

Kommunalplanungsrevision



Siedlungsentwicklungskonzept

3. Februar 2021, **3. Entwurf**
zur Vernehmlassung bei der Bevölkerung vom 8. bis 26. Februar 2021



Inhalt

1	Einleitung.....	4
1.1	Ziel des Siedlungsentwicklungskonzepts	4
1.2	Bereiche des Siedlungsentwicklungskonzepts.....	4
1.3	Bestandteile des Siedlungskonzepts.....	4
1.4	Bisherige Siedlungsentwicklung	4
1.5	Vorgaben zum Umgang und der Dimensionierung des Siedlungsgebietes	6
1.6	Weiterführende Grundlagen und Informationen	7
2	Konzept.....	8
2.1	Vorrang der Nutzungen im Gemeinde- und Siedlungsgebiet	8
2.2	Dimensionierung und Abgrenzung des Siedlungsgebietes.....	9
2.3	Siedlungsgebiet nach innen lenken	9
3	Entwicklungsstrategien	10
3.1	A belassen.....	10
3.2	B erhalten	10
3.3	C erneuern	13
3.4	D weiterentwickeln	14
3.5	E umstrukturieren.....	15
3.6	F neuentwickeln.....	18
3.7	Umlagerung prüfen	18

1 Einleitung

1.1 Ziel des Siedlungsentwicklungskonzepts

Das Siedlungsentwicklungskonzept baut auf dem Grundlagenbericht zur Gesamtrevision der Kommunalplanung auf. Dort sind die Ist-Situation, die übergeordneten Vorgaben, die Ziele der Revision und der Handlungsbedarf im Detail beschrieben.

Das Siedlungsentwicklungskonzept stellt eine wichtige Planungsgrundlage für die Anpassung des Kommunalen Richtplans und des Rahmennutzungsplanes (materielle Anpassungen des Baureglements und des Zonenplans) dar. Ziel ist es, daraus die notwendigen Massnahmen für die Siedlungsentwicklung ableiten zu können (siehe Umsetzungsinstrumente/Umsetzung in den nachfolgenden Kapiteln).

1.2 Bereiche des Siedlungsentwicklungskonzepts

- Vorrang der Nutzungen im Gemeinde- und Siedlungsgebiet
- Dimensionierung und Abgrenzung des Siedlungsgebietes
- Siedlungsgebiet nach innen lenken

1.3 Bestandteile des Siedlungskonzepts

- Text
- Pläne 1 und 2 «erwünschte Funktionen
- Pläne 3 und 4 «Strategien»

1.4 Bisherige Siedlungsentwicklung

Anhand der historischen Kartenwerke «Dufourkarten», «Siegfriedkarten» und der neuen «Landeskarten» kann die ortsbauliche Entwicklung der Gemeinde Neunforn ab dem 19. Jh. nachverfolgt werden.

Auffallend ist, dass sich die Dörfer seit jeher schon sinnvoll nach innen entwickelt haben und daher heute weitgehend kompakte Formen aufweisen. Die grösste Erweiterung des Siedlungsgebietes fand in den 80er-Jahren im 20. Jahrhundert durch die Erschliessung der Gebiete Schlossacker und Brüel (Oberneunforn), Ergetenacker, Kirch- und Loogasse (Niederneunforn) statt, welche seitdem stetig bebaut werden (vgl. Abb. 3). Diese Entwicklung widerspiegelt sich auch im Zonenplan, im welchem die neueren Baugebiete der Wohnzone oder der Gewerbezone zugewiesen sind.

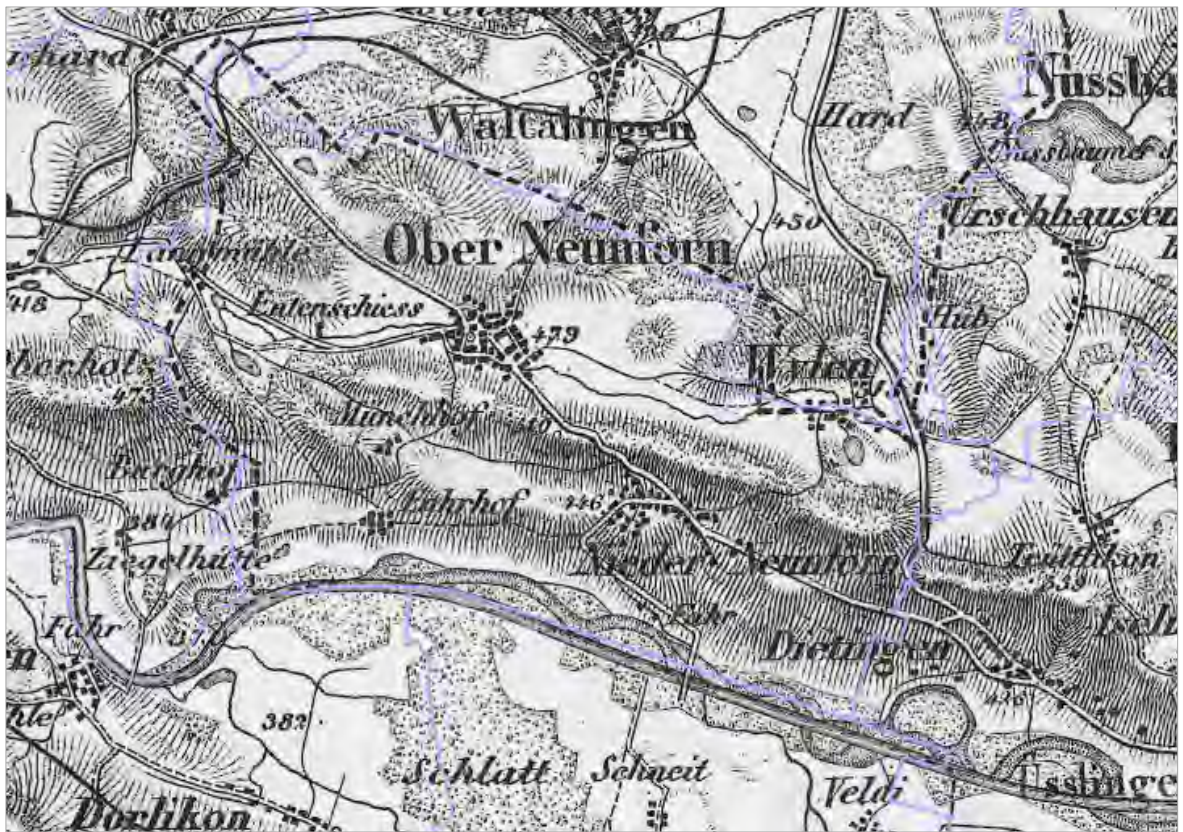


Abb. 1 Dufourkarte um 1880; Quelle: maps.geo.admin.ch

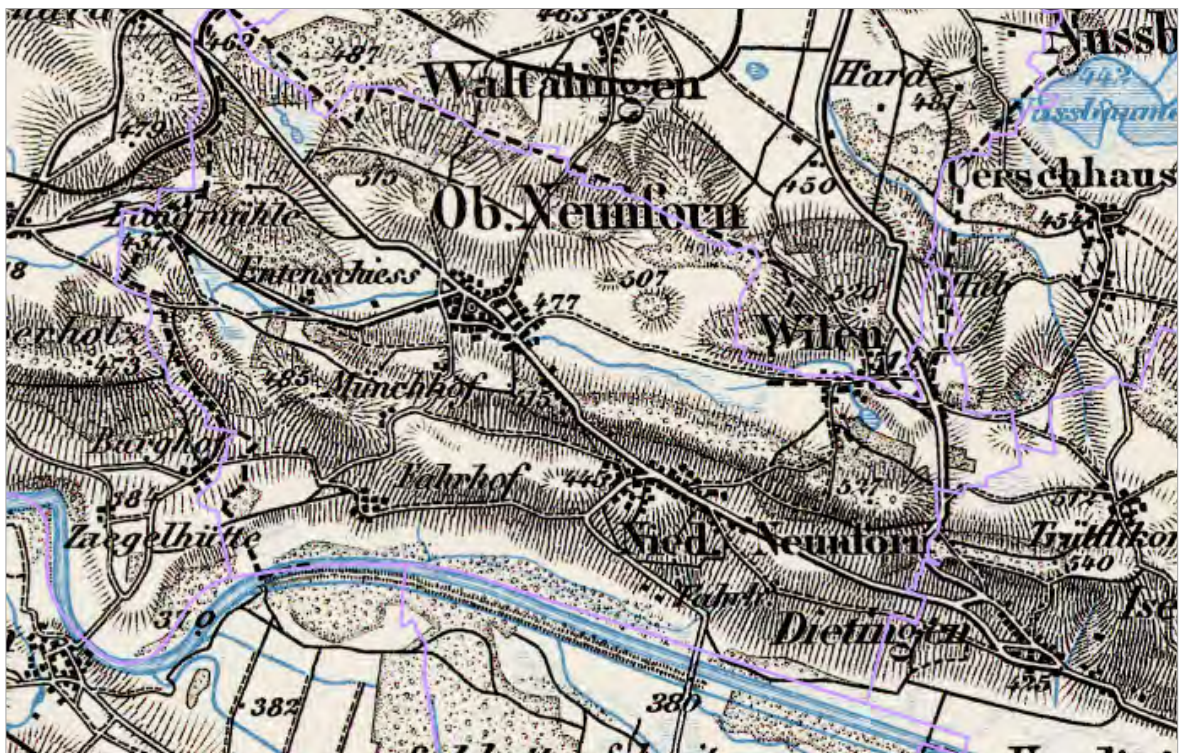


Abb. 2 Siegfriedkarte um 1945; Quelle: maps.geo.admin.ch

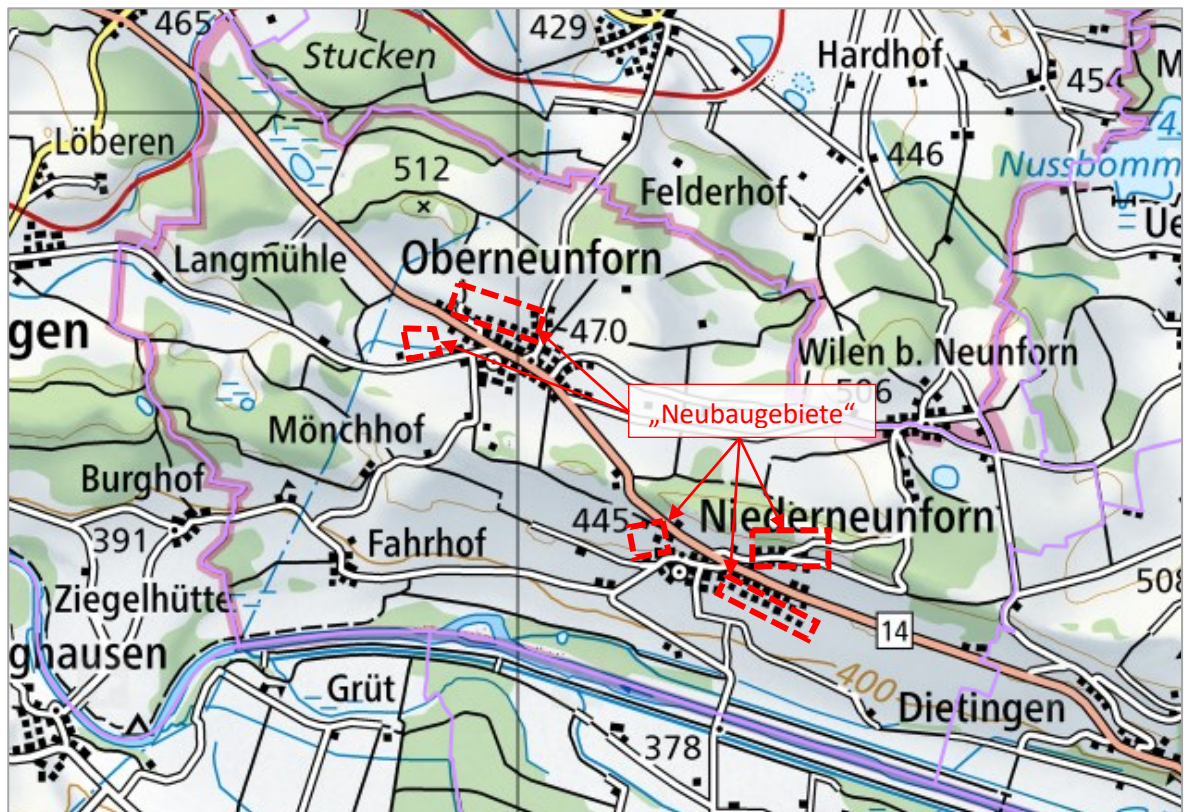


Abb. 3 Landeskarte, aktuell mit den Erweiterungen in den 80-er Jahren des 20. Jh.; Quelle: maps.geo.admin.ch

1.5 Vorgaben zum Umgang und der Dimensionierung des Siedlungsgebietes

(Eine detaillierte Beschreibung findet sich im Kapitel 3.3. *Siedlung* des Grundlagenberichts)

1.5.1 Grundsätzliches im Bereich Siedlung

Der revidierte Kantonale Richtplan (KRP) setzt die bundesrechtlichen Vorgaben der neuen Raumplanungsgesetzgebung (in Kraft seit 1. Mai 2014) um, indem er die Siedlungsentwicklung stärker nach Innen lenkt und damit der Zersiedlung Einhalt gebietet.

