfahren durchgeführt. Mit Ausnahme des Informationsanlasses, welcher nicht noch einmal durchgeführt wurde, da von der Änderung nur wenige Grundeigentümerschaften betroffen sind und diese vorgängig miteinbezogen wurden.

Die zweite Mitwirkung fand vom 21. Februar 2025 bis 21. März 2025 statt. Während der Mitwirkungsfrist gingen keine Eingaben ein.

6.3 Öffentliche Auflage

Das Planvorhaben wurde vom 17. Mai 2024 bis zum 05. Juni 2024 öffentlich aufgelegt. Während der Auflagefrist ging eine Einsprache ein, welche nicht stattgegeben wurde.

Zweite öffentliche Auflage ausstehend

6.4 Erlass

An der Gemeindeversammlung vom 06. November 2024 hat die stimmberechtigte Bevölkerung die Anpassung der Rahmennutzungsplanung bezüglich der Kleinsiedlungen zurückgewiesen. Infolgedessen wurde das Planvorhaben überarbeitet und aufgrund der wesentlichen Änderungen (Kleinsiedlung Zebra-Meile) das Verfahren erneut gestartet.

Zweite Gemeindeversammlung ausstehend

6.5 Rechtsverfahren

Es wird das ordentliche Verfahren gemäss § 29 ff. des Planungs- und Baugesetzes (PBG) durchgeführt.



6.6 Genehmigung

Die Genehmigung dieser Zonenplanänderung erfolgt durch das Departement für Bau und Umwelt. Anschliessend bestimmt der Stadtrat Romanshorn den Zeitpunkt der Inkraftsetzung.

Anhang / Beilage

Anhänge:

- I Auszug Anhang A8 Kleinsiedlungen des kantonalen Richtplans, dat. Dezember 2021
- II Faktenblätter Kleinsiedlungen Romanshorn, Projekt "Überprüfung Kleinsiedlungen Kanton Thurgau", dat. Dezember 2021

Beilage:

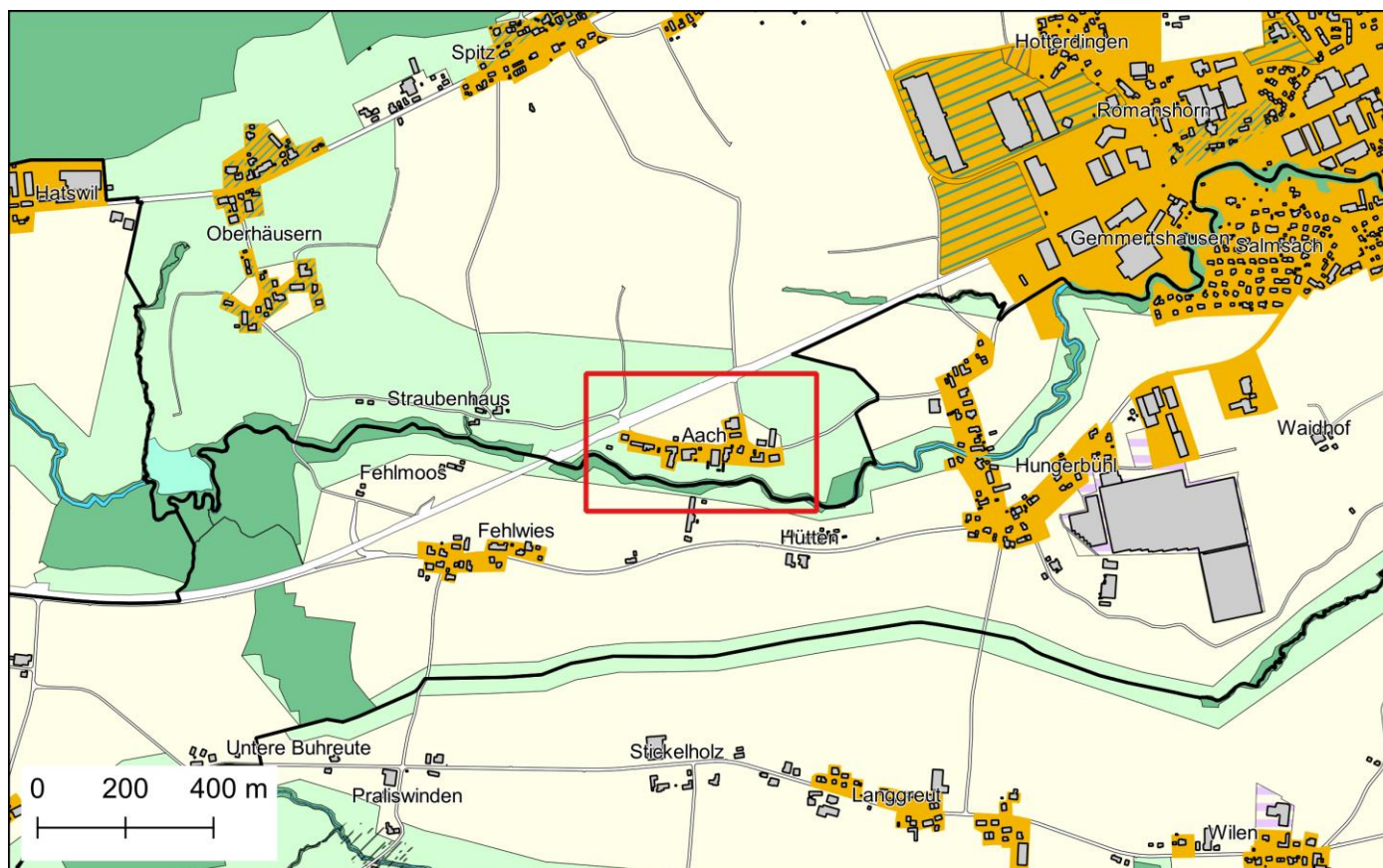
Informationsplan Zonenabgrenzung



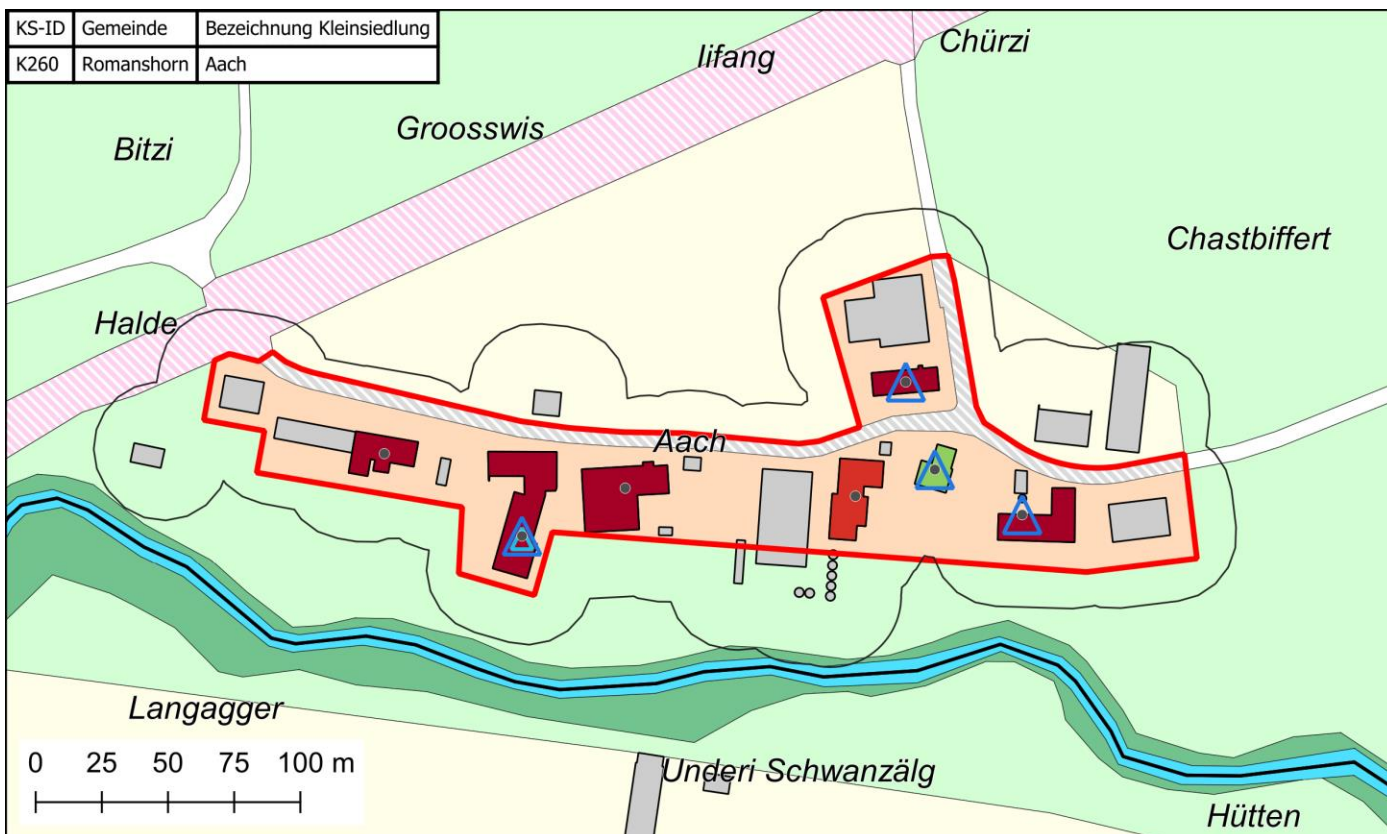
Planungsauftrag 1.9 A
















Gemeinde Kleinsiedlung (Kleinsiedlungs-ID)	Möglicher Zonentyp			Koordinaten
	Zone nach Art. 15 RPG*	Zone nach Art. 33 RPV**	Zone nach Art. 16/17 RPG***	
Münchwilen				
Freudenberg (K235)		•	•	2 716 278 / 1 259 251
Holzmannshaus Mitte (K373)			•	2 715 335 / 1 259 015
Holzmannshaus Nord (K236)	•			2 715 302 / 1 259 201
Holzmannshaus Süd (K374)		•	•	2 715 467 / 1 258 917
Sedel (K238)	•			2 718 080 / 1 261 829
Roggwil				
Esserswil (K250)	•			2 745 958 / 1 263 159
Mallisdorf (K255)		•	•	2 747 250 / 1 265 157
Watt (K259)		•	•	2 745 936 / 1 262 050
Romanshorn				
Aach (K260)		•	•	2 743 795 / 1 268 425
Holz (K261)	•			2 743 944 / 1 269 554 2 743 750 / 1 269 537 2 743 796 / 1 269 463
Oberhäusern Oberdorf (K262)	•			2 742 775 / 1 269 057
Oberhäusern Underdorf (K263)		•	•	2 742 807 / 1 268 778
Spitz (K264)	•			2 743 406 / 1 269 386
Salenstein				
Sandegg (K266)			•	2 720 271 / 1 281 131
Salmsach				
Fehlwies (K267)		•	•	2 743 269 / 1 268 177
Ober-Buhreute (K269)		•	•	2 742 139 / 1 267 563
Schlatt				
Dickihof (K271)	•			2 696 530 / 1 278 245
Schönholzerswilen				
Habisreuti (K276)		•	•	2 725 550 / 1 264 140
Hagenbuch (K277)		•	•	2 726 456 / 1 264 312
Häusern (K280)		•	•	2 725 233 / 1 264 644
Laachen (K282)	•			2 728 724 / 1 263 442
Leutenegg (K283)	•			2 728 237 / 1 262 218
* z.B. Dorfzone (nicht Weilerzone)				
** Erhaltungszone				
*** Landwirtschafts- oder Landschaftsschutzzone				

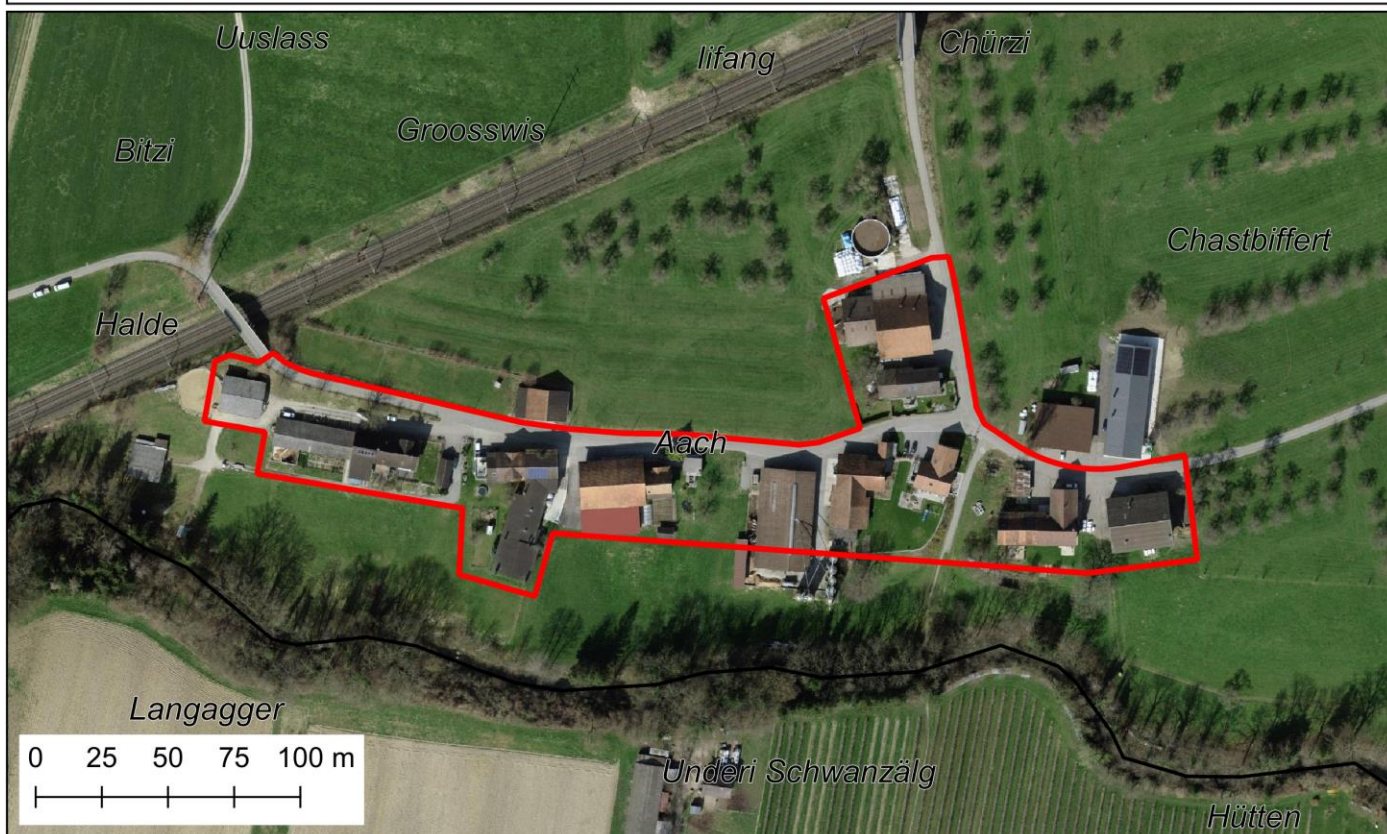
Bezeichnung Kleinsiedlung	Aach
Gemeinde	Romanshorn
<i>KS-ID</i>	<i>K260</i>
x-Koordinate, y-Koordinate	2743795, 1268425
Zonentyp aktuell	Weilerzone
Anzahl Wohngebäude (GWS 2020)	7
Anzahl Wohngebäude gem. Rückmeldung der Gemeinden	keine Bemerkung
Anzahl Gebäude total (AV fortlaufend)	20
Fläche [ha]	1.88
Anzahl Fraktionen	1
Angrenzend an Kantonsgrenze	nein
Beurteilung K1 "historisch gewachsen"	erfüllt
Beurteilung K2 "5 Wohnbauten"	erfüllt
Beurteilung K3 "Geschlossenheit"	Distanz innerhalb: erfüllt Kompaktheit: erfüllt
Beurteilung K4 "räumliche Zäsur"	erfüllt
Beurteilung K5 "Erschliessung"	erfüllt
Beurteilung K6 "Stützpunktfunktion"	erfüllt
Beurteilung Bauzone nach Art. 15 RPG	nicht erfüllt
Zonenzuteilung neu	Zone nach Art. 18 RPG/Art. 33 RPV
Bemerkung	



