

Frauenfeld, 03. November 2025

Entscheid Nr. 0099

BOA/PG Nr. 2025.07-009

Politische Gemeinde Salmsach

- **Zonenplanänderung «Hungerbühl Süd» (Planänderung Nr. 13)**
- **Änderungen Zonenplan und Baureglement (infolge Nicht-Genehmigungen)**
- **Zonenplanänderungen «Bereinigung Kleinsiedlungen: Fehlwies, Ober-Buhreute, Hütten»**

Das Departement für Bau und Umwelt entscheidet:

1. Das mit Entscheid des Departements für Bau und Umwelt (DBU) Nr. 23 vom 12. Mai 2023 sistierte Genehmigungsverfahren betreffend die Umzonung der Dorfzone Hungerbühl DH in die Wohn- und Arbeitszone WA2 (Planänderung Nr. 13) im Süden von Hungerbühl wird wieder aufgenommen. Die von der Gemeindeversammlung Salmsach am 14. Juni 2022 beschlossene Zonenplanänderung «Hungerbühl Süd» (Planänderung Nr. 13) wird genehmigt.
2. Die von der Gemeindeversammlung Salmsach am 26. Juni 2025 beschlossenen Änderungen des Zonenplans und des Baureglements (infolge Nicht-Genehmigungen) werden genehmigt.
3. Die von der Gemeindeversammlung Salmsach am 26. Juni 2025 beschlossenen Zonenplanänderungen «Bereinigung Kleinsiedlungen: Fehlwies, Ober-Buhreute, Hütten» werden mit folgender Ausnahme und folgendem Auftrag genehmigt.
 - a) Die Erhaltungszone auf Parzelle Nr. 713 wird nicht genehmigt. Die betroffene Fläche wird der Landwirtschaftszone Lw zugewiesen.
 - b) Die Gemeinde Salmsach wird beauftragt, innert eines Jahres nach Rechtskraft dieses Entscheids die im Prüfbericht des Amtes für Raumentwicklung vom 27. März 2024 erwähnten Bauten und Anlagen auf ihre Rechtmässigkeit hin zu überprüfen und, wo erforderlich, ein Baubewilligungsverfahren einzuleiten. Über die eingeleiteten Schritte hat die Gemeinde Salmsach dem Amt für Raumentwicklung (Abteilung Bauen ausserhalb der Bauzone) innert Jahresfrist schriftlich Bericht zu erstatten.

4. Mitteilung an:

- Politische Gemeinde Salmsach, Bauverwaltung, Arbonerstrasse 8, 8599 Salmsach, unter Beilage der Dossiers zu den erwähnten Zonenplan- und Baureglementsänderungen, mit den notwendigen Genehmigungs- und Nichtgenehmigungsvermerken (chargé)
- NRP Ingenieure AG, Lindenstrasse 1, 8580 Amriswil
- Amt für Denkmalpflege
- Amt für Umwelt
- Departement für Bau und Umwelt, Rechtsdienst
- Forstamt
- Landwirtschaftsamt
- Amt für Raumentwicklung, unter Beilage eines Dossiers zu den erwähnten Zonenplan- und Baureglementsänderungen, mit den Vermerken analog Gemeindeexemplare sowie der übrigen Akten.

Erwägungen:

1. Mit Schreiben vom 4. Juli 2025 ersucht die Gemeinde Salmsach um Genehmigung der im Titel erwähnten Teiländerungen des Zonenplans und des Baureglements. Aufgrund der eingereichten Unterlagen kann geschlossen werden, dass das Verfahren ordnungsgemäss durchgeführt wurde. Beim Departement für Bau und Umwelt sind gegen die erwähnten Zonenplan- und Baureglementsänderungen keine Rekurse hängig. Die Genehmigungsvorlage wurde vom Amt für Raumentwicklung mit Bericht vom 27. März 2024 vorgeprüft.
2. Der revidierte Rahmennutzungsplan, bestehend aus Zonenplan und Baureglement, wurde vom Departement für Bau und Umwelt (DBU) mit Entscheid Nr. 23 vom 12. Mai 2023 teilweise nicht genehmigt. Mit der Teilgenehmigung beauftragte das DBU die Gemeinde Salmsach unter anderem, verschiedene Grundnutzungszonen im Zonenplan bis zum 30. Juni 2024 an das Hochwasserprofil des Bodensees anzupassen und im Ortsteil Hungerbühl eine überlagernde Ortsbildschutzzone auszuscheiden. Des Weiteren genehmigte das DBU die Weilerzonen der Gemeinde Salmsach nur unter Vorbehalt. Im Entscheid Nr. 23 wies das DBU die Gemeinde darauf hin, dass gestützt auf den Planungsauftrag 1.9 A KRP die Kleinsiedlungen Fehlwies (K267) und Ober-Buhreute (K269) bis zum 14. September 2027 den im Anhang A8 KRP aufgeführten Zonentypen zuzuweisen sind und das Baureglement entsprechend angepasst werden muss. Mit den zur Genehmigung eingereichten Änderungen am Baureglement und dem Zonenplan kommt die Gemeinde den genannten Aufträgen gemäss DBU-Entscheid Nr. 23 vom 12. Mai 2023 nach.