Für die Thurgauer Gemeinden bedeutet dies eine stärkere Einschränkung in ihrer Planungsfreiheit, weil der KRP u. a. neu:

- das Siedlungsgebiet der Gemeinden räumlich vorgibt;
- die Ausschöpfung der Innenentwicklungspotentiale gegenüber Reserven ausserhalb des weitgehend überbauten Gebietes priorisiert;
- Mindestdichten an Raumnutzern (Einwohner und Beschäftigte) in den Wohn-, Misch- und Zentrumszonen (WMZ) verlangt;
- Neueinzonungen nur dann erlaubt, wenn die erforderlichen Mindestdichten erreicht werden und die vorhandenen Kapazitäten in den Bauzonen nicht mehr ausreichen.

1.5.2 Siedlungsgebiet

Der KRP legt das Siedlungsgebiet für alle Gemeinden im Sinne des RPG räumlich fest. Das Siedlungsgebiet orientiert sich an der erwarteten Entwicklung der kommenden 25 Jahre und umfasst sowohl die bestehenden Bauzonen (inkl. Verkehrsflächen), als auch die langfristigen Siedlungsreserven.

Planungsgrundsatz 1.1 A

Das Siedlungsgebiet bezeichnet jene Flächen, in denen die bauliche Entwicklung bis zum Richtplanhorizont (25 Jahre, bis 2040) stattfinden kann. Es umfasst:

- a) die überbauten Bauzonen, in denen die bauliche Entwicklung primär in der Verdichtung und der Aufwertung besteht,*
- b) die unüberbauten Bauzonen, in denen eine dichte und qualitativ hochwertige Überbauung angestrebt wird,*
- c) die Flächen, in denen im Nutzungsplanverfahren neue Bauzonen ausgeschieden werden können.*

Gemäss Planungsauftrag 1.1 A muss die Gemeinde Neunforn ihre Richtplan-WMZ-Gebiete für Wohn-, Misch- und Zentrumszonen vollständig um 1.3 ha reduzieren, damit ihre Kommunalplanung in Einklang mit den Vorgaben des KRP steht.

1.5.3 Siedlungsentwicklung nach innen und Siedlungserneuerung

Die Siedlungsentwicklung nach innen ist ein zentrales Anliegen der Raumplanung.

Die Innenentwicklung erfordert einen stärkeren Fokus auf den Bestand und dessen Reserven. Zentral ist hierbei die Frage, wie die vorhandenen Nutzungsreserven zeitgerecht mobilisiert werden können.

Mit der baulichen Verdichtung im Bestand wird die Siedlungsqualität, entstehend durch das Zusammenwirken von Bauten, Aussenraum und Nutzungen in einer erkenn- und erlebbaren Siedlungsstruktur, immer wichtiger. Einer baulichen Überfrachtung muss durch ausreichende Freiräume entgegengewirkt werden.

Mobilisierung der inneren Entwicklungspotentiale

Planungsgrundsatz 1.3 A

Der Kanton und die Gemeinden sorgen für einen haushälterischen Umgang mit dem Boden und die Lenkung der Siedlungsentwicklung nach innen. Neue Flächenansprüche für Wohnen und Arbeiten sind prioritär durch das Ausschöpfen vorhandener innerer Entwicklungspotenziale und durch bauliche Erneuerung zu befriedigen. Die Siedlungsentwicklung nach innen hat Priorität gegenüber Entwicklungen ausserhalb des weitgehend überbauten Gebiets.

Planungsgrundsatz 1.3 B

Die Gemeinden weisen die Gebiete mit inneren Entwicklungspotenzialen und deren spezifische Eigenschaften in ihren kommunalen Richtplänen aus. Sie fördern die Mobilisierung dieser Gebiete, indem sie geeignete Massnahmen zur besseren Nutzung prüfen.

Siedlungsqualität

Planungsauftrag 1.3 B

Bei der Siedlungsentwicklung nach innen ist eine hochwertige Siedlungsqualität anzustreben

1.6 Weiterführende Grundlagen und Informationen

- Arbeitshilfe «Innenentwicklung» Kanton Thurgau: <https://raumentwicklung.tg.ch/themen/siedlungsentwicklung-nach-innen.html/8347> → Publikationen
- Leitfaden «Kommunaler Richtplan mit Fokus Innenentwicklung» Kanton Thurgau: <https://raumentwicklung.tg.ch/themen/siedlungsentwicklung-nach-innen.html/8347> → Publikationen
- Leitfaden «Siedlungsentwicklung» Kanton St. Gallen: https://www.sg.ch/bauen/raumentwicklung/ortsplanung/siedlungsentwicklungnachinnen/_jcr_content/Par/sgch_download-list/DownloadListPar/sgch_download.ocFile/Leitfaden_Siedlungsentwicklung_Internet.pdf

2 Konzept

2.1 Vorrang der Nutzungen im Gemeinde- und Siedlungsgebiet

2.1.1 Gemeindegebiet

Es bestehen verschiedene Nutzungsansprüche an den Lebensraum, welche sich teilweise konkurrieren oder gar widersprechen. In Plan 1 *Funktionen 1:15'000 Nichtsiedlungsgebiet* (verkleinerte Darstellung in Abb. 4 und Beilage 1) sind die erwünschten vorrangigen Nutzungen des Gemeindegebietes verortet.

Insbesondere werden darin eine Differenzierung der landwirtschaftlichen Nutzflächen in Gebiete «Vorrang Landwirtschaft» und «Vorrang Landschaftsschutz» vorgenommen. Der Rebbau ist für die Identität von Neunforn als spezielle landwirtschaftliche Bewirtschaftungsform von besonderer Bedeutung. Daher wurden auch die Reblagen eingetragen. Diesen gilt es Sorge zu tragen. Sie sind bei der Raumplanung gebührend zu berücksichtigen. Weiter sind in der Karte die Kerngebiete des Naturschutzes und die wichtigen Achsen zur Vernetzung der Lebensräume von Tieren und Pflanzen im Kulturland dargestellt.

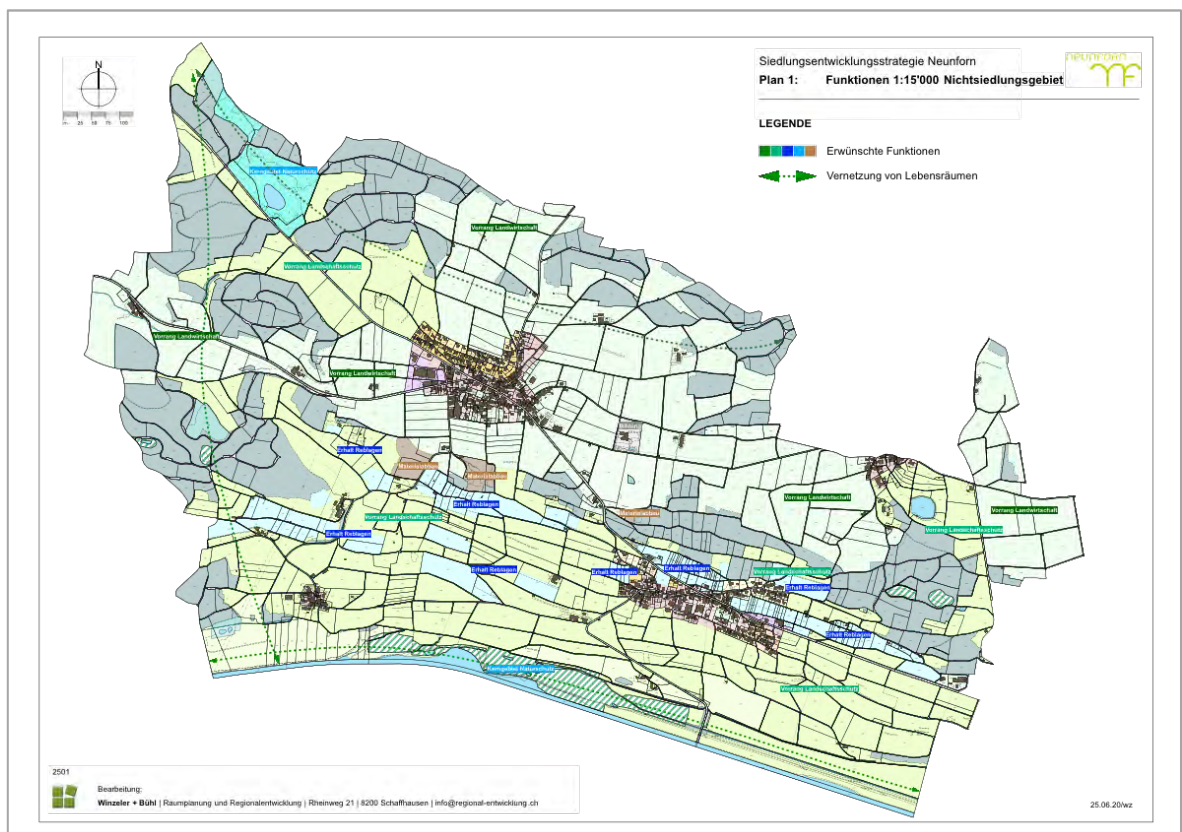


Abb. 4 Verkleinerte Darstellung von Plan 1: Funktionen Nichtsiedlungsgebiet

2.1.2 Siedlungsgebiet

In Plan 2 *Funktionen 1:5'000 Oberneunforn und Wilen* und Plan 3 *Funktionen Niederneunforn und Fahrhof* (Beilagen 2 und 3) ist die erwünschte Verteilung der Zentrums-, Wohn- und Arbeitsplatzgebiete dargestellt, dies erfolgt insbesondere für die sinnvolle Zuordnung von Wohn- und Arbeitsgebieten sowie die Anforderungen an die Verkehrserschliessung.

Umsetzungsinstrumente/Umsetzung

- kommunaler Richtplan und Zonenplan mit zugehörigen Baureglementsbestimmungen
- Schutzplan der Natur- und Kulturobjekte

2.2 Dimensionierung und Abgrenzung des Siedlungsgebietes

Die Dimensionierung des Siedlungsgebietes im zeitlichen Richtplan- und Zonenplanhorizont ist im Kantonalen Richtplan weitgehend vorgegeben.

Für Neunforn hat dies zur Folge, dass die Bauzonen im heutigen Umfang belassen werden können, jedoch auf sämtliche bisherigen Siedlungsrichtplangebiete verzichtet werden muss.

