
Teilrevision der Nutzungsplanung Baureglement 2017



Planungsbericht

nach Art. 47 RPV

Fassung vom 22. Februar 2018, **öffentliche Auflage**

Inhalt	Seite
1 Ausgangslage	5
1.1 Bestehende kommunale Planungsinstrumente	5
1.2 Voraussetzungen zur Änderung der Nutzungsplanung	5
1.3 Geänderte übergeordnete Vorgaben.....	5
1.3.1 Änderung des Raumplanungsgesetzes und des kantonalen Richtplans	5
1.3.2 Gesamtrevision des Planungs- und Baugesetzes.....	6
1.3.3 Weitere neue Aufgaben	6
2 Anlass und Umfang der Revision	7
2.1 Vorgezogene Teilrevision des Baureglements.....	7
2.2 Regionale Abstimmung der Baureglemente	7
3 Zielsetzung	8
4 Erläuterungen zum Entwurf des Baureglements	9
4.1 Massgebende Rechtsgrundlagen.....	9
4.2 Mini-Baureglement.....	9
4.3 Systematik des Baureglements.....	10
4.4 Baubegriffe und Messweisen der IVHB.....	11
4.5 Hinweise zu einzelnen Artikeln.....	11
5 Planungsverfahren und -organisation.....	17
5.1 Entwurfsphase, Planungskommission.....	17
5.2 Mitwirkung	17
5.3 Öffentliche Auflage, allenfalls Behandlung von Einsprachen	17
5.4 Beschluss durch die Gemeindeversammlung	17
5.5 Genehmigung, allenfalls Behandlung von Rekursen	17
5.6 Inkraftsetzung durch den Gemeinderat	17
Verzeichnis der Anhänge und Beilagen.....	18

1 Ausgangslage

1.1 Bestehende kommunale Planungsinstrumente

Die letzte Gesamtrevision der Ortsplanung liegt schon länger zurück. Der Rahmennutzungsplan (Baureglement [BauR] und Zonenplan [ZP]) stammt aus dem Jahr 2000. Die Aufgaben aus dem Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Natur und der Heimat [NHG-TG] wurden mit dem Schutzplan der Natur- und Kulturobjekte sowie einer Richtplanergänzung im Jahr 2001 erfüllt.

2002 wurde das BauR aufgrund des Gesetzes betreffend die Umsetzung des Projektes Brevi vom 21. November 2001 redaktionell angepasst. Eine Teilrevision der Ortsplanung mit einer generellen Überprüfung der Ortsplanungsinstrumente und der Anpassung des BauR an die geänderten Verhältnisse sowie einer Richtplanfortschreibung erfolgte im Jahr 2009.

Daneben wurden einige untergeordnete Änderungen an BauR und ZP vorgenommen, Gestaltungspläne erlassen sowie im Hinblick auf die Einträge im Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB) nicht mehr aktuelle Quartierpläne ausser Kraft gesetzt.

1.2 Voraussetzungen zur Änderung der Nutzungsplanung

Die Voraussetzungen, unter welchen die Nutzungsplanung geändert werden darf, wird in den Erläuterungen zum PBG der Abteilung Ortsplanung des Amtes für Raumentwicklung [ARE] und des Rechtsdienstes des Departements für Bau und Umwelt vom 2. Juni 2015 in Abschnitt 2.5 wie folgt beschrieben:

Baureglement und Zonenplan sind von Zeit zu Zeit zu überprüfen und bei erheblich veränderten Verhältnissen nötigenfalls anzupassen (§ 8 Abs. 3 PBG und Art. 21 Abs. 2 RPG). Als Verhältnisse, deren Änderung eine Plananpassung rechtfertigen, kommen sowohl tatsächliche (z.B. Bevölkerungswachstum, neue Erschliessungsbedingungen, neue Auswirkungen der übergeordneten Planung) als auch rechtliche Umstände (z.B. Änderung des Planungsrechts) in Betracht. Erheblich verändert haben sich die Verhältnisse, wenn die der Planfestsetzung zugrundeliegenden tatsächlichen und rechtlichen Umstände zu wesentlichen Teilen dahingefallen oder seither neue bedeutende Bedürfnisse entstanden sind. Die Verhältnisse müssen sich in einer Weise geändert haben, dass kein öffentliches Interesse mehr an der Beibehaltung der bisherigen Ordnung besteht (Waldmann/Hänni, Handkommentar RPG, Bern 2006, Art. 21 N 15 f. mit weiteren Hinweisen). Geänderte private Interessen von Einzelpersonen können hingegen nicht als veränderte Verhältnisse geltend gemacht werden.

1.3 Geänderte übergeordnete Vorgaben

1.3.1 Änderung des Raumplanungsgesetzes und des kantonalen Richtplans

Durch die Annahme der Änderung des Raumplanungsgesetzes des Bundes vom 15. Juni 2012 [RPG] durch die Volksabstimmung vom 3. März 2013, in Kraft seit 1. Mai 2014, haben sich die Voraussetzungen zur Zuweisung von Land zur Bauzone, insbesondere auch die Berechnung des Bedarfs mit der von Bund und Kantonen gemeinsam erarbeiteten «Technischen Richtlinie» erheblich geändert.

Für die Gemeinden bleibt diesbezüglich abzuwarten, welche konkreten Auswirkungen die erst im Entwurf vorhandenen neuen Vorgaben des Kantonalen Richtplans im Bereich Siedlung haben werden, auch wenn diese in den Grundzügen bekannt sind.

Das ARE strebt eine Genehmigung des revidierten Kantonalen Richtplans durch den Bundesrat auf Mitte 2018 an.

1.3.2 Gesamtrevision des Planungs- und Baugesetzes

Am 1. Januar 2013 trat das neue Planungs- und Baugesetz vom 21. Dezember 2011 in Kraft. Daraus ergibt sich für die Gemeinden eine konkrete Anpassungspflicht. Diese ist in den «Erläuterungen zum PBG» vom 2. Juni 2015 im Abschnitt 2.2 wie folgt beschrieben:

Anpassungsfrist

Die kommunalen Rahmennutzungspläne müssen bis zum 31. Dezember 2017 an die neue Planungs- und Baugesetzgebung angepasst werden, sofern diese Frist nicht vom Departement für Bau und Umwelt auf ein entsprechendes Gesuch der Gemeinde hin erstreckt wird. Falls die Gemeinde die Fristen ungenutzt verstreichen lässt, gelten für die Nutzungsziffern und Höhenmasse die Umrechnungswerte des Regierungsrates (vgl. § 122 Abs. 1, 2 und 4 PBG und § 57 Abs. 1 und 2 der Verordnung des Regierungsrates zum Planungs- und Baugesetz und zur Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe [PBV; RB 700.1]).

1.3.3 Weitere neue Aufgaben

Weitere neue Aufgaben ergeben sich aus der Umweltschutzgesetzgebung. So wird es eine Aufgabe der Rahmennutzungsplanung sein, Gewässerräume auszuscheiden und die Gefahrenkarten allgemein verbindlich umzusetzen.

Eine mündliche Nachfrage des Planers im Mai 2017 bei Marco Baumann, Amt für Umwelt, hat ergeben, dass die zur Ausscheidung der Gewässerräume notwendigen Grundlagen bis Anfang 2018 vorliegen und die gesetzlichen Grundlagen auf diesen Zeitpunkt in Kraft gesetzt werden sollten.

2 Anlass und Umfang der Revision

2.1 Vorgezogene Teilrevision des Baureglements

Die in Kapitel 1 dargelegten Fakten würden eigentlich eine Gesamtrevision der Kommunalplanung (früher Ortsplanungen genannt) nahelegen, haben sich doch sowohl die tatsächlichen, als auch die rechtlichen Verhältnisse seit der letzten Gesamtrevision erheblich geändert.

Dem stehen aber die zeitliche Frist zur Anpassung des Rahmennutzungsplans (Baureglement und Zonenplan) an das Planungs- und Baugesetz bis Ende 2017 und die Verfügbarkeit von übergeordneten Vorgaben (Siedlungsentwicklung, Dimensionierung des Baugebietes) aus dem KRP sowie die Anforderungen zur Umsetzung der Gewässerräume, welche noch nicht vorhanden sind, entgegen.

Die Kommunalplanung soll daher zwar an die Hand genommen werden, in einem ersten Schritt wird jedoch nur das Baureglement an das PBG angepasst und mittels einer Baureglementsbestimmung zu den Zonenbezeichnungen sichergestellt, dass Zonenplan und Baureglement weiterhin kompatibel sind (Art. 47 Abs. 2 EBauR 2017). Die Änderungen des Baureglements bedingen daher keine Anpassung des Zonenplans. Dieser wird im Rahmen dieser Revision nicht verändert.

Der Gemeinderat ist sich dabei bewusst, dass in einem zweiten Schritt das Baureglement nochmals Änderungen erfahren wird, vorab, da durch neue Aufgaben wie der allgemeinverbindlichen Umsetzung der Gefahrenkarte mittels Gefahrenzonen und die Ausscheidung von Gewässerräumen im Zonenplan auch Bestimmungen im Baureglement zu erlassen sind.

2.2 Regionale Abstimmung der Baureglements

Die Regio Frauenfeld hat ein regionales Baureglement als Rahmenreglement lanciert, aus welchem die einzelnen Gemeinden gemäss ihren Bedürfnissen die notwendigen Bestimmungen des Baureglements und die Zonentypen des Zonenplans entnehmen können.

Als Teil der Region Frauenfeld wurde Neunforn eingeladen, sich an diesem Vorhaben zu beteiligen. Eine beim Ortsplaner eingeholte Stellungnahme zeigte, dass eine Vereinheitlichung grundsätzlich zu begrüßen ist, die vorgesehenen Elemente jedoch nicht alle Bedürfnisse der bislang sehr differenzierten Regelungen in Neunforn abdecken würden. Der Gemeinderat entschied darauf hin, auf eine Teilnahme am Regio-BauR Frauenfeld zu verzichten.

