



# Revision Ortsplanung

## Planungsbericht

## Änderungen infolge Nicht-Genehmigungen

### Projekt Nr. 916.10

Datei: Planungsbericht Änderungen infolge Nicht-Genehmigungen.docx

Änderung	Entwurf	gezeichnet	kontrolliert	Datum
pme	bbi			31.10.2024
pme				28.02.2025

Exemplar für:

## 1. Ausgangslage

### 1.1 Genehmigungsvorbehalte

Bei der Genehmigung durch das Departement für Bau und Umwelt vom 12. Mai 2023 gab es wenige, mehrheitlich zu erwartende Genehmigungsvorbehalte.

Folgende Nicht-Genehmigungen und Vorbehalte wurden im DBU-Entscheid angebracht:

- Grundnutzungszonen im Hochwasserprofil des Bodensees (nicht genehmigt)
- Zuweisungen «Naturschutzzonen im Gewässer» ausserhalb des Hochwasserprofils des Bodensees (nicht genehmigt)
- Umzonung Hungerbühl Süd (Genehmigung sistiert)
- Kleinsiedlungen Fehlwies und Ober-Buhreute (mit Hinweisvermerken versehen)

Baureglement, Richtplan und Schutzplan wurden genehmigt.

Insbesondere die vorgebrachten Vorbehalte zu den Kleinsiedlungen waren erwartet worden. Diese hatten sich ergeben, da die Beschlussfassung der Gemeindeversammlung Salmsach von Zonenplan und Baureglement (14.06.2022) noch vor dem Beschluss des Grossen Rat zur KRP-Revision betreffend die Kleinsiedlungen (14.09.2022) und der entsprechenden Genehmigung durch den Bundesrat (23.02.2023) erfolgte.

Die angebrachten Genehmigungsvorbehalte sollen nun möglichst rasch bereinigt werden.

### 1.2 Ausgangslage betreffend Grundnutzungszonen am Bodensee

Unter diesem Abschnitt werden die Bereinigung der Grundnutzungszonen im Hochwasserprofil des Bodensees und die Zuweisung der «Naturschutzzonen im Gewässer» ausserhalb des Hochwasserprofils des Bodensees zusammengefasst.

Im Vorprüfungsbericht vom 18. Dezember 2019 war darauf hingewiesen worden, dass für die bestehenden oder geplanten Nutzungszonen im Hochwasserprofil (Uferlinie) keine Genehmigung in Aussicht gestellt werden könne. Sämtliche Flächen (wie auch Naturschutzzonen) im Hochwasserprofil seien als Gewässer zu bezeichnen.

Im damals zur Genehmigung eingereichten Zonenplan wurden die Zonengrenzen entsprechend den Erfassungsrichtlinien des GIS-Verbundes anhand der in der amtlichen Vermessung festgehaltenen Bodenbedeckung erfasst.

### 1.3 Ausgangslage betreffend Ortsbildschutz Hungerbühl Süd

Bei der Vorprüfung der Ortsplanungsrevision wurde seitens des Amtes für Denkmalpflege beantragt, die Flächen, welche in die Wohn- und Arbeitszone 2 umgezont werden sollen, mit einer Ortsbild- und Umgebungsschutzzone zu überlagern.

Im Planungsbericht zur Revision der Ortsplanung wurde wie folgt dazu Stellung genommen:

*"Die flächige Ausdehnung der Dorfzone ist mit dem Hinweisinventar der kantonalen Denkmalpflege sowie mit dem ISOS (Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz) abgeglichen worden. In Gebieten ohne mindestens ein wertvolles Gebäude gemäss dem Hinweisinventar wird die Ausdehnung der Dorfzone reduziert. Die umfassenden gestalterischen Vorgaben der Dorfzone sind nur dort verhältnismässig, wo zumindest die Umgebung resp. das Ortsbild eines wertvollen Gebäudes zu schützen ist."*

Sowie konkret zur beantragten Änderung Nr. 13:

*"An der Zonenplanänderung wird festgehalten. Gemäss dem Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz ISOS hat der südliche Teil Hungerbühls lediglich das Erhaltungsziel B. Der nördliche Teil hat das Erhaltungsziel A. Gemäss dem überarbeiteten Schutzplan Natur- und*

*Kulturobjekte ist im südlichen Teil Hungerbühls zudem kein geschütztes Gebäude vorhanden. Der südliche Teil ist geprägt durch viele Neubauten. Gemäss einer Analyse des Gebäude- und Wohnungsregisters GWR sind 50% der Bauten des südlichen Teils von Hungerbühl nach dem Jahr 1985 entstanden. Zudem bestehen noch Flächen unüberbauter Bauzone, wodurch sich mit der Überbauung dieser Flächen der Neubauanteil weiter erhöhen wird. In der Interessensabwägung des südlichen Teils wird, basierend auf den vorherigen Abhandlungen, die Förderung der Siedlungsentwicklung nach innen durch liberalere Bauvorgaben als bedeutender gewichtet als der Ortsbildschutz."*

#### 1.4 Ausgangslage betreffend Kleinsiedlungen

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 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 Salmsach verfügt über drei Kleinsiedlungen, die gemäss diesem Projektauftrag überprüft und gegebenenfalls einer sachgerechten Zone zugewiesen werden müssen.