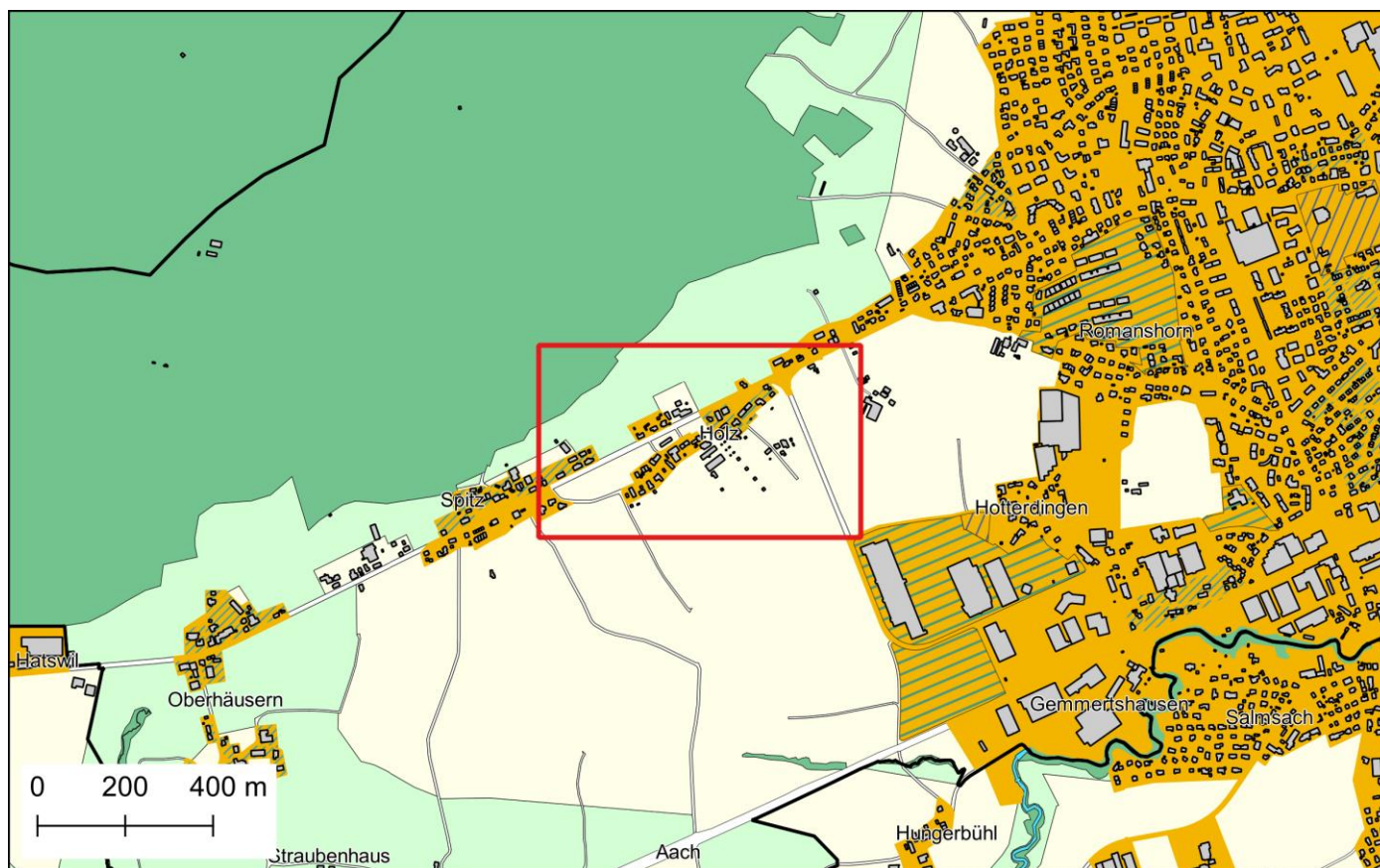
KS-ID	Gemeinde	Bezeichnung Kleinsiedlung
K260	Romanshorn	Aach



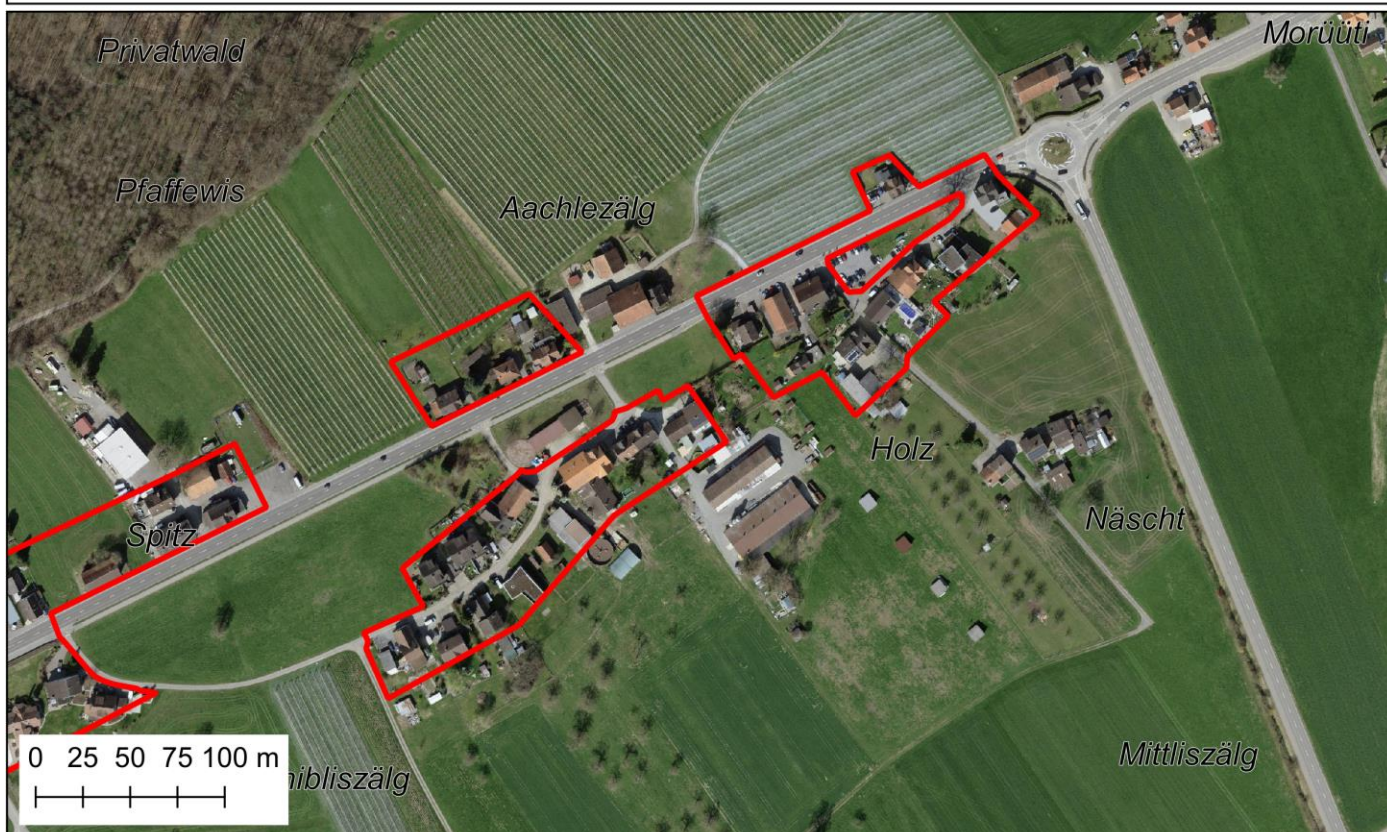
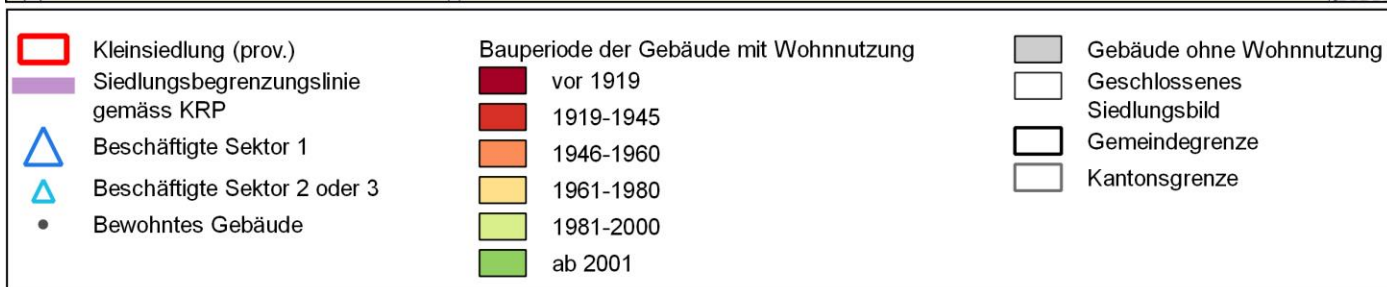
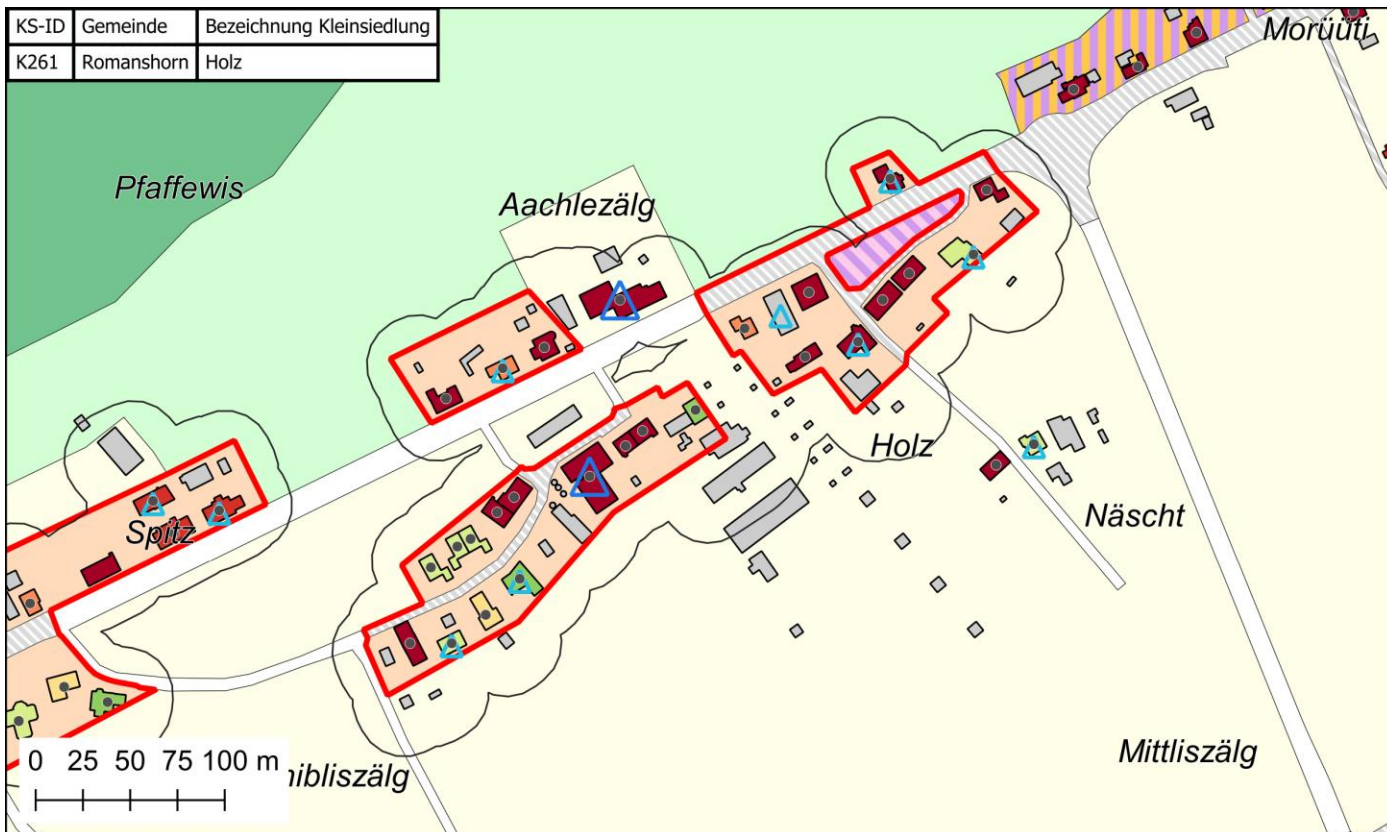
 Kleinsiedlung (prov.)	Bauperiode der Gebäude mit Wohnnutzung	 Gebäude ohne Wohnnutzung
 Siedlungsbegrenzungslinie gemäss KRP	 vor 1919	 Geschlossenes Siedlungsbild
 Beschäftigte Sektor 1	 1919-1945	 Gemeindegrenze
 Beschäftigte Sektor 2 oder 3	 1946-1960	 Kantonsgrenze
 Bewohntes Gebäude	 1961-1980	
	 1981-2000	
	 ab 2001	