Gleichwohl wird für eine langfristige Siedlungserweiterung das aus heutiger Sicht dafür geeignete Gebiet in Plan 3 (Beilage 3) als Entwicklungsstrategie «F neuentwickeln» eingetragen (vgl. Kapitel 3).

Die Abgrenzung des Siedlungsgebietes ergibt sich im Grundsatz durch die Dimensionierung der Bauzonen und des Siedlungsgebietes, im Speziellen aber durch die gemäss Kantonaalem Richtplan vorgegebene «Siedlungsbegrenzung aus übergeordneter Sicht» (siehe Pläne 3 und 4 in der Beilage).

Umsetzungsinstrumente/Umsetzung

- Kommunalen Richtplan
- Zonenplan

2.3 Siedlungsgebiet nach innen lenken

2.3.1 Grundsatz

Innenentwicklung verlangt vorab eine haushälterische Bodennutzung mit einer Bebauung hoher städtebaulicher und architektonischer Qualität sowie gut gestalteter und nutzbarer Freiräume mit hoher Aufenthaltsqualität. Dabei ist nicht einfach das Nutzungsmass in den Bauzonen generell zu erhöhen. Vielmehr sind in erster Linie die bestehenden Werte zu erhalten sowie die Reserven im weitgehend überbauten Gebiet durch gezielte Erneuerungen, Weiterentwicklungen und Umstrukturierungen zu mobilisieren.

2.3.2 Strategien

Um dies zu erreichen, werden die Bauzonen gebietsweise den unten aufgeführten Strategien zugeordnet. Diese orientieren sich an denjenigen aus der Arbeitshilfe «Innenentwicklung» des Kantons (siehe Anhang), die mit der Strategie «A belassen» ergänzt wird:

- A. belassen
- B. erhalten
- C. weiterentwickeln
- D. umstrukturieren
- E. neuentwickeln

Die Übergänge sind teilweise fließend. Die Ansätze sind als Hauptstossrichtung anzusehen. Eine Beschreibung der damit verfolgten Ziele wird, teilweise gebietsweise, in Kapitel 3 dargestellt. Dort finden sich auch die möglichen Umsetzungsinstrumente und Umsetzungsmassnahmen.

3 Entwicklungsstrategien

3.1 A belassen

Weitgehend überbaute, in sich stimmige Quartiere, die bereits eine hohe Wohn- und Aufenthaltsqualität aufweisen und deren Zonierung mit den zugehörigen Bestimmungen des Baureglements eine Weiterführung der vorhandenen Bebauung sicherstellt, bedürfen keinen Interventionen. Sie können im kommunalen Richtplan als Ausgangslage dargestellt werden.