3. Mit DBU- Entscheidung Nr. 23 vom 12. Mai 2023 wurde die Gemeinde Salmsach weiter beauftragt, sämtliche Zonenflächen entlang des Bodensees (Obersee) an das Hochwasserprofil (Uferlinie) anzupassen resp. fälschlicherweise als Gewässer bezeichnete Flächen zu bereinigen. Laut Planungsbericht (Kapitel 2.1) wurde die Hochwasserlinie (Verlauf des Hochwasserprofils) inzwischen in Absprache mit dem Amt für Umwelt überprüft und teilweise angepasst. Mit der zur Genehmigung eingereichten Zonenplanänderung weist die Gemeinde Salmsach neu sämtliche Flächen innerhalb des Hochwasserprofils als Gewässer aus. Aus kantonalen Sicht sind die geplanten Anpassungen sachgerecht und zweckmässig.
4. Im Rahmen der Ortsplanungsrevision entschied die Gemeinde Salmsach, die Bauzone von Hungerbühl in zwei Nutzungszonen zu unterteilen. Dabei wurde der nördliche Teil der Dorfzone D 2 und der südliche Teil der Wohn- und Arbeitszone WA 2 zugewiesen. Gegen diese Zweiteilung wurden im Genehmigungsverfahren (im Jahr 2023) denkmalpflegerische Vorbehalte geäussert. Daher entschied die Gemeinde Salmsach, die Planung nachzubessern und die erwähnte Wohn- und Arbeitszone WA 2 mit einer Ortsbildschutzzone zu überlagern. Bis zur Umsetzung dieser Anpassungen wurde das Genehmigungsverfahren betreffend die erwähnte Wohn- und Arbeitszone WA2 (Änderung Nr. 13) sistiert. Mit der nun neu zur Genehmigung eingereichten Zonenplanänderung im Gebiet «Hungerbühl Süd» wird das Genehmigungsverfahren zur Zonenplanänderung Nr. 13 wieder aufgenommen. Um den Anforderungen des Ortsbildschutzes gerecht zu werden, wird im Gebiet «Hungerbühl Süd» die Wohn- und Arbeitszone WA mit einer Ortsbildschutzzone überlagert. Unter diesen Voraussetzungen kann die Zonierung im Gebiet «Hungerbühl Süd» nun genehmigt werden.
5. Gemäss Kantonalem Richtplan (KRP) bestehen in der Gemeinde Salmsach insgesamt drei Kleinsiedlungen. Mit den zur Genehmigung eingereichten Planänderungen «Bereinigung Kleinsiedlungen: Fehlwies, Ober-Buhreute, Hütten» hat die Gemeinde Salmsach die Kleinsiedlungen Fehlwies (K267) und Ober-Buhreute (K269) von der Weilerzone Wz in die Erhaltungszone Eh umgezont. Gleichzeitig wurde die Kleinsiedlung Hütten (K268) von der Landwirtschaftszone Lw in die Erhaltungszone Eh überführt. Da diese Kleinsiedlungen gemäss KRP (Anhang A8) die Kriterien zur Ausscheidung einer Erhaltungszone erfüllen, sind diese Umzonungen grundsätzlich sachgerecht.

Erhaltungszonen nach Art. 33 RPV müssen indes eng abgegrenzt werden. Sie müssen massgeschneidert sein und dürfen nur rechtmässig erstellte Bauten und Anlagen des geschlossenen Siedlungsbildes umfassen. Als Richtlinie gilt ein Abstand von ca. 5 Metern zwischen den Gebäuden und der Zonengrenze. Am Rande

gelegene (rechtmässig erstellte) Kleinbauten und Anlagen sind in der Regel der Erhaltungszone zuzuweisen (vgl. Merkblatt des Amtes für Raumentwicklung «Grundsätze für die zweckmässige Abgrenzung von Erhaltungszonen»).

Im Prüfbericht vom 27. März 2024 wies das Amt für Raumentwicklung (ARE TG) darauf hin, dass die vorgesehenen Erhaltungszonen enger gefasst werden müssen. In der Folge passte die Gemeinde Salmsach ihre Abgrenzungen an. Die Abgrenzungen der Erhaltungszonen Ober-Buhreute und Hütten sind nun zweckmässig abgegrenzt und nachvollziehbar.

Hingegen überzeugt die Abgrenzung der Erhaltungszone bei der Kleinsiedlung «Fehlweis» in Teilen nicht. Nicht sachgerecht ist namentlich die Zonenabgrenzung zwischen den Parzellen Nrn. 78 und 713. Die Gemeinde Salmsach wurde bereits im Prüfbericht vom 27. März 2024 aufgefordert, die Erhaltungszone nicht über die bisherige Weilerzone hinaus auszudehnen und die Zonengrenze mit der bestehenden Parzellengrenze in Übereinstimmung zu bringen. Zudem wies das ARE TG darauf hin, dass der auf die Parzelle Nr. 713 hinausragende Sitzplatz nur in die Erhaltungszone miteinbezogen werden kann, wenn seine Rechtmässigkeit nachgewiesen ist. Wie Abklärungen des ARE TG bei der Gemeinde Salmsach im September 2025 ergeben haben, besteht für den Teil des Sitzplatzes auf Parzelle Nr. 713 keine Baubewilligung. Die Gemeinde Salmsach teilt dem ARE TG überdies per E-Mail vom 16. September 2025 mit, dass sie für diesen Teil des Sitzplatzes einen Rückbau verlangen werde. Somit fehlt eine planerische Begründung, um den nicht rechtmässig erstellten Sitzplatz auf Parzelle Nr. 713 in die Erhaltungszone Eh miteinzubeziehen. Dass im Planungsbericht (S. 12) indes argumentiert wird, dass die Parzellengrenze zwischen den Parzellen Nrn. 78 und 713 unerheblich sei, da beide Grundstücke demselben Eigentümer gehören, ist für die planerische Beurteilung nicht relevant. Der Planungsgrundsatz 1.9 A des KRP verlangt, dass Erhaltungszonen eng zu begrenzen sind und nur rechtmässig erstellte Bauten und Anlagen in die Erhaltungszonen miteinbezogen werden dürfen (vgl. Merkblatt "Grundsätze für die zweckmässige Abgrenzung von Erhaltungszonen" des ARE TG). Auch diese Grundsätze sprechen gegen einen Einbezug der Parzelle Nr. 713.

Im Weiteren ist planerisch nicht nachvollziehbar, weshalb die Erhaltungszone grösser festgelegt werden sollte als bei den benachbarten Parzellen Nrn. 733 und 79. So dienen Erhaltungszonen nicht der Erweiterung von Kleinsiedlungen, sondern ausschliesslich der Erhaltung und Pflege der bestehenden Bausubstanz und des Ortsbildes (§ 15 PBV). Der erwähnte Sitzplatz leistet hierzu keinen Beitrag. Zusammenfassend bestehen keine Gründe, um die Parzelle Nr. 713 in die Erhaltungszone miteinzubeziehen. Daher wird die Erhaltungszone auf Parzelle Nr. 713 nicht genehmigt. Gleichzeitig entscheidet das DBU, diese Fläche der Landwirtschaftszone Lw zuzuweisen.

6. Im Prüfbericht vom 27. März 2025 wies das ARE TG darauf hin, dass verschiedene Bauten und Anlagen, die derzeit ausserhalb der bisherigen Weilerzone liegen, neu in die Erhaltungszone miteinbezogen werden sollen. Daher wurde die Gemeinde Salmsach aufgefordert, bei diesen Bauten und Anlagen die Rechtmässigkeit zu klären. Dieser Aufforderung kam die Gemeinde bislang nicht nach. Sie verzichtete darauf, die Rechtmässigkeit der erwähnten Bauten und Anlagen zu überprüfen. Im Planungsbericht (Kapitel 3.3) führt die Gemeinde aus, die baupolizeilichen Verfahren zu diesen Bauten und Anlagen würden erst nach Inkraftsetzung der Zonenplanänderungen «Bereinigung Kleinsiedlungen: Fehlwies, Ober-Buhreute, Hütten» durchgeführt. Aus kantonaler Sicht wird diese Absichtserklärung grundsätzlich begrüsst. Damit diese auch wirklich umgesetzt wird, wird der vorliegende Genehmigungsentscheid mit einem verpflichtenden Auftrag ergänzt. Die Gemeinde Salmsach wird beauftragt, innerhalb eines Jahres nach Rechtskraft dieses Entscheids die im Prüfbericht des Amtes für Raumentwicklung vom 27. März 2024 erwähnten Bauten und Anlagen auf ihre Rechtmässigkeit zu überprüfen und, wo erforderlich, ein Baubewilligungsverfahren einzuleiten. Über die eingeleiteten Schritte hat die Gemeinde Salmsach dem Amt für Raumentwicklung (Abteilung Bauen ausserhalb der Bauzone) innert Jahresfrist schriftlich Bericht zu erstatten.
7. Die anlässlich der Vorprüfung vorgebrachten Hinweise und Anregungen wurden mehrheitlich hinreichend berücksichtigt oder bei abweichender Auffassung hinreichend begründet. Die Vorlage erfüllt mit Ausnahme der Erhaltungszone auf Parzelle Nr. 713 die Anforderungen von § 5 Abs. 3 des Planungs- und Baugesetzes (PBG; RB 700) und wird genehmigt.

Departement für Bau und Umwelt
Der Departementschef

Dominik Diezi



Rechtsmittel:

Gegen diesen Entscheid kann innert 30 Tagen ab Publikation im Amtsblatt beim Verwaltungsgericht des Kantons Thurgau, 8570 Weinfelden, Beschwerde erhoben werden. Die Beschwerdeschrift muss einen Antrag und eine Begründung enthalten sowie die Beweismittel aufführen. Sie ist unterzeichnet in je einem Exemplar für die Beschwerdeinstanz und die Beteiligten einzureichen. Der angefochtene Entscheid ist beizulegen.

Expediert:

04. NOV. 2025