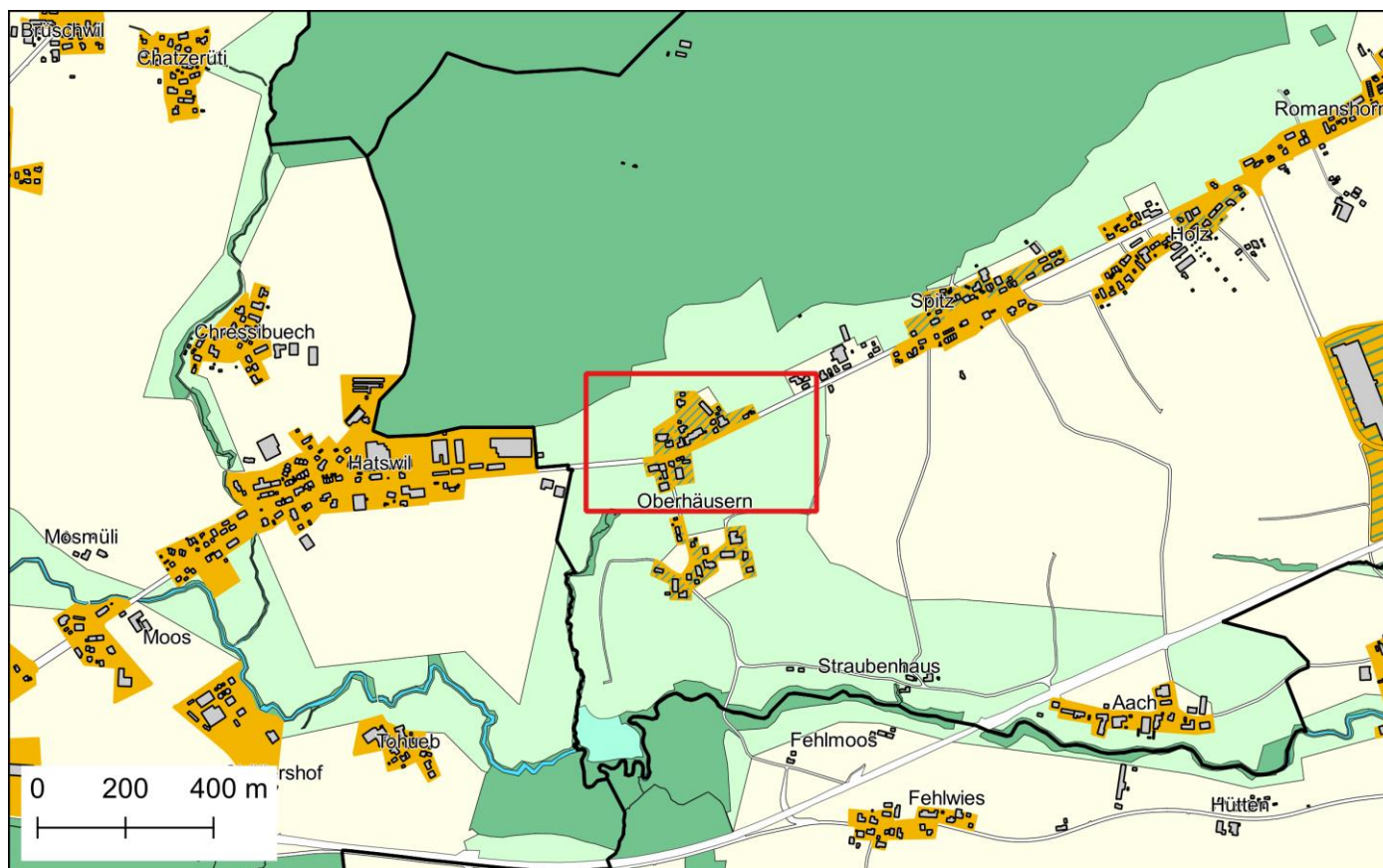
Bezeichnung Kleinsiedlung	Holz
Gemeinde	Romanshorn
KS-ID	K261
x-Koordinate, y-Koordinate	2743944, 1269554 2743750, 1269537 2743796, 1269463
Zonentyp aktuell	Weilerzone
Anzahl Wohngebäude (GWS 2020)	25
Anzahl Wohngebäude gem. Rückmeldung der Gemeinden	keine Bemerkung
Anzahl Gebäude total (AV fortlaufend)	47
Fläche [ha]	2.45
Anzahl Fraktionen	3
Angrenzend an Kantonsgrenze	nein
Beurteilung K1 "historisch gewachsen"	nicht relevant
Beurteilung K2 "5 Wohnbauten"	nicht relevant
Beurteilung K3 "Geschlossenheit"	Distanz innerhalb: nicht relevant Kompaktheit: nicht relevant
Beurteilung K4 "räumliche Zäsur"	nicht relevant
Beurteilung K5 "Erschliessung"	nicht relevant
Beurteilung K6 "Stützpunktfunktion"	nicht relevant
Beurteilung Bauzone nach Art. 15 RPG	erfüllt
Zonenzuteilung neu	Bauzone nach Art. 15 RPG
Bemerkung	