Die Stadtpräsidenten von Diessenhofen und Steckborn sowie die Gemeindepräsidien von Basadingen-Schlattigen, Schlatt und Wagenhausen waren der Auffassung, dass eine gewisse Vereinheitlichung der Bestimmungen in der Region sinnvoll ist und mit einer Bearbeitung in einem ähnlichen Zeitraum Synergien genutzt werden können. Da die Reglements in Anlehnung an das Regio-BauR Frauenfeld erstellt wurden, werden noch mehr Gemeinden im Kanton Thurgau über zumindest ähnliche und im Aufbau gleiche Baureglements verfügen. Darüber hinaus werden nun auch die Baureglements von Berlingen und Neunforn in dieses Abstimmungsvorhaben integriert.

3 Zielsetzung

Die Revisionsarbeiten haben zum Ziel:

- Die Anpassung des Baureglements an die wesentlich geänderte Situation bezüglich der übergeordneten gesetzlichen Vorgaben, vorab an das PBG vom 21. Dezember 2011 und die Bestimmungen der IVHB sowie an geänderte tatsächliche Verhältnisse, mitunter auch dem Wertewandel der Gesellschaft seit der letzten Gesamtrevision der Ortsplanung.
- Den Erlass eines übersichtlichen, schlanken, einfach handhabbaren Baureglements im Sinne einer Neufassung als «Mini-Baureglement» mit Verweisen an Stelle von Zitaten der übergeordneten Gesetzgebung, welches als Basis für die nachgeschaltete Gesamtrevision der Kommunalplanung dienen kann.
- Die regionale Vereinheitlichung der neuen Baureglements (Gemeinden Diessenhofen, Steckborn, Schlatt, Basadingen-Schlattingen, Wagenhausen, Berlingen und Neunforn) hinsichtlich Aufbau, Systematik und Umfang.

4 Erläuterungen zum Entwurf des Baureglements

4.1 Massgebende Rechtsgrundlagen

Für diese Revision sind insbesondere folgende Rechtsgrundlagen massgebend:

1. Bund

- Bundesgesetz über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz vom 22. Juni 1979, RPG [SR 700]), Stand am 1. Januar 2016
- Raumplanungsverordnung vom 28. Juni 2000 (RPV [SR 700.1]) mit Stand am 1. Januar 2016

2. Kanton

- Planungs- und Baugesetz vom 21. Dezember 2011 (PBG [RB 700]), Stand am 1. Januar 2015
- Verordnung des Regierungsrates zum Planungs- und Baugesetz und zur Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe vom 18. September 2012 (PBV [RB 700.1]), Stand am 1. Januar 2013
- Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe vom 22. September 2005 (IVHB [RB 700.2]), Stand am 5. November 2016
- Gesetz über Strassen und Wege vom 14. September 1992 (StrWG [RB 725.1]), Stand am 1. Januar 2013
- Verordnung des Regierungsrates zum Gesetz über Strassen und Wege vom 15. Dezember 1992 (StrWV [RB 725.10]), Stand am 1. Januar 2008
- Gesetz über Flur und Garten vom 7. Februar 1996 (GfG [RB 913.1]), Stand am 1. Juni 2015
- Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Natur und der Heimat vom 8. April 1992, (NHG TG [RB 450.1]), Stand am 1. Januar 2017
- Verordnung des Regierungsrates zum Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Natur und der Heimat vom 29. März 1994 (NHV-TG [450.11]), Stand am 1. Januar 2017

3. Gemeinde

- Kommunalen Richtplan
- Baureglement Neunforn, Ausgabe 2011
- Zonenplan Neunforn
- Schutzplan der Natur- und Kulturobjekte

4.2 Mini-Baureglement

Zurzeit, als das letzte Baureglement - als Midi-Baureglement, welches Zitate des übergeordneten Rechts enthält - erarbeitet wurde, musste man sich die übergeordneten Gesetze relativ aufwändig und kostenpflichtig als Papierversionen beschaffen. Die Zitate von übergeordnetem Recht hatten damit im Sinne der Benutzerfreundlichkeit durchaus ihre Berechtigung.

Im Internetzeitalter ist die übergeordnete Gesetzgebung jedoch elektronisch verfügbar und kann mit einigen Klicks heruntergeladen werden. Macht man dies bei Bedarf, hat man zudem die Gewissheit, die dazumal gültige Version zu besitzen.

Mit dem Entscheid zu einem Mini-Baureglement können zahlreiche bisherige Artikel ersatzlos gestrichen werden, so etwa die Art. 4 bis 20 des bisherigen Reglements sowie sämtliche Definitionen der Baubegriffe, soweit sie durch die IVHB oder die PBV geregelt sind. Bei anderen tritt an Stelle des Zitats ein Verweis, so etwa für den Zonenzweck und der in den Zonen zulässigen Nutzungen, soweit dies in der PBV geregelt ist.

4.3 Systematik des Baureglements

Das revidierte Baureglement gliedert sich thematisch wie folgt:

1. Allgemeine Bestimmungen

Im ersten Kapitel werden der Zweck, der Geltungsbereich und die Bestandteile der Kommunalplanung geregelt. Weiter werden die Zuständigkeit für den Vollzug des BauR sowie die Aufgaben und Befugnisse der Baubegleitkommission definiert.

2. Zonenordnung

Die Zonenordnung enthält die kommunalen Bestimmungen und Verweise auf das übergeordnete Recht sämtlicher Elemente des Zonenplans, vorab die Zweckbestimmungen der Grundnutzungszonen, deren zonenkonforme Nutzung sowie die zugehörigen Massvorschriften für Bauten und Anlagen.

3. Bau-, Gestaltungs- und Umgebungsvorschriften

Das Kapitel umfasst Abstandsvorschriften, Massnahmen für eine nachhaltige Bauweise und bestimmt die erforderlichen Nebennutzflächen in Mehrfamilienhäusern. Weiter werden die architektonischen, ortsbaulichen und landschaftsschützerischen Anforderungen im Allgemeinen festgelegt.

Der letzte Teil umfasst die Gestaltung der Umgebung, insbesondere betreffend Terrainveränderungen, Kinderspielplätzen, Bepflanzung und Parkierung.

4. Baubewilligungsverfahren

Das Baubewilligungsverfahren ist kantonal geregelt. Das BauR verweist nur noch auf die entsprechenden Paragraphen des PBG.

5. Gebühren

Hier wird lediglich festgelegt, nach welchem Reglement der Gemeinderat die Gebühren für die Durchführung der baupolizeilichen Aufgaben und der Erschliessung erhebt.

6. Schlussbestimmungen

Da eine redaktionelle Neufassung vorliegt, werden das bisherige BauR und sämtliche Nachträge aufgehoben und im Übergangsrecht festgelegt, dass hängige Baugesuche nach dem neuen Recht zu beurteilen sind.

7. Anhang

Der Anhang umfasst eine Skizze zur Dachgestaltung in den Wohnzonen sowie ein umfassendes Stichwortverzeichnis. Letzteres ist vorab notwendig, um die wichtigen übergeordneten Bestimmungen zu finden, welche aufgrund des gewählten Reglementstyps als Mini-BauR nicht mehr enthalten sind.

Die bisherigen «Gestaltungsrichtlinien» wurden aus dem Anhang herausgelöst. Sie dienen dem Gemeinderat neu als separate Arbeits- und Entscheidungsgrundlage.

4.4 Baubegriffe und Messweisen der IVHB

Mit dem Beitritt des Kantons Thurgau zur IVHB und damit verbunden, der zwingenden Verwendung dieser Begriffe im BauR, wurden in der Masstabelle von Art. 5 Abs. 3 die bisherigen Masse so gut als möglich «übersetzt».

An Stelle der Ausnützungsziffer (AZ) tritt die Geschossflächenziffer (GFZ). Die Geschossflächen der GFZ unterscheiden sich von der bisherigen Bruttogeschossflächen der AZ, indem bei der GFZ ausnahmslos alle Flächen eingerechnet werden müssen. Zu dieser Ziffer fehlt die Erfahrung. Da das Amt für Raumentwicklung zur Festlegung der «Umrechnungstabelle Ausnützungsziffer / Geschossflächenziffer (§ 57 der Verordnung)» vertiefte Untersuchungen angestellt hat, scheint es sinnvoll, diese Werte vorerst zu übernehmen. Ob die so festgelegten GFZ in den meisten Fällen zum gewünschten Ergebnis führen, wird jedoch erst eine genügend lange Anwendung zeigen. Sollten sich die festgelegten Masse nicht bewähren, wird der Gemeinderat diese im Rahmen einer weiteren Anpassung des Baureglements ändern.

In der Vorprüfung wurde von den kantonalen Amtsstellen angeregt, bereits bei dieser Revision die Geschossflächen anhand von Beispielen in der Gemeinde detailliert zu untersuchen und entsprechend festzulegen. Dies wird aber vom Gemeinderat als heikel angesehen, da eine spätere Änderung mit der Anpassung des Zonenplans aus Gründen der Planbeständigkeit erschwert oder nicht möglich sein könnte.

An Stelle der Gebäudehöhe tritt die traufseitige Fassadenhöhe. Die altrechtliche Firsthöhe muss neu mittels der Gesamthöhe festgelegt werden. Dabei gilt es zu beachten, dass nicht nur die Begriffe geändert haben, sondern sich auch die Messweisen voneinander unterscheiden.

4.5 Hinweise zu einzelnen Artikeln

Sämtliche Änderungen können aus der Gegenüberstellung mit dem gültigen Baureglement ersehen werden (Beilage). In diesem Kapitel werden die wichtigen Überlegungen der Planungskommission und Hinweise des Planers aufgeführt. Dies betrifft vorab Änderungen gegenüber dem gültigen Reglement. Auf Bestimmungen, welche sich bewährt haben, wird an dieser Stelle grösstenteils nicht eingegangen.