Im Sinne einer Übergangsbestimmung hat der Regierungsrat bereits am 15. Mai 2020 eine Kleinsiedlungsverordnung (KSV, RB 700.3) in Kraft gesetzt. Aufgrund der PBV-Änderung und der Richtplanänderung «Kleinsiedlungen» wurde auch die KSV per 8. Oktober 2022 angepasst.

Die kantonale 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.  
> *Anhang 1 enthält keine Kleinsiedlungen der Politischen Gemeinde Salmsach.*
- Anhang 2 listet jene Kleinsiedlungen auf, die voraussichtlich von einer Bauzone zu einer Zone des Nichtbaugebietes nach Art. 33 RPV zuzuweisen sind.  
> *Anhang 2 enthält die Kleinsiedlungen «Fehlwies» und «Ober-Buhreute».*

Gemäss Anhang 8 des kantonalen Richtplans sind die folgenden drei Weiler in der Gemeinde Salmsach betroffen:

Kleinsiedlung (Kleinsiedlungs-ID)	Zone bisher	Zone neu / zu prüfen	Eintrag im kantonalen Richtplan
Fehlwies (K 267)	Weilerzone	Erhaltungszone (oder Landwirtschafts- / Landschaftsschutzzone)	Planungsauftrag 1.9 A
Hütten (K 268)	Landwirtschaftszone	Erhaltungszone (oder Landwirtschafts- / Landschaftsschutzzone)	Ausgangslage
Ober-Buhreute (K 269)	Weilerzone	Erhaltungszone (oder Landwirtschafts- / Landschaftsschutzzone)	Planungsauftrag 1.9 A

## 2. Erwägungen, Änderungen an der Ortsplanung

### 2.1 Bereinigung der Grundnutzungszonen am Bodensee

Die Hochwasserlinie wurde im Zusammenhang mit der Festlegung der Gewässerräume entlang des Bodensees in Rücksprache mit Matthias Müller (AfU TG) überprüft. Gestützt auf die Entwürfe der Gewässerräume am See und der damit erfolgten Überprüfung des Hochwasserprofils konnte ein Vorschlag für die Bereinigung der Zonengrenzen entlang des Seeufers entworfen werden. Sämtliche Teilflächen innerhalb des Hochwasserprofils und damit im Hoheitsgebiet des Kantons liegend, werden neu als offene Gewässer ausgeschieden und entsprechend die Zonengrenzen entlang dem Bodensee bereinigt.

Die entsprechende Zonenplanänderung liegt vor.

### 2.2 Umzonung Hungerbühl Süd

An einer gemeinsamen Begehung und Besprechung mit Vertretern des Amtes für Raumentwicklung, des Amtes für Denkmalpflege, der Gemeinde und der Ortsplaner am 14. März 2023 wurden folgende Aspekte diskutiert:

- Hungerbühl ist im ISOS von lediglich regionaler, nicht nationaler Bedeutung.
- In den ISOS-Unterlagen ist die Baugruppe entlang der Amriswilerstrasse im südlichen Teil von Hungerbühl mit dem Erhaltungsziel B eingestuft, hat somit einen tieferen Stellenwert als der nördliche Teil mit dem Erhaltungsziel A. Diese Differenzierung soll beibehalten werden.
- Im südlichen Teil von Hungerbühl ist die Hälfte der Bauten erst nach dem Jahr 1985 entstanden, ist also von moderneren Bauten geprägt.
- Gemäss Hinweisinventar ist hier kein zumindest wertvolles Gebäude mehr vorhanden, im revidierten Schutzplan wurden die verbleibenden geschützten Bauten aus dem Schutzplan entlassen.
- Es wird auch von den Gemeindevertretern anerkannt, dass für mögliche Um- und Neubauten in diesem Ortsteil gewisse zusätzliche minimale Ortsbildeanforderungen gerechtfertigt sind.

Gemäss diesen Überlegungen wurde festgelegt, dass an der Umzonung des Ortsteils Hungerbühl Süd von einer Dorfzone in eine Wohn- und Arbeitszone WA2 grundsätzlich festgehalten werden soll. Diese soll aber mit einer Ortsbildschutzzone überlagert werden, welche Bestimmungen zu erhöhten Gestaltungsanforderungen enthalten solle.

Seitens des Amtes für Denkmalpflege wurde empfohlen, diese Bestimmungen vor der Einreichung zur Genehmigung zur Vorprüfung mit dem Amt für Raumentwicklung und dem Amt für Denkmalpflege zu besprechen, um ein möglichst reibungsloses Genehmigungsverfahren zu ermöglichen.