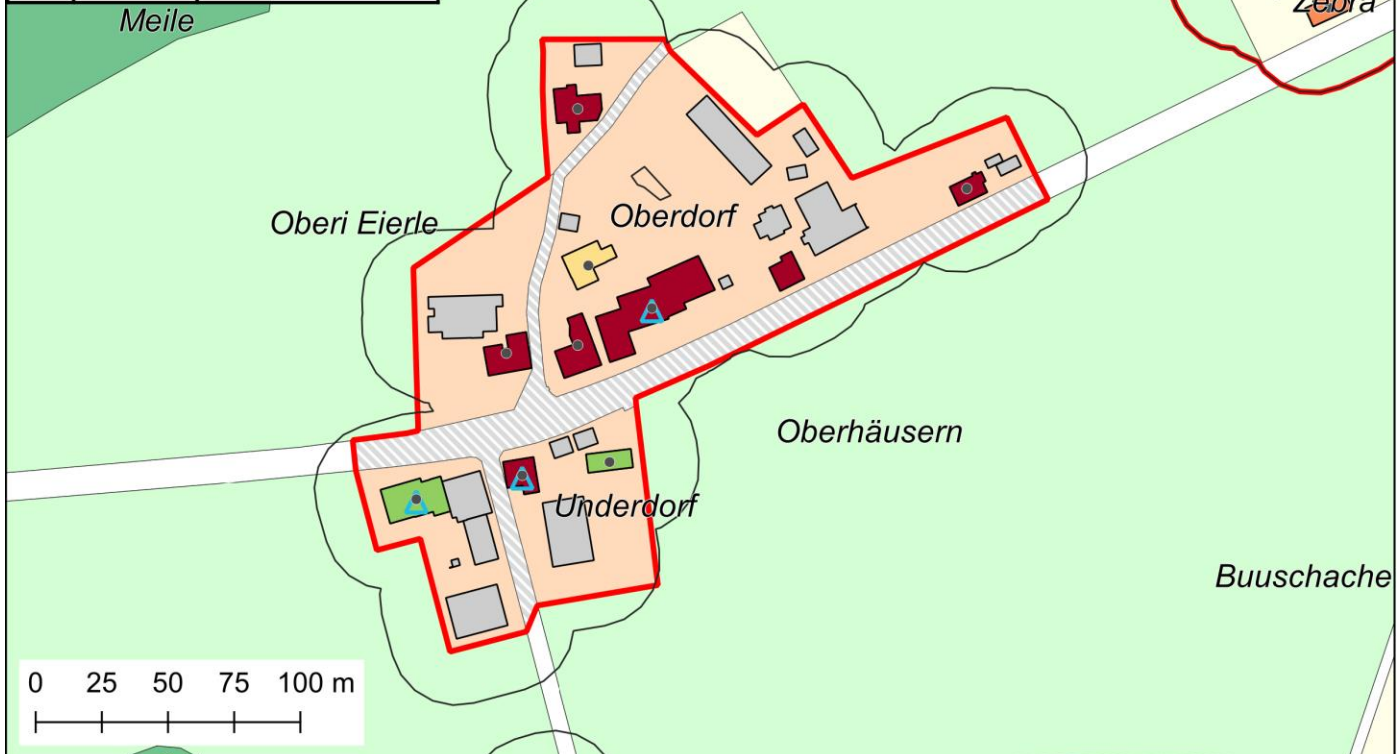
KS-ID	Gemeinde	Bezeichnung Kleinsiedlung
K261	Romanshorn	Holz



Bezeichnung Kleinsiedlung	Oberhäusern Oberdorf
Gemeinde	Romanshorn
KS-ID	K262
x-Koordinate, y-Koordinate	2742775, 1269057
Zonentyp aktuell	Weilerzone
Anzahl Wohngebäude (GWS 2020)	10
Anzahl Wohngebäude gem. Rückmeldung der Gemeinden	keine Bemerkung
Anzahl Gebäude total (AV fortlaufend)	28
Fläche [ha]	2.60
Anzahl Fraktionen	1
Angrenzend an Kantonsgrenze	nein
Beurteilung K1 "historisch gewachsen"	erfüllt
Beurteilung K2 "5 Wohnbauten"	erfüllt
Beurteilung K3 "Geschlossenheit"	Distanz innerhalb: erfüllt Kompaktheit: erfüllt
Beurteilung K4 "räumliche Zäsur"	erfüllt
Beurteilung K5 "Erschliessung"	erfüllt
Beurteilung K6 "Stützpunktfunktion"	erfüllt
Beurteilung Bauzone nach Art. 15 RPG	erfüllt
Zonenzuteilung neu	Bauzone nach Art. 15 RPG
Bemerkung	



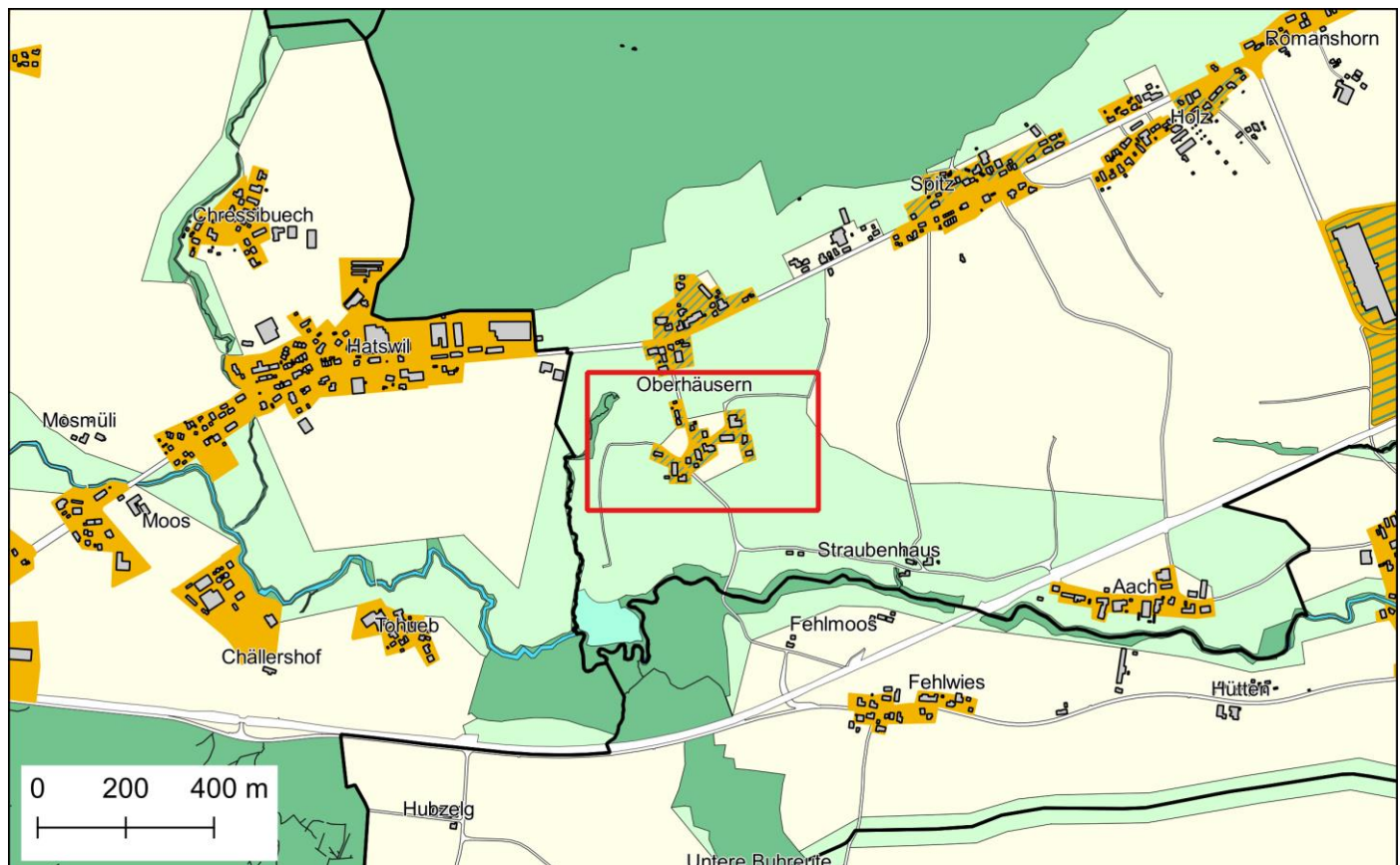
KS-ID	Gemeinde	Bezeichnung Kleinsiedlung
K262	Romanshorn	Oberhäusern Oberdorf