Es handelt sich um folgende Gebiete:

- A1 Schlossacker, Oberneunforn
- A2 Giger, Niederneunforn
- A3 Im Seiler, Niederneunforn
- A4 Urban, Niederneunforn
- A5 Ergetenacker, Niederneunforn
- A6 Im Eggli, Niederneunforn

3.2 B erhalten

3.2.1 Allgemein

Bei den historischen Ortskernen steht die Erhaltung der hohen baulichen und räumlichen Qualitäten im Vordergrund. Die Mobilisierung der inneren Reserven kann erreicht werden, indem Umnutzungen und Umbauten in bestehenden Gebäuden sowie Ersatzbauten unter Wahrung des Erscheinungsbildes oder anderen Lösungen, welche eine optimale Einpassung in das bauliche Gefüge sicherstellen, ermöglicht werden. Dazu gehört auch eine zeitgemässe Neuinterpretation der Gestaltungsmerkmale.

Folgende Gebiete werden dieser Strategie zugewiesen

- B1 Dorfkern Oberneunforn
- B2 Dorfkern Niederneunforn
- B3 Fahrhof
- B4 Wilen

Umsetzungsinstrumente/Umsetzung

- Richtplan (Berücksichtigung Freirauminventar)
- Zonenplan mit zugehörigen Bestimmungen des Baureglements
- Schutzplan der Natur- und Kulturobjekte
- Beratung bei Baugesuchen

3.2.2 Spezielles zum Dorfkern von Oberneunforn (B1)

Oberneunforn besitzt kein eigentliches Ortszentrum. Der zentrale Bereich mit den öffentlichen Nutzungen und Bushaltestelle ist jedoch gleichwohl erlebbar. Dies gilt es bei baulichen Interventionen, auch des Strassenraums, zu stärken. Ebenso kann eine bessere Durchlässigkeit zwischen Gemeindehaus und Kirche/Volg für den Langsamverkehr dazu beitragen.



Abb. 5 Ortskern Oberneunforn

Umsetzungsinstrumente/Umsetzung

- Aufwertung des Strassenraums bei baulichen Interventionen
- Verbesserung der Durchlässigkeit zwischen Gemeindehaus und Kirche/Volg für den Langsamverkehr

3.2.3 Spezielles zum Dorfkern von Niederneunforn (B2)

Als ursprüngliches Strassendorf besitzt auch Niederneunforn kein eigentliches Zentrum. Die Identität des Orts könnte jedoch mit einer Aufwertung des Strassenraums der Altikerstrasse und deren Platzbereiche gestärkt werden.



Abb. 6 «Recycling-Platz» östlich der Kapelle, Niederneunforn

Umsetzungsinstrumente/Umsetzung

- Gestaltung der Platzbereiche der Altikerstrasse
- Gestalterischer Einbezug des gesamten Strassenraums bei Bauvorhaben
- Beratung bei Baugesuchen

3.3 C erneuern

Bei der Strategie «erneuern» steht der Erhalt der Siedlungsstruktur im Vordergrund. Vorab gilt es dabei auch, durch bauliche Ergänzungen die westlichen Ortseinfahrten in Oberneunforn gestalterisch aufzuwerten.

Dies kann durch Umnutzungen und Umbauten bestehender Gebäude, Ersatzbauten und die Ergänzung mit Neubauten, welche die Siedlungsstruktur und den Habitus des umliegenden Bestandes aufnehmen, erreicht werden.

Dem Strategieansatz «erneuern» zugewiesene Gebiete

- C1 Wisenacker/Geissengalgen/Brüelweg, Oberneunforn
- C2 Widenacker, Niederneunforn



Abb. 7 Südwestlicher Dorfeingang Oberneunforn, links das Gewerbegebiet «Brüel (D1)», rechts der derzeitige Abschluss der Bebauung beim «Brüelweg» (C1)

Umsetzungsinstrumente/Umsetzung

- Zonenplan mit zugehörigen Bestimmungen des Baureglements
- Schutzplan der Natur- und Kulturobjekte
- Beratung bei Baugesuchen

3.4 D weiterentwickeln

Die diesem Strategieansatz zugewiesenen Gebiete weisen noch grössere nicht bebaute Flächen sowie teilweise auch Bauten auf, bei welchem ein Ersatz im Vordergrund steht. Bauliche Massnahmen sollen in die, durch den umliegenden Bestand, vorgegebene Struktur eingebunden werden.

Es sind dies die Gebiete

- D1 Gewerbegebiet Brüel, Oberneunforn
- D2 Stocken, Oberneunforn
- D3 Bungerte, Niederneunforn



Abb. 8 Noch unüberbauter Teil im «Stocken», Oberneunforn

Umsetzungsinstrumente/Umsetzung

- Zonenplan mit zugehörigen Bestimmungen des Baureglements
- Anpassung des Gestaltungsplan «Brüel»
- Beratung bei Baugesuchen

3.5 E umstrukturieren

3.5.1 Allgemein

Beim Strategieansatz «umstrukturieren» werden ein Ersatz bestehender Baustrukturen, Umnutzungen sowie eine Änderung der Siedlungsstruktur angestrebt.

Dieser Strategie sind die folgenden Gebiete zugewiesen:

- E1 Produktionsgebäude der Bächli-Cord am Südrand von Oberneunforn
- E2 Ergetenacker West, Niederneunforn
- E3 Östlicher Dorfeingang von Niederneunforn

3.5.2 Spezielles zum Gebiet «Bächli Cord» (E1)

Ein Teil der Produktionsgebäude von Bächli Cord befinden sich in ursprünglich als Leichtbauweise erstellten älteren Hallenbauten. Längerfristig ist eine Verlagerung in das Gewerbegebiet «Brüel» denkbar.



Abb. 9 Produktionsstandort Bächli-Cord am Südrand von Oberneunforn

Umsetzungsinstrumente/Umsetzung

- Richtplan (für Gestaltungsplan vorsehen)
- Bei allfälliger Verlegung der Produktion von Bächli Cord, etwa ins Gewerbegebiet «Brüel», Umstrukturierung des Areals (Erweiterung Dorfkern, Vorrang Wohnen, Abgrenzung Bauzone [südlicher Siedlungsrand] prüfen)

3.5.3 Spezielles zu Ergetenacker West (E2)

Auf dem Areal stehen im Wesentlichen zwei Hallen für die Grosslandwirtschaft, die derzeit als Lager und Einstellhallen genutzt werden. Eine Veränderung ist absehbar.



Abb. 10 Ergetenacker West, Niederneunforn

Umsetzungsinstrumente /Umsetzung

- Umstrukturierung mit Neubebauung mit Vorrang Wohnen
- Masterplan, Wettbewerb oder Gestaltungsplan, welche neben dem Entwicklungsziel auch den gestalterischen Übergang zum Dorfkern und zum östlich anschliessenden Einfamilienhausquartier sicherstellen.

3.5.4 Spezielles zum östlichen Dorfeingang von Niederneunforn (E3)

Derzeit existiert kein klar ablesbarer östlicher Ortseingang. Die derzeitige Abgrenzung der Bauzone ist nicht geeignet, diese Situation zu verbessern. Auf der Südseite der Schaffhauserstrasse besteht eine grössere Baulandreserve, auf der Nordseite bilden die Gewerbebauten der Schneeberger AG den Siedlungsabschluss. Mit einer gesamtheitlichen Bebauungs- und Nutzungskonzept könnte die Gestaltung des Ortseingangs wesentlich verbessert werden und die noch freien Areale einer an die Topographie angepassten Bebauung zugeführt werden.



Abb. 11 Östlicher Ortseingang von Niederneunforn mit Betriebsgelände der Schneeberger AG

Umsetzungsinstrumente/Umsetzung

- Gesamtheitliche Betrachtung und Ausarbeitung eines Masterplans/Gestaltungsplans
- Prüfung des Siedlungsrandes, allenfalls flächengleiche Umlegung
- Mischnutzung ermöglichen (Zonierung)

3.6 F neuentwickeln

Neunforn muss aus Kapazitätsgründen auf sämtliche bisherigen Siedlungsrichtplangebiete verzichten. Als Option für eine langfristige Siedlungserweiterung wird das bisherige Siedlungsrichtplan nördlich des «Schlossackers» als Gebiet F1 ausgeschieden, für welches im Rahmen der letzten Gesamtrevision der Ortsplanung der Strassenzugang gesichert wurde.

Umsetzungsinstrumente/Umsetzung

- Erhalten der sichergestellten Verkehrserschliessung (ausparzellierter Strassenkorridor)
- Sicherstellen, dass keine baulichen Massnahmen erfolgen, welche eine spätere Bebauung behindern oder verunmöglichen

3.7 Umlagerung prüfen

Zusätzlich wurden durch die Planungskommission Flächen eruiert, bei welchen eine Umlagerung an einen anderen Ort sinnvoll sein könnte. Mit den dadurch zur Prüfung möglicher Flächen betroffenen Grundeigentümern wurden Gespräche geführt. Die Besprechungen haben gezeigt, dass es unwahrscheinlich ist, dass mit einer solchen Massnahme eine genügend grosse Fläche umgelagert werden könnte, damit diese strategisch für die Siedlungsentwicklung eingesetzt werden könnte. Daher beschloss die Planungskommission, auf eine weitere diesbezügliche Prüfung im Rahmen des Siedlungsentwicklungskonzepts zu verzichten.