Entsprechend wurde im DBU-Entscheid Nr. 23 vom 12. Mai 2023 die Genehmigung für die Umzonung im Süden von Hungerbühl (Planänderung Nr. 13) von der Dorfzone Hungerbühl DH in die Wohn- und Arbeitszone WA2 sistiert und die Gemeinde Salmsach beauftragt, die betroffenen Parzellen bis zum 30. Juni 2024 mit einer Ortsbildschutzzone zu überlagern.

Eine entsprechende Ergänzung von Zonenplan und Baureglement wurde an einer gemeinsamen Sitzung von Gemeinderat und Ortsplanungskommission beraten und verabschiedet. Auf die seitens der kantonalen Stellen gewünschte obligatorische Einholung von Fachbeurteilungen bei allen Baugesuchen in dieser Zone soll allerdings verzichtet werden.

## 2.3 Umsetzung der Kleinsiedlungsverordnung

### Fehlwies

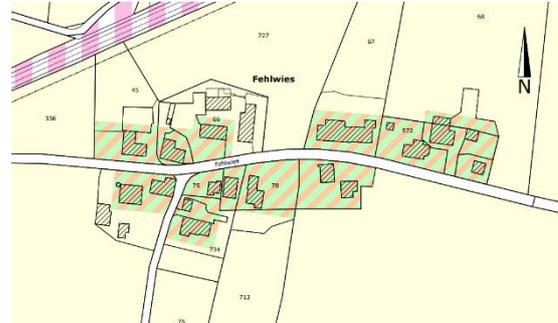
**Kleinsiedlungs-ID: K 267**

#### Zonenplan, bisher



ohne Massstab

#### Zonenplan, neu



ohne Massstab

#### Eckdaten

Zonentyp, aktuell	Weilerzone
Zonenzuteilung neu	Erhaltungszone
Anzahl Wohngebäude	11
Anzahl Gebäude total (AV fortlaufend)	20
Fläche in ha, aktuell	1.59
ÖV-Güteklasse	nicht erschlossen

#### Voraussetzungen für die Überführung in eine Erhaltungszone

erfüllt

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

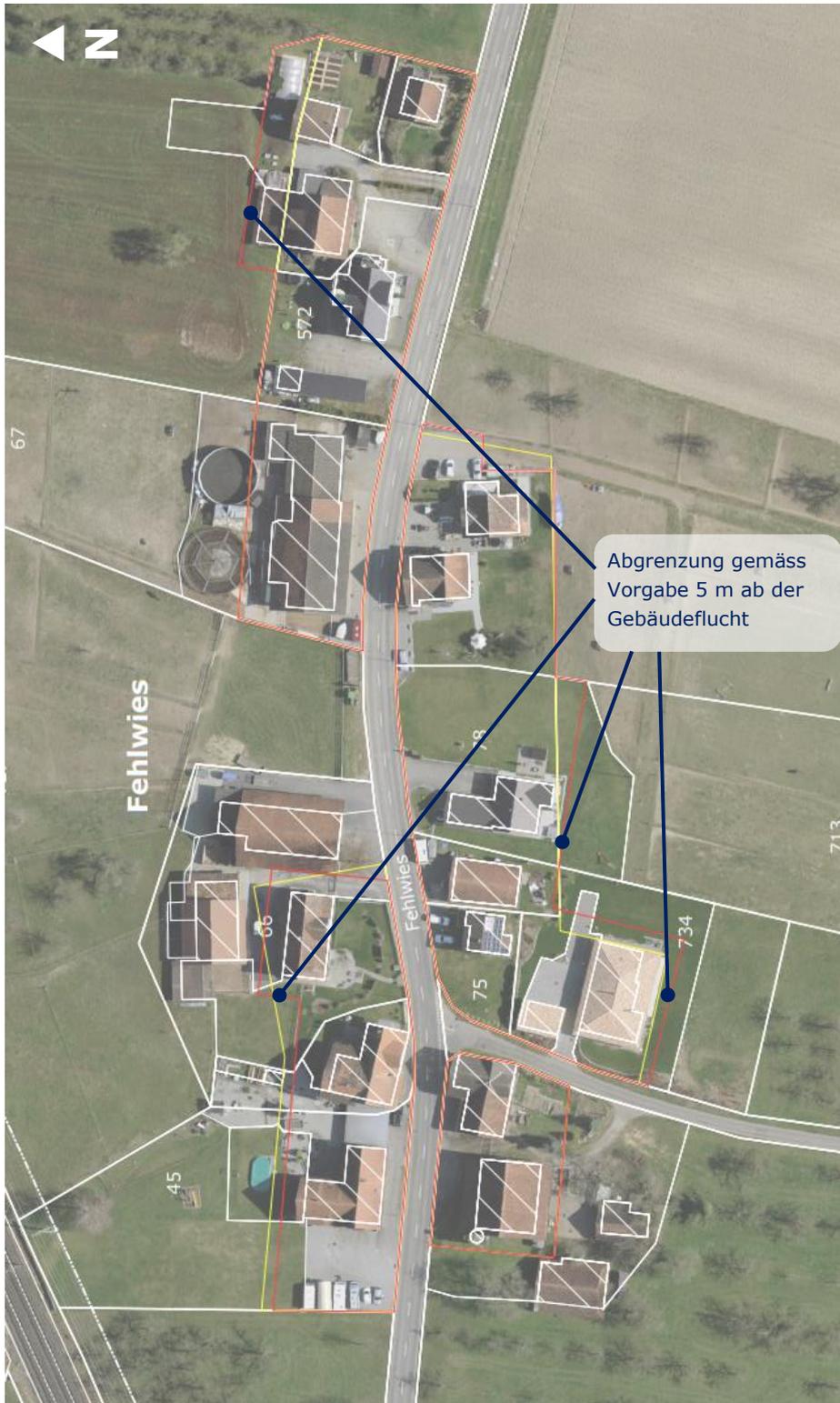
#### Bemerkungen:

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

Aufgrund der Anzahl Wohngebäude (zwischen 8 und 13) hat das kantonale Departement für Bau und Umwelt (DBU) Einzelfallbeurteilungen durchgeführt. Dabei wurde die Siedlung Fehlwies als kleine Kleinsiedlung eingestuft und entsprechend vom Kanton als Zone nach Art. 18 RPG / Art. 33 RPV beurteilt.

Nachfolgend ist die vorgesehene Zonenabgrenzung für die Erhaltungszone (rot) bezeichnet. Einer besseren Übersicht halber ist auch die bestehende Zonenabgrenzung (gelb) dargestellt:

Die Abgrenzung der Erhaltungszone erfolgt grundsätzlich 5 m ab den Fassaden der Hauptbauten in der Weilerzone (5 m Abstand gemäss kantonomer Vorgabe).



Plan ohne Massstab (rot: neue Zonengrenze / gelb bisherige Zonengrenze)

**Hütten**

**Kleinsiedlungs-ID: K 268**

**Zonenplan, bisher**



ohne Massstab

**Zonenplan, neu**



ohne Massstab

**Eckdaten**

Zonentyp, aktuell	Landwirtschaftszone
Zonenzuteilung neu	Erhaltungszone
Anzahl Wohngebäude	6
Anzahl Gebäude total (AV fortlaufend)	18
Fläche in ha, aktuell	1.85
ÖV-Gütekategorie	nicht erschlossen

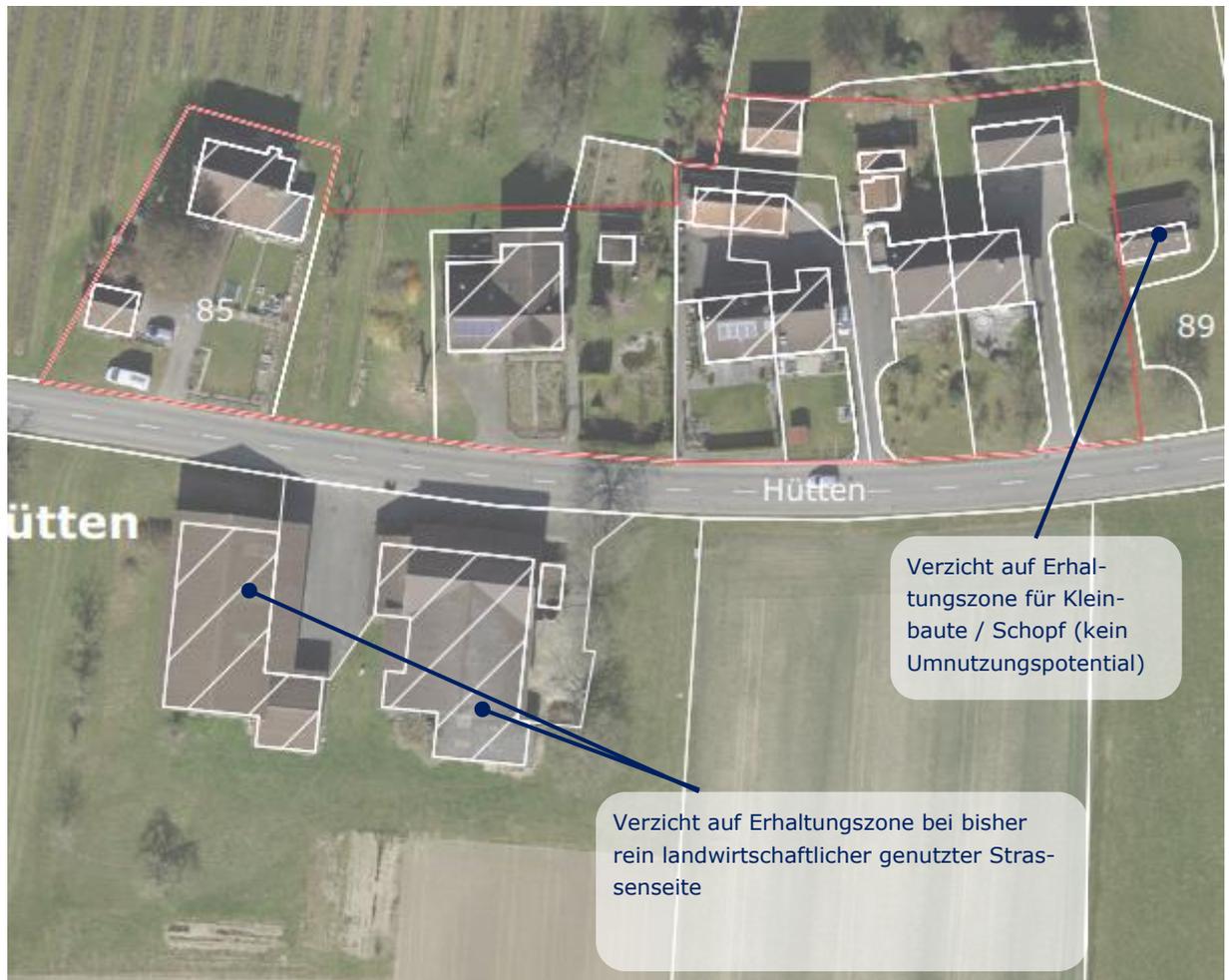
Voraussetzungen für die Überführung in eine Erhaltungszone	erfüllt
Kulturgeschichtlich begründeter Siedlungsansatz	✓
Mindestens 5 Wohnbauten	✓
Geschlossene Häusergruppe mit Siedlungsqualität	✓
Ausreichende Erschliessung	✓