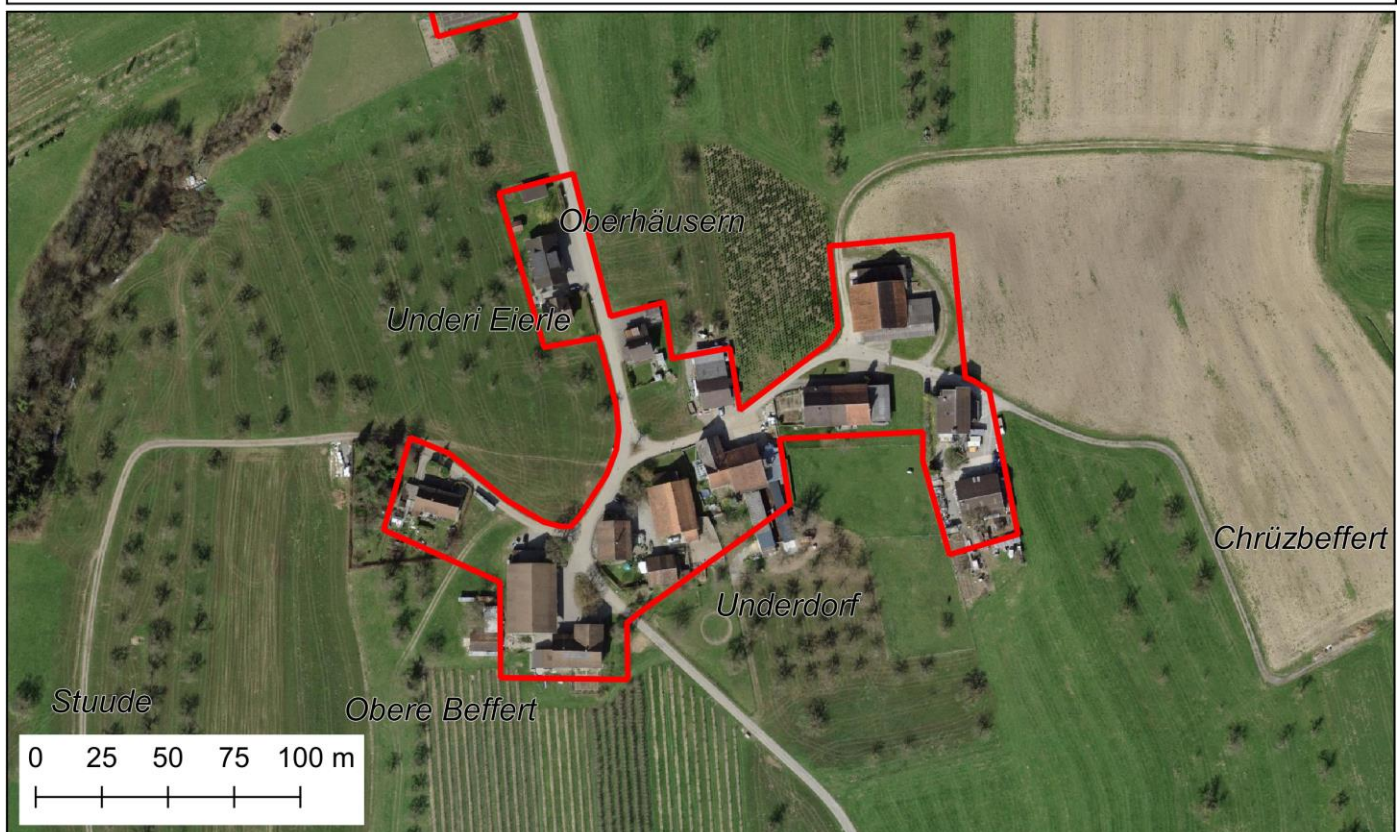
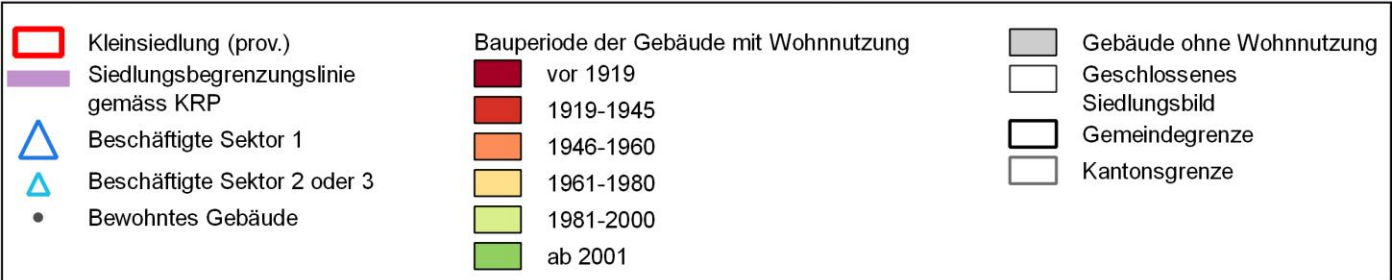
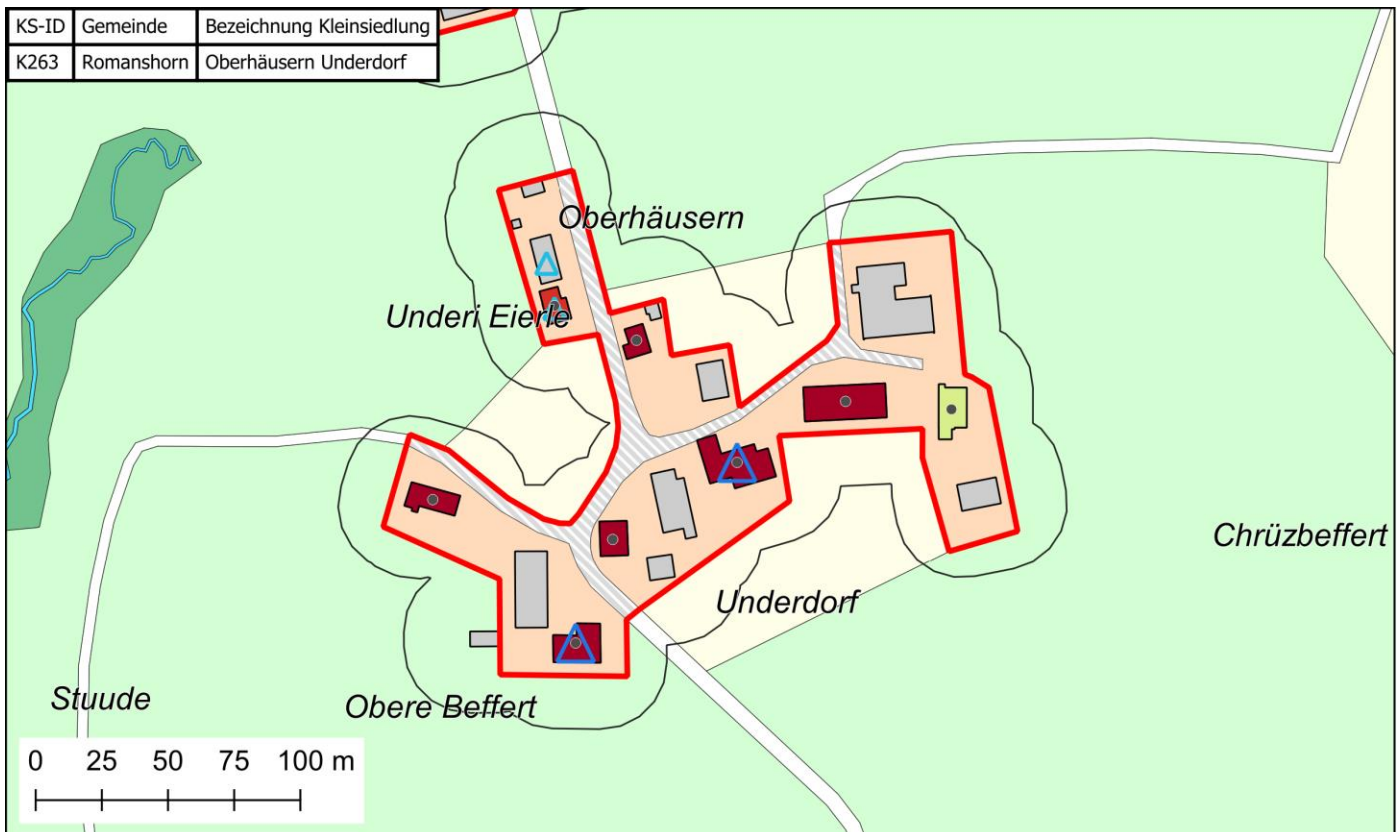