Art. 3 Kommunalplanung

Aufgrund der Form als Mini-Baureglement kann die gesamte Kommunalplanung in einem Artikel zusammengefasst werden, da auf das bisherige Zitieren übergeordneten Rechts verzichtet wird.

Art. 4 Zuständigkeiten

Mit diesen Bestimmungen kann der Gemeinderat gewisse Aufgaben an Kommissionen

oder Personen delegieren. Neu soll der Begriff Baubegleitkommission (BBK) ins BauR aufgenommen werden. Eine Bestimmung betreffend die zahlenmässige Besetzung der BBK im BauR erscheint als nicht sinnvoll. Die Aufgaben und Besetzung der BBK sind in einem Pflichtenheft festgehalten, ein Verweis darauf im BauR genügt.

Weiter wird bestimmt, dass zum selben Zweck die kantonale Denkmalpflege beigezogen werden kann.

Art. 5 Zoneneinteilung

Der Zonenplan bleibt unverändert. Diese Revision hat keine materiellen Änderungen des Zonenplans zur Folge.

Der Begriff Firsthöhe darf nicht mehr verwendet werden. Gemäss IVHB ist dieser durch den Begriff „Gesamthöhe“ zu ersetzen.

Der Begriff „Gewerbezone“ könnte zwar von der Gemeinde im Zonenplan weiterhin verwendet werden. Im kantonalen Datenmodell ist diesem jedoch der Begriff „Arbeitszone Gewerbe“ zuzuordnen. Es scheint daher sinnvoll, auf kommunaler Ebene den selben Begriff zu verwenden wie der Kanton.

Zur grundeigentümergebundenen Umsetzung der Gefahrenkarten müssen künftig auch Gefahrenzonen im Zonenplan abgebildet werden. Ebenso werden aufgrund der ökomorphologischen Sohlenbreite und der Vitalität der Gewässer Gewässerräume ausgeschieden werden.

Die Aufnahme der Gefahrenzonen und der Gewässerräume in den Zonenkatalog und die Festlegung der zugehörigen Bestimmungen werden jedoch auf den Zeitpunkt der Überarbeitung des Zonenplans verschoben (siehe Abschnitt 2.1) und bleiben hier daher unberücksichtigt.

In der neuen PBV sind Zonenzweck und die darin zulässigen Nutzungen für gewisse Zonen abschliessend geregelt und können von den Gemeinden nicht abgeändert werden. Bei diesen wird daher bezüglich Zweck und Nutzung lediglich auf die PBV verwiesen. In diesen Zonen sind die Gemeinden jedoch nach wie vor ermächtigt, gestalterische Bestimmungen und Massvorschriften zu erlassen.

Mit der Geschossflächenziffer (GFZ) hat die Gemeinde im Rahmen eines Baugesuchs im Gestaltungsplangebiet «Stocken» bereits eine erste Erfahrung gemacht. Auffallend ist, dass die Kumulation der Boni für privilegierte Parkieranlagen gemäss § 34 PBV und dem Zuschlag für energieeffizientes Bauen gemäss § 35 PBV eine (zu) massive Erhöhung der zulässigen Nutzflächen bewirken. Der Gemeinderat erachtet es aber nicht als zielführend, aus diesem Grund die Grundmasse der GFZ herabzusetzen. Diese wird vorerst gemäss der Tabelle im Anhang der PBV von den bestehenden Werten der Ausnutzungsziffer «übersetzt». Siehe dazu auch die Ausführungen in Abschnitt 4.4.

Die bisherige Regelung der zulässigen Dachneigungen werden auf Hauptbauten beschränkt, da An- und Kleinbauten gemäss Art. 7 Entwurf BauR auch andere Dachformen aufweisen können und dies auch für die anderen Zonen gelten soll.

Die bisherige Firsthöhe wurde bei gleichbleibenden Massen mit Gesamthöhe IVHB-tauglich «übersetzt, dasselbe gilt für die bisherige Gebäudehöhe, welche durch die traufseitige Fassadenhöhe abgelöst wird. Der Gemeinderat ist sich dabei bewusst, dass die Messweisen nicht exakt dieselben sind und an Stelle des gewachsenen oder in zulässiger Weise gestalteten Terrains das massgebende Terrain tritt. Dabei spielen Abgrabungen bei der Bestimmung der Höhe keine Rolle mehr. Aus diesem Grund wurde

den Abgrabungen mit entsprechenden Bestimmungen in Art. 40 Entwurf BauR ein erhöhtes Augenmerk geschenkt.

Auf die bisherigen Festlegungen bezüglich der allgemeinen Immissionsmasse (nicht störend, mässig störend, störend) muss verzichtet werden, da das PBG und die PBV nun diese verwenden, ohne sie jedoch definiert zu haben. Gemäss Auskunft des Rechtsdienstes des DBU im Rahmen der Vorprüfung der Revision des BauR von Diessenhofen hat ergeben, dass damit den Gemeinden die Basis für eine eigene Legiferierung in diesem Bereich entzogen worden ist.

Art. 6 Einordnung, Bestand, Geschosszahl

Abs. 4: Die Bestimmung des derzeit gültigen Art. 25 Abs. 5 muss ergänzt werden, da gemäss IVHB Dach- und Untergeschosse, welche gewisse Masse überschreiten, nicht mehr nur Geschosse sind, welche an die Gebäudehöhe angerechnet werden, sondern als Vollgeschoss bezeichnet sind (Ausschlussverfahren gegenüber nicht anrechenbaren Dach-, Attika- und Untergeschossen).

Art. 7 Dachgestaltung

Der Begriff Nebenbaute ist durch den Begriff „Kleinbaute“ gemäss IVHB zu ersetzen.

Art. 8 Fassaden, Lauben, Balkone

Vom Hauptbaukörper abgesetzte Balkone sind bisher in ihrer Tiefe beschränkt (1.5 m bzw. 2.0 m). Ein Praxisbeispiel aus jüngster Vergangenheit zeigt, dass giebelseitige, vom Hauptkörper abgesetzte Balkone als störender Fremdkörper wirken können. Eine filigrane Konstruktion vermag an diesem Erscheinungsbild nichts zu ändern. Daher drängt es sich auf, die Balkontiefe auf der Giebelseite entsprechend einzuschränken oder Balkone an diesen Fassaden sogar ganz zu verbieten. Ein generelles Verbot scheint jedoch zu restriktiv.

Abs. 2 lit. b) wird daher wie folgt umformuliert: *„... konstruktiv und gestalterisch vom Hauptkörper abgesetzt, filigrangestaltet. Dabei beträgt die maximale Balkontiefe giebelseitig 1.5 m und traufseitig 2.0 m.“*

Art. 9 Türen, Tore, Fenster, Kamine

Die Thematik der Fenstersprossen führte bei vielen Bauprojekten zu Diskussionen. Dass diese aussenliegend angebracht werden müssen, ist kaum noch durchsetzbar. Bei geschützten Bauten sind jedoch aussenliegende Sprossen weiterhin zu fordern, nicht zuletzt auch, da dies eine Bedingung für Beiträge gemäss NHG-TG darstellt.

Abs. 2, zweiter Satz lautet daher neu wie folgt: *„Grössere Fenster sind mit einer baustilgerechten Sprosseneinteilung zu versehen. Bei Schutzobjekten sind diese aussenliegend anzubringen.“*

Abs. 3: Die Vergangenheit zeigte, dass gewisse Bauherren neben Rollläden nur Attrappen von Fensterläden montieren, um die Auflage von Abs. 3 zu erfüllen. Mit einem Verbot von an historischen Gebäuden untypischen Rollläden in den Dorfzonen kann davon ausgegangen werden, dass die verlangten Läden auch ihre Funktion erfüllen können.

Art. 10 Umgebungsgestaltung

Die Bestimmung wird mit *„... und Materialisierung ...“* ergänzt, da auch diese für das Erscheinungsbild eine wichtige Rolle spielt.

Art. 11 Abbruch

Neben der Bewilligungspflicht für Gebäude und Gebäudeteile in den Dorfzonen sollte

diese auch für die Elemente der Umgebungsgestaltung gelten, tragen diese doch mindestens ebenso zum Erscheinungsbild der historischen Ortskerne bei, wie die Gebäude. So ist vor allem das Zusammenspiel als Summe aller Elemente entscheidend. § 99 PBG nimmt gewisse dieser Elemente von der Bewilligungspflicht aus, wenn diese ein dafür festgelegtes Mass unterschreiten. Dies gilt jedoch nur, wenn die übrigen öffentlich-rechtlichen Vorschriften eingehalten sind. Es ist daher legitim, die Elemente der Umgebungsgestaltung als Gesamtheit zu betrachten und darum grundsätzlich alle Einzelteile der Bewilligungspflicht zu unterstellen.

Art. 15 Freihaltezone

Bei der Freihaltezone handelt es sich gemäss Datenmodell des Kantons um eine Bauzone. Damit ist die Gemeinde die zuständige Baubewilligungsinstanz. Somit hat der Gemeinderat zu entscheiden, ob eine Anlage - etwa ein Parkplatz - oder kleinere Bauten und Anlagen wie Spielgeräte oder ein Unterstand zonenkonform sind oder nicht.

Art. 16 Landwirtschaftszone

Da die allgemeine Ästhetiknorm des PBG in § 78 nur verlangt, dass Bauten und Anlagen das Landschafts-, Orts-, Quartier- oder Strassenbild nicht beeinträchtigen dürfen und sich so in die Umgebung eingliedern müssen, dass sie die Gesamtwirkung nicht stören (passive Ästhetiknorm), kommen den kommunalen Anforderungen an die Gestaltung in Abs. 2 besondere Bedeutung zu. Sie werden unverändert beibehalten.