**Bemerkungen:**

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

Nachfolgend ist die vorgesehene Zonenabgrenzung für die Erhaltungszone (rot) bezeichnet:

Die Abgrenzung der Erhaltungszone erfolgt grundsätzlich 5 m ab den Fassaden der Hauptbauten (5 m Abstand gemäss kantonaler Vorgabe).



Plan ohne Massstab (rot: neue Zonengrenze)

**Ober-Buhreute**

**Kleinsiedlungs-ID: K 269**

**Zonenplan, bisher**



ohne Massstab

**Zonenplan, neu**



ohne Massstab

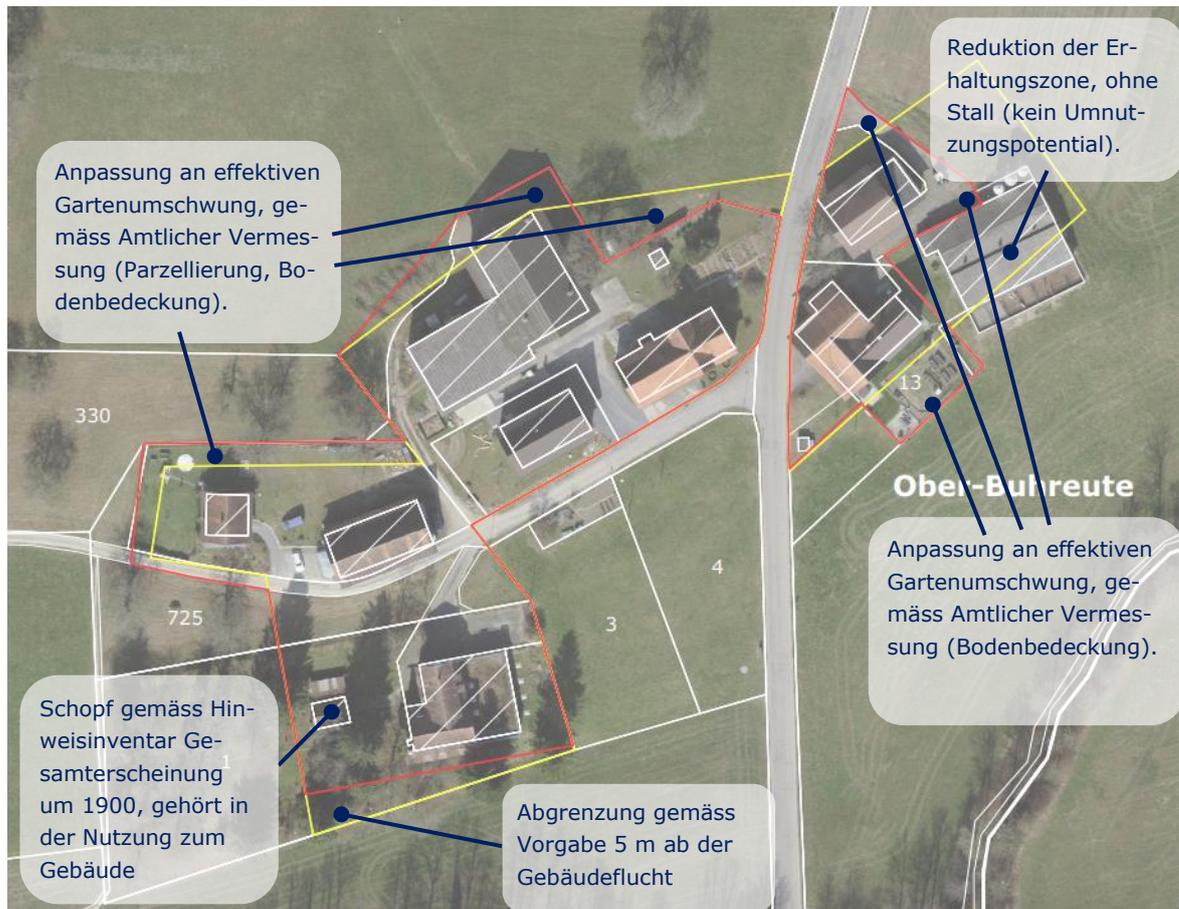
**Eckdaten**

Zonentyp, aktuell	Weilerzone
Zonenzuteilung neu	Erhaltungszone
Anzahl Wohngebäude	5
Anzahl Gebäude total (AV fortlaufend)	12
Fläche in ha, aktuell	1.21
ÖV-Güteklasse	nicht erschlossen

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

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

Nachfolgend ist die vorgesehene Zonenabgrenzung für die Erhaltungszone (rot) bezeichnet. Einer besseren Übersicht halber ist auch die bestehende Zonenabgrenzung (gelb) dargestellt:



Plan ohne Massstab (rot: neue Zonengrenze / gelb bisherige Zonengrenze)

### **Kompensationsflächen**

Mit der Genehmigung des Kantonalen Richtplans (KRP) durch den Bundesrat besteht grundsätzlich auch eine ausreichende Rechtsgrundlage, um Überlegungen zur räumlichen Anordnung der im Anhang A 9 des KRP aufgeführten Kompensationsflächen (im Falle der Gemeinde Salmsach 0.29 ha / Stand Dezember 2021) in Angriff zu nehmen.

Bereits bei der Gesamtrevision der Ortsplanung zeigte sich, dass zurzeit keine geeigneten Flächen zur Verfügung stehen, welche für die Kriterien für eine Einzonung in eine Bauzone erfüllen und deren Erhältlichkeit auch sichergestellt werden kann.

Aus diesem Grund soll momentan auf eine Einzonung verzichtet werden. Gemäss Abklärungen beim Amt für Raumentwicklung können Einzonungen an geeigneten Lagen im Umfang der in Anhang A 9 des KRP festgelegten Fläche auch noch zu einem späteren Zeitpunkt vollzogen werden, unabhängig von der Bereinigung der Kleinsiedlungen.

Die Gemeinde sucht aber nochmals das Gespräch mit dem Grundeigentümer der Fläche, welche für eine Einzonung grundsätzlich in Frage kommt. Vorläufig bleibt dieses als künftiges Baugebiet im Richtplan eingetragen.

### **Ergänzung Baureglement**

Die Erhaltungszone Eh ist keine Bauzone und wird bei den Nichtbauzonen eingereiht. Über Bauvorhaben in dieser Zone kann die Gemeinde nicht in eigener Kompetenz befinden, es braucht immer einen Entscheid der zuständigen kantonalen Behörde. Das Amt für Raumentwicklung entscheidet bei allen Bauvorhaben ausserhalb der Bauzone, ob sie zonenkonform sind oder ob eine Ausnahmegewilligung nach Artikel 24 ff. RPG erteilt werden kann (§ 53 Abs. 3 PBV).

Die Bestimmungen zur Erhaltungszone sind in den §§ 15 bis 15d der Planungs- und Bauverordnung (PBV, RB 700.1) bereits relativ detailliert vorgegeben. Das Baureglement der Gemeinde Salmsach wird mit entsprechenden Bestimmungen für die Erhaltungszone ergänzt (neuer Abschnitt E. «Weitere Nichtbauzonen»), dargestellt in kursiver Schrift).

Im Gegenzug werden die Bestimmungen zur Weilerzone (bisher Art. 8) aus dem Baureglement entfernt. Ebenso werden in Art. 4 (Zoneneinteilung) sowie in Abschnitt B des Baureglements (Zusätzliche Gestaltungsvorschriften) sämtliche Erwähnungen der Weilerzone gestrichen.

Die Massvorschriften der neu geschaffenen Erhaltungszone in Art. 5 (Masstabelle) werden entsprechend der bisherigen Weilerzone übernommen.

## **3. Vorgehen**

Gemäss dem ursprünglichen Zeitplan war vorgesehen, die vorliegenden Anpassungen der Bevölkerung zur Mitwirkung zu unterbreiten und parallel zur Vorprüfung einzureichen. So wäre die Zielsetzung, die Vorlage an der Gemeindeversammlung vom Juni 2024 zur Abstimmung zu bringen und bis Ende 2024 abzuschliessen, allenfalls noch erreichbar gewesen.

An der gemeinsamen Sitzung von Planungskommission und Gemeinderat vom 7. November 2023 wurde hingegen festgelegt, dass zuerst das Resultat der Vorprüfung abgewartet werden soll, bevor das Resultat für die gemeindeinterne Vernehmlassung öffentlich bekanntgemacht wird. An der Sitzung vom 19. Dezember 2023 wurden die Unterlagen vom Gemeinderat zuhanden der Vorprüfung verabschiedet.

### 3.1 Vorprüfung und Bereinigung

Mit Schreiben vom 27. März 2024 erhielt die Gemeinde Salmsach den Vorprüfungsbericht. Anbei folgen, entsprechend der Reihenfolge im Vorprüfungsbericht, summarisch die Bemerkungen bezüglich Berücksichtigung der Vorbehalte des Kantons (*Kursiv: sinngemäss Anregung Vorprüfung*, Normalschrift: Berücksichtigung Gemeinde):  
Nummern gemäss Kapiteln im Vorprüfungsbericht

#### 1 Vorbemerkungen

*Die eingereichten Unterlagen sind vollständig und enthalten im Wesentlichen die zum Verständnis notwendigen Angaben.*

Wurde zur Kenntnis genommen.

#### 2 Zonenplanänderungen infolge Nichtgenehmigungen

##### 2.1 Änderung aufgrund des Hochwasserprofils

*Aus kantonaler Sicht sind die geplanten Anpassungen sachgerecht und zweckmässig.*

Wurde zur Kenntnis genommen.

##### 2.2 Änderung im Bereich von Hungerbühl

*Aus kantonaler Sicht wird die Ortsbildschutzzone begrüsst. Sie regelt den Ortsbildschutz für diesen Teil von Hungerbühl zweckmässig und wird den Anforderungen eines Ortsbildes von regionaler Bedeutung gerecht. Zudem werden die Voraussetzungen geschaffen, um die Sistierung des Genehmigungsverfahrens hinsichtlich Wohn- und Arbeitszone WA2 aufheben zu können. Sobald dem DBU das Genehmigungsgesuch zur Ortsbildschutzzone vorliegt, werden wir auch das Verfahren zur Genehmigung der erwähnten Wohn- und Arbeitszone WA2 wieder aufnehmen. Wir ersuchen die Gemeinde Salmsach, einen entsprechenden Antrag mit dem Genehmigungsgesuch einzureichen.*

Wurde zur Kenntnis genommen.

#### 3 Zonenplanänderungen Kleinsiedlungen

##### 3.1 Allgemeines

Keine Ergänzung.

##### 3.2 Grundsätze

*Gestützt auf Planungsgrundsatz 1.9 A KRP können zur Erhaltung bestehender Kleinsiedlungen ausserhalb der Bauzonen «eng begrenzte» Erhaltungszonen ausgeschieden werden. Im Übrigen ist zu beachten, dass die Abgrenzung der Erhaltungszone massgeschneidert sein muss und nur rechtmässig erstellte Bauten und Anlagen des geschlossenen Siedlungsbildes umfassen darf. Als Richtlinie gilt ein Abstand zwischen den Gebäuden und der Zonengrenze von 5 Metern. Am Rand der geschlossenen Siedlung gelegene Kleinbauten und Anlagen sind in der Regel der Erhaltungszone zuzuweisen.*

Wurde zur Kenntnis genommen.

##### 3.3 Beurteilung der Zonierungen

*Wie bereits erwähnt, muss die Abgrenzung einer Erhaltungszone massgeschneidert sein und darf nur Bauten und Anlagen umfassen, die rechtmässig erstellt wurden und zum geschlossenen Siedlungsbild gehören. Wir haben keine Kenntnis davon, ob diese Bauten und Anlagen allesamt rechtmässig sind und über eine Baubewilligung und Zustimmung vom Amt für Raumentwicklung verfügen.*

Baupolizeiliche Angelegenheiten werden nach Abschluss der Zonenplanänderung angegangen, da zu diesem Zeitpunkt dann die künftige Zonierung geklärt sein wird. Somit kann vermeiden

werden, dass in allfälligen baupolizeilichen Verfahren mit Inkraftsetzung der Zonenplanänderung sich die Rechtsgrundlage ändert.

*Ferner hat sich gezeigt, dass die geplante Erhaltungszone auf der Parzelle Nr. 734 zu wenig eng begrenzt wird. Um der Erhaltungszone zustimmen zu können, ist sie so zu reduzieren, dass der Abstand zwischen der Gebäudefassade und der geplanten Zonengrenze höchstens 5 Metern beträgt.*

Wurde angepasst.

Eine weitere Anpassung ist im Bereich der Parzellen Nrn. 78 und 713 notwendig. In diesem Bereich ist die geplante Zonengrenze mit der heutigen Parzellierung bzw. Weilerzonengrenze in Übereinstimmung zu bringen.

*Keine Änderung, da es sich bei dieser Parzellengrenze um keine Eigentumsgrenze handelt.*

*Auch im Bereich der Parzelle Nr. 45, 65 und der Westseite der Parzelle 66 ist die Erhaltungszone enger zu fassen.*

Wurde angepasst.

*Sollen zusätzliche Gebäude der Erhaltungszone zugewiesen werden, die aktuell ausserhalb der Weilerzone liegen, ist eine detaillierte Begründung erforderlich (vgl. Wegleitung des ARE, Grundsätze für die zweckmässige Abgrenzung von Erhaltungszonen). Nachzuweisen ist beispielsweise, dass sich die betroffenen Gebäude positiv auf das historisch gewachsene Ortsbild auswirken. Ein entsprechender Nachweis fehlt insbesondere für die Gebäude auf Parzelle Nr. 66, welche in die Erhaltungszone miteinbezogen werden sollen.*

Auf Erweiterung wurde verzichtet.

*Die vorgeschlagenen Zonenabgrenzungen sind mehrheitlich nachvollziehbar und zweckmässig. Damit der Erhaltungszone in Hütten zugestimmt werden kann, ist sie aber auf Parzelle Nr. 86 enger zu fassen.*

Wurde umgesetzt

#### **4 Änderung Baureglement**

Art. 20a, Ortsbildschutzzone: In Abs. 1 dieser Bestimmung wird § 19 der Verordnung zum Planungs- und Baugesetzes und zur Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (PBV; RB 700.1) zitiert. Da die Politische Gemeinde Salmsach jedoch über keine Umgebungsschutzzonen verfügt, ist die Bestimmung dementsprechend anzupassen.

Wurde angepasst.

#### **5 Schlussbemerkungen**

Für die geplante Zonenplan- und Baureglementsänderung kann eine Genehmigung in Aussicht gestellt werden, sofern die geforderten Nachweise und Begründungen erbracht werden. Damit der Erhaltungszone in Fehlwies und Hütten zugestimmt werden kann, ist die Abgrenzung punktuell enger zu fassen.

Wurde umgesetzt.

### 3.2 Information und Mitwirkung

Zu dieser Änderung an der Ortsplanung erfolgte am 29. August 2024 eine öffentliche Informationsveranstaltung. Die betroffenen Grundeigentümerschaften wurden von der Gemeinde direkt angeschrieben und eingeladen. Anschliessend erfolgte bis Ende September 2024 die öffentliche Mitwirkung. Die Bevölkerung hatte die Möglichkeit, alle Unterlagen einzusehen und während der Mitwirkungsfrist eine schriftliche Eingabe einzureichen.

Während der öffentlichen Vernehmlassung ging lediglich eine schriftliche Nachfrage ein, welche durch die Gemeinde beantwortet wurde. Nachträglich wurde ein Anliegen bezüglich einer Abgrenzung der Erhaltungszone eingebracht, welche gemäss Besprechung in der Ortsplanungskommission und dem Gemeinderat dazu führte, den Schopf bei der Parzelle Nr. 1 in Ober-Buhreute in die Erhaltungszone aufzunehmen. Der Schopf war bereits bisher in der Weilerzone, ist gemäss kantonalem Hinweisinventar um 1900 erstellt worden und gehört baulich und nutzungs-technisch zum Hauptbau. Diese Situation kommt in den anderen Erhaltungs-zonen so nicht vor, weshalb diese Anpassung keine weiteren Änderungen auslöste.

### 3.3 Öffentliche Auflage, Einspracherledigung

Nach dem Beschluss des Gemeinderates vom 4. März 2025 werden die Änderungen am Zonenplan und dem Baureglement vom 14. März 2025 bis 2. April 2025 öffentlich aufgelegt.

### 3.4 Gemeindeversammlung

Folgt noch.

### 3.5 Genehmigung, Inkraftsetzung

Folgt noch.

Mit Einreichung zur Genehmigung wird die Gemeinde das DBU beantragen, das Verfahren zur Genehmigung der WA2 im südlichen Teil von Hungerbühl wieder aufzunehmen.

NRP Ingenieure AG



Boris Binzegger

Standortbereichsleiter Raumplanung Amriswil



Pascal Meile

Projektleiter Raumplanung

## Anhang

- Tabelle Änderungen infolge Nichtgenehmigung am Bodenseeufer