

Kommunalplanungsrevision

Richt- und Rahmennutzungsplan 2022



Planungsbericht

nach Art. 47 Raumplanungsverordnung

Stand am 10.05.2022 (zur Vernehmlassung)



Bearbeitung (Nr. 2501):

Winzeler + Bühl | Rheinweg 21 | 8200 Schaffhausen | Tel. 052 624 32 32 | info@regional-entwicklung.ch

Inhaltsübersicht

1	Einleitung	7
2	Kommunaler Richtplan 2022	7
3	Rahmennutzungsplan 2022 (Zonenplan und BauR)	19
4	Nachweis für die Behörden	33
5	Verfahren	55
	Anhang 1: Änderungsübersicht Richtplanmassnahmen alt / neu	56

Beilagen

Beilage 1	Grundlagenbericht (Situation – Ziele – Handlungsbedarf)
Beilage 2	Siedlungsentwicklungskonzept
Beilage 3	Zonenplanänderungstabelle
Beilage 4	Innenentwicklungspotentiale

Titelbild

Oberneunforn, Gemeinde Neunforn

Verwendete Abkürzungen

AFU	Amt für Umwelt Kanton Thurgau
ARE	Amt für Raumentwicklung Kanton Thurgau
BauR	Baureglement
DBU	Departement für Bau und Umwelt Kanton Thurgau
EFH	Einfamilienhaus
FFF	Fruchtfolgeflächen
GEP	Genereller Entwässerungsplan
GWP	Generelles Wasserversorgungsprojekt
GSchG	Gewässerschutzgesetz des Bundes
ISOS	Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nat. Bedeutung
IVHB	Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe
KRP	Kantonaler Richtplan Thurgau
LSV	Lärmschutzverordnung des Bundes
LV	Langsamverkehr
ÖV	Öffentlicher Verkehr
PBG	Planungs- und Baugesetz Kanton Thurgau
PBV	Verordnung zum Planungs- und Baugesetz und zur Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe
RN	Raumnutzer (Summe der Einwohner und Beschäftigten)
RPG	Bundesgesetz über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz)
RPV	Raumplanungsverordnung
SIA	Schweizerischer Ingenieur- und Architektenverein
WMZ	Wohn-, Misch- und Zentrumszonen

Für Zonenkürzel siehe Baureglement oder Zonenplan

Detailliertes Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	7
1.1	Situation – Ziele – Handlungsbedarf	7
1.2	Revisionsumfang.....	7
1.3	Siedlungsentwicklungskonzept	7
2	Kommunaler Richtplan 2022	7
2.1	Ausgangslage	7
2.2	Änderungsübersicht Richtplanmassnahmen alt / neu	7
2.3	Richtplanbewirtschaftung und Qualitätssicherung	8
2.4	Richtplankapitel Siedlung (1.)	8
2.4.1	Allgemein (1.1)	8
2.4.2	Siedlungsentwicklung nach innen (1.2).....	8
2.4.3	Zentrumsgestaltung (1.3)	8
2.4.4	Entwicklungsgebiet «Giger», Niederneunforn (1.4)	8
2.4.5	Entwicklungsgebiet «Bungerte», Niederneunforn (1.5)	9
2.4.6	Entwicklungsgebiet «Ergetenacker West», Niederneunforn (1.6)	9
2.4.7	Entwicklungsgebiet «Dorfeingang Ost», Niederneunforn (1.7).....	9
2.4.8	Entwicklungsgebiet «Breitenweg West», Oberneunforn (1.8)	10
2.4.9	Entwicklungsgebiet «Breitenweg Ost», Oberneunforn (1.9).....	10
2.4.10	Entwicklungsgebiet «Brüel», Oberneunforn (1.10)	10
2.4.11	Siedlungsrandgestaltung (1.11).....	11
2.4.12	Siedlungsbegrenzung / langfristige Siedlungserweiterung (1.12)	11
2.4.13	Siedlungsbezogene Freiräume (1.13)	12
2.4.14	Kulturobjekte: Gebäude (1.14)	12
2.4.15	Kulturobjekte: Freiräume (1.15)	12
2.4.16	Kulturobjekte: Verkehrswege (1.16)	12
2.5	Richtplankapitel Landschaft (2.).....	13
2.5.1	Allgemein (2.1)	13
2.5.2	Gebiete mit Vorrang Landschaft (2.2)	13
2.5.3	Gebiete mit Vernetzungsfunktion (2.3).....	13
2.5.4	Bachrevitalisierungen (2.4).....	13
2.5.5	Aussichtsschutz (2.5)	13
2.6	Richtplankapitel Verkehr (3.)	14
2.6.1	Allgemein (3.1)	14
2.6.2	Öffentlicher Verkehr (3.2).....	14
2.6.3	Strassennetz (3.3).....	14
2.6.4	Erschliessungsprogramm / Stand der Erschliessung (3.4)	14
2.6.5	Niedrigtempogebiete (3.5)	14
2.6.6	Parkierung (3.6)	15
2.6.7	Gestaltung Ortseingang (3.7)	15
2.6.8	Langsamverkehr: Freizeitrouten (3.8)	15
2.6.9	Langsamverkehr: Alltagsrouten (3.9)	15
2.7	Richtplankapitel Ver- und Entsorgung (4.)	16
2.7.1	Allgemein (4.1)	16
2.7.2	Wasserversorgung (4.2).....	16
2.7.3	Abwasserentsorgung (4.3).....	16
2.7.4	Energieversorgung (4.4)	16

2.7.5	Telekommunikation (4.5)	17
2.7.6	Siedlungsabfälle (4.6)	18
2.8	Richtplankapitel Öffentliche Einrichtungen (5.)	18
2.8.1	Allgemein (5.1)	18
3	Rahmennutzungsplan 2022 (Zonenplan und BauR)	19
3.1	Einleitung	19
3.2	Baureglement 2018: Änderungen 2022	19
3.2.1	Zoneneinteilung (Art. 5 Abs. 1)	19
3.2.2	Tabelle der Höchst- und Mindestmasse (Art. 5 Abs. 3)	19
3.2.3	Umgebungsgestaltung (Art. 10)	20
3.2.4	Arbeitszone mit Wohnanteil (Art. 14)	21
3.2.5	Gefahrenzone (Art. 24)	21
3.2.6	Aufgehobene Hinweisartikel (Art. 23 – 25)	21
3.2.7	Besondere Abstände und Masse (Art. 26)	22
3.2.8	Ökologischer Ausgleich in Bauzonen (Art. 27)	22
3.2.9	Qualitätssicherung (Art. 31)	23
3.2.10	Dachgestaltung (Art. 36)	23
3.2.11	Sektionaltore (Art. 39)	23
3.2.12	Terrainveränderungen und -gestaltung (Art. 40)	23
3.2.13	Solaranlagen auf Dächern (Anhang 2)	23
3.3	Zonenplan: Änderungen Bauzonen	24
3.4	Zonenplan: Änderungen Nichtbauzonen	27
3.4.1	Verkehrsflächen	27
3.4.2	Wald / Statische Waldgrenzen	27
3.4.3	Gewässer	27
3.4.4	Naturschutzzonen	27
3.4.5	Umzonung des Abbaugebiets Schoofbüül	28
3.4.6	Neue «Arbeitszone mit Wohnanteil» (AW) in Niederneunforn	29
3.5	Zonenplan: Änderungen überlagernde Zonen	31
3.5.1	Gestaltungsplanpflicht	31
3.5.2	Zonen archäologischer Funde	32
3.5.3	Gefahrenzone	32
4	Nachweis für die Behörden	33
4.1	Kapazitätsberechnung 2030 / 2040	33
4.2	Auswertung Zonenplan (Flächen / Raumnutzer / Dichten)	34
4.2.1	Auswertung Zonenplan (Flächen, Einwohner, Beschäftigte und Raumnutzer)	35
4.2.2	Raumnutzer in den kapazitätsrelevanten Wohn-, Misch- und Zentrumszonen (WMZ)	35
4.3	Ein- und Umzonungen in WMZ (KRP-Kriterien)	36
4.4	Berücksichtigung des ISOS	38
4.4.1	Auftrag	38
4.4.2	Substanzschutz	40
4.4.3	Strukturschutz	40
4.4.4	Freiraumschutz	41
4.5	Massnahmen zur Baulandmobilisierung	43
4.5.1	Mehrwertabgaben	43
4.5.2	Verwaltungsrechtliche Verträge	43
4.6	Grundwasserschutz / Wasserversorgung	43

4.7	Umsetzung der Gefahrenkarte im Zonenplan.....	44
4.7.1	Anlass und Sachverhalt.....	44
4.7.2	Evaluation und Beurteilung der Konfliktgebiete.....	48
4.8	Information und Mitwirkung	50
4.8.1	Information über den Projektstart / Onlineumfrage zur Raumordnung	50
4.8.2	Vernehmlassung des Siedlungsentwicklungskonzepts	50
4.8.3	Vernehmlassung der revidierten Kommunalplanung.....	50
4.9	Zielerreichung und Interessenabwägung	51
4.9.1	Ziele und Grundsätze nach Raumplanungsgesetz	51
4.9.2	Anforderungen des übrigen Bundesrechts.....	53
4.9.3	Vorgaben nach Kantonalem Richtplan	53
4.9.4	Revisionsziele des Gemeinderates	54
5	Verfahren.....	55
5.1	Planungsablauf	55
5.2	Vorprüfung und Vernehmlassung	55
5.3	Auflage- und Bekanntmachungsverfahren	55
5.4	Erlass durch die Gemeindeversammlung	55
5.5	Genehmigung durch das DBU und Inkraftsetzung	55
Anhang 1: Änderungsübersicht Richtplanmassnahmen alt / neu		56

1 Einleitung

1.1 Situation – Ziele – Handlungsbedarf

Die planungsrechtliche Ausgangslage, insbesondere die übergeordneten Vorgaben und Ziele gemäss kantonalem Richtplan, die Gründe für die Revision der Kommunalplanung, die Organisation und der Ablauf, die bestehende Situation in der Gemeinde und das Entwicklungsleitbild des Gemeinderates, etc. sind ausführlich im beiliegenden «Grundlagenbericht (Situation – Ziele – Handlungsbedarf)» erläutert (vgl. Beilage 1).

1.2 Revisionsumfang

Die Kommunalplanung als Oberbegriff umfasst den **kommunalen Richtplan**, den **Rahmennutzungsplan** – bestehend aus Zonenplan und Baureglement – sowie **Sondernutzungspläne**, insbesondere den Schutzplan der Kultur- und Naturobjekte (§ 8 PBG).

Der vorliegende Bericht erläutert die Revision des kommunalen Richt- und Rahmennutzungsplanes. Die Schutzplanrevision ist in einem separaten Bericht erläutert.

1.3 Siedlungsentwicklungskonzept

Zu Beginn der Kommunalplanungsrevision wurde ein Siedlungsentwicklungskonzept erarbeitet. Dieses lieferte erste Antworten darauf, wie die einzelnen Gebiete entwickelt werden könnten, so dass die Siedlungsentwicklung nach innen gelingt (vgl. Beilage 2). Das Konzept wurde mit diversen betroffenen Grundeigentümern besprochen und angepasst.

Das Siedlungsentwicklungskonzept wurde in den revidierten Plänen berücksichtigt. Die Berücksichtigung erfolgt primär mit den im Richtplan festgelegten Entwicklungsgebieten (1.4 – 1.10).

2 Kommunalen Richtplan 2022

2.1 Ausgangslage

Nach § 14 PBG koordinieren die Richtpläne – abgestimmt auf die übergeordneten Richtpläne (insb. KRP) – die raumwirksamen Tätigkeiten der Gemeinden und zeigen die künftige Entwicklung des Gemeindegebietes auf. Weiterführende Information über Bestandteile, Inhalt, Struktur und Wirkung des Richtplanes finden sich im Richtplantext.

Der kommunale Richtplan stammt aus dem Jahre 2000. Im Jahre 2010 wurde er geringfügig angepasst (Fortschreibung). Mit der Kommunalplanungsrevision wurde der kommunale Richtplan gesamthaft überprüft und überarbeitet.

2.2 Änderungsübersicht Richtplanmassnahmen alt / neu

Ob und wie die bisherigen Richtplanmassnahmen berücksichtigt wurden, ist aus der Gegenüberstellung im Anhang 1 ersichtlich.

Die Planänderungen müssen, soweit dies aus dem Anhang 1 textlich nicht bereits hervorgeht, aus der Gegenüberstellung der alten und neuen Richtplankarten nachvollzogen werden. Änderungspläne wurden nicht erstellt, da dies mit einem unverhältnismässig grossen Aufwand verbunden wäre. Die neuen Richtplankarten sind umfangreicher und detaillierter, als die bisherigen.

2.3 Richtplanbewirtschaftung und Qualitätssicherung

Die Terminliste des Richtplanes zeigt übersichtlich auf, wann welche Massnahmen eingeleitet werden sollten. Das für das Ressort Raumplanung zuständige Gemeinderatsmitglied ist für die jährliche Kontrolle und Bewirtschaftung des Richtplanes verantwortlich.

2.4 Richtplankapitel Siedlung (1.)

Die Nummerierung in Klammern verweist auf den Richtplantext. Allgemeine Erläuterungen zu den einzelnen Massnahmen finden sich im Richtplantext jeweils unter «Ausgangslage» und werden nachfolgend nicht wiederholt.

2.4.1 Allgemein (1.1)

Die Planungsziele/-grundsätze basieren auf dem «Leitbild Neunforn 2025» des Gemeinderates (vgl. Kap. 7 des Grundlagenberichts in Beilage 1) und beschreiben die allgemeinen Entwicklungsabsichten betreffend die Siedlungsgebiete.

2.4.2 Siedlungsentwicklung nach innen (1.2)

Mit dieser Massnahme legen die Behörden den Grundsatz fest, dass sie sich für die qualitativ gute Siedlungsentwicklung nach innen einsetzen. Die Einflussnahme auf die Entwicklung beschränkt sich jedoch auf die im Richtplantext abgebildeten Instrumente und Mittel. Sie muss in Zukunft noch stärker durch informelle Mittel wie Beratungsangebote und Sensibilisierung der Grundeigentümer wahrgenommen werden.

Ein bewährtes Instrument zur Erreichung einer hohen Siedlungsqualität sind Varianzverfahren wie Wettbewerbe, Studienaufträge, Testplanungen oder ähnliches. Gemäss Art. 31 BauR möchte die Gemeinde solche qualitätssichernden Verfahren fördern. In einem Beitragsreglement sind die Voraussetzungen und die Höhe finanzieller Gemeindebeiträge zu regeln. Das Beitragsreglement muss von der Gemeindeversammlung genehmigt werden.

2.4.3 Zentrumsgestaltung (1.3)

Im Zentrum Oberneunforn ist eine Gesamtplanung mit Neugestaltung des Friedhofes und der Fusswegverbindung zum Gemeindehaus (3.9.2) angedacht und bereits initiiert. Damit soll das Zentrum aufgewertet werden. Im Weiteren ist darauf zu achten, dass die in der Richtplanmassnahme definierten Grundsätze bei baulichen Veränderungen im Zentrum berücksichtigt werden. Diese Daueraufgabe muss der Gemeinderat primär über informelle Mittel wie Beratungen und Sensibilisierungen wahrnehmen.

2.4.4 Entwicklungsgebiet «Giiger», Niederneunforn (1.4)

Diese Massnahme definiert Planungsziele, die bei der Erarbeitung des entsprechenden Gestaltungsplanes zu berücksichtigen sind. Sie nimmt Bezug auf die Ortsbauliche Situation und das ISOS.

Das Gebiet ist Teil der Hofparzelle Nr. 2048 und muss über diese (von unten her) erschlossen werden. Dazu bietet sich eine Tiefgaragenzufahrt an. Die Zufahrtsrichtung ist im Verkehrsrichtplan bezeichnet (3.4.1).

Die bebaubare Fläche befindet sich an erhöhter Lage am Dorfbildhintergrund. Sie ist im Spannungsfeld zwischen historischer (dörflicher) Bebauungsstruktur und klassischem EFH-Quartier. Die Fläche liegt überdies am langfristigen Siedlungsrand. Die Lage erfordert einen besonders behutsamen Umgang mit den bestehenden Strukturen und ein qualitativ gutes Gesamtkonzept, welches im Zuge des Gestaltungsplanverfahrens erarbeitet und festgelegt werden kann.

2.4.5 Entwicklungsgebiet «Bungerte», Niederneunforn (1.5)

Diese Massnahme definiert Planungsziele, die bei der Erarbeitung des entsprechenden Gestaltungsplanes zu berücksichtigen sind. Sie nimmt Bezug auf die Ortsbauliche Situation und das ISOS.

Eine Bebauung dieser Flächen wird sich wesentlich auf das Dorfbild auswirken, denn sie liegt unmittelbar vor dem historischen Dorf (Dorfbildvordergrund). Sie wird von weit her sichtbar sein und muss entsprechend umsichtig geplant werden. Eine Entwicklung könnte aber auch Chancen mit sich bringen: So könnte der ehemalige Schulhausplatz gestalterisch aufgewertet, der langfristige Siedlungsrand bewusster gestaltet und das Dorf räumlich sinnvoll (im Sinne einer kompakten Siedlungsform) abgegrenzt werden. Ein qualitativ gutes Gesamtkonzept muss im Zuge des Gestaltungsplanverfahrens erarbeitet und festgelegt werden.

2.4.6 Entwicklungsgebiet «Ergetenacker West», Niederneunforn (1.6)

Diese Massnahme definiert Planungsziele, die bei der Erarbeitung des entsprechenden Gestaltungsplanes zu berücksichtigen sind. Sie nimmt Bezug auf die Ortsbauliche Situation und das ISOS.

Das knapp 1 ha grosse Gebiet stellt ein enormes Innenentwicklungspotential dar. Die bestehenden, grossformatigen Landwirtschaftshallen sollen einer verdichteten Gesamtüberbauung weichen, wobei die für das Ortsbild verträgliche Bebauungsdichte erst noch geklärt werden muss. Ähnlich zum Entwicklungsgebiet «Giiger» (1.4) befindet sich auch diese Fläche im Spannungsfeld zwischen historischer (dörflicher) Bebauungsstruktur und klassischem EFH-Quartier und bedarf einer besonders behutsamen, umsichtigen Planung.

Aufgrund der Grösse des Entwicklungsgebiets wird die Durchführung eines qualitätssichernden Varianzverfahrens (Testplanung / Studienauftrag / Wettbewerb) als Bestandteil des Gestaltungsplanverfahrens vorgeschrieben.

Das Gebiet ist durch den ÖV erschlossen und liegt im 300m-Einzugsbereich der Bushaltestelle «Niederneunforn, Dorf» mit direkten Verbindungen nach Frauenfeld. Mit einem neuen Fussweg (3.9.3) soll die Erreichbarkeit der Bushaltestelle verbessert werden.

2.4.7 Entwicklungsgebiet «Dorfeingang Ost», Niederneunforn (1.7)

Diese Massnahme definiert Planungsziele, die bei der Erarbeitung des entsprechenden Gestaltungsplanes zu berücksichtigen sind. Sie nimmt Bezug auf die Ortsbauliche Situation und das ISOS.

Das Gebiet stellt den östlichen Dorfauftritt Niederneunforns dar. Für alle, die sich auf oder entlang der Schaffhauserstrasse nach Niederneunforn bewegen, stellt das Gebiet quasi die Adresse des Dorfes dar. Dem Gebiet kommt somit eine identitätsstiftende Funktion zu.

Mit einem auf beide Nutzungszonen (Arbeitsgebiet nördlich, Mischgebiet südlich der Schaffhauserstrasse) abgestimmten Gesamtkonzept soll diese «Adresse», der Ortseingang, Ortsbaulich aufgewertet werden. Aufgrund der für ruhiges Wohnen eher unattraktiven Lage an der Hauptverkehrsachse stehen Gewerbe- und Mischnutzungen im Vordergrund.

Aufgrund der Grösse des Entwicklungsgebiets wird die Durchführung eines qualitätssichernden Varianzverfahrens (Testplanung / Studienauftrag / Wettbewerb) als Bestandteil des Gestaltungsplanverfahrens vorgeschrieben.

Zur Sicherstellung dieser planerischen Massnahmen wurde mit Gemeinderatsbeschluss vom 15.02.2022 eine Planungszone für das Gebiet erlassen. Die Planungszone wurde im Amtsblatt vom 04.03.2022 publiziert und wird mit der Inkraftsetzung der revidierten Kommunalplanung aufgehoben.

2.4.8 Entwicklungsgebiet «Breitenweg West», Oberneunforn (1.8)

Diese Massnahme definiert Planungsziele, die bei der Weiterentwicklung des Gebiets zu berücksichtigen sind. Sie nimmt Bezug auf die ortsbauliche Situation und das ISOS.

Der südliche Dorfrand von Oberneunforn ist ein ortsbaulich sensibler Bereich (mehrheitlich intaktes Dorfbild mit Grünflächen und Obstbäumen als Übergang zur offenen Landschaft). Der Dorfrand sollte gemäss ISOS von störenden Neubauten möglichst freigehalten werden.

Das Entwicklungsgebiet 1.8 umfasst bereits eingezontes und mehrheitlich überbautes Bauland, am Dorfrand. Insbesondere die bestehenden Fabrikationsgebäude sind aufgrund ihrer Grösse und Lage leicht störend. Für die lokale Wirtschaft sind sie aber gleichwohl wichtig.

Eine Auszonung der weitgehend überbauten Flächen am Dorfrand ist nicht mehr möglich. Mittel- bis langfristig, wenn der bestehende Betrieb an diesem Ort eingestellt wird, soll aber eine Umstrukturierung und Aufwertung des bezeichneten Gebiets ins Auge gefasst werden. Ziel dieser Massnahme ist, eine für das Dorf- und Landschaftsbild positive Entwicklung des bestehenden Baulandes am Dorfrand zu ermöglichen. Dieses Ziel soll vorab durch informelle Mittel wie Grundeigentümergegespräche und Beratungsangebote sichergestellt werden. Eine vorsorgliche Gestaltungsplanpflicht, wie diese in anderen Entwicklungsgebieten vorgesehen ist, ist bei dieser Ausgangslage nicht zweckmässig. Es ist heute nicht absehbar, ob und wann der bestehende Betrieb vor Ort eingestellt und die Fläche für eine Umstrukturierung freigegeben wird. Zudem sind kleinere, für eine klassische Wohnnutzung geeignete Dritt-Parzellen im Gebiet vorhanden, die bei einer Bauabsicht der jeweiligen Grundeigentümer den Gestaltungsplanprozess auslösen würden. Dies könnte zu einem Zeitpunkt der Fall sein, bei welchem sich der bestehende Betrieb noch nicht über die langfristige Entwicklung im Klaren ist. Die Situation muss daher beobachtet und die erforderlichen Schritte zur Erreichung der Planungsziele müssen vom Gemeinderat so früh wie möglich eingeleitet werden.

2.4.9 Entwicklungsgebiet «Breitenweg Ost», Oberneunforn (1.9)

Diese Massnahme definiert Planungsziele, die bei der Erarbeitung des entsprechenden Gestaltungsplanes zu berücksichtigen sind. Sie nimmt Bezug auf die ortsbauliche Situation und das ISOS.

Die Ausgangslage in diesem Gebiet ist hinsichtlich der Ortsbildschutzanforderungen vergleichbar mit dem Entwicklungsgebiet «Breitenweg West» (vgl. Erläuterungen oben). Es umfasst jedoch keine gewerbliche Nutzung, sondern zwei bebaute Wohnparzellen mit Entwicklungspotential, eine Baulandreserve für öffentliche Nutzungen sowie die dazwischenliegenden Landwirtschaftsflächen.

Eine (Teil-)Auszonung der überbauten Wohnparzellen ist nicht mehr möglich. Einzig die unbebaute Fläche auf Parzelle Nr. 172 würde dazu noch in Frage kommen, jedoch hat sich im Zuge der Besprechung mit der Grundeigentümerschaft gezeigt, dass dies nicht sinnvoll ist. In diesem Bereich ist ein Flächenkollektor (Nutzung der oberflächennahen Erdwärme) für das bestehende EFH verlegt.

Ziel dieser Massnahme ist, eine für das Dorf- und Landschaftsbild positive Entwicklung des bestehenden Baulandes am Dorfrand zu ermöglichen. Weil die künftigen Nutzungen absehbar sind (Wohnen / öffentliche Nutzungen), ist eine Gestaltungsplanpflicht zur Erreichung der Planungsziele sinnvoll.

2.4.10 Entwicklungsgebiet «Brüel», Oberneunforn (1.10)

Diese Massnahme definiert Planungsziele, die bei der Überarbeitung des bestehenden Gestaltungsplanes «Brüel» zu berücksichtigen sind. Sie nimmt Bezug auf die ortsbauliche Situation.

Im Gebiet befinden sich zusammenhängende, mehrheitlich unbebaute Flächen in der Dorfzone mit beachtlichem Innenentwicklungspotential. Eine Überbauung dieser Flächen wird die Ortseingangssituation und damit die «Adresse» von Oberneunforn definieren. Aus Sicht des Gemeinderates ist es deshalb unerlässlich, dass eine Überbauung der Dorfzone anhand eines qualitativ guten Gesamtkonzeptes erfolgt und auf die Bebauung im Arbeitsgebiet abgestimmt ist. Letztere muss vor allem noch im Bereich des westlichen Ortseinganges (Richtung Ossingen) definiert werden, denn dort sind noch Baulandreserven vorhanden.

Die Planungsziele sind in einem Gestaltungsplanverfahren zu sichern. Dazu muss der bestehende Gestaltungsplan «Brüel» von 2008 angepasst werden, welcher nur die (bereits erfolgte) Erschliessung und die Gestaltung des Siedlungsrandes regelt.

Aufgrund der Grösse des Entwicklungsgebiets wird die Durchführung eines qualitätssichernden Varianzverfahrens (Testplanung / Studienauftrag / Wettbewerb) als Bestandteil der Gestaltungsplanrevision vorgeschrieben.

Zur Sicherstellung dieser planerischen Massnahmen wurde mit Gemeinderatsbeschluss vom 15.02.2022 eine Planungszone für das Gebiet erlassen. Die Planungszone wurde im Amtsblatt vom 04.03.2022 publiziert und wird mit der Inkraftsetzung der revidierten Kommunalplanung aufgehoben.

2.4.11 Siedlungsrandgestaltung (1.11)

Aufgrund der kantonalen Vorgaben zur Siedlungsentwicklung nach innen zeichnen sich die langfristigen Siedlungsränder ab. Die Gestaltung der Siedlungsränder wird entsprechend wichtiger und sollte sich an ökologischen und gestalterischen Kriterien orientieren. Dabei steht die Gestaltung des Übergangsbereichs von offener zu bebauter Landschaft im Fokus. Die Schwierigkeit besteht darin, dass für die Gestaltung des Übergangsbereichs keine allgemeingültigen, einheitlichen, eigentümerverbindlichen Vorgaben gemacht werden können. Der Übergangsbereich muss situationsspezifisch beurteilt und gestaltet werden. Der Übergangsbereich muss zudem nicht in jedem Fall mit der Bauzonengrenze übereinstimmen; die angrenzende Kulturlandschaft muss bei der Planung mitberücksichtigt werden. Neben der Bebauung spielt der Freiraum mit seiner Topografie und Bepflanzung eine zentrale Rolle in der Wahrnehmung des Übergangsbereichs.

Mit der Richtplanmassnahme 1.11 werden einige allgemeingültige Planungsgrundsätze, die bei der Siedlungsrandgestaltung zu berücksichtigen sind, definiert. Wo die Gemeinde aufgrund von Gestaltungsplänen eine Handhabe hat, sollen die Siedlungsränder im Rahmen des Gestaltungsplanverfahrens bewusst danach gestaltet werden. Bei den übrigen Siedlungsrändern werden Grundeigentümer mit dem neuen Art. 27 Abs. 5 BauR verpflichtet, den Übergang zum Nichtbaugelände möglichst natürlich zu gestalten oder zu erhalten. Die Formulierung im BauR lässt den notwendigen Ermessensspielraum zu, damit der Siedlungsrand situationsspezifisch gestaltet werden kann. In diesen Fällen dient die Richtplanmassnahme 1.11 der Behörde als Beurteilungshilfe.

Die situationsspezifischen Siedlungsränder der Ortschaften wurden in der vorliegenden Planung nicht im Detail analysiert. Ein einheitliches Siedlungsrandkonzept ist aus Sicht der Gemeinde derzeit nicht erforderlich.

2.4.12 Siedlungsbegrenzung / langfristige Siedlungserweiterung (1.12)

Wo übergeordnete Interessen einer weiteren Siedlungsausdehnung langfristig gegenüberstehen, sieht der KRP Siedlungsbegrenzungslinien vor. Die Linien sind im kommunalen Richtplan als «Bestand» gekennzeichnet.

Im Bereich der Einzonungen Nrn. 8 – 10 muss die KRP-Siedlungsbegrenzungslinie gemäss Eintrag auf der Richtplankarte angepasst werden. Der Gemeinderat wird dazu ein Änderungsgesuch nach Inkraftsetzung des revidierten Zonenplanes beim Kanton einreichen.

Auf die Festlegung zusätzlicher kommunaler Siedlungsbegrenzungslinie wurde verzichtet. Es wird jedoch weiterhin (wie bereits im alten Richtplan vorgesehen) mit Pfeilen angedeutet, in welche Richtungen das Bauland in Ober- und Niederneunforn dereinst noch ausgedehnt werden könnte, wobei heute noch völlig offen ist, ob dies dann tatsächlich möglich ist. Dort, wo eine langfristige Siedlungsausdehnung vorgesehen ist, sollten die entsprechenden Flächen freigehalten werden. Im Gebiet Schlossacker in Oberneunforn wurden dazu bereits die Zufahrten gesichert (Parzellen Nrn. 1155, 1177 und 1205).

2.4.13 Siedlungsbezogene Freiräume (1.13)

Die bestehenden, das Siedlungsgebiet gliedernden Freiräume sind im Richtplan bezeichnet. Diese sind zu erhalten und bedarfsgerecht zu gestalten.

Wünschenswert wäre eine gestalterische Aufwertung der Freiräume im Ortskern von Niederneunforn (1.13.1: Ehemaliger Schulhausplatz und Platz bei der Kirche). Die Umgestaltung des ehem. Schulhausplatzes wird spätestens im Rahmen des Gestaltungsplanverfahrens (Entwicklungsgebiet 1.5) geprüft. Als weitere Massnahme soll abgeklärt werden, ob und wo in Niederneunforn ein öffentlicher Spielplatz/Begegnungsort errichtet werden könnte.

2.4.14 Kulturobjekte: Gebäude (1.14)

Diese Massnahme verweist auf die im Schutzplan der Natur- und Kulturobjekte bezeichneten Gebäude und wie damit umzugehen ist.

Bei den geschützten, «wertvollen» und «besonders wertvollen» Bauten ist die gesetzliche Ausgangslage klar: Sie sind i.d.R. vollständig zu erhalten.

Bei den «bemerkenswerten» Bauten besteht ein grosser Ermessensspielraum, denn die Bauten sind formell nicht geschützt. Die ortsbaulich prägenden Merkmale (z. B. die Stellung eines Hauses an einer wichtigen Strassenkreuzung) sollen aber nach Möglichkeit erhalten bleiben. Hinweise darauf finden sich zum Teil im kantonalen Hinweisinventar, welches über das ThurGIS abrufbar ist. Die rechtliche Handhabe dazu liefert das Einordnungsgebot nach § 6 Abs. 2 PBV, wonach Neu-, An- und Umbauten in den Dorfzonen sorgfältig in das Ortsbild einzuordnen sind.

2.4.15 Kulturobjekte: Freiräume (1.15)

Diese Massnahme verweist auf das gartendenkmalpflegerische Gutachten der Gemeinde, welches mit dessen Aufnahme in den Richtplan (Anhang A5) im Rahmen des Ermessensspielraums behördenverbindlich erklärt wird. Die eigentümerverbindliche Berücksichtigung des Gutachtens kann gestützt auf diverse verbindliche Vorschriften (siehe Massnahmentext) erfolgen, wobei auch hier ein grosser Ermessensspielraum besteht. Eine direkt-eigentümerverbindliche Wirkung des Gutachtens, z. B. indem dessen Bestandteile in den Schutzplan aufgenommen werden, ist aus Sicht des Gemeinderates nicht zweckdienlich. Die Anforderungen der Siedlungsentwicklung nach innen (Verdichtung) und des Ortsbildschutzes müssen situationsspezifisch im Einzelfall mit den Bauherrschaften abgestimmt werden.

2.4.16 Kulturobjekte: Verkehrswege (1.16)

Die historischen Verkehrswege in Neunforn wurden in der Zeitschrift «Nüfere» (Heft 8) untersucht und beschrieben. Der Auszug aus der Publikation wird als Richtplananhang A6 aufgenommen, so dass diese wichtigen Informationen für künftige Behördenmitglieder nicht verloren gehen.

Die historischen Verkehrswege werden mit der Massnahme 1.16 behördenverbindlich geschützt. Der genaue Schutzzumfang muss bei Bauvorhaben an den entsprechenden Verkehrsweegen festgelegt werden. Eine generell-eigentümerverbindliche Unterschutzstellung der historischen Verkehrswege ist gemäss den Erläuterungen im Planungsbericht zur Schutzplanrevision nicht notwendig.

2.5 Richtplankapitel Landschaft (2.)

2.5.1 Allgemein (2.1)

Die Planungsziele/-grundsätze basieren zum Teil auf dem «Leitbild Neunforn 2025» des Gemeinderates (vgl. Kap. 7 des Grundlagenberichts in Beilage 1) und beschreiben die allgemeinen Entwicklungsabsichten betreffend die Landschaft.

2.5.2 Gebiete mit Vorrang Landschaft (2.2)

Das KRP-Gebiet mit Vorrang Landschaft ist weitgehend mit kommunalen Landschaftsschutzzonen «abgedeckt». Differenzen beschränken sich auf die Gebiete zwischen Langmühle und Entenschliessmühle sowie im Gebiet Egguck bei Uerschhausen. Sowohl die KRP-Gebiete, als auch die Landschaftsschutzzonen bezwecken im Grunde genommen dasselbe; den Landschaftsschutz.

Die Landschaftsschutzzonen sollen unverändert belassen werden, auch wenn diese gemäss den Erläuterungen im KRP nicht zwingend notwendig sind, um den Landschaftsschutz zu gewährleisten. Sie sind für die Bevölkerung verständlicher als die KRP-Gebiete mit Vorrang Landschaft. Im kommunalen Richtplan sind der Übersicht halber sowohl die KRP-Gebiete mit Vorrang Landschaft, als auch die kommunalen Landschaftsschutzzonen abgebildet.

2.5.3 Gebiete mit Vernetzungsfunktion (2.3)

Gebiete mit Vernetzungsfunktion unterstützen die Wanderung von Tieren und die Ausbreitung von Pflanzen. Sie tragen zur Arterhaltung sowie zur Steigerung der Artenvielfalt bei.

Die Gebiete mit Vernetzungsfunktion stammen aus dem KRP und werden im kommunalen Richtplan als Hinweise abgebildet.

2.5.4 Bachrevitalisierungen (2.4)

Gemäss der Revitalisierungsplanung des Kantons sollen in den kommenden 80 Jahren primär die Gewässerabschnitte revitalisiert werden, welche einen grossen oder mittleren Nutzen für Natur und Landschaft im Verhältnis zum voraussichtlichen Aufwand aufweisen. Im klassischen Sinne handelt es sich dabei um die Öffnung eingedolter Bäche. Bund und Kanton würden sodann mit bis zu 80 % an den Kosten beteiligen.

Im alten Richtplan sind der eingedolte Brüelbach und Bergwieslibach zur Bachöffnung vorgesehen. Auch wenn es noch andere eingedolte Gewässerabschnitte hat, deren Öffnung gemäss Revitalisierungsplanung des Kantons einen grossen ökologischen Nutzen hätte, so soll der Richtplaneintrag dennoch nicht angepasst werden. Eine Bachrevitalisierung gelingt nur, wenn die betroffenen Grundeigentümer (Landwirte) gewillt sind. Die Möglichkeiten des Gemeinderates sind beschränkt.

Bacheindolung im Gebiet Ergetenacker

Der Gemeinderat hat mit dem AFU¹ das (mutmassliche) Fliessgewässer im Gebiet Ergetenacker besprochen. Dessen Öffnung würde die Baulandreserve auf Parzelle Nr. 2025 stark beeinträchtigen. Deshalb soll ca. 20m unterhalb der Bauzonengrenze ein Schacht gebaut und der Abschnitt nördlich davon (auf der Baulandreserve) aus dem Gewässerkataster gelöscht werden. Dies ist im Richtplan (Teil Siedlung und Landschaft) bereits so eingezeichnet.

2.5.5 Aussichtsschutz (2.5)

Die bestehenden Aussichtspunkte sind im Richtplan dargestellt. Der Gemeinderat sichert den öffentlichen Zugang, eine geeignete Ausstattung (z. B. Sitzbank) und die Freihaltung der Aussichten.

¹ Matthias Müller, AFU, Mail vom 19.05.2021

2.6 Richtplankapitel Verkehr (3.)

2.6.1 Allgemein (3.1)

Die Planungsziele/-grundsätze basieren auf dem «Leitbild Neunforn 2025» des Gemeinderates (vgl. Kap. 7 des Grundlagenberichts in Beilage 1) und beschreiben die allgemeinen Entwicklungsabsichten betreffend den Verkehr.

2.6.2 Öffentlicher Verkehr (3.2)

Die bestehenden Postautoverbindungen (605 + 822) sind vor allem in den Morgen- und Abendstunden ausbaufähig. Beispielsweise ist die letzte direkte Verbindung von Oberneunforn Gemeindehaus nach Frauenfeld Bahnhof bereits um 19:16 Uhr. Ein besseres Angebot im öffentlichen Verkehr wäre wünschenswert und wird auch von der Bevölkerung gefordert.

Der Gemeinderat unterstützt eine neue, direkte Postautolinie zwischen Frauenfeld und Schaffhausen mit Halt in den jeweiligen Dorfzentren.

Die Regionalplanungsgruppe Frauenfeld prüft zudem alternative ÖV-Angebote, wie z. B. ein ganztägiger Schulbusbetrieb zur Personenbeförderung. Diese Überlegungen wurden jedoch (noch) nicht in den Richtplan aufgenommen.

2.6.3 Strassennetz (3.3)

Das Strassennetz ist im Richtplan bezeichnet. Die Strasseneinteilung (Haupt- / Verbindungs- / Erschliessungsstrasse) wurde auf das Gutachten «Tempo-30-Zonen» aus dem Jahr 2020 abgestimmt, welches zeitnah realisiert werden soll. Die Strassenklassierung im alten Richtplan wurde bereits im Zuge dessen gesamthaft überprüft und neu festgelegt.

Da auf verschiedenen Hauptstrassen bereits Temporeduktionen im Innerortsbereich umgesetzt wurden (Steckborn Tempo 40 / Berlingen Tempo 30), soll dies auch auf den Neunforn Haupt- und Regionalverbindungsstrassen (Schaffhauser-, Ossinger- und Altikerstrasse) geprüft werden.

2.6.4 Erschliessungsprogramm / Stand der Erschliessung (3.4)

Ein Baugesuch kann erst dann bewilligt werden, wenn das entsprechende Land baureif ist. Dazu muss es u.a. erschlossen sein. Die Erschliessung umfasst Verkehrsanlagen, Werkleitungen für die Wasser- und Elektrizitätsversorgung, die Schmutz- und Meteorwasserbeseitigung sowie zugehörige zentrale Anlagen (§ 36 PBG).

Das Erschliessungsprogramm gibt Auskunft darüber, welche Bauzonen bis wann erschlossen sein sollten. In Neunforn sind dies die beiden Entwicklungsgebiete «Giiger» (1.4) und «Bungerte» (1.5). Im Richtplantext sind die fehlenden Erschliessungsanlagen sowie deren mutmasslichen Kosten aufgelistet. Der Gemeinderat geht davon aus, dass diese beiden Gebiete erst langfristig (2033 – 2037) erschlossen und bebaut werden. Eine vorzeitige Erschliessung ist möglich.

Aufgrund seines Richtplancharakters (Abhängigkeit zu anderen raumwirksamen Massnahmen) ist das Erschliessungsprogramm Teil des kommunalen Richtplans, obschon dieses vom DBU nicht genehmigt werden muss. Die übrigen Richtplaninhalte bedürfen jedoch einer Genehmigung durch das DBU.

2.6.5 Niedrigtempogebiete (3.5)

Die im Richtplan unter Ausgangslage dargestellten Niedrigtempogebiete entsprechen den geplanten Tempo-30-Zonen, die zeitnah realisiert werden sollen. Es wird davon ausgegangen, dass die Tempo-30-Zonen bis zur Inkraftsetzung des Richtplanes umgesetzt worden sind.

2.6.6 Parkierung (3.6)

Gemäss § 88 PBG ist ein ausreichendes Parkierungsangebot auf privatem Grund bereitzustellen. Die erforderliche Anzahl Parkplätze berechnet sich nach Art. 43 BauR. Können diese nicht erstellt werden, so ist eine Ersatzabgabe nach § 89 PBG zu leisten. Ein entsprechendes Ersatzabgabereglement, in welchem Voraussetzungen, Höhe und Verwendungszweck der Ersatzabgaben geregelt sind, fehlt. Ebenso fehlt ein Ersatzabgabereglement auf nicht erstellte Spielplätze und Freizeitflächen, die beim Bau eines Mehrfamilienhauses gemäss § 86 PBG zu erstellen sind.

2.6.7 Gestaltung Ortseingang (3.7)

Gestaltete Ortseingänge, wie jener auf der Hauptstrasse in Oberneunforn, tragen zu einer Geschwindigkeitsreduktion des in das Siedlungsgebiet einfahrenden Verkehrs bei und akzentuieren den Siedlungsrand. Diese positiven Effekte wären auch bei den beiden Ortseingängen nördlich und südlich des Gewerbegebiets «Brüel» (1.10) in Oberneunforn wünschenswert (3.7.1 + 3.7.2). Dies muss aber noch mit dem Anlageninhaber (Kanton TG) koordiniert werden. Die Ortseingangsgestaltung sollte in der Überarbeitung des Gestaltungsplans «Brüel» (1.10) berücksichtigt werden. Im Richtplantext wird auf die Abhängigkeiten hingewiesen.

Der Gemeinderat plant, im Zuge der Einführung von Tempo-30-Zonen, die Ortseingangsgestaltung auf der Waltalingerstrasse (3.7.3). Der Anlageninhaber ist die Gemeinde Neunforn. Die Planung ist bereits weit fortgeschritten und die Massnahme entsprechend als Festsetzung definiert.

2.6.8 Langsamverkehr: Freizeitrouten (3.8)

Die bestehenden Freizeitrouten (Wandern zu Fuss oder mit dem Velo) wurden im Richtplan als Hinweise (Bestand) bezeichnet. Sie entsprechen dem «Schweiz Mobil»-, bzw. dem kantonalen Wanderweg-Netz und sind ausgeschildert.

2.6.9 Langsamverkehr: Alltagsrouten (3.9)

Allgemein

Ein dichtes, direktes und sicheres Wegnetz für den Alltagsverkehr ist wesentlich für eine nachhaltige Verkehrsentwicklung, insbesondere zur Förderung des Umweltverbunds (ÖV+LV). Dazu wurden die bestehenden Anlagen und Verbindungen des Rad- und Fussverkehrs analysiert und dessen Lücken und Schwachstellen im Netz eruiert. Diese sind in den Analyseplänen im Richtplananhang (A1, A2) übersichtlich dargestellt. Die zu behebenden Netzlücken sind im Richtplan Verkehr als Massnahmen festgelegt.

Gemäss den VSS-Normen sollten entlang von Hauptverkehrsstrassen im Innerortsbereich beidseitig Gehwege angeordnet werden. Dies ist nach Auffassung des Gemeinderates in Neunforn nicht überall erforderlich. Lediglich im belebten Zentrum Oberneunforns bestehen richtigerweise beidseitige Gehwege entlang der Hauptstrasse. Bei den übrigen Abschnitten (in Ober- und Niederneunforn) genügen mindestens einseitige Gehwege. Die Analysepläne im Richtplananhang A1 wurden dementsprechend angepasst.

Gemäss Richtplankapitel 3.3 sind verschiedene Temporeduktionen auf den verkehrsorientierten Haupt- und Verbindungsstrassen vorgesehen. Damit wird auch die Sicherheit für Radfahrer erhöht.

Kantonales Radwegnetz

Gemäss der Übersichtskarte «Radwegnetz Alltagsverkehr» des KRP ist die Verbindung Frauenfeld – Neunforn – Kleinandelfingen eine Nebenverbindung des Kantonalen Radwegnetzes. Die aus kommunaler Sicht geeignete Routenführung ist im kommunalen Richtplan (Richtplananhang A2) bezeichnet.

Schulradweg

Die Schulradwege zur Primarschule Oberneunforn und zur Oberstufe in Ossingen sind im Richtplananhang A2 bezeichnet. Zur Verbesserung der Verkehrssicherheit sollten aus Sicht der Gemeinde zwei neue Querungshilfen auf der Schaffhauserstrasse für die Primarschüler realisiert werden (3.9.5). Diese sind mit dem Anlageninhaber (Kanton TG) zu koordinieren.

2.7 Richtplankapitel Ver- und Entsorgung (4.)**2.7.1 Allgemein (4.1)**

Die Planungsziele/-grundsätze basieren auf dem alten Richtplan.

2.7.2 Wasserversorgung (4.2)

Betreffend die Wasserversorgung wurde eine Studie in Auftrag gegeben, die verschiedene Varianten für eine rationelle und sichere Wasserversorgung prüft und auf Basis derer das GWP angepasst werden soll. Die Studie behandelt auch die alten Grundwasserfassungen «Riet», «Inseli» und «Rossbuck» sowie das Reservoir Hochberg, die zu überprüfen und dem Stand der Technik anzupassen sind.

2.7.3 Abwasserentsorgung (4.3)

Die Gemeinde ist Mitglied des Abwasserverbandes Altikon-Niederneunforn und des Kläranlageverbandes Ossingen und Umgebung. Diese erstellen, betreiben, unterhalten und erneuern die zentralen Abwasserreinigungsanlagen ARA sowie die zugehörigen Verbandskanäle und Spezialbauwerke.

Mit einem aktuellen Projekt «Zukunftsstudie Abwasserreinigung Weinland» wird der Zusammenschluss mehrerer Abwasserverbände in der Region Weinland geprüft. Falls sich die ARA Ossingen für einen Anschluss an eine grössere ARA entscheidet, ist in einem weiteren Schritt auch ein Anschluss von Niederneunforn an die ARA Ossingen zu prüfen, in welchem Fall die ganze Gemeinde nur noch an einer ARA angeschlossen wäre. Der GEP müsste sodann noch entsprechend angepasst werden.

2.7.4 Energieversorgung (4.4)**Allgemein**

Das bestehende Energieversorgungssystem ist im Richtplantext unter Ausgangslage beschrieben.

«Neunforn solar»

Das Projekt «Neunforn solar» befindet sich im Entwurfsstadium. Geprüft wird, ob mit einem Anreizsystem eine möglichst grosse Nutzung der Dachflächen gefördert werden kann. Gemäss aktuellem Energiegesetz müssen Neubauten lediglich den Teil der von ihnen benötigten Elektrizität durch erneuerbare Energien abdecken, was oft dazu führt, dass nicht die ganze Dachfläche für Solaranlagen genutzt wird. Die Vergütung für eine gesamte Dachflächennutzung soll sich überdies an der optischen Qualität der Anlage orientieren, womit eine bestmögliche Einpassung in die wertvollen Ortsbilder erreicht werden soll.

Bewilligungspflichtige Solaranlagen

Nach Art. 18a RPG sind in Bau- und in Landwirtschaftszonen auf Dächern genügend angepasste Solaranlagen bewilligungsfrei. Genügend angepasst sind Solaranlagen, die den kantonalen Richtlinien «Solaranlagen richtig gut» entsprechen.

Weiterhin bewilligungspflichtig sind Solaranlagen auf Kulturdenkmälern von kantonaler oder nationaler Bedeutung. Art. 32b RPV definiert, was darunter zu verstehen ist. Nebst den im Schutzplan geschützten, wertvollen und besonders wertvollen Bauten sind dies auch Gebiete, Baugruppen und Einzelelemente mit dem Erhaltungsziel «A» gemäss ISOS.

Im ThurGIS ist eine Übersichtskarte «Beurteilung Solaranlagen» aufgeschaltet, die Bauherrschaften darüber informiert, in welchen Ortsbildschutzgebieten Solaranlagen allenfalls bewilligungspflichtig sein könnten. Die Übersichtskarte ist nicht rechtsverbindlich. In Neunforn umfasst sie mehrheitlich die Dorfzonen, wobei es zum Teil nicht nachvollziehbare Abweichungen zu den effektiven Dorfzonen gibt. Gemäss einer telefonischen Auskunft der Denkmalpflege sollte die Übersichtskarte überprüft und angepasst werden.

Die kantonale Übersichtskarte «Beurteilung Solaranlagen» stimmt in Neunforn nicht überein mit dem, was die Raumplanungsverordnung in Art. 32b definiert. Daher wurde im kommunalen Richtplan das «Ortsbildschutzgebiet mit Bewilligungspflicht für Solaranlagen» (4.4.1) gemäss den geltenden Bestimmungen festgelegt. Dieses umfasst die Gebiete mit dem Erhaltungsziel «A» gemäss ISOS, die jedoch auf die heutigen Parzellenformen abstimmt sind. In Oberneunforn umfasst das Ortsbildschutzgebiet 4.4.1 auch die eingeschlossenen, inneren Freiräume bei der Kirche und im Geviert Hauptstrasse/Waltalingerstrasse/Strehlgasse, welche in der nachfolgenden Abbildung mit den römischen Ziffern I und II bezeichnet sind. Diese Freiräume mit dem Erhaltungsziel «a» fallen streng genommen nicht unter die Bestimmung von Art. 32b RPV. Aus Sicht der Gemeinde macht dies dennoch Sinn, weil damit das Ortsbildschutzgebiet räumlich sinnvoll abgegrenzt wird und die Freiräume in einem engen ortsbaulichen Bezug zu den umgebenden Gebieten mit dem Erhaltungsziel «A» stehen.



Abb. 1 ISOS (rot = Erhaltungsziel «A») vs. Richtplan (gelb = Ortsbildschutzgebiet) in Oberneunforn.

Die geschützten Bauten, auf welchen Solaranlagen ebenfalls bewilligungspflichtig sind, sind im Richtplan Siedlung (1.14) bezeichnet. Im Richtplantext wird auf die Abhängigkeiten verwiesen.

2.7.5 Telekommunikation (4.5)

Zwischen dem Verband der Thurgauer Gemeinden und den Mobilfunkbetreibern besteht eine Vereinbarung über die Standortevaluation und -koordination von Antennenanlagen. Darin geregelt ist auch die Einflussnahme der Gemeinde bei der Wahl der Antennenstandorte. Die Vereinbarung wurde bisher erfolgreich angewandt und wird in den Richtplananhang A4 aufgenommen. Aus Sicht der Gemeinde ist es wichtig, dass sie die Bevölkerung regelmässig und frühzeitig über die Netzplanung der Mobilfunkbetreiber informieren kann.

Hinweis zum ISOS

Gemäss Art. 2 NHG ist die Erteilung einer Bewilligung von Werken und Anlagen zur Übermittlung von Nachrichten (Mobilfunkantennen) eine Bundesaufgabe. Bei der Erfüllung einer Bundesaufgabe nach Art. 2 NHG sind die Erhaltungsziele des ISOS unmittelbar verbindlich. Von der ungeschmälernten Erhaltung im Sinne der Inventare kann nur abgewichen werden, wenn ihr bestimmte gleich- oder höherwertige Interessen von ebenfalls nationaler Bedeutung entgegenstehen (Art. 6 Abs. 2 NHG). Das gilt unabhängig davon, ob der Bund selbst oder die Kantone und Gemeinden die Bundesaufgabe erfüllen. Im Richtplantext wird auf diesen Umstand hingewiesen.

2.7.6 Siedlungsabfälle (4.6)

Im Richtplan wurden die bestehenden kommunalen Entsorgungsplätze der Übersicht halber bezeichnet.

2.8 Richtplankapitel Öffentliche Einrichtungen (5.)

2.8.1 Allgemein (5.1)

Die Planungsziele/-grundsätze basieren auf dem «Leitbild Neunforn 2025» des Gemeinderates (vgl. Kap. 7 des Grundlagenberichts in Beilage 1) und beschreiben die allgemeinen Entwicklungsabsichten betreffend die öffentlichen Einrichtungen.

3 Rahmennutzungsplan 2022 (Zonenplan und BauR)

3.1 Einleitung

Der Rahmennutzungsplan besteht aus dem Zonenplan und dem Baureglement. Er ist die grundeigentümer- und behördenverbindliche planerische Grundordnung einer Politischen Gemeinde. Nebst der Trennung des Bau- und Nichtbaugebiets stellt er insbesondere die geordnete Besiedlung des Landes und einen haushälterischen Umgang mit dem Boden sicher. Der Planungshorizont des Rahmennutzungsplans beträgt in der Theorie 15 Jahre. Gemäss KRP sind die Bauzonen der Gemeinde Neunforn ausreichend für den voraussichtlichen Bedarf bis 2040.

Das BauR wurde bereits vorgängig an die geänderte übergeordnete Gesetzgebung² angepasst (Teilrevision). Das BauR 2018 ist seit dem 31.07.2019 in Kraft. Aufgrund der Gesamtrevision der Kommunalplanung musste das BauR 2018 in Teilen angepasst werden. Die Änderungen sind nachfolgend erläutert.

Alle Zonenplanänderungen sind im Plan «Übersicht: Zonenplanänderungen» farblich dargestellt. Änderungen an den Bauzonen sind mit einer Änderungsnummer versehen und in der Beilage 3 (Zonenplanänderungstabelle) aufgelistet.

3.2 Baureglement 2018: Änderungen 2022

Hinweis: In diesem Kapitel sind die Änderungen des BauR erläutert. Die Zonenplanänderungen (z. B. betr. neuer Zonengrenzen) sind in Kap. 3.3 - 3.5 erläutert.

3.2.1 Zoneneinteilung (Art. 5 Abs. 1)

Die aufgehobenen und neu erlassenen Zonen wurden in der Zonenübersicht dargestellt.

3.2.2 Tabelle der Höchst- und Mindestmasse (Art. 5 Abs. 3)

Bisher wurde die Höhen von Bauten in sämtlichen Zonen über die maximale Geschosszahl und über die Dachneigung geregelt. Die maximale Gebäudehöhe (früher «Firsthöhe») war bisher nicht festgelegt. Dies hat dazu geführt, dass vereinzelte Neubauten mit sehr hohen Dächern ausgeführt wurden, die als zu hoch empfunden werden. Das System der Höhenregelung wurde daher nochmals gesamthaft überprüft und differenziert festgelegt. Die neue Massskizze weist darauf hin, welche Festlegungen zur Bestimmung der vertikalen Gebäudedimension zu berücksichtigen sind:

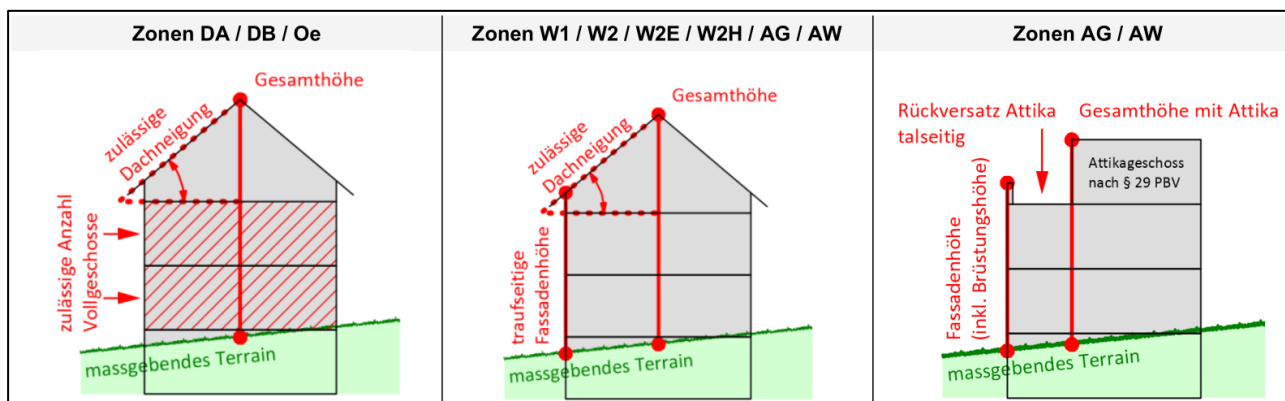


Abb. 2 Hinweis: Massskizze (Höhenfestlegungen) aus dem BauR

² Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe vom 22.09.2015 (IVHB, RB 700.2) sowie Änderung des Planungs- und Baugesetzes und der Vollzugsverordnung vom 1.1.2013 (PBG/PBV, RB 700/700.1)

Zonen DA / DB / Oe

Bei den Dorf- und öffentlichen Zonen wird, nebst der bisherigen Geschossigkeit, eine Gesamthöhe definiert. Diese beträgt 12.5 m und entspricht dem Musterbaureglement der Region Frauenfeld. Die Gesamthöhe soll - wie eingangs erklärt - sicherstellen, dass Neubauten nicht zu hohe Dächer aufweisen und sich in die bestehende Bebauungsstruktur besser einfügen.

Zonen W1 / W2 / W2E / W2H

Bei den reinen Wohnzonen (W1 / W2 / W2E / W2H) wird die Geschossigkeit nicht länger vorgegeben. Stattdessen wird die traufseitige Fassadenhöhe in Kombination mit der Gesamthöhe festgelegt. Dies führt dazu, dass die komplizierte Herleitung der Geschossigkeit nach IVHB entfällt und Bauherrschaften künftig freier sind, wie sie die Geschosse im Rahmen der zulässigen Metermasse aufteilen möchten. Zudem wird die maximale Dachneigung auf 45° beschränkt, sodass keine zu steilen, ortsfremden Dächer erstellt werden können.

Die in der Tabelle neu festgelegten oder angepassten Masse für die traufseitige Fassadenhöhe und die Gesamthöhe wurden anhand von Skizzen (2D und 3D) überprüft. Die Masse entsprechen damit nicht dem Musterbaureglement der Region Frauenfeld (welches grössere Gebäudevolumen ermöglichen würde), sondern sind effektiv auf den Bestand und damit auf die ortstypische Bauweise in den einzelnen Zonen abgestimmt.

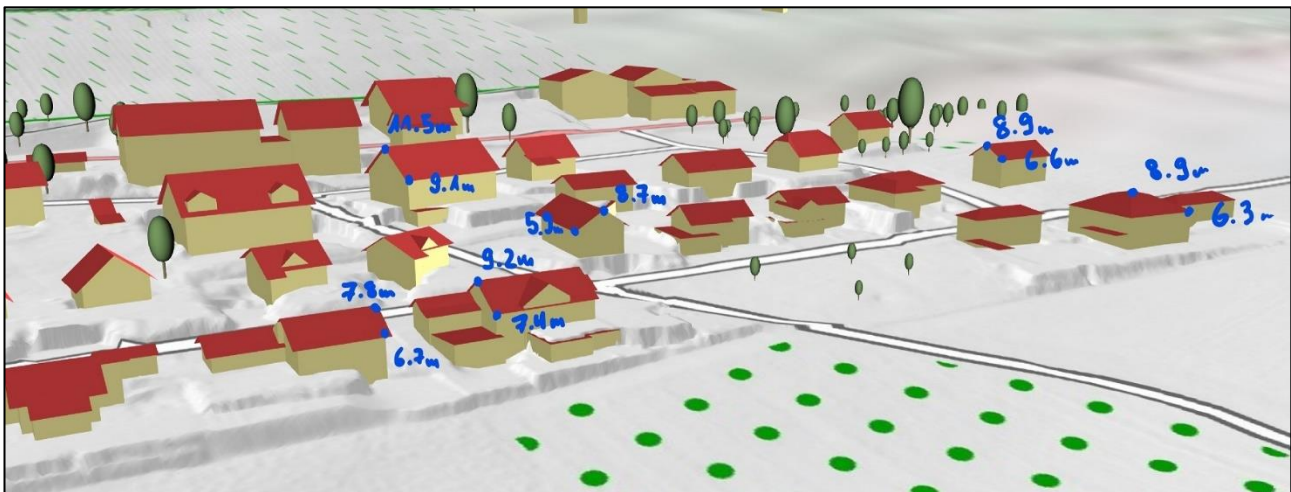


Abb. 3 Beispiel einer Überprüfung der bestehenden Gebäude- und Gesamthöhen anhand eines 3D-Modelles (Im Bild die Überbauung Ergetenacker in Niederneunforn).

Zonen AG / AW

Die Höchst- und Mindestmasse der Arbeitszone Gewerbe (AG) bleiben unverändert. Für diese Zone waren bereits die traufseitige Fassaden- sowie die Gesamthöhe festgelegt.

Die Arbeitszone mit Wohnanteil (AW) ist eine neue Zone. Sie umfasst das Arbeitsgebiet beim östlichen Ortseingang von Niederneunforn und ist Bestandteil des entsprechenden Entwicklungsgebiets (vgl. Richtplan 1.7). Betreffend die Höchst- und Mindestmasse entspricht sie weitgehend der Arbeitszone Gewerbe (AG). Änderungen betreffen die Festlegung einer GFZ für Wohnen auf 0.1 sowie die Reduktion der lärmschutzrechtlichen Empfindlichkeitsstufe auf «III». Die Arbeitszone mit Wohnanteil (AW) ist in Kap. 3.4.6 detailliert erläutert.

3.2.3 Umgebungsgestaltung (Art. 10)

In Absatz 2 wird die Bestimmung aufgenommen, dass markante, für das Ortsbild besonders wertvolle Einzelbäume nach Möglichkeit zu erhalten oder zu ersetzen sind.

Hinweise über besonders wertvolle Einzelbäume finden sich im gartendenkmalpflegerischen Gutachten, welches Bestandteil des Richtplanes (vgl. Richtplanmassnahme 1.15 / Richtplananhang A5) und damit behördenverbindlich wird.

Die Formulierung in Art. 10 Abs. 2 lässt einen erheblichen Beurteilungsspielraum zu. Der Gemeinderat möchte zwar grundsätzlich die im gartendenkmalpflegerischen Gutachten bezeichneten, besonders wertvollen Einzelbäume erhalten, erachtet jedoch eine pauschale Unterschutzstellung dieser als nicht verhältnismässig. Gerade im Hinblick auf die Anforderungen der Siedlungsentwicklung nach innen (Verdichtung) scheint es nicht angebracht, pauschal eine hohe Anzahl an Bäumen im Siedlungsgebiet zu schützen. Vielmehr soll im Einzelfall beurteilt werden, ob die für das Ortsbild wichtigen Bäume an Ort und Stelle erhalten werden können oder ob Ersatzpflanzungen zur besseren Ausnützung des Baulandes mit Bauten und Anlagen möglich sind.

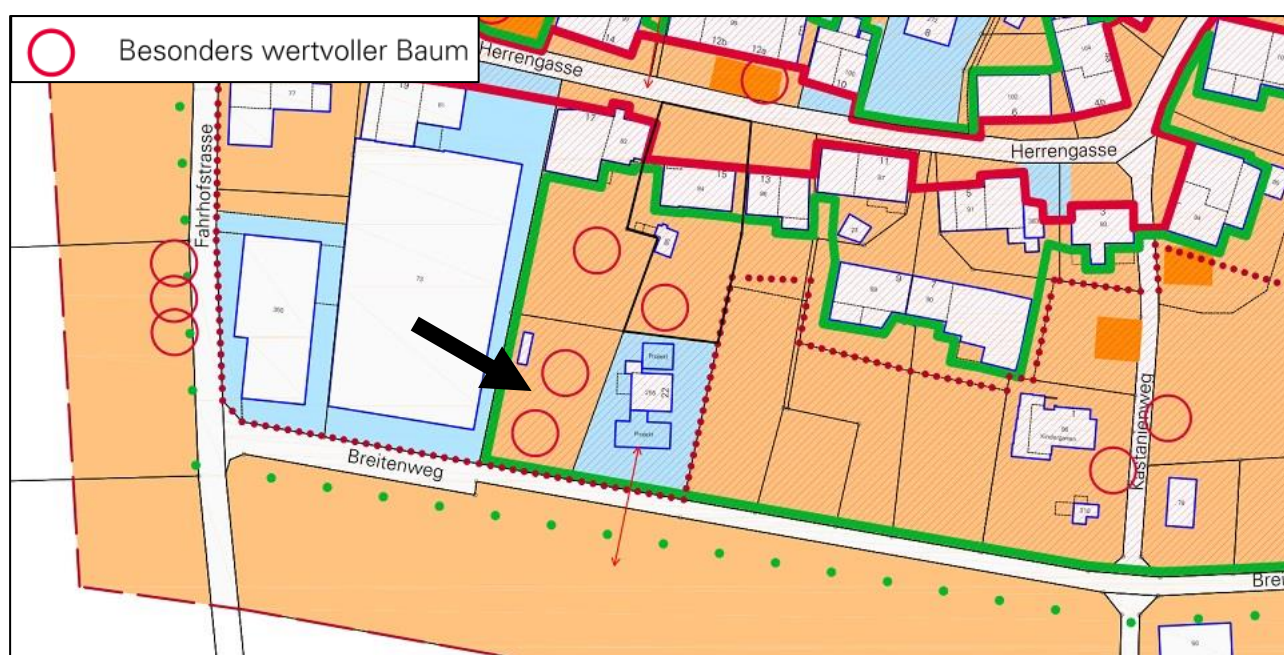


Abb. 4 Ausschnitt aus dem gartendenkmalpflegerischen Gutachten im Gebiet «Breitenweg West, Niederneunforn». Die im Bild mit einem schwarzen Pfeil markierten Bäume würden eine Überbauung dieser Parzelle verunmöglichen. Sie könnten genauso gut entlang des Breitenwegs ersetzt werden. Dies würde die Bebaubarkeit verbessern und zur Gestaltung des Siedlungsrandes beitragen.

3.2.4 Arbeitszone mit Wohnanteil (Art. 14)

Die Arbeitszone mit Wohnanteil (AW) ist in Kap. 3.4.6 detailliert erläutert.

3.2.5 Gefahrenzone (Art. 24)

Art. 24 verweist auf die grundeigentümergebundenen Bestimmungen der Gefahrenzone. Im Übrigen siehe Erläuterungen in Kap. 3.5.3.

3.2.6 Aufgehobene Hinweisartikel (Art. 23 – 25)

Bei den Art. 23 bis 25 handelt es sich um unverbindliche Hinweise, welche nicht genehmigt wurden (DBU-Entscheidung Nr. 30 vom 8. Mai 2019). Die Hinweise (Wald, Gewässer und Hecken) sind im Zonenplan dargestellt. Die Hinweisartikel werden formell aus dem BauR gestrichen.

3.2.7 Besondere Abstände und Masse (Art. 26)

Die Regelung der besonderen Grenzabstände für Anlagen, unterirdische Bauten, An- und Kleinbauten, etc. werden im Absatz 2 übersichtlich zusammengefasst und teilweise angepasst oder ergänzt. Folgende materiellen Änderungen werden vorgenommen:

- Für Anbauten wird ein minimaler Grenzabstand von 3 m festgelegt, analog zum reduzierten Grenzabstand für Kleinbauten. An- und Kleinbauten sind per Definition gleichartig (Höhe, Fläche, Nutzung), mit dem Unterschied, dass Kleinbauten freistehend sind. An- und Kleinbauten sollten folglich auch betr. Grenzabstand gleichbehandelt werden.
- Reduktion des Grenzabstandes von kleinen Gerätehäuschen und Fahrradunterstände auf 2 m. Die festgelegten Maximalmasse entsprechend den gemäss § 99 PBG bereits bewilligungsfreien «Gerätehäuschen». Die Regelung erlaubt eine bessere Nutzbarkeit des Baulandes, ohne dass dadurch die schutzwürdigen Interessen der Nachbarschaft übermässig beeinträchtigt werden.
- Festlegung des Grenzabstandes für Wärmepumpen auf 2 m. Wärmepumpen werden immer beliebter und es war bisher nicht eindeutig, welcher Grenzabstand dafür einzuhalten ist. In jedem Fall müssen die Wärmepumpen die lärmschutzrechtlichen Anforderungen einhalten, was zu grösseren Grenzabständen führen kann.
- Festlegung des Grenzabstandes für übrigen Anlagen, welche in Art. 26 nicht namentlich erwähnt sind, auf 2 m. Damit werden Unsicherheiten im Baubewilligungsverfahren ausgeräumt, denn das BauR definiert nur für die gängigsten Bauten und Anlagen Grenzabstände. Die Abgrenzung der Begriffe «Bauten» und «Anlagen» ist zudem nicht immer klar, da es sich um keine exakte Wissenschaft handelt.
- Reduktion des Grenzabstandes von optisch geschlossenen Grenzvorrückungen (z. B. Grenz- wände) von 3 m auf 2 m. Diese geringfügige Reduktion erfolgt im Sinne der Grenzabstandsre- duktion von bewilligungsfreien Gerätehäuschen, welche nach § 99 PBG bis zu 2.2 m hoch sein dürfen. Es wäre unverhältnismässig, wenn der reduzierte Grenzabstand von 2 m nicht auch für Grenzwände gelten würde. Für einen Nachbarn ist es unerheblich, ob die zurückversetzte Grenzwand Teil eines Gerätehäuschens ist oder nicht.

Formelle Änderungen betreffen die Aufhebung des Absatz 8, welcher neu im (thematisch passen- den) Art. 36 Abs. 3 enthalten ist. Art. 36 regelt die Dachgestaltung, wozu auch die Bestimmungen zur Anordnung von Attikageschossen an Hanglagen zählen.

3.2.8 Ökologischer Ausgleich in Bauzonen (Art. 27)

Es werden verschiedene Bestimmungen aufgenommen, die einen besseren ökologischen Aus- gleich im Baugebiet bezwecken sollen.

Aussenraumgestaltung

Für eine hohe Siedlungsqualität, für die Bewältigung des Klimawandels und für den ökologischen Ausgleich sind angemessene Grünflächen mit vorwiegend einheimischer, standortgerechter Be- pflanzung wichtig. Dieser Grundsatz wird im neuen Absatz 2 festgehalten. Es wird jedoch bewusst offengelassen, welche begrünte Fläche «angemessen» ist. Dies muss im Einzelfall unter Berück- sichtigung der lokalen Verhältnisse beurteilt werden. Gerade im Dorfkern gibt es dicht überbaute Grundstücke mit nur wenig Umgebungsgrün. Grundsätzlich sollte die versiegelte Fläche auf das erschliessungstechnisch bedingte Minimum begrenzt werden.

Einfriedungen mit Neophyten

Einfriedungen mit Hecken aus Neophyten sind verbreitet. Neophyten können für die heimische Flora und Fauna jedoch problematisch werden, insbesondere dann, wenn sie sich unkontrolliert verbreiten und dadurch das heimische Ökosystem durcheinanderbringen. Darunter fallen insbe- sondere die im Absatz 3 genannten Arten (Kirschlorbeer, Gold- und Sommerflieder). Zu bevorzu- gen sind Hecken aus einheimischen, standortgerechten Blüten- oder Wildsträuchern.

Steingärten

Gärten, die mit einer Plastikfolie abgedeckt und anschliessend mit Steinen zugeschüttet werden, sind immer beliebter, denn sie erfordern (vermeintlich) weniger Unterhalt. Darunter leidet aber die Artenvielfalt in den Gemeinden, denn diese «Steinwüsten» enthalten wenig oder gar keine Pflanzen. Häufig werden zudem Neophyten gepflanzt, die sich außerhalb des Gartens ausbreiten und die heimischen Pflanzen verdrängen und hiesigen Tieren kaum oder gar keine Nahrung bieten. Steingärten passen zudem nicht in das Ortsbild und helfen auch nicht gegen den Klimawandel. Diese negative Entwicklung soll mit dem Steingartenverbot im neuen Absatz 4 unterbunden werden. Davon ausgenommen sind «echte Steingärten» mit einem ökologischen Nutzen. Diese werden ohne Plastikfolie, mit Kies, Steinen oder Splitt gestaltet und mit einheimischen Pflanzen bestückt. Sie bieten einen optimalen Standort für Pflanzen aus der Gebirgsflora oder für trockenheitsverträgliche Pflanzen und bieten Lebensraum für einheimischen Insekten wie Wildbienen oder Nahrung für Schmetterlinge.

Siedlungsrand

Vgl. Erläuterungen in Kap. 2.4.11.

3.2.9 Qualitätssicherung (Art. 31)

Vgl. Erläuterungen in Kap. 2.4.2.

3.2.10 Dachgestaltung (Art. 36)

Dies ist eine formelle Änderung. Der Wortlaut im neuen Absatz 3 stammt aus dem aufgehobenen Art. 26 Abs. 8. Die Verschiebung der Bestimmung begründet sich durch die thematische Gliederung, denn in Art. 36 wird die Dachgestaltung geregelt. Dazu gehört auch die Anordnung von Attikageschossen an Hanglagen.

3.2.11 Sektionaltore (Art. 39)

In den letzten Jahren sind vermehrt Anfragen für Sektionaltore eingegangen, die der Gemeinderat nicht immer gutgeheissen hat. Dies hat zu Diskussionen geführt, weshalb der Gemeinderat einen Grundsatzentscheid gefällt hat: In der Dorfzone sowie bei Schutzobjekten oder in unmittelbarer Nähe von Schutzobjekten sind Sektionaltore nicht gestattet. Wo Sektionaltore erlaubt sind, haben sich diese in das Ortsbild und die Umgebung einzupassen und sind entsprechend zu gestalten (z. B. mit einer Holzverschalung). Dieser Grundsatzentscheid wird im neuen Art. 39 in das BauR aufgenommen.

3.2.12 Terrainveränderungen und -gestaltung (Art. 40)

Es hat sich gezeigt, dass die bisherigen Bestimmungen zur Terraingestaltung einer Präzisierung bedürfen. Mit dem neuen Absatz 1 soll sichergestellt werden, dass sich Neubauten optimal in das Gelände einfügen und Terrainveränderungen auf das Minimum beschränkt bleiben. Dies ist vor allem bei langen, parallel zur Hangrichtung angeordneten Bauten wichtig, die ohne eine Staffelung in der Höhe erhebliche Abgrabungen auf der Hangseite nach sich ziehen.

3.2.13 Solaranlagen auf Dächern (Anhang 2)

Der neue Anhang 2 folgt einem Grundsatzentscheid des Gemeinderates und soll Bauherrschaften sensibilisieren, der optischen Qualität von Solaranlagen auf Dächern gebührend Beachtung zu schenken.

3.3 Zonenplan: Änderungen Bauzonen

Hinweis: In der «Zonenplanänderungstabelle» (vgl. Beilage 3) sind diejenigen Änderungen aufgelistet und nummeriert, die Bauzonen betreffen (inkl. Flächen- und Zonenangaben). Diese Zonenplanänderungen sind in der nachfolgenden Liste erläutert. Die Nummerierung ist identisch mit dem Änderungsplan und der Änderungstabelle.

Nr.	Ort	Erläuterung / Begründung
1	Fahrhof	Diese Verkehrsflächen werden den Bauzonengrenzen angepasst und folglich den «Strassenflächen ausserhalb Bauzonen» zugewiesen.
2	Ossingerstrasse, Oberneunforn	Diese Fläche umfasst den Radweg und ist Bestandteil der Strassenparzelle Nr. 232. Die Fläche wird den «Strassen und Wege innerhalb Bauzonen» zugewiesen.
3	Ossingerstrasse, Oberneunforn	Diese Fläche ist Teil der Landwirtschaftsparzelle Nr. 1095 und wird der «Landwirtschaftszone» zugewiesen.
4	Parz. 1070, Oberneunforn	Diese Fläche befindet sich im Spickel von Webergasse und Hauptstrasse. An der breitesten Stelle ist sie rund 11 m tief. Aufgrund der geltenden Strassenabstände (4 m zu Haupt- / 3 m zu Gemeindestrasse) ist die Fläche für eine Überbauung nicht geeignet. Auf dieser Fläche befinden sich Einzelbäume, die das Strassen- und Ortsbild aufwerten. Sie wird der «Freihaltezone» zugewiesen.
5	Parz. 214, Oberneunforn	Die Parzelle Nr. 214 ist in Gemeindebesitz. Auf dieser Fläche wurden kürzlich ein öffentlicher Parkplatz und die Bushaltestelle «Oberneunforn, Dorf» mit Veloabstellplätzen erstellt. Der Nutzung folgend wird sie der «Zone für öffentliche Bauten und Anlagen» zugewiesen.
6	Parz. 21, Oberneunforn	Die Parzelle Nr. 21 wird ausschliesslich privat (für Wohnen) genutzt. Die Grundeigentümerschaft hat dem Gemeinderat einen Antrag auf Umzonung zur «Dorfzone A» eingereicht, welcher mit dieser Zonenplanänderung vollzogen wird. Damit wird die heutige Nutzung zonenkonform.
7	Parz. 24, Oberneunforn	Diese Fläche ist Teil der Parzelle Nr. 24 (Schloss Oberneunforn), die sich im Besitz der Politischen Gemeinde befindet. Die Zonierung wird angepasst, sodass sich die gesamte Parzelle Nr. 24 in der «Zone für öffentliche Bauten und Anlagen» befindet.
8	Parz. 62, Oberneunforn	Diese Flächen sind überbaut und Teil des weitgehend überbauten Siedlungsgebiets. Die betreffenden Bauten werden heute nicht mehr landwirtschaftlich genutzt, weshalb sie auf einen Standort in der Bauzone angewiesen sind (zonenkonforme Nutzung). Die Grundeigentümerschaften haben dem Gemeinderat entsprechende Anträge eingereicht. Für diese Einzonungen wurde eine «Voranfrage zur Abgrenzung der Bauzone» beim ARE eingereicht und die Gründe für die Einzonungen dargelegt. Gemäss Schreiben des ARE vom 02.02.2021 seien die Einzonungen grundsätzlich genehmigungsfähig, sofern damit die prognostizierte Auslastung des Zonenplans nicht unter 85 % fällt, was eingehalten wird.
9	Parz. 89 + 91, Oberneunforn	
10	Parz. 174, Oberneunforn	
11	Parz. 1109, Oberneunforn	Diese Verkehrsfläche wird den Bauzonengrenzen angepasst und folglich der «Strassenflächen ausserhalb Bauzonen» zugewiesen.
12	Bachstrasse, Oberneunforn	Diese Fläche ist Teil der Strassenparzelle Nr. 163 (Bachstrasse), die sich in Gemeindebesitz befindet. Sie wird den «Strassen und Wege innerhalb Bauzonen» zugewiesen.
13	Parz. 158, Oberneunforn	Diese Fläche ist Teil der privaten Parzelle Nr. 158. Sie wird der «Dorfzone A» zugewiesen.
14	Nummer nicht vergeben	
15	Nummer nicht vergeben	
16	Parz. 134, Oberneunforn	Der ehemalige Kindergarten in Oberneunforn wird heute privat für Wohnzwecke genutzt. Mit der Zuweisung dieser Fläche zur «Dorfzone B» wird die Nutzung legalisiert, bzw. zonenkonform. Es wird nur der für das Wohnen effektiv benötigte Parzellenteil umgezont. Die neue Zonen-grenze verläuft in einem Abstand von ca. 6 m zur südlichen Hausfassade, sodass genügend Platz für eine angemessene Umgebungsgestaltung (Sitzplatz, etc.) in der Dorfzone vorhanden bleibt. Der südliche Parzellenteil soll demgegenüber nicht überbaut werden können (vgl. nachfolgende Zonenplanänderung Nr. 17)
17	Parz. 134, Oberneunforn	Diese Fläche befindet sich ausserhalb des weitgehend überbauten Gebiets am sensiblen Dorfrand, welcher laut ISOS und Gemeinderat möglichst unverbaut erhalten werden soll. Sie wird der «Landwirtschaftszone» zugewiesen.

Nr.	Ort	Erläuterung / Begründung
		Die Fläche umfasst den Garten des ehemaligen Kindergartens mit Gerätehäuschen. Für die bestehenden, nicht landwirtschaftlich genutzten Bauten und Anlagen gilt fortan die Besitzstandsgarantie nach § 94 PBG.
18	Breitenweg, Oberneunforn	Im Sinne der Auszonung Nr. 17 werden die anstossenden Strassenflächen den «Strassenflächen ausserhalb Bauzonen» zugewiesen.
19	Parz. 3, Oberneunforn	Diese Fläche ist Teil der landwirtschaftlich genutzten Parzelle Nr. 3. Sie umfasst einen schmalen, baulich nicht nutzbaren Streifen am Siedlungsrand, welcher der «Landwirtschaftszone» zugewiesen wird.
20 21	Parz. 47, Oberneunforn	Die Zonierung im Bereich der neuen Erschliessungsanlagen im Gebiet Stocken werden gemäss dem Detailausschnitt auf dem Änderungsplan geringfügig angepasst. Flächen innerhalb der ausgemarkten, öffentlichen Strassen- und Wegparzellen werden den «Strassen und Wege innerhalb Bauzonen» zugewiesen (Nr. 21). Umgekehrt werden die Flächen auf den Privatparzellen der «Dorfzone A» zugewiesen (Nr. 20).
22	Parz. 2048, Niederneunforn	Diese Fläche ist Teil des Hofes auf Parzelle Nr. 2048. Die Parzelle umfasst die «Wohnzone W2H» oberhalb und die «Dorfzone A» unterhalb der bestehenden Geländeböschung. Mit der Zonenplanänderung werden die beiden Zonen auf die Geländeböschung abgestimmt angepasst so dass sämtliche, dem Hof zuzuordnenden Flächen unterhalb der Geländeböschung der «Dorfzone A» zugewiesen sind.
23	Parz. 2559, Niederneunforn	Diese Fläche ist Teil der landwirtschaftlich genutzten Parzelle Nr. 2559. Aufgrund ihrer Form und der bestehenden Parzellierung ist sie baulich nicht nutzbar. Sie wird der «Landwirtschaftszone» zugewiesen.
24	Schaffhauserstrasse, Niederneunforn	Diese Verkehrsfläche wird den Bauzonengrenzen angepasst und folglich der «Strassenflächen ausserhalb Bauzonen» zugewiesen.
25	Parz. 2102, Niederneunforn	Diese Verkehrsfläche wird den Bauzonengrenzen angepasst und folglich der «Strassenflächen ausserhalb Bauzonen» zugewiesen.
26	Parz. 2067, Niederneunforn	Diese Fläche umfasst eine steile Böschung an der Schaffhauserstrasse und ist im Besitz des Kantons. Sie ist baulich nicht nutzbar und wird folglich der «Freihaltezone» zugewiesen.
27	Rebweg, Niederneunforn	Diese Verkehrsfläche wird den Bauzonengrenzen angepasst und folglich der «Strassenflächen ausserhalb Bauzonen» zugewiesen.
28	Parz. 258, Niederneunforn	Diese Kleinstparzellen sind in Gemeindebesitz und umfassen je einen Dorfbrunnen. Sie werden folglich der «Zone für öffentliche Bauten und Anlagen» zugewiesen.
29	Parz. 2164, Niederneunforn	
30.1 30.2	Parz. 2161 + 2162, Niederneunforn	Die Grundeigentümerschaft plant eine Gesamtarealentwicklung auf den Parzellen. Nrn. 2161 und 2162. Nach einer Ortsanalyse und ersten Volumenstudien wurde das Gespräch mit den Behörden gesucht. Dieses erfolgte am 1. März in Frauenfeld mit den massgeblich beteiligten Personen der Gemeinde, des kantonalen Hochbauamts, der Denkmalpflege sowie des Architekturbüros und der Bauherrschaft. Gemeinsam wurde am Modell eine Lösung entwickelt, welche von allen Teilnehmern als sympathisch empfunden wird. Das Resultat ist in der vorliegenden Zonenplanänderung berücksichtigt. Der Vorschlag zielt darauf ab, die Fläche von 366 m² aus der Freihaltezone der Parzelle Nr. 2161 mit derselben Fläche auf der Parzelle Nr. 2162 der Dorfzone A abzutauschen. Durch den Abtausch wird die Möglichkeit geboten, nach dem Abbruch des bestehenden Schopfs auf dem Baufeld C, ein neues Gebäude zu erstellen. Zusammen mit dem Baufeld D bildet es eine Einheit, welche vom Grünraum umgeben wird. Mit den beiden Punktbauten und dem umfliessenden Grünraum entsteht eine Zäsur zwischen der historischen Substanz der Baufelder A/B und der heterogenen, neuzeitlichen Bebauungsstruktur am südlichen Ende zum Ergetenacker.



Abb. 5 Ideenskizze «Arealentwicklung Widenacker», innoraum ag, 01.03.2022

Nr.	Ort	Erläuterung / Begründung
31	Ergetenackerstrasse, Niederneunforn	Diese Fläche ist Teil der öffentlichen Strassenparzelle Nr. 2544 (Ergetenackerstrasse). Sie wird den «Strassen und Wegen innerhalb Bauzonen» zugewiesen.
32	Parz. 2175, Niederneunforn	Diese Fläche war für eine mögliche Erschliessung des Baugebietes eingezont worden. Sie wird heute landwirtschaftlich genutzt und auch nicht mehr für eine Erschliessung benötigt. Die Fläche wird der «Landschaftsschutzzone» zugewiesen.
33	Parz. 2158, Niederneunforn	Das eingezonte Strassenstück hat keine Erschliessungsfunktion für das Baugebiet (keine Zufahrten zu Bauparzellen vorhanden). Die Fläche wird den «Strassenflächen ausserhalb Bauzonen» zugewiesen.
34	Parz. 162, Oberneunforn	Diese Kleinstparzelle im Spickel Bach-/Hauptstrasse ist baulich nicht nutzbar. Darüber hinaus umfasst sie einen für das historische Ortsbild besonders wertvollen Garten (vgl. Richtplananhang A5), der aktuell jedoch nur als Rasen genutzt wird. Mit der Zuweisung zur «Freihaltezone» wird dieser Ausgangslage Rechnung getragen.
35	Gewerbegebiet Niederneunforn	Vgl. Erläuterungen in Kap. 3.4.6.
36	Parz. 2481, Niederneunforn	Das eingezonte Strassenstück hat keine Erschliessungsfunktion für das Baugebiet (keine Zufahrten zu Bauparzellen vorhanden). Die Fläche wird den «Strassenflächen ausserhalb Bauzonen» zugewiesen.
37.1 37.2	Primarschulhaus Rietacker	Mit der Änderung Nr. 37.1 werden die offenen Gewässerflächen des Brüelbachs dem Zonenplanhinweis «Gewässer» zugewiesen. Die Änderung ist formeller Natur. Der bestehende Versickerungsteich ist kein natürliches Gewässer und muss folglich dem Baugebiet zugewiesen werden. Die Änderung Nr. 37.2 ist formeller Natur.

Tab. 1 Erläuterungen zu den Änderungen der Bauzonen (Vgl. Änderungsplan- und Änderungstabelle)

3.4 Zonenplan: Änderungen Nichtbauzonen

Hinweis: Diese Änderungen sind im Änderungsplan nicht nummeriert.

3.4.1 Verkehrsflächen

Wo Strassen und Wege im Nichtbaugebiet abparzelliert und im Besitz der Unterhaltskorporation Neunforn sind, werden diese Flächen ausnahmslos den «Strassenflächen ausserhalb Bauzonen» zugewiesen. Wo dies nicht der Fall ist, werden die bisher als «Strassenflächen ausserhalb Bauzonen» ausgewiesene Flächen der tatsächlichen Nutzungen angepasst (Zuweisung zur «Landwirtschaftszone» oder «Landschaftsschutzzone»). Dies betrifft diverse, über das ganze Nichtbaugebiet verteilte Zonenplanänderungen.

3.4.2 Wald / Statische Waldgrenzen

Die statischen Waldgrenzen wurden sowohl innerhalb, als auch ausserhalb der Bauzonen festgestellt und im Zonenplan als Hinweise abgebildet. Innerhalb der festgestellten Waldgrenzen gelten die eidgenössische und kantonale Waldgesetzgebung.

Einwachsende Flächen ausserhalb der festgelegten Waldgrenzen werden mit der Zeit nicht mehr automatisch zu Wald im Sinne des Waldgesetzes. Ein Rückschnitt bis zur festgelegten Waldgrenze kann ohne Rodungsbewilligung vorgenommen werden.

Die Zuweisung von Flächen zum Wald wurde gesamthaft überprüft. Sämtliche Flächen innerhalb der statischen Waldgrenze werden dem Wald zugewiesen. Dies betrifft einzelne, über das ganze Nichtbaugebiet verteilte Zonenplanänderungen.

3.4.3 Gewässer

Die Parzelle Nr. 2549 ist der Naturschutzzone zugewiesen. Die Fläche des Moores war bisher jedoch der Hinweiszone «Gewässser» zugewiesen. Das Moor wird formell in die Naturschutzzone umgezont (analog den bestehenden Mooren in der Gemeinde).



Abb. 6 Luftbild der Parzelle Nr. 2549. Der rote Bereich umfasst das Moor, welches formell der Naturschutzzone zugewiesen wird.

3.4.4 Naturschutzzonen

Nach § 14 Abs. 1 PBV umfassen Naturschutzzonen Gebiete, die dem integralen Schutz, der Pflege und dem Unterhalt seltener und gefährdeter Pflanzenarten und Tieren dienen. Die bestehenden Naturschutzzonen wurden wie folgt angepasst:

Aufhebung der Naturschutzzonen im Wald

Sämtliche «Naturschutzzonen im Wald» werden formell aufgehoben und im Zonenplan als Wald dargestellt.

Im Wald richten sich die Zulässigkeit von Bauten und Anlagen sowie Eingriffe nach Bundesrecht und kantonalem Recht. Gemäss Thurgauer Waldgesetz (RB 921.1) sind dies:

- *Waldentwicklungspläne* legen die langfristigen Ziele der Waldentwicklung behördenverbindlich fest. Dabei werden die Interessen der Gemeinden angemessen berücksichtigt. Die Pläne werden öffentlich bekanntgemacht. Sie haben Richtplancharakter.
- *Ausführungspläne* legen die mittelfristigen Ziele und Massnahmen fest, die zur Umsetzung der Waldentwicklungspläne notwendig sind. Sie werden während 30 Tagen öffentlich aufgelegt und sind in Bezug auf Walderhaltungsmassnahmen eigentümerverbindlich. Sie haben Zonenplancharakter.

Der Naturschutz im Wald wird durch diese forstlichen Planungsinstrumente geregelt. Eine kommunale «Naturschutzzone im Wald» als Festlegung im Zonenplan ist folglich nicht mehr notwendig.

Anpassungen im Gebiet Barchetsee

Die im Änderungsplan dargestellten Zonenplanänderungen im Gebiet Barchetsee sind formeller Natur und haben keinen Einfluss auf den tatsächlichen Schutzbereich. Einerseits werden die Naturschutzzonen im Wald aufgehoben (vgl. Erläuterungen oben), andererseits wird die bisherige «Kantonale Naturschutzzone» der regulären «Naturschutzzone» zugewiesen.

Die Naturschutzzonen im Gebiet Barchetsee werden durch den Kanton mittels Schutzplan gesichert, weshalb sie bisher als «Kantonale Naturschutzzonen» bezeichnet waren. Diese Bezeichnung findet sich im einheitlichen, kantonalen Zonenkatalog jedoch nicht, weshalb darauf verzichtet wird.

Anpassungen im Gebiet Schöffäuli

Das Gebiet Schöffäuli umfasst ein Auenschutzgebiet, das durch einen kantonalen Schutzplan gesichert ist.

Die Situation in der Aufweitung der Thur verändert sich laufend. Die aktuellen AV-Daten wurden im Rahmen der periodischen Nachführung aufgrund der zu diesem Zeitpunkt verfügbaren Grundlagen erfasst. In diesem Spezialfall war das Forstamt des Kantons Thurgau involviert (statische Waldgrenze, Waldgebiet). Gemäss den Empfehlungen des Forstamtes (Nathalie Pfäffli, Leiterin Walderhaltung) wird die Zonierung im Gebiet gemäss den aktuell gültigen Bodenbedeckungslinien der amtlichen Vermessung (Stand vom Juni 2020) sowie gemäss den statischen Waldgrenzen angepasst. Diese formellen Anpassungen haben keine Auswirkungen auf den Naturschutz.

Anpassungen im Gebiet Äuli

Diese Naturschutzzone an der Grenze zur Gemeinde Ossingen wurde dem Wunsch des ARE (Abteilung Natur und Landschaft, Rolf Niederer) entsprechend vergrössert.

3.4.5 Umzonung des Abbaugebiets Schoofbüel

Der Kiesabbau im Gebiet Schoofbüel wurde abgeschlossen: Die Grube ist aufgefüllt, rekultiviert und die Fläche wurde wieder einer landwirtschaftlichen Nutzung zugeführt. Die Zonierung im Gebiet wird wieder dem Stand von früher angepasst und der alte Gestaltungsplan «Kiesabbau Schaffbüel – Morgensonne» wird formell noch aufgehoben.

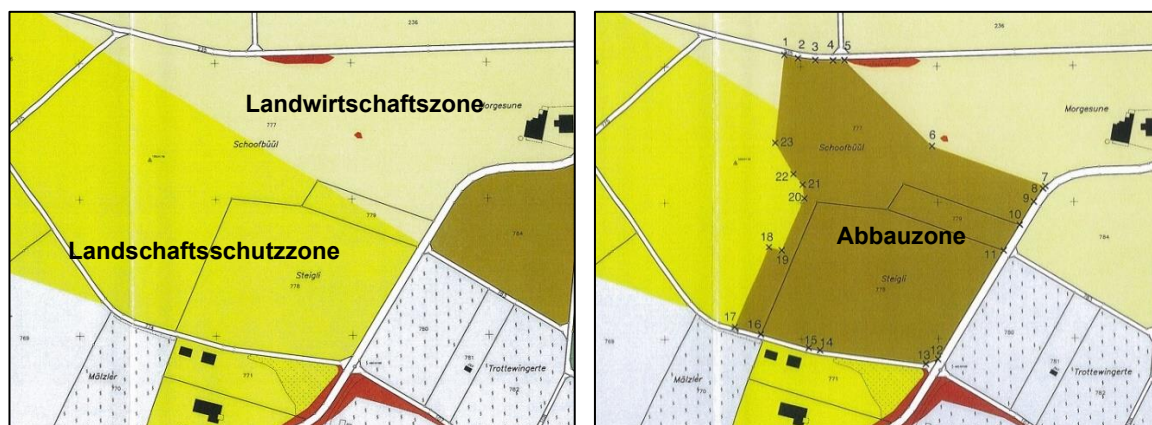


Abb. 7 Ausschnitte aus dem Zonenänderungsplan von 2012. Links: Alte Zonierung, welche im Zonenplan 2022 wieder so angepasst wird. Rechts: Abbauzone von 2012.

3.4.6 Neue «Arbeitszone mit Wohnanteil» (AW) in Niederneunforn

Ausgangslage / Anlass

Das Arbeitsgebiet am östlichen Dorfeingang von Niederneunforn hat ein hohes Innenentwicklungspotential. Lediglich auf den östlichen Parzellen Nrn. 2181 und 2182 befindet sich ein Gewerbebetrieb, der aufgrund seiner Art als höchstens mässig störend einzustufen ist. Auf der mittleren Parzelle Nr. 2180 besteht eine alte Remise. Auf der westlichsten Parzelle Nr. 2179 besteht eine Kleinbaute sowie ein Abstellplatz der Weinberg-Garage.



Abb. 8 Luftbild des Arbeitsgebiets beim Dorfeingang Niederneunforn (Quelle: map.geo.tg.ch / April 2022)

Das Bauland liegt am Hangfuss und ist zum Teil sehr steil (bis zu 20 % Geländeneigung). Gemäss rechtskräftigem Zonenplan ist es der Arbeitszone Gewerbe (AG) zugewiesen, in welcher auch stark störende Betriebe zulässig wären. Vom Gebiet aus ergeben sich wunderbare Aus- und Durchblicke auf die Voralpen.

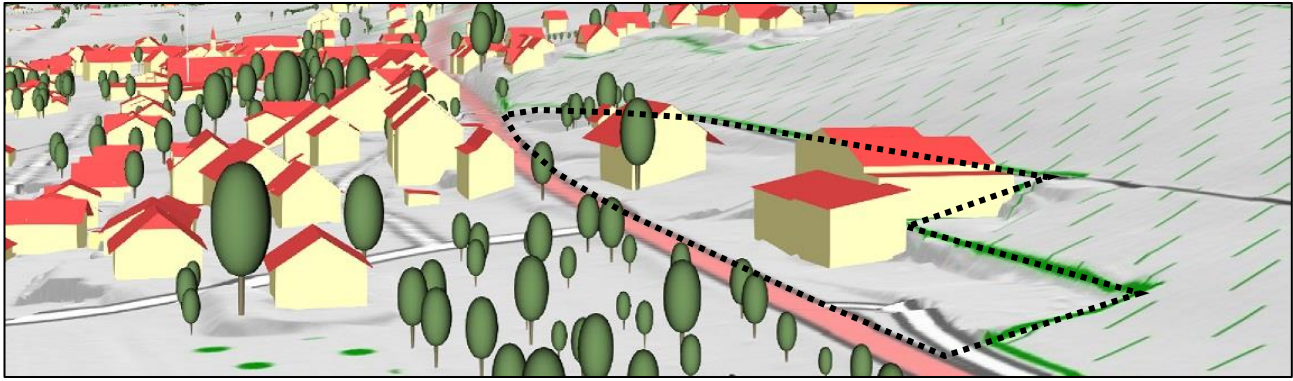


Abb. 9 3D-Modell des Arbeitsgebiets beim Dorfeingang Niederneunforn (Quelle: map.geo.admin.ch / April 2022).

Entwicklungsvorstellungen

Die anspruchsvolle Topografie erfordert eine umsichtige Planung von Gewerbebauten, sodass keine zu starken Eingriffe in das Gelände erfolgen und das sensible Ortsbild am Dorfeingang aufgewertet werden kann. Die Bebauung des Gebiets soll dazu über die Grenze der Schaffhauserstrasse hinweg auf den Bereich vis-à-vis abgestimmt werden. Dies betrifft die Gestaltung von Bauten und Anlagen sowie insbesondere die Nutzung. Eine stark störende Gewerbenutzung (z.B. eine Sägerei), die nach rechtskräftigem Zonenplan möglich wäre, ist nicht erwünscht, denn vis-à-vis der Schaffhauserstrasse wäre nach Zonenplan auch eine reine Wohnnutzung möglich.

Aus Sicht des Gemeinderates wäre eine max. zweigeschossige Bebauung mit Gewerbebauten sowie darauf aufgesetzte, für Wohnen nutzbare Dachgeschosse optimal. Mit dieser Nutzungsanordnung könnte die besondere Topografie optimal berücksichtigt, die wunderschöne Aussicht sinnvoll genutzt und der Bezug zur Nutzung im Gebiet vis-à-vis hergestellt werden. Dabei soll im Bereich der Arbeitszone keine übermässige Wohnnutzung stattfinden, sondern lediglich Wohnungen mit Bezug zum Gewerbe realisiert werden können (Betriebsleiterwohnungen).

Umsetzung / Massnahmen

Die Entwicklungsvorstellungen des Gemeinderates sind bei der rechtskräftigen Zonierung nicht umsetzbar. In der Arbeitszone Gewerbe sind nach § 8 Abs. 3 PBV Wohnnutzungen nur für betrieblich standortgebundenes Personal gestattet. Was das genau bedeutet, ist jeweils im Einzelfall zu klären. Grundsätzlich müsste aber nachgewiesen werden, dass die in der Arbeitszone wohnhafte Person aufgrund betrieblicher Abhängigkeiten darauf angewiesen ist, dass sie unmittelbar am Betriebsstandort wohnen muss, z.B., weil sie mit der Wartung von Maschinen beauftragt ist, die auch in der Nacht laufen und bedient werden müssen. Aus Sicht des Gemeinderates dürfte es aber nur sehr wenige Betriebe geben, die auf eine solche Standortgebundenheit eines Teils des Personals angewiesen sind, die sich hier niederlassen möchten.

Damit die Entwicklungsvorstellungen des Gemeinderates realisiert werden können, soll das Gebiet mit der Zonenplanänderung Nr. 35 in die Arbeitszone mit Wohnanteil (AW) umgezont werden. Dabei würde es sich um eine ortsbezogene Spezialbauzone handeln, die der überwiegend gewerblichen Nutzung vorbehalten wäre.

Die Höchst- und Mindestmasse der neuen Arbeitszone mit Wohnanteil (AW) gemäss BauR entsprechen weitgehend ihrem Pendant, der Arbeitszone Gewerbe (AG). Es gibt jedoch folgende Abweichungen:

- Für Wohnen wird eine Geschossflächenziffer von 0.1 eingeführt. Somit wären 10 % der Baulandflächen als Wohnflächen nutzbar, was im Grund genommen einer Betriebsleiterwohnung entspricht.
- Das planungsrechtliche und das lärmschutzrechtliche Immissionsmass werden begrenzt auf «höchstens mässig störend», bzw. die Empfindlichkeitsstufe III nach Lärmschutzverordnung.

Damit wird die Vereinbarkeit der Nutzungen Gewerbe und Wohnen im gesamten Gebiet verbessert.

- Reine Wohnbauten werden untersagt. Betriebsleiterwohnungen im Dachgeschoss wären jedoch möglich.

Parzelle Nr.	2179	2180	2181 + 2182	TOTAL
anrechenbare Landfläche (m ²)	1'817	2'546	2'724	7'087
GFZ Wohnen	0.1	0.1	0.1	0.1
Geschossfläche Wohnen (m ²)	182	255	272	709

Tab. 2 Nachweis der möglichen Geschossflächen für Wohnen.

Interessenabwägung

Aus Sicht des Gemeinderates hat die Arbeitszone mit Wohnanteil (AW) keinen negativeren Einfluss auf Raum und Umwelt, als dies die reine Arbeitszone hätte, zumal eine GFZ für Wohnen von 0.1 sehr tief ist und damit im Grunde genommen nur Betriebsleiterwohnungen ermöglicht werden. Durch die Reduktion des planungsrechtlichen und lärmschutzrechtlichen Immissionsmasses wäre sogar von einem besseren Schutz für die gebaute Umwelt auszugehen. In jedem Fall wäre diese Zonenplanänderung bezüglich Nutzungsart unerheblich, zumal ja auch in der reinen Arbeitszone (unter Vorbehalt) vereinzelte Wohnungen möglich sind.

Die Zonenplanänderung würde dem Gemeinderat ermöglichen, die oben beschriebenen, positiven Entwicklungsvorstellungen umsetzen zu können und Gestaltung und Nutzung im gesamten Entwicklungsgebiet aufeinander abzustimmen. Gemäss Richtplanmassnahme 1.7 ist dazu die Durchführung eines qualitätssichernden Verfahrens (Testplanung / Studienauftrag / Wettbewerb) und die eigentümerverbindliche Umsetzung dessen in einem Gestaltungsplan vorgesehen. Mit diesem Vorgehen soll ein optimaler Ortsbildschutz sichergestellt werden.

Aus Sicht des Gemeinderates ist die Umzonung mit den Zielen und Grundsätzen der Raumplanung, insbesondere mit dem KRP und dem PBG/PBV, vereinbar. Durch das Ermöglichen einer Wohnnutzung im Umfang von lediglich max. 10 % der Baulandflächen erfolgt keine Umzonung in eine kapazitätsrelevante WMZ-Zone, sondern eine auf die Ortsbauliche Situation und die kommunalen Interessen abgestimmte Umzonung in eine neue Sonderbauzone. Die kommunalen Bestimmungen der Arbeitszone mit Wohnanteil (AW) setzten sich denn auch rechtsgenügend ab von den kantonalen Bestimmungen der Arbeitszone gemäss § 9 PBV. Es sollte daher im Ermessen der Gemeinde liegen, diese Sonderbauzone einführen zu können.

3.5 Zonenplan: Änderungen überlagernde Zonen

3.5.1 Gestaltungsplanpflicht

Zonen mit Gestaltungsplanpflicht erfassen Gebiete, die insbesondere der Einpassung von Bauten und Anlagen ins Orts- und Landschaftsbild sowie der differenzierten baulichen Verdichtung oder der Regelung von Schutzmassnahmen für Gebiete in den Gefahrenzonen dienen (§ 20 PBV).

Mit Gestaltungsplänen können die Entwicklungsziele des Siedlungsentwicklungskonzeptes (vgl. Beilage 2), bzw. des kommunalen Richtplans grundeigentümerverbindlich umgesetzt werden.

Die Zonen mit Gestaltungsplanpflicht wurde wie folgt angepasst (Aufzählung gemäss Änderungsplan):

Bst.	Ort	Erläuterung / Begründung
A	Oberneunforn, Breitenweg Ost	Die Zone mit Gestaltungsplanpflicht wird zur Sicherstellung der Planungsziele des kommunalen Richtplans betreffend 1.9: Entwicklungsgebiet «Breitenweg West», Oberneunforn (vgl. Erläuterungen zum Richtplan) festgelegt.
B	Oberneunforn, Stockenweg	Die bestehende Zone mit Gestaltungsplanpflicht wird dem effektiven Perimeter des Gestaltungsplans Stocken angepasst.
C	Niederneunforn, Giiger	Die bestehende Zone mit Gestaltungsplanpflicht wird auf die Zonenplanänderung Nr. 22 sowie das Richtplan-Entwicklungsgebiet 1.4 angepasst. Die Zone mit Gestaltungsplanpflicht umfasst neu die Baulandreserve in der Wohnzone W2H sowie die Zufahrtsrichtung über den Hof in der Dorfzone A. Sie stellt sicher, dass die Planungsziele des kommunalen Richtplans erreicht werden können.
D	Niederneunforn, Bungerte	Die bestehende Zone mit Gestaltungsplanpflicht wird auf das Richtplan-Entwicklungsgebiet 1.5 angepasst. Im Zuge der Überprüfung hat sich gezeigt, dass die Erschliessung des Entwicklungsgebiets von Osten her (im Bereich der aufgehobenen Zone mit Gestaltungsplanpflicht) nicht sinnvoll ist. Dieser Bereich liegt im Innenhof des ansässigen landwirtschaftlichen Betriebs (Parzelle Nr. 2020). Eine Erschliessung über den Innenhof ist für den Betrieb unzumutbar. Folglich rechtfertigt sich auch die Gestaltungsplanpflicht für diesen Bereich nicht mehr.
E	Niederneunforn, Ergetenacker	Der Gestaltungsplan Widenacker von 2005 regelt primär die Erschliessung des Gebiets Widenacker-/Ergetenackerstrasse sowie den Lärmschutz entlang der Schaffhauserstrasse. Im Bereich Widenacker-/Ergetenackerstrasse hat der Gestaltungsplan Widenacker seinen Zweck erfüllt und könnte aufgehoben werden, denn die Erschliessungsanlagen sind erstellt und das Gebiet ist mehrheitlich überbaut. Im Bereich der Schaffhauserstrasse und des Ortseingangs (Parzelle Nr. 2623) sollen in einem neuen Gestaltungsplan die aus öffentlicher Sicht relevanten Themen geregelt werden (Lärmschutz, Ortsbildschutz, Gestaltung des Ortseingangs, etc.). Die entsprechenden Ziele sind im Richtplan-Entwicklungsgebiet 1.7 festgehalten. Entsprechend diesen Ausführungen kann die Zone mit Gestaltungsplanpflicht im Bereich Widenacker-/Ergetenackerstrasse aufgehoben werden.
F	Niederneunforn, Bungerte	Diese Zone mit Gestaltungsplanpflicht wird zur Sicherstellung der Planungsziele des kommunalen Richtplans betreffend 1.7: Entwicklungsgebiet «Dorfeingang Ost», Niederneunforn festgelegt (vgl. Erläuterungen zum Richtplan).
G	Niederneunforn, Ergetenacker West	Die bestehende Zone mit Gestaltungsplanpflicht wird auf das Richtplan-Entwicklungsgebiet 1.6 angepasst und umfasst die drei bestehenden, landwirtschaftlich genutzten Hallen an der Ergetenackerstrasse. Sie stellt sicher, dass die Planungsziele des kommunalen Richtplans erreicht werden können.

Tab. 3 Erläuterungen zu den Änderungen der Zonen mit Gestaltungsplanpflicht (vgl. Änderungsplan).

3.5.2 Zonen archäologischer Funde

Gemäss Rückfrage beim Amt für Archäologie³ sind keine Änderungen an den «Zonen archäologischer Funde» notwendig.

3.5.3 Gefahrenzone

Gemäss KRP-Planungsauftrag 1.11 B setzen die Gemeinden die Gefahrenkarten in der Nutzungsplanung um. Die Gefahrenkarten sind ein behördenverbindliches Instrument zur Vorbeugung von Schäden bei Naturgefahren (überwiegend betreffend Hochwasser). Sie werden im Zonenplan als überlagernde Gefahrenzonen nach § 21 PBV ausgeschieden.

Die Gefahrenkarte wurde unverändert im Zonenplan abgebildet. Art. 24 BauR verweist auf die geltenden Bestimmungen.

Der Nachweis zum Umgang mit den Naturgefahren findet sich in Kap. 4.7.

³ Hansjörg Brem, Kantonsarchäologe, E-Mail vom 24.08.2021

4 Nachweis für die Behörden

Hinweis: Der Inhalt dieses Kapitels richtet sich in erster Linie an die Planungs- und Genehmigungsbehörden. Es umfasst den Nachweis über die Berücksichtigung übergeordneter Planungsziele und -grundsätze, soweit dies aus den vorangegangenen Erläuterungen nicht bereits hervorgeht.

4.1 Kapazitätsberechnung 2030 / 2040

Nach den Berechnungsvorgaben des Kantonalen Richtplanes wurde eine Kapazitätsberechnung sowohl vor, als auch nach der Zonenplanrevision vorgenommen. Die vor der Zonenplanrevision erstellte Kapazitätsberechnung ist in Kap. 6 des Grundlagenberichts (Beilage 1) abgebildet. Die nachfolgende Kapazitätsberechnung stützt sich auf den revidierten Zonenplan.

Hinweis: Die zugrunde gelegten Daten (Baulandreserven, Anzahl Einwohner und Beschäftigte) wurden für die Vernehmlassung nicht aktualisiert. Sie entsprechen dem Stand von 2020 (genauer Datenstand siehe Fussnoten bei den nachfolgenden Tab. 5 und Tab. 6). Eine Aktualisierung der Daten erfolgt für das öffentliche Planauflageverfahren.

Vergleich zum rechtskräftigen Zonenplan

Die im Zonenplan 2022 vorgesehen Ein-, Um- und Auszonungen bewirken Änderung der prognostizierten Zonenplanauslastung 2030/2040 in den Nachkommastellen, welche beim Runden wegfallen (keine Änderung).

Ausgangslage Zonenplan 2022

	RN-Dichte [RN/ha]	WMZ bebaut [ha]	WMZ unbebaut [ha]	Anzahl Raumnutzer in WMZ [RN]
Wohn-, Misch- und Zentrumszonen (WMZ)	31	34.84	4.19	1'083

Raumnutzerkapazitäten in den überbauten Wohn-, Misch und Zentrumszonen

	anzustrebende RN- Minstdichte* [RN/ha]	RN-Kapazität aufgrund anzustr. Minstdichte [RN]	RN-Kapazität aufgrund Nachverdichtungsauftrag [RN]	Subtotal 1 [RN]
Zonenplanhorizont 2030	31 + 1/3	12	20	31
Richtplanhorizont 2040	32 + 2/3	23	30	53
	siehe KRP-Festsetzung 1.2 B		siehe KRP-Festsetzung 1.2 C	

Raumnutzerkapazitäten in den unüberbauten Wohn-, Misch und Zentrumszonen

	RN-Minstdichte (massgebend) [RN/ha]	WMZ unbebaut [ha]	RN-Kapazität der unbebauten WMZ [RN]	Subtotal 2 [RN]
Zonen- und Richtplanhorizont 2030/2040	32	4.19	134	134
	siehe KRP-Festsetzung 1.2 B			

Total Raumnutzerkapazität

	Total RN-Kapazität [RN]
Zonenplanhorizont 2030	1'249
Richtplanhorizont 2040	1'270

Gemeindespezifische Auslastung (= erwartete RN in WMZ / Kapazität WMZ * 100)

	gem. ARE erwartete Raumnutzer in WMZ [RN]	Kapazität in WMZ [RN]	Auslastung WMZ [%]
Zonenplanhorizont 2030	1'069	1'249	86
Richtplanhorizont 2040	1'099	1'270	87

* bis 2030 ist 1/3 der Differenz zwischen tatsächlicher RN-Dichte (31 RN/ha) und der im KRP festgelegten Minstdichte (32 RN/ha) anzustreben; bis 2040 sind 2/3 anzustreben.

Tab. 4 Ergebnis der Kapazitätsberechnung (Berechnung vom 05.04.2022).

4.2 Auswertung Zonenplan (Flächen / Raumnutzer / Dichten)

Die nachfolgenden Auswertungen stützen sich auf den revidierten Zonenplan. Sie sind vergleichbar mit den Auswertungen des alten Zonenplanes (vor der Revision), welche sich in Kap. 6 des Grundlagenberichts (Beilage 1) befinden.

Hinweis: Die zugrunde gelegten Daten (Baulandreserven, Anzahl Einwohner und Beschäftigte) wurden für die Vernehmlassung nicht aktualisiert. Sie entsprechen dem Stand von 2020 (genauer Datenstand siehe Fussnoten bei den nachfolgenden Tab. 5 und Tab. 6). Eine Aktualisierung der Daten erfolgt für das öffentliche Planaufgabeverfahren.

Vergleich zum rechtskräftigen Zonenplan

Die im Zonenplan 2022 vorgesehen Ein-, Um- und Auszonungen bewirken einzelne, geringfügige Änderungen der zonenspezifischen Raumnutzerdichten (± 1 RN/ha), die insgesamt aber kaum ins Gewicht fallen (vgl. Ergebnis der Kapazitätsberechnung oben).

4.2.1 Auswertung Zonenplan (Flächen, Einwohner, Beschäftigte und Raumnutzer)

Zonenbezeichnung (Kürzel / Name)			Fläche [ha]	davon bebaut [ha]	davon unbebaut (1) [ha]	Einwohner (2)	Beschäftigte (3)	Raumnutzer (4) [RN]	RN-Dichte (5) [RN/ha]
Baugebiet	WMZ	DA Dorfzone A	21.84	19.17	2.67	536	86	622	32
		DB Dorfzone B	2.49	2.41	0.08	48	38	86	35
		W1 Wohnzone 1-gesch.	4.76	4.13	0.63	91	2	93	22
		W2 Wohnzone 2-gesch.	2.54	2.44	0.10	85	6	91	37
		W2E Wohnzone 2-gesch. Ebene	2.40	2.22	0.18	60	2	62	28
		W2H Wohnzone 2-gesch. Hang	5.00	4.47	0.53	123	7	130	29
	Übrige	AG Arbeitszone Gewerbe	2.56	1.60	0.96	2	81	83	52
		AW Arbeitszone mit Wohnanteil	0.71	0.71	0.00	4	7	11	15
		Oe Zone für öff. Bauten und Anlagen	3.26	3.26	0.00	9	18	27	8
		Fh Freihaltezone	0.71	-	-	0	0	0	0
StB Strassen und Wege innerhalb von Bauzonen		6.13	-	-	0	0	0	0	
Subtotal Baugebiet			52.40	40.4	5.15	958	246	1'204	30
Nichtbaugebiet	Lw Landwirtschaftszone	313.65	-	-	70	22	92	0	
	Ls Landschaftsschutzzone	366.00	-	-	38	11	49	0	
	Rb Rebbauzone	49.74	-	-	0	0	0	0	
	Ns Naturschutzzone	18.05	-	-	0	0	0	0	
	Ab Abbauzone	3.05	-	-	0	0	0	0	
	Gw Gewässer	17.93	-	-	0	0	0	0	
	WD Wald	264.96	-	-	0	0	0	0	
StNB Strassenflächen ausserhalb von Bauzonen		50.07	-	-	0	0	0	0	
Subtotal Nichtbaugebiet			1'083.45			108	33	141	0
Total Zonenplan 2022			1'135.85			1'066	279	1'345	1

(1) Gemäss Raum+ (aktualisiert), Stand: Juni 2020

(2) Gemäss Einwohneramt Neunforn, Stand: 28.05.2020

(3) Anzahl der Vollzeitäquivalente gemäss BFS-Daten von 2017 (STATENT)

(4) Raumnutzer (RN) = Summe der Einwohner und Beschäftigten (Vollzeitstellen)

(5) Die Raumnutzerdichte bezieht sich auf die bebauten Flächen.

Tab. 5 Auswertung des revidierten Zonenplanes (Berechnung vom 05.04.2022).

4.2.2 Raumnutzer in den kapazitätsrelevanten Wohn-, