

Frauenfeld, 5. März 2026

Entscheid Nr. 15

BOA/PG Nr. 2025.12-006

Stadt Romanshorn

Zonenplan- und Baureglementsänderung «Kleinsiedlungen»

Das Departement für Bau und Umwelt entscheidet:

1. Die von der Gemeindeversammlung Romanshorn am 19. November 2025 beschlossene Zonenplan- und Baureglementsänderung «Kleinsiedlungen» wird mit einem Hinweisvermerk zu Art. 5, Fussnote 4 des Baureglements genehmigt.
2. Mitteilung an:
 - Stadt Romanshorn unter Beilage der Dossiers zur Zonenplan- und Baureglementsänderung «Kleinsiedlungen», mit den notwendigen Genehmigungs- und Hinweisvermerken (Art. 5, Fussnote 4 BauR) (chargé)
 - ERR AG, Teufener Strasse 19, 9001 St. Gallen
 - Amt für Denkmalpflege
 - Departement für Bau und Umwelt, Rechtsdienst
 - Landwirtschaftsamt
 - Amt für Raumentwicklung, unter Beilage eines Dossiers zur Zonenplan- und Baureglementsänderung «Kleinsiedlungen», mit den Vermerken analog Gemeindeexemplare sowie der übrigen Akten.

Erwägungen:

1. Mit Schreiben vom 8. Dezember 2025 ersucht die Stadt Romanshorn um Genehmigung der Zonenplan- und Baureglementsänderung «Kleinsiedlungen». Aufgrund der eingereichten Unterlagen kann geschlossen werden, dass das Verfahren ordnungsgemäss durchgeführt wurde. Beim Departement für Bau und Umwelt sind gegen die Genehmigungsvorlage keine Rekurse hängig. Die Zonenplan- und Baureglementsänderung «Kleinsiedlungen» wurde vom Amt für Raumentwicklung mit Bericht vom 18. Januar 2024 vorgeprüft.
2. Gestützt auf den Kantonalen Richtplan (KRP) sind die Gemeinden des Kantons Thurgau verpflichtet, die im Anhang A8 aufgeführten Kleinsiedlungen zu überprüfen und innert fünf Jahren (d.h. bis am 14. September 2027) den dort vorgesehenen

Zonentypen zuzuweisen (Planungsauftrag 1.9 A). Gemäss KRP betrifft dies in der Stadt Romanshorn fünf Kleinsiedlungen: Aach (K260), Holz (K261), Oberhäusern Oberdorf (K262), Oberhäusern Underdorf (K263) und Spitz (K264). Diese Kleinsiedlungen waren bisher der Weilerzone Wz zugeordnet. Die Stadt Romanshorn hat entschieden, die Kleinsiedlungen Holz (K261), Oberhäusern Oberdorf (K262) und Spitz (K264) der Wohn- und Arbeitszone WA 2 zuzuweisen. Gleichzeitig werden die Kleinsiedlungen Aach (K260) und Oberhäusern Underdorf (K263) neu der Erhaltungszone zugewiesen. Obwohl auch die Kleinsiedlung Zebra/Meile (K391) die Voraussetzungen für eine Erhaltungszone erfüllen würde, verbleibt diese Gebäudegruppe in der Landwirtschaftszone. Aus kantonaler Sicht sind die vorgenommenen Zonenzuweisungen nachvollziehbar. Der Planungsauftrag 1.9 A ist damit erfüllt. Die Zonenplanänderung «Kleinsiedlung» wird folglich genehmigt.

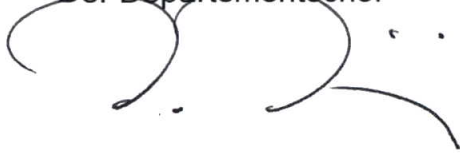
3. Die Einführung einer Erhaltungszone Ez und die gleichzeitige Aufhebung der Weilerzone Wz machen eine Anpassung des Baureglements (BauR) erforderlich. In diesem Zusammenhang werden für die Erhaltungszone auch Höchst- und Mindestmasse festgelegt resp. die Masstabelle gemäss Art. 15 BauR ergänzt. Die für die Erhaltungszone vorgesehenen Höchst- und Mindestmasse orientieren sich grossmehrheitlich an den bisherigen Vorschriften der Weilerzone Wz. Abweichend davon wird für Ersatzneubauten bestehender landwirtschaftlichen Ökonomiebauten eine Sonderregelung eingeführt. Gemäss Art. 5, Fussnote 4 BauR sollen bei solchen Ersatzneubauten künftig die Massvorschriften der Landwirtschaftszone zur Anwendung gelangen.

Nach Auskunft der Stadt Romanshorn ist mit dieser Regelung nicht beabsichtigt, die Bestimmungen von Art. 15 bis 15d der Verordnung zum Planungs- und Baugesetz und zur Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (PBV, RB 700.1) zu umgehen. Aus Sicht der Stadt Romanshorn setzt die Anwendung dieser maximalen Massvorschriften vielmehr voraus, dass die jeweiligen Ersatzneubauten landwirtschaftlich begründet oder standortgebunden im Sinne des Raumplanungsgesetzes (RPG; SR 700) sind. Konkret bedeutet dies, dass diese Massvorschriften ausschliesslich für (Neu-) Bauten gemäss § 15b PBV zur Anwendung gelangen. Dabei ist zu beachten, dass die entsprechenden Maximalmasse nur beansprucht werden können, wenn sich die (Ersatz-) Neubauten in Stellung, Volumen und Charakteristik gut die bestehenden Bauten einpassen (§ 15b Abs. 1 Satz 2 PBV). Diese Bestimmung geht den kommunalen Bauvorschriften vor. Unter diesen Voraussetzungen wird die Änderung des Baureglements genehmigt und Art. 5, Fussnote 4 BauR mit einem Hinweisvermerk versehen.

4. Die anlässlich der Vorprüfung vorgebrachten Hinweise und Anregungen wurden hinreichend berücksichtigt oder bei abweichender Auffassung hinreichend begründet. Die Vorlage erfüllt die Anforderungen von § 5 Abs. 3 des Planungs- und Baugesetzes (PBG; RB 700) und wird genehmigt.

3/3

Departement für Bau und Umwelt
Der Departementschef



Dominik Diezi



Rechtsmittel:

Gegen diesen Entscheid kann innert 30 Tagen seit der Eröffnung 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:

05. MRZ. 2026