	Kleinsiedlung (prov.)	Bauperiode der Gebäude mit Wohnnutzung		Gebäude ohne Wohnnutzung	
	Siedlungsbegrenzungslinie gemäss KRP		vor 1919		Geschlossenes Siedlungsbild
	Beschäftigte Sektor 1		1919-1945		Gemeindegrenze
	Beschäftigte Sektor 2 oder 3		1946-1960		Kantonsgrenze
	Bewohntes Gebäude		1961-1980		
			1981-2000		
			ab 2001		

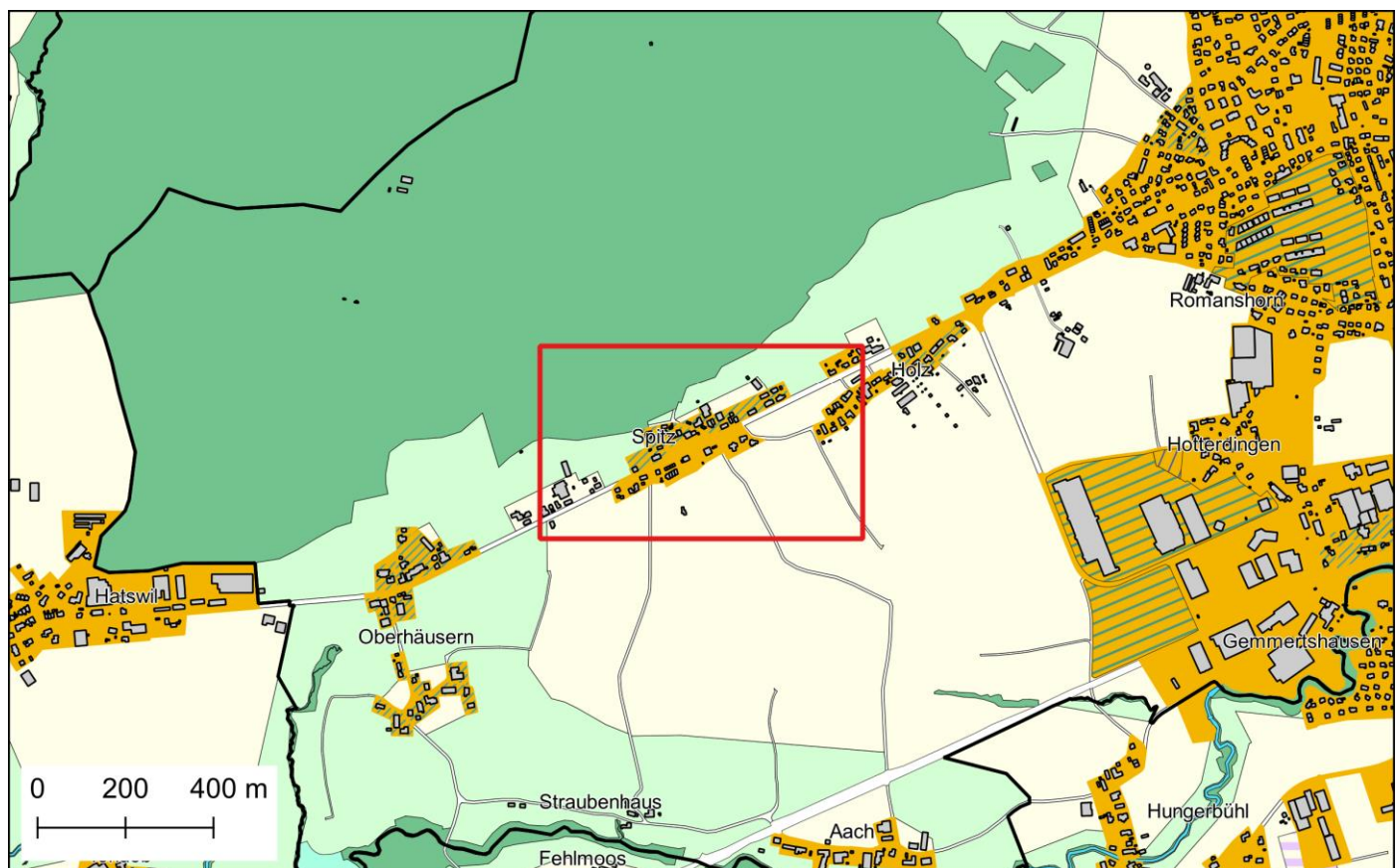


Bezeichnung Kleinsiedlung	Oberhäusern Underdorf
Gemeinde	Romanshorn
<i>KS-ID</i>	<i>K263</i>
x-Koordinate, y-Koordinate	2742807, 1268778
Zonentyp aktuell	Weilerzone
Anzahl Wohngebäude (GWS 2020)	8
Anzahl Wohngebäude gem. Rückmeldung der Gemeinden	keine Bemerkung
Anzahl Gebäude total (AV fortlaufend)	18
Fläche [ha]	1.69
Anzahl Fraktionen	1
Angrenzend an Kantonsgrenze	nein
Beurteilung K1 "historisch gewachsen"	erfüllt
Beurteilung K2 "5 Wohnbauten"	erfüllt
Beurteilung K3 "Geschlossenheit"	Distanz innerhalb: erfüllt Kompaktheit: erfüllt
Beurteilung K4 "räumliche Zäsur"	erfüllt
Beurteilung K5 "Erschliessung"	erfüllt
Beurteilung K6 "Stützpunktfunktion"	erfüllt
Beurteilung Bauzone nach Art. 15 RPG	nicht erfüllt
Zonenzuteilung neu	Zone nach Art. 18 RPG/Art. 33 RPV
Bemerkung	Kleinsiedlung nördlich: Oberhäusern Oberdorf, 10 Wohnbauten, Zuweisung zu BZ n. Art. 15 RPG

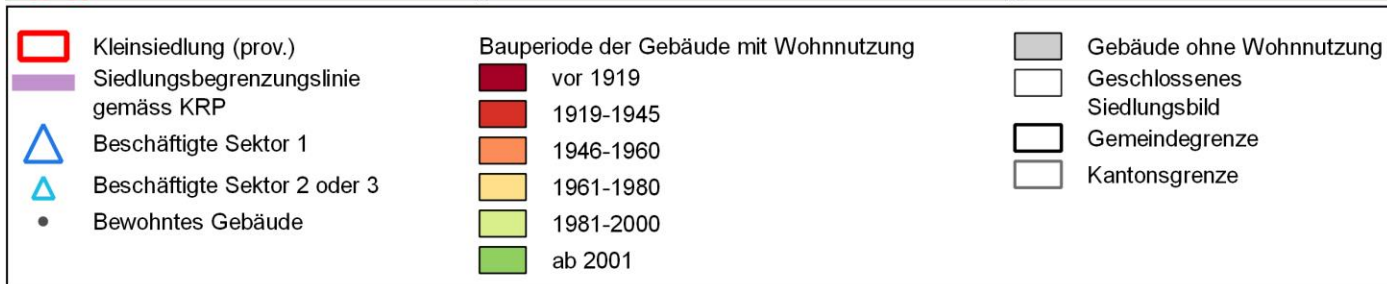
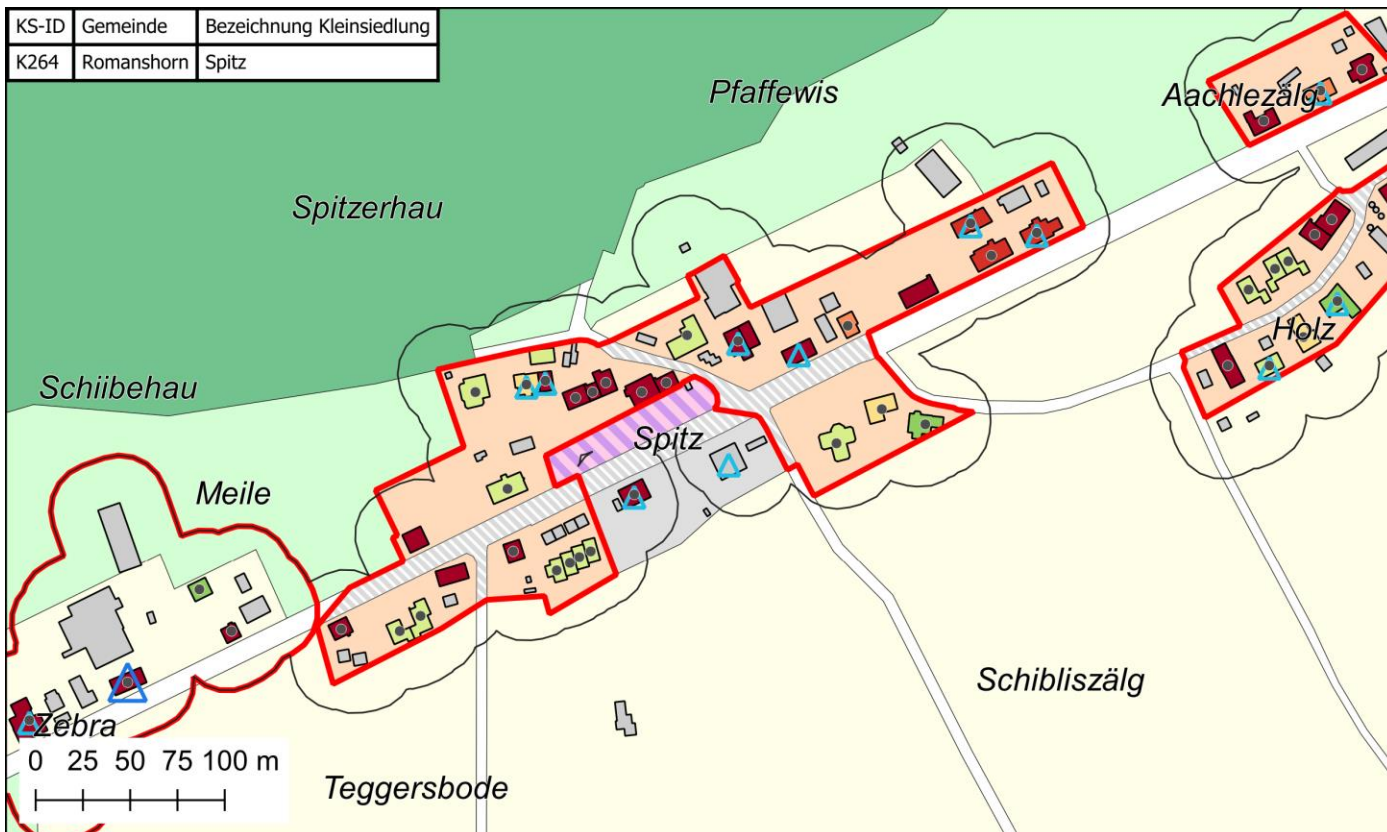