Art. 17 Landschaftsschutzzone

An dieser Stelle wurde diskutiert, ob die Erhaltung von Baumgärten durch eine Bestimmung des BauR erreicht werden soll. Dies erschien der Kommission als unverhältnismässig und wenig zielführend. Der bessere Weg zur Erhaltung ist das Schaffen von finanziellen Anreizen, wie dies bereits der Fall ist. Einerseits werden Beiträge gemäss NHG ausgerichtet, andererseits stehen den Bewirtschaftern dafür in der Regel Direktzahlungen zu.

Demgegenüber kommt dem Erhalt von Einzelbäumen eine besondere Bedeutung zu, da diese meist nicht per se zu den oben erwähnten finanziellen Beiträgen berechtigen. Für deren Schutz scheint jedoch der Schutzplan der Natur- und Kulturobjekte das bessere Instrument zu sein.

Abs. 3 regelt, welche Landschaftselemente zum Schutz der besonderen Landschaften erhalten werden müssen. Baumgärten und Einzelbäume werden dabei nicht in diesen Katalog aufgenommen.

Art. 18 Rebbauzone

Rebberge sind bezüglich Landschaftsbild wertvolle Elemente von öffentlichem Interesse. Zu dessen Schutz wurde daher eine Rebbauzone ausgeschieden und gegenüber der Landwirtschaftszone die zulässigen Bauten eingeschränkt und andere Masse festgelegt. Da der Zonenplan bei dieser Revision unangetastet bleibt, werden die Baureglementbestimmungen vorerst belassen. Bei einer Gesamtrevision sollte die Rebbauzone jedoch als Zonenüberlagerung aufgeführt werden.

Begriffe und Messweisen

Die Begriffe und Messweisen sind grösstenteils in der PBV und IVHB abschliessend umschrieben und geregelt. Die Gemeinde kann unter diesem Titel zusätzliche Begriffe definieren, sofern diese nicht dem übergeordneten Recht widersprechen.

Art. 26 Hauptbauten

Leider fehlt in den übergeordneten gesetzlichen Vorgaben der Begriff „Hauptbaute“, ob-
schon dieser für zahlreiche Festlegungen hilfreich ist. Aus der IVHB kann er nur im
Umkehrschluss definiert werden, indem es sich dabei um ein Gebäude mit Ausnahme von
„Kleinbauten“, „Anbauten“, „unterirdische Bauten“ und „Unterniveaubauten“ handelt. Dass
dieser praktische, bisher viel verwendete Begriff weiter verwendet werden kann, scheint
es sinnvoll, diesen auf kommunaler Ebene zu definieren.

Art. 27 Besondere Abstände und Masse

Hier werden diverse Abstände geregelt, welche bislang nur privatrechtlichen Bestim-
mungen unterworfen waren.

Gemäss § 25 PBV sind bei der Ermittlung der Gebäudelängen Anbauten nicht zu
berücksichtigen. Damit nicht beliebig viele Hauptbauten, welche trotz geringfügigen
zwischen geschalteten Anbauten gestalterisch als Einheit auftreten, wird in Abs. 7 ein
minimaler Gebäudeabstand für Hauptbauten von 4.0 m gefordert.

§ 29 PBV bestimmt, dass Attikageschosse bei einer Längsfassade um mindestens das
Mass ihrer Höhe oder auf einer der Stirnseiten um mindestens 1/3 der Längsfassade von
der Fassadenlinie zurückversetzt sein müssen. Diese Bestimmung wird in Abs. 8 dahin-
gehend präzisiert, dass der Rückversatz auf der Talseite anzuordnen ist, damit talseitig
die Erscheinung der Fassadenhöhe gebrochen werden kann.

Art. 28 Ökologischer Ausgleich in Bauzonen

§ 11 NHG-TG verlangt von den Gemeinden, für Massnahmen zum ökologischen
Ausgleich zu sorgen. Ein gewisser ökologischer Ausgleich ist auch in den Bauzonen
erwünscht. Dabei steht vor allem die Begrünung der Flachdächer im Vordergrund.

Art. 29 Künstliche Beleuchtung

Zur Verminderung der Lichtverschmutzung wird bei dieser Bestimmung die Formulierung
verwendet, welche das Amt für Umwelt in ihren Bewilligungen dazu benutzt. Wichtig
erscheint dabei, dass Beleuchtungen innen und aussen erfasst werden.

Art. 30 Abstellräume und -anlagen

Mit dieser Regelung wird gewährleistet, dass auch die notwendigen Abstellräume und
-plätze für Velos geschaffen werden.

Aufgrund der neuen GFZ besteht zudem die Gefahr, dass Nebenräume generell
verschwinden, da diese ebenfalls zur GFZ hinzuzurechnen sind. Eine diesbezügliche
Regelung scheint daher notwendig zu sein.

Art. 32 Ortsbildschutz

Diese Regelung hat sich bereits im alten Baureglement bewährt und soll im Wesentlichen
beibehalten werden.

Art. 37 Dachaufbauten, Dacheinschnitte, Dachflächenfenster

Obschon im gültigen BauR so bezeichnet, handelt es sich bei Quergiebeln nicht um
eigentliche Dachaufbauten, welche sich dadurch auszeichnen, dass sie derart auf dem
Dach aufgesetzt sind, dass sie den Dachrand nirgends durchbrechen.

Die gültigen Bestimmungen in Art. 65 alt-BauR wurden so umformuliert, dass im Wesent-
lichen weiterhin dasselbe gilt, dafür aber die neuen Begriffe der IVHB verwendet werden.
Eine Ausnahme bilden Lukarnen, welche als neue Form von Dachaufbauten zugelassen
werden.

Die Zulässigkeit von Solaranlagen ist im übergeordneten Recht genügend bestimmt. Eine zusätzliche Regelung im BauR scheint daher nicht notwendig zu sein. Art. 66 alt-BauR wird daher gestrichen und die Bestimmungen über Dachflächenfenster in den Art. 37 Entwurf BauR mit einem Abs. 7 integriert.

Art. 39 Zeitgenössische Architektur

§ 92 Abs. 1 Ziff. 3. PBG bestimmt, dass Ausnahmen nach kommunalem Recht unter anderem zum Schutz des Ortsbildes und zur Siedlungserneuerungen gewährt werden können. Diese Bestimmung ist auf Dorf- und Kernzonen beschränkt. Zudem muss das Baureglement dies vorsehen. Letzteres wird mit Art. 39 erfüllt.

Art. 41 Kinderspielplätze

Grundsätzlich ist diese Thematik im übergeordneten Recht geregelt. Ein Verweis ist jedoch im kommunalen Baureglement trotzdem sinnvoll, da dieses Anliegen ansonsten bei der Projektierung unter Umständen zu spät berücksichtigt wird.

Art. 42 Hindernisfreies Bauten

Grundsätzlich ist diese Thematik im übergeordneten Recht geregelt. Ein Verweis ist jedoch im kommunalen Baureglement trotzdem sinnvoll, da dieses Anliegen ansonsten bei der Projektierung unter Umständen zu spät berücksichtigt wird.

Art. 43 Parkierung

Diese Regelung hat sich in der Vergangenheit bewährt. Eine Reduktion, wie sie in grösseren Gemeinden oder Städten vorgenommen wird, scheint in einer ländlichen Gemeinde nicht sinnvoll. Durch die schwache Erschliessung mit ÖV haben die Neunfornen tendenziell mehr eigene Fahrzeuge als in urbanen Gebieten.

Art. 45 Benützung öffentlichen Grundes

Damit wird die gesetzliche Grundlage geschaffen, Gebühren für die Benützung des öffentlichen Grundes einzufordern.

Art. 47 Aufhebung bisheriges Rechts

Abs. 2 dient der Übersetzung der Begrifflichkeiten des (noch nicht revidierten) Zonenplans (ZP). So entspricht die „Gewerbezone“ des ZP der „Arbeitszone Gewerbe“ des BauR. Mit der Überarbeitung des ZP ist Abs. 2 ersatzlos aufzuheben.

Art. 48 Hängige Verfahren

Die Bauherrschaft ist verpflichtet, nach Inkrafttreten des neuen Baureglements nach neuem Recht zu planen. Es liegt am Gemeinderat, den Zeitpunkt der Inkraftsetzung zu bestimmen. Daher können allfällige Bauherrschaften auch frühzeitig über den Wechsel informiert werden. Das neue Baureglement weist mehrheitlich Lockerungen auf, sodass die Umstellung kein grosses Problem darstellen sollte.

Art. 49 Inkrafttreten

Gemäss neuem PBG tritt das Baureglement nicht mehr mit der Genehmigung durch das Departement für Bau und Umwelt, sondern auf einen, durch den Gemeinderat zu bestimmenden Zeitpunkt in Kraft.

5 Planungsverfahren und -organisation

5.1 Entwurfsphase, Planungskommission

Ausgehend von der Systematik des Entwurfs des Baureglements Diessenhofen wurde durch den Gemeinderat als Planungskommission unter Beizug des Ortsplaners in 5 Sitzungen der vorliegende Entwurf eines neuen Baureglements erarbeitet.

Dazu hatte der beauftragte Planer eine Gegenüberstellung des Baureglements von Neunforn mit dem vorgeprüften Entwurf des Baureglements von Diessenhofen sowie einen Vorschlag für den Entwurf des neuen Reglements von Neunforn als redaktionelle Neufassung erstellt (neuer Aufbau, neue Überschriften, durchgehende Nummerierung).

Der Entwurf wurde anschliessend vom Gemeinderat an seiner Sitzung vom 1. Juni 2017 zur Vorprüfung verabschiedet.

5.2 Vorprüfung

Mit Schreiben vom 9. Januar 2018 erhielt die Gemeinde vom Amt für Raumentwicklung den Vorprüfungsbericht. Dessen Inhalt sowie die Reaktion darauf mit Begründung sind tabellarisch in Anhang 1 zusammengefasst [pendent]. Die Änderungen sind zudem in der Gegenüberstellung des gültigen Baureglements mit dem Entwurf (Beilage 1) durch eine gelbe Hinterlegung gekennzeichnet.

5.3 Mitwirkung

Eine erste Information erfolgte mit der Botschaft zur Gemeindeversammlung vom 16. Juni 2017 unter dem Traktandum Information Stand Anpassung kommunales Baureglement. An der Versammlung selbst wurden durch den Ressortverantwortlichen weitere Details erläutert.

Im Rahmen der öffentlichen Auflage findet am 26. März 2018 eine Orientierungsversammlung statt. Um persönliche Fragen zu klären stehen Vertreter des Gemeinderates und der beauftragte Planer zudem während eineinhalb Stunden zur Verfügung.

5.4 Öffentliche Auflage, allenfalls Behandlung von Einsprachen

Die Öffentliche Auflage findet vom 19. März bis 7. April 2018 statt. Nach Erledigung der Einsprachen ist die Änderung der Gemeindeversammlung zur Beschlussfassung vorzulegen.

5.5 Beschluss durch die Gemeindeversammlung

...

5.6 Genehmigung, allenfalls Behandlung von Rekursen

...

5.7 Inkraftsetzung durch den Gemeinderat

Im Auftrag des Gemeinderates Neunforn

Winzeler + Bühl



Konradin Winzeler

Verzeichnis der Anhänge und Beilagen

Anhang: Resultat und Berücksichtigung der kantonalen Vorprüfung

Beilage: Gegenüberstellung BauR Version 2011 / Entwurf BauR 2017

Anhang: Resultat und Berücksichtigung der kantonalen Vorprüfung

Prüfbericht		Entscheid Gemeinderat
Planungsbericht		
Im Planungsbericht wird nicht erläutert, ob vorliegend materielle Änderungen am Baureglement vorgenommen werden, die einer Auflage des Zonenplans bedürfen. Wir bitten die Gemeindebehörde, dies im Planungsbericht darzulegen.		Planungsbericht ergänzen: Hinweis auf Änderung des Zonenkatalogs und Art. 49.
Baureglement		
Art. 1 (Zweck)	Die in Art. 1 postulierte ausgewogene und haushälterische Nutzung, die geordnete Besiedelung unter Wahrung der Lebensgrundlagen und der Landschaft sowie Ortsbilder ergeben sich bereits aus Art. 1 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG; SR 700). Es handelt sich hier daher lediglich um Wiederholungen, auf die verzichtet werden könnte. <i>Vorschlag: "Das Baureglement ordnet, in Verbindung mit den Richt- und Nutzungsplänen und unter Beachtung der Vorschriften des Bundes und des Kantons, das Planungs- und Bauwesen."</i>	Die Gemeinde darf auch eine Absicht verfolgen. Mit dem Vorschlag im Vorprüfungsbericht wird das Baureglement zu einem reinen Vollzugsinstrument degradiert. Gewählte Formulierung belassen.
Art. 4 (Zuständigkeiten)	Abs. 2: Gemäss Art. 33 der Gemeindeordnung (GO) können durch Reglement Kommissionen bestellt und eingesetzt werden, die den Gemeinderat in besonderen Fragen beraten oder für ihn tätig sind. Gegen die Schaffung einer Baubegleitkommission im BauR ist daher an sich nichts einzuwenden. Allerdings sollte hier klar festgehalten werden, dass die Kommission nur zur fachlichen Beratung zuständig ist. Für die Beurteilung von Bauvorhaben ist gemäss Abs. 1 der Gemeinderat zuständig. <i>Vorschlag: "Zur fachlichen Beurteilung" ersetzen durch "Zur fachlichen Beratung".</i>	→ Vorschlag Vorprüfung in Ordnung, übernehmen.
	Unklar ist weiter Abs. 2 Satz 2: In welchen weiteren Fällen besteht ein Bedarf für den Beizug dieser Kommission? <i>Vorschlag: Fälle auflisten, in denen die Baubegleitkommission beigezogen werden kann.</i>	Dies soll in der Kompetenz des Baureferats liegen. Nicht auf Vorschlag der Vorprüfung eintreten.

Prüfbericht		Entscheid Gemeinderat
Art. 5 (Zoneneinteilung)	Abs. 1: Es ist unklar, was mit „Abgrenzung Wald-Bauzone“ geregelt werden soll. Im Kapitel 2.5 findet sich keine Bestimmung dazu.	Die Abgrenzung «Wald-Bauzone» ist Bestandteil des Zonenkatalogs des unveränderten Zonenplans, welcher gemäss der Richtlinie Nr. 3 ARE/Forstamt erstellt wurde. Eine Bestimmung dazu ist nicht erforderlich. Im Rahmen der Zonenplanänderung ist zu prüfen, wo der Eintrag in der Legende aufzuführen ist (bisher: Weiterer Inhalt).
	Masstabelle (Abs. 3): Die "Masse und Bauweisen der Regelbauweise" sind im übergeordneten Recht definiert. Im kommunalen BauR geht es darum, die Höchst- und Mindestmasse konkret festzusetzen. Der Titel ist daher mit Vorteil zu korrigieren. Vorschlag: <i>Titel ändern in "Tabelle der Höchst- und Mindestmasse".</i>	Es lohnt sich nicht, darüber zu streiten, ob es sich bei der Festlegung der Zulässigkeit um ein Mass handelt, → Vorschlag der Vorprüfung übernehmen.
	Es ist unklar, was in der Arbeitszone Gewerbe mit "offen/ halboffen" gemeint ist.	Es gilt genau dasselbe, wie in den anderen Zonen auch und wurde vom bestehenden BauR übernommen. Diesbezüglich hat sich nichts geändert. Belassen.
	Der Begriff "Gebäudehöhe" bei der Regelung des Grenzabstandes in der Landwirtschaftszone, Landschaftsschutzzone und Rebbauzone existiert nicht mehr und ist daher nicht mehr zulässig. Vorschlag: <i>"Gebäudehöhe" ersetzen durch "Fassadenhöhe".</i>	Der Begriff ist zu ersetzen. Eine «Übersetzung» führt jedoch zum Begriff «traufseitige Fassadenhöhe», nicht zu «Fassadenhöhe». → «Gebäudehöhe» durch «traufseitige Fassadenhöhe» ersetzen.
	Des Weiteren ist nicht nachvollziehbar, worauf in Fussnote 1 verwiesen werden soll. Art. 25 Abs. 4 BauR gibt es nicht.	Die Fussnote ist irrtümlicherweise unverändert stehen geblieben und bezieht sich neu auf Art. 6, Abs. 3, welcher den gleichen Sachverhalt regelt wie bisher Art. 25, Abs. 4. (siehe dazu die Ausführungen zu Art. 6 Abs. 3)
	Die Lärmempfindlichkeitsstufen sind zu regeln.	→ wie in der synoptischen Darstellung (ging im Entwurf «verloren»).
Art. 6 (Einordnung, Bestand, Geschosszahlen [in den Dorfzonen])	Gemäss dem Titel enthält Art. 6 Vorschriften zur Einordnung und zur Gestaltung. § 6 PBV enthält jedoch weitere Vorschriften (namentlich zur Zonenkonformität). Daher kann unter dem jetzigen Titel von Art. 6 nicht auf § 6 PBV verwiesen werden. Der Titel müsste angepasst werden. Vorschlag: <i>Im Titel "Einordnung, Bestand, Geschosszahlen" ersetzen durch "Dorfzonen"</i>	Der Vorschlag des Vorprüfungsberichts greift zu kurz, da sich auch die nachfolgenden Art. auf die Dorfzonen beziehen. → Artikeltitel in «Grundsätze» ändern.

Prüfbericht		Entscheid Gemeinderat
	<p>In Abs. 1 wird auf § 6 PBV verwiesen, welcher in der Dorfzone die Einpassung in das Ortsbild abschliessend regelt. Zu Abs. 2 Satz 1 ist festzuhalten, dass "Anlagen" bereits durch den Begriff "Baute" abgedeckt sind und daher nicht separat aufgeführt werden muss. In Abs. 2 Satz 2 ist unklar, was mit markanten Bäumen und Freiräumen gemeint ist. Diese Vorschrift schränkt § 6 PBV unzulässig ein. Es empfiehlt sich, markante bzw. schutzwürdige Bäume und Freiräume mit den Instrumenten nach TG NHG zu sichern.</p> <p><u>Vorschlag:</u> Abs. 2 ersatzlos streichen.</p>	<p>→ Streichen, da nicht mehr zulässig (abschliessende Regelung in PBV).</p>
	<p>Abs. 3 ist nicht genehmigungsfähig. Diese Bestimmung ist eine Abänderung der Besitzstandsgarantie gemäss § 94 PBG, was nicht zulässig ist. Wenn vor dem 24. August 1970 rechtmässig erstellte Bauten die geltenden Massvorschriften nicht einhalten, ist für die Beurteilung der Zulässigkeit von "Ausbauten" § 94 PBG massgebend. Demnach ist die Vergrösserung des Volumens unter den dort aufgeführten Voraussetzungen zulässig und darf nicht durch das BauR verboten werden. Im Übrigen ist nicht ersichtlich, welche wesentlichen öffentlichen oder privaten Interessen gegen die Nutzung solcher rechtmässig erstellten Bauten bestehen könnten.</p> <p><u>Vorschlag:</u> Abs. 3 integral streichen.</p>	<p>Übernahme aus bestehendem, gültigem, genehmigten BauR. Hier scheint bei der Genehmigungsinstanz eine neue Sichtweise zu bestehen.</p> <p>→ Streichen und daher Fussnote 1 in Masstabelle ebenfalls streichen</p>

Prüfbericht		Entscheid Gemeinderat
(Art. 6)	<p>Abs. 5 ist nicht genehmigungsfähig. Gemäss der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichts darf der Mangel eines Baugesuchs nicht mittels Bedingungen oder Auflagen "geheilt" werden, wenn ein Bauvorhaben den gesetzlichen Anforderungen nicht entspricht (TVR 2008 Nr. 25, TVR 1997 Nr. 23). Dementsprechend können keine Empfehlungen für verbindlich erklärt werden, wenn die Nichtbefolgung dieser Empfehlungen die Abweisung des Baugesuchs zur Folge hätte. Im Übrigen müssen Auflagen immer verhältnismässig sein, d.h. im Hinblick auf die Verfolgung des jeweiligen öffentlichen Interesses geeignet, erforderlich und zumutbar sein. Wenn die Baubewilligung ohne Empfehlung erteilt werden kann, wäre eine entsprechende Auflage mit dem Verhältnismässigkeitsgrundsatz nicht vereinbar.</p>	<p>Es ist nicht die Absicht, dass ein Baugesuch gestützt auf eine Empfehlung der kantonalen Denkmalpflege oder Baubegleitkommission mittels Bedingungen und Auflagen geheilt werden soll. Es ist nicht nachvollziehbar, warum die Vorprüfungsinstanz zu dieser Ansicht gelangt. Vielmehr wird diese Bestimmung zur Folge haben, dass ein Baugesuch ohne Einhaltung dieser Empfehlung eben gerade nicht erteilt werden kann und daher abgewiesen werden wird.</p>
Art. 8 (Fassaden, Lauben, Bal-kone)	<p>Abs. 1: Begriffe wie "in der Regel" sind aus Gründen der Rechtssicherheit zurückhaltend einzusetzen. Es müssten mindestens die Fälle aufgeführt sein, in welchen von der Regel abgewichen werden kann.</p> <p><u>Vorschlag (empfohlen):</u> <i>Ausnahmen definieren</i></p>	<p>Die Bestimmung wurde aus dem bestehenden BauR übernommen. Es handelt sich um eine Fassung aus dem Jahr 2010. Seither hat sich die Situation nicht grundlegend geändert. Formulierung belassen.</p>
Art. 11 (Abbruch)	<p>Abs. 1 ist nicht genehmigungsfähig. Die Bewilligungspflicht für den Abbruch von Gebäuden und Gebäudeteilen ist bereits in § 98 Abs. 1 Ziff. 5 PBG abschliessend geregelt und kann nicht durch das BauR ergänzt werden. Die Voraussetzung betreffend die Erforderlichkeit eines rechtskräftig bewilligten sowie nachweislich realisierbaren Projektes stellt zudem einen unverhältnismässigen Eingriff in die Eigentumsfreiheit dar. Allenfalls ist denkbar, dass sich der Abbruch von Bauten in der Dorfzone nicht ungünstig auf das Ortsbild auswirken darf. Diese Formulierung muss auf jeden Fall abgeschwächt werden.</p> <p><u>Vorschlag:</u> <i>"Der Abbruch von Bauten bedingt, dass das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird."</i></p>	<p>Formulierungsvorschlag der Vorprüfung übernehmen.</p> <p>Alternative als für Laien besser verständlich, dass ein Abbruch, welcher das Ortsbild beeinträchtigt untersagt ist:</p> <p>→ <i>Der Abbruch ist nur zu bewilligen, falls das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird und die übrigen öffentlich-rechtlichen Vorschriften eingehalten sind.</i></p>

Prüfbericht		Entscheid Gemeinderat
(Art. 11)	<p>Abs. 2 ist nicht genehmigungsfähig. Für von der Bewilligungspflicht ausgenommene Bauten und Anlagen darf die Gemeinde keine Abbruchbewilligung verlangen, da die Bewilligungspflicht für Abbrüche - wie erwähnt - abschliessend im übergeordneten Recht geregelt ist. überdies stellt Abs. 2 einen unverhältnismässigen Eingriff in die Eigentumsfreiheit dar. Ausserdem kann das kommunale Recht nicht etwas einer Bewilligungspflicht unterstellen, für das kantonales Recht keine Bewilligungspflicht vorsieht.</p> <p>Vorschlag: Abs. 2 ersatzlos streichen.</p>	Mit Rechtsdienst zu klären, falls daran festgehalten werden soll (pendent).
Art. 12 (Wohnzonen)	<p>Abs. 2 ist nicht genehmigungsfähig. Es ist unklar, was unter "<u>ungebührlichen</u> Akzenten im Orts- und Landschaftsbild" zu verstehen ist. Diese Formulierung ist nicht justitiabel. Satz 3 ("Dies gilt auch für die Farbgebung") ist überflüssig und zu streichen.</p> <p>Vorschlag: Abs. 2 Satz 2 präzisieren und Satz 3 streichen.</p>	Übernahme aus gültigem BauR. Nur ändern, falls es auch für den Gemeinderat unklar ist, was damit gemeint ist.
Art. 13 (Arbeitszone Gewerbe)	<p>Abs. 2: Begriffe wie "in der Regel" sind aus Gründen der Rechtssicherheit zurückhaltend einzusetzen. Es müssten mindestens die Fälle aufgeführt sein, in welchen von der Regel abgewichen werden kann (vgl. Ausführungen zu Art. 8).</p> <p>Vorschlag (empfohlen): "in der Regel" streichen oder Ausnahmen definieren.</p>	Falls nicht möglich oder sinnvoll, wäre dies Gegenstand einer Ausnahmebewilligung → streichen.
Art. 16 (Landwirtschaftszone)	<p>Abs. 1 wird empfohlen zu ändern; wie in den vorhergehenden Artikeln soll auf die konkrete Bestimmung im übergeordneten Recht verwiesen werden.</p> <p>Vorschlag (empfohlen): "Es gelten die Bestimmungen von § 11 PBV".</p>	Einverstanden. → Vorschlag aus Vorprüfung übernehmen
	<p>Der Begriff "Ergänzungsbaute" gemäss Abs. 2 ist nicht definiert; geht es um Anbauten oder Neubauten? Dies bedarf einer Präzisierung.</p> <p>Vorschlag: Begriff "Ergänzungsbauten" durch "An- und Neubauten" ersetzen.</p>	Es lohnt sich nicht, darüber zu streiten, ob der Begriff verständlich ist. → Formulierungsvorschlag der Vorprüfung übernehmen.

Prüfbericht		Entscheid Gemeinderat
Art. 17 (Landschafts- schutzzone)	Abs. 2: Diese Formulierung wirkt abschliessend, wodurch die Regelung in § 13 Abs. 1 und 2 PBV ausgehebelt wird. Die Einordnung wird im übergeordneten Recht abschliessend geregelt. <u>Vorschlag:</u> Abs. 2 streichen.	Die Übernahme aus dem gültigen BauR bezweckte nicht eine Aushebelung des übergeordneten Rechts. → Wenn dies nicht zulässig ist, Absatz streichen und entsprechend handhaben. Es stellt sich allerdings die Frage, was mit «Die Gemeinden konkretisieren die Vorgaben des Regierungsrates in ihren Rahmennutzungsplänen» gemeint ist.
	Abs. 3 Satz 2: Dieser Satz ist unverständlich. Was genau soll bezüglich der Waldwiesen untersagt sein? Die Aufforstung oder die Begradigung? überdies weisen wir darauf hin, dass im kommunalen Recht keine Gegenstände aus der übergeordneten Waldgesetzgebung geregelt werden dürfen. Bei der jetzigen Formulierung von Abs. 3 Satz 2 besteht die Gefahr von einem Konflikt mit übergeordnetem Recht. <u>Vorschlag:</u> Abs. 3 Satz 2 streichen.	Vorschlag Planer: → «begradigt» streichen wie in synoptischer Darstellung.
	Abs. 3 Satz 3: Wann Terrainveränderungen zulässig sind, richtet sich abschliessend nach § 13 Abs. 2 PBV. Dieser Satz ist daher zu streichen. <u>Vorschlag:</u> Abs. 3 Satz 3 streichen.	Auch hier: Die Übernahme aus dem BauR bezweckte eine Präzisierung der allgemeinen Bestimmung. → Da dies nicht zulässig zu sein scheint, Satz streichen und entsprechend handhaben.
	Abs. 3 Satz 4: Die Bewilligungspflicht von Anlagen ist in § 98 Abs. 1 PBG geregelt. Dieser Satz ist daher zu streichen. <u>Vorschlag:</u> Abs. 3 Satz 4 streichen.	§ 98 PBG enthält einen nicht abschliessenden Katalog. Durch die Formulierung «und übrigen öffentlich-rechtlichen Vorschriften eingehalten sind» ermächtigt die Gemeinde zudem, im Rahmen des übergeordneten Gesetzes auch vom Katalog der nicht der Bewilligungspflicht unterstehenden Fällen gemäss § 99 PBG abzuweichen. → Satz 4 streichen, da er ohne Satz 3 des bestehenden Reglements keinen Sinn ergibt.