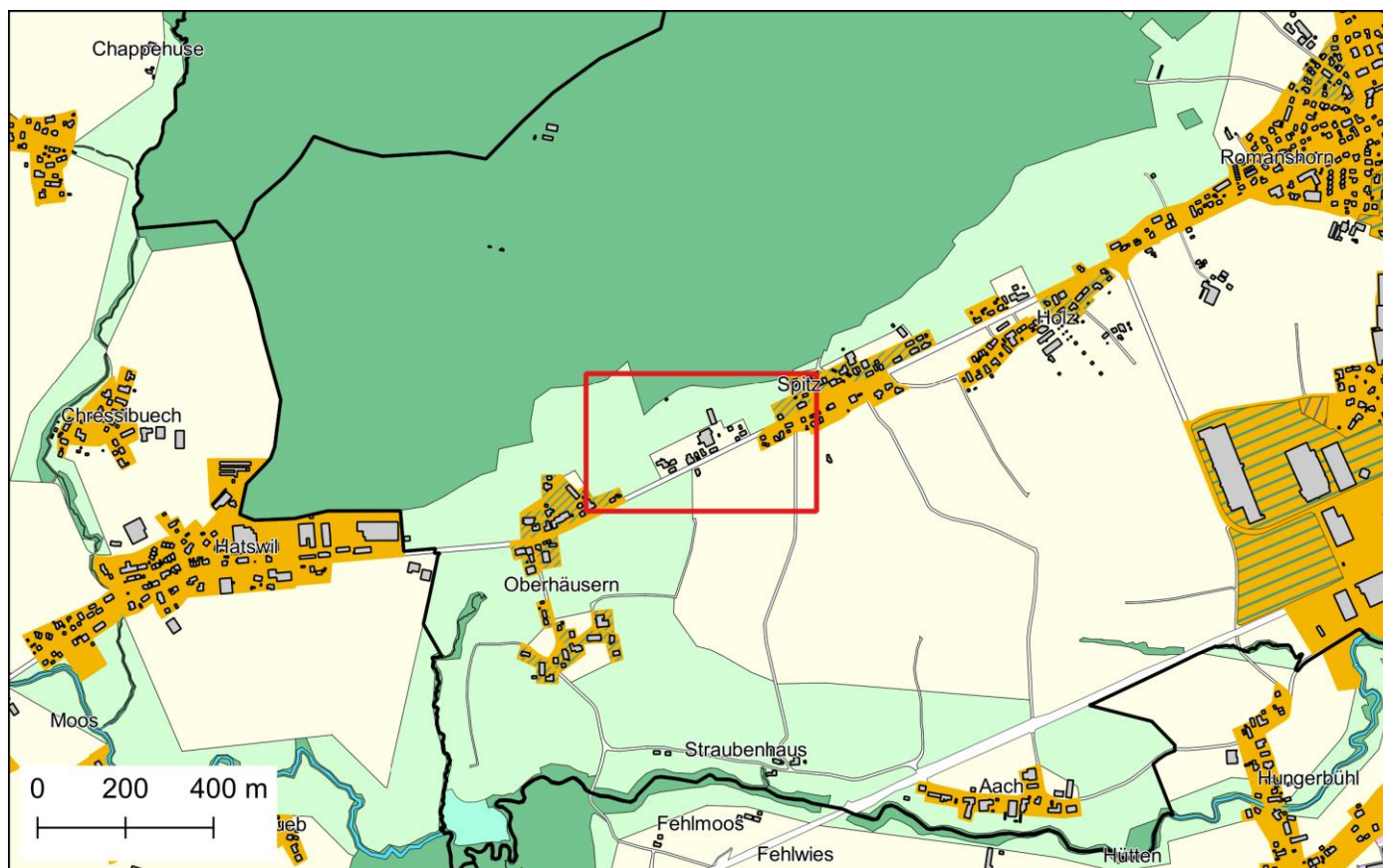
Bezeichnung Kleinsiedlung	Spitz
Gemeinde	Romanshorn
<i>KS-ID</i>	<i>K264</i>
x-Koordinate, y-Koordinate	2743406, 1269386
Zonentyp aktuell	Weilerzone
Anzahl Wohngebäude (GWS 2020)	32
Anzahl Wohngebäude gem. Rückmeldung der Gemeinden	keine Bemerkung
Anzahl Gebäude total (AV fortlaufend)	55
Fläche [ha]	3.04
Anzahl Fraktionen	1
Angrenzend an Kantonsgrenze	nein
Beurteilung K1 "historisch gewachsen"	nicht relevant
Beurteilung K2 "5 Wohnbauten"	nicht relevant
Beurteilung K3 "Geschlossenheit"	Distanz innerhalb: nicht relevant Kompaktheit: nicht relevant
Beurteilung K4 "räumliche Zäsur"	nicht relevant
Beurteilung K5 "Erschliessung"	nicht relevant
Beurteilung K6 "Stützpunktfunktion"	nicht relevant
Beurteilung Bauzone nach Art. 15 RPG	erfüllt
Zonenzuteilung neu	Bauzone nach Art. 15 RPG
Bemerkung	



KS-ID	Gemeinde	Bezeichnung Kleinsiedlung
K264	Romanshorn	Spitz



Bezeichnung Kleinsiedlung	Zebra-Meile
Gemeinde	Romanshorn
KS-ID	K391
x-Koordinate, y-Koordinate	2743108, 1269227
Zonentyp aktuell	Landwirtschaftszone, Landschaftsschutzzone
Anzahl Wohngebäude (GWS 2020)	5
Anzahl Wohngebäude gem. Rückmeldung der Gemeinden	5
Anzahl Gebäude total (AV fortlaufend)	17
Fläche [ha]	2.53
Anzahl Fraktionen	1
Angrenzend an Kantonsgrenze	nein
Beurteilung K1 "historisch gewachsen"	erfüllt
Beurteilung K2 "5 Wohnbauten"	erfüllt
Beurteilung K3 "Geschlossenheit"	Distanz innerhalb: erfüllt Kompaktheit: erfüllt
Beurteilung K4 "räumliche Zäsur"	erfüllt
Beurteilung K5 "Erschliessung"	erfüllt
Beurteilung K6 "Stützpunktfunktion"	erfüllt
Beurteilung Bauzone nach Art. 15 RPG	nicht erfüllt
Zonenzuteilung neu	Zone nach Art. 18 RPG/Art. 33 RPV
Bemerkung	



KS-ID	Gemeinde	Bezeichnung Kleinsiedlung
K391	Romanshorn	Zebra-Meile