Prüfbericht		Entscheid Gemeinderat
<p>Art. 18 (Rebbauzone)</p>	<p>Abs. 1 ist nicht genehmigungsfähig. Gemäss dem Planungsbericht müsste eine Rebbauzone "grundsätzlich nicht ausgeschieden werden, da diese Teil der Landwirtschaftszone ist." Die Ausscheidung der Rebbauzone erfolge "vorab aus dem kulturellen Verständnis von Neunforn als Rebbaugemeinde." (vgl. Planungsbericht, S. 14). Gemäss § 19 PBG haben die Gemeinden aus den in der PBV vorgegebenen Zonen auszuwählen. Sollen neue Zonen geschaffen werden, muss der Bedarf und ein öffentliches Interesse nachgewiesen sein (§ 19 Abs. 3 PBG). Diese Voraussetzungen sind vorliegend gemäss Planungsbericht nicht gegeben und es könnte in diesen Gebieten ohne weiteres eine Landwirtschaftszone ausgeschieden werden. Die Rebbauzone wäre daher der Landwirtschaftszone zuzuweisen. Dies hätte zur Folge, dass neu sämtliche Bauten und Anlagen im Zusammenhang mit der landwirtschaftlichen Nutzung zonenkonform wären, in der bisherigen Rebbauzone sind lediglich Rebhäuschen zonenkonform. Bei der Ausweitung der möglichen zonenkonformen Bauten und Anlagen handelt es sich um eine materielle Änderung, die die Auflage des Zonenplans erfordert.</p> <p>Sofern die Gemeinde dennoch an der Rebbauzone festhalten will, muss der Bedarf sowie ein öffentliches Interesse an einer solchen Zone nachgewiesen werden. Eine solche Zone muss sich genügend von den vorgegebenen Zonen der PBV abgrenzen. Die Bestimmung des RegioR Frauenfeld könnte dazu übernommen werden.</p> <p>Vorschlag: Art. 18 ersatzlos streichen oder Rebbauzone beibehalten, Wortlaut Ziff. 2.3.2 „Landwirtschaftszone Rebbau“ aus RegioR Frauenfeld übernehmen</p>	<p>Das öffentliche Interesse besteht darin, dass die Reblagen für den Rebbau ohne störende oder diesen verdrängende Bauten und Anlagen erhalten bleiben.</p> <p>→ Kurze Erläuterung im Planungsbericht. Bestimmungen beibehalten.</p> <p>(Die Schlussfassung des Regio BauR lautet: 2.4.3 Landwirtschaftszone Rebbau 1 Die Landwirtschaftszone Rebbau ist für die rebbauliche Nutzung bestimmt. 2 Es sind nur Bauten und Anlagen zulässig, welche zur Bewirtschaftung des Gebietes notwendig sind.)</p>

Prüfbericht		Entscheid Gemeinderat
<p>Art. 19 (Naturschutzzone)</p>	<p>Abs. 2: Die Formulierung "sind [...] zu regeln" ist zu absolut gewählt. Wie erhaltenswerte Objekte unter Schutz zu stellen sind, richtet sich § 10 TG NHG. Verträge im Sinne von § 14 Abs. 1 TG NHG dienen der Regelung von Schutz- und Pflegemassnahmen, nicht aber der Unterschutzstellung. Diese Bestimmung müsste auf jeden Fall entschärft werden.</p> <p>Vorschlag: Abs. 2 im Sinne eines Hinweises auf die Bestimmungen im TG NHG abschwächen oder ersatzlos streichen.</p>	<p>Der allgemeine Schutz richtet sich nach § 14 PBV. Die «weitergehenden Bestimmungen» beziehen sich auf die Schutz- und Pflegemassnahmen gemäss § 14 Abs. 1 TG NHG. Eine Verletzung des übergeordneten Rechts scheint nicht vorzuliegen.</p> <p>Formulierung belassen (Übernahme aus gültigem BauR).</p>
<p>Art. 24 und 25 (Forstzone, Gewässer)</p>	<p>Hinweise wie Art. 24 und 25 haben weder normativen Gehalt noch zeitigen sie eine konstitutive Wirkung und könnten daher nicht genehmigt werden. Im Übrigen ist der Wald und das Gewässer abschliessend durch übergeordnetes Recht geregelt.</p> <p>Vorschlag: Kapitel 2. 6 sowie Art. 24 und 25 ersatzlos streichen.</p>	<p>Dann wird dieses Kapitel eben nicht genehmigt. Wichtig für den Benützer ist lediglich, dass er weiss, wo er Bestimmungen zu diesem im Zonenplan abgebildeten Hinweisen erhält.</p>
<p>Art. 26 (Hauptbauten)</p>	<p>Der Begriff „Baute" gemäss RPG ist weiter gefasst als der Begriff „Gebäude" gemäss IVHB. Das heisst, ein Gebäude ist zwar eine Baute, eine Baute muss jedoch nicht zwingend ein Gebäude sein. Mit der vorliegenden Bestimmung wird nun versucht, aus der Summe der Bauten durch den Ausschluss von Anbauten, Kleinbauten, unterirdischen Bauten und Unterniveaubauten die Hauptbauten zu definieren. Dies ist insofern problematisch, als nebst Anbauten, Kleinbauten, unterirdischen Bauten und Unterniveaubauten aufgrund des weitgefassten Begriffs „Baute" gemäss RPG auch noch weitere Bauten denkbar sind, die keine Gebäude darstellen, gemäss der vorliegenden Formulierung aber dennoch als „Hauptbauten" zu betrachten wären. Dies kann nicht gewollt sein. Vor diesem Hintergrund ist auf die Definition der Hauptbauten zu verzichten. Da dieser Begriff umgangssprachlich besetzt ist, wird verstanden, was damit gemeint ist. In der Rechtsanwendung dürften somit trotz Fehlens einer entsprechenden Definition keine Unsicherheiten entstehen.</p> <p>Vorschlag: Art. 26 ersatzlos streichen.</p>	<p>Die Darlegung, weshalb hier der Begriff «Baute» nicht verwendet werden kann, ist stringent. An Stelle des Vorschlags, darauf zu verzichten, ist es jedoch naheliegend, den Begriff «Gebäude» und «Gebäudeteile» an Stelle von «Bauten» zu verwenden. Damit würde die Formulierung heissen: Als Hauptbauten gelten alle Gebäude und Gebäudeteile ausser Anbauten, Kleinbauten, unterirdischen Bauten und Unterniveaubauten. Dies in Konsequenz, als zu Art. 16 im Vorprüfungsbericht moniert wird, dem Begriff «Ergänzungsbau» mangle es an einer Definition.</p> <p>→ «Bauten» durch «Gebäude oder Gebäudeteile» ersetzen.</p>

Prüfbericht		Entscheid Gemeinderat
Art. 27 (Besondere Abstände und Masse)	Abs. 8 Satz 1: Das Attikageschoss und das Mass der Rückversetzung werden in § 29 PBV abschliessend definiert. Das kommunale Recht darf keine Lösungen zulassen, die mit § 29 PBV nicht vereinbar wären. Deshalb ist ein Verweis auf § 29 PBV aufzunehmen. Vorschlag: Verweis auf § 29 PBV in Satz 1 aufnehmen. Beispiel für Formulierung siehe Ziffer 3.4 Abs. 2 RegioR Frauenfeld	Vorschlag siehe unten
	Abs. 8 Satz 2 ist unklar. Ab wann ist ein Gelände "annähernd eben"? Der Begriff muss entweder präzisiert (z.B. Neigung festlegen) oder sonst gestrichen werden. Vorschlag: "annähernd eben" streichen oder präzisieren.	→ Attikageschosse müssen talseitig, im ebenen Gelände gegenüber der Hauptwohnseite zurückversetzt sein.
Art. 28 (Ökologischer Ausgleich)	Abs. 2 wird der besseren Verständlichkeit halber empfohlen zu ändern . Diese Vorschrift gehört systematisch zu Art. 13. Vorschlag (empfohlen): Art. 28 Abs. 2 als separaten Absatz in Art. 13 aufführen und Formulierung ändern in: "Die Arbeitszone Gewerbe ist an den Zonenrändern mit einheimischen und standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen."	→ i.O. Vorschlag der Kantons übernehmen. und als neuen Abs. 3 in Art. 13 aufführen.
Art. 30 (Abstellräume und -Anlagen)	Hinweis: In Abs. 1 Satz 2 ist "VSE-Normen" durch "VSS-Norm" zu ersetzen.	Einverstanden. → ersetzen
Art. 32 (Ortsbildschutz)	Abs. 1 ist nicht genehmigungsfähig . Der Abbruch und Wiederaufbau einer Baute ist unter den Voraussetzungen von § 98 PBG bewilligungspflichtig. In § 92 PBG wird abschliessend geregelt, unter welchen Umständen eine Ausnahmegewilligung von den kommunalen Vorschriften bewilligt werden darf. Gemäss § 92 Abs. 1 Ziff. 4 PBG können Ausnahmen vom BauR bewilligt werden in Dorf- und Kernzonen zum Schutz des Ortsbildes und zur Siedlungserneuerung, sofern das Baureglement dies vorsieht . Art. 32 Abs. 1 BauR weicht von dieser Formulierung unzulässig ab und will zudem eine Ausnahme vom BauR grundsätzlich in allen Zonen zulassen. Im Übrigen verstösst diese Norm gegen die Besitzstandsgarantie nach § 94 PBG.	→ Ergänzen mit: «... in den Dorfzonen».

Prüfbericht		Entscheid Gemeinderat
	<p>Vorschlag: Abs. 1 ersatzlos streichen. Empfehlung: Ausnahmen vom kommunalem Recht festlegen (vgl. § 92 PBG)</p>	
	<p>Abs. 2 ist nicht genehmigungsfähig. Gemäss Art. 18a Abs. 3 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG; SR 700) bedürfen Solaranlagen an Kultur- und Naturdenkmälern von kantonaler oder nationaler Bedeutung stets einer Baubewilligung und dürfen die Denkmäler nicht beeinträchtigen. Dieser Gegenstand ist demnach bereits im übergeordneten Bundesrecht geregelt.</p> <p>Vorschlag: Abs. 2 ersatzlos streichen.</p>	<p>Einverstanden. → Absatz 2 streichen.</p>
<p>Art. 33 (Umgebungsschutz)</p>	<p>Diese Formulierung ist viel zu unbestimmt gewählt. Wie weit soll der Umgebungsschutz wirklich greifen? Bei dieser offenen Bestimmung ist es für die Behörden schwierig, eine nachvollziehbare Praxis zu entwickeln. Für den Rechtssuchenden ist der Wortlaut schlicht unverständlich. Wir empfehlen daher die Ausscheidung einer Umgebungsschutzzone für die erwähnten Gebiete. Für die Ausscheidung einer Umgebungsschutzzone wäre allerdings die Auflage des Zonenplans erforderlich.</p> <p>Vorschlag: Umgebungsschutzzone ausscheiden und Art. 33 streichen.</p>	<p>Übernahme aus gültigem BauR. Eine Änderung des übergeordneten Rechts ist weder im Vorprüfungsbericht erläutert, noch ersichtlich. Vorschlag: Belassen, falls bisher bewährt und keine Probleme.</p>
<p>Art. 35 (Farbgebung)</p>	<p>Der Begriff "ungebührlicher Akzent im Orts- und Landschaftsbild" ist unklar und könnte nicht genehmigt werden.</p> <p>Vorschlag: "Das Gebäude darf durch die gewählten Farben oder Materialien das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigen".</p>	<p>Wie Vorschlag bei Art. 12 (siehe dort).</p>

Prüfbericht		Entscheid Gemeinderat
<p>Art. 36 (Dachgestaltung)</p>	<p>Abs. 1: Was sind "vorbildlich gestaltete Nachbarbauten"? Wer bestimmt, was "vorbildlich" ist? Weiter ist nicht klar, wie weit der "Ortsteil" reicht; geht es um die unmittelbare Umgebung oder fallen darunter weitere Gebiete? Diese Regelung ist zu unbestimmt und muss auf jeden Fall präzisiert werden. Zu Abs. 2 gelten die Bemerkungen zu Art. 8. Zu Absatz 2 ist zu bemerken, dass für An- und Kleinbauten andere Dachformen zulässig sein sollen (vgl. Planungsbericht S. 12, Abs. 5). Dies wäre in Abs. 2 aufzunehmen.</p> <p><u>Vorschlag:</u> Abs. 1 präzisieren, Abs. 2 „in der Regel“ präzisieren</p>	<p>An Stelle von «vorbildlich gestaltet» und «Ortsteil» den Begriff «ortstypisch» verwenden.</p> <p>→ Neue Formulierung: <i>Dächer sind ortstypisch zu gestalten. Dies betrifft insbesondere die Firstrichtung, Dachform und Eindeckung sowie Dachaufbauten.</i></p> <p>Abs. 2 ist zu absolut, sind doch in den Dorfzonen Ausnahmen formuliert.</p> <p>→ mit «... sind <i>Hauptbauten</i> in allen Zonen...» ergänzen.</p>
<p>Art. 37 (Dachaufbauten)</p>	<p>Abs. 3 ist unklar. Der Begriff "in der Regel" ist problematisch, da keine Ausnahmen definiert sind. Der Begriff "Dachaufbau" ist zudem durch "Dachaufbaute" zu ersetzen.</p> <p><u>Vorschlag:</u> "in der Regel" streichen oder Ausnahmen definieren, Begriff "Dachaufbau" durch "Dachaufbaute" ersetzen.</p>	<p>→ In der Regel beibehalten und mit zusätzlichem Satz wie folgt präzisieren: <i>Abweichungen sind im Rahmen von Abs. 1 möglich.</i></p> <p>→ «Dachaufbau» durch «Dachaufbaute» ersetzen (Fehler im Entwurf).</p>
	<p>Abs. 5: Auch hier fragt sich, ob Ausnahmen von der Regel definiert werden können.</p>	<p>Wie oben und Abs. 3.</p>
<p>Art. 39 (Zeitgenössische Architektur)</p>	<p>Art. 39 ist nicht genehmigungsfähig. Der Begriff "zeitgenössische Architektur" ist viel zu unbestimmt. Es ist zu regeln, in welchen Fällen die Gemeinde ein Fachgremium beizieht. Abweichungen von den Bau- oder Gestaltungsvorschriften lassen sich zudem nicht dadurch rechtfertigen, dass ein Fachgremium beigezogen wurde oder die Denkmalpflege das Vorhaben beurteilt hat. Zudem handelt es sich hier um eine Ausnahmeregelung, die von § 92 PBG nicht abgedeckt ist.</p> <p><u>Vorschlag:</u> Art. 39 ersatzlos streichen.</p>	<p>Der Begriff stammt von der Leiterin des Rechtsdienstes des Baudepartements des Kantons Schaffhausen und wurde im Musterbaureglement des Kantons Schaffhausen verwendet. Aus unserer Sicht ist die Formulierung zulässig, da sie mit der Ergänzung gegenüber Diessenhofen mit «in den Dorfzonen» durch § 92 Abs. 1 Ziff. 4 abgedeckt ist.</p>

Prüfbericht		Entscheid Gemeinderat
<p>Art. 43 (Parkierung)</p>	<p>Abs. 4 ist nicht genehmigungsfähig. Der Verweis auf die "jeweils gültigen VSS-Normen" stellt einen unzulässigen dynamischen Verweis dar. Zulässig wäre ein statischer Verweis ("verbindlich ist die SN-Norm ... vom ... ") oder eine Relativierung ("unter Berücksichtigung der jeweils gültigen VSS-Normen").</p> <p>Vorschlag: "Für andere Bauten und Anlagen bestimmt der Gemeinderat die Anzahl der Parkplätze unter Berücksichtigung der jeweils gültigen VSS-Normen."</p>	<p>Grundsätzlich stellt sich die Frage, wie in der PBV ein dynamischer Verweis auf Bestimmungen eines privatrechtlichen Vereins möglich ist (Minergie-Baustandard), dies im kommunalen Recht hingegen nicht möglich sein soll. Der Formulierungsvorschlag ist jedoch in Ordnung, nicht unüblich und ändert an der gewollten Aussage nichts und kann daher übernommen werden.</p> <p>→ Übernahme der Formulierung im Vorprüfungsbericht</p>
<p>Art. 44 (Verfahrensbestimmungen)</p>	<p>Das Baubewilligungsverfahren ist in den §§ 98 - 111 PBG geregelt. Die Brandschutzvorschriften enthalten keine Verfahrensbestimmungen; es ist nicht klar, was der Hinweis auf diese Vorschriften soll. Der Abbruch von Bauten und Anlagen ist in § 98 Abs. 1 Ziff. 5 PBG abschliessend geregelt, womit sich der Verweis auf Art. 11 BauR erübrigt.</p> <p>Vorschlag: "Es gelten die Vorschriften von §§ 98 - 111 PBG."</p>	<p>Einverstanden.</p> <p>→ Übernahme der Formulierung im Vorprüfungsbericht</p>
<p>Art. 46 (Bezug)</p>	<p>Art. 46 ist nicht genehmigungsfähig. Für eine Bezugsfreigabe besteht im übergeordneten Recht keine gesetzliche Grundlage. Gemäss § 82 Abs. 1 PBG sind Bauten und Anlagen nach den anerkannten Regeln der Baukunde zu erstellen und zu unterhalten. Die Gemeindebehörde hat im Rahmen der Baukontrolle (vgl. § 54 PBV) zu überprüfen, ob diese Voraussetzung erfüllt ist.</p> <p>Vorschlag: Art. 46 ersatzlos streichen.</p>	<p>Diesbezüglich scheint sich die Sichtweise der Genehmigungsbehörde geändert zu haben.</p> <p>→ ersatzlos streichen</p>
<p>Art. 47 (Verantwortung)</p>	<p>Art. 47 ist nicht genehmigungsfähig. Der Sinn und Zweck dieser Bestimmung ist völlig unklar. Im Baureglement sollen nur Inhalte gemäss § 18 PBG geregelt werden. Haftpflichtrechtliche Normen haben im BauR nichts zu suchen.</p> <p>Vorschlag: Art. 47 ersatzlos streichen.</p>	<p>Wie zu Art. 46, siehe oben.</p> <p>→ ersatzlos streichen</p>

Prüfbericht	Entscheid Gemeinderat
Weitere Bemerkungen	
<p>Die Gemeinde Neunforn hat sich entschieden, anstelle der Ausnützungsziffer die Geschossflächenziffer (GFZ) einzuführen. Da Erfahrungen mit dem Umgang mit der GFZ fehlen, sollen die Werte der Umrechnungstabelle gemäss Anhang zur PBV übernommen werden. Das Amt für Raumentwicklung weist darauf hin, dass es sich hierbei um Richtwerte handelt. Wir empfehlen dringlichst, an einzelnen bebauten Parzellen je Nutzungszone zu prüfen, ob die Umrechnungswerte plausibel sind und bereits eine Feinjustierung der Nutzungsziffer vorzunehmen.</p>	<p>Zu diskutieren. Wir halten dies bezüglich der Planbeständigkeit für problematisch.</p>
<p>Im Baureglement fehlt eine Zuordnungstabelle, die die Zonen des Zonenplans den neuen Zonen des Baureglements zuordnet. Eine Zonentabelle ist notwendig, damit jede Zone des Zonenplans eindeutig einer Zone des Baureglements zugewiesen werden kann. Das Baureglement ist mit einer entsprechenden Zuordnungstabelle zu ergänzen.</p>	<p>Dies ist nicht notwendig. Einzige Änderung, welche ein solche notwendig machen würde, besteht in der Umbenennung der Gewerbezone zu Arbeitszone Gewerbe. Die Zuordnung zum noch nicht angepassten Zonenplan ist in Art. 49 Abs. 2 festgelegt. → Zusätzliche Fussnote beim Zonenkatalog (Art. 5 Abs. 1).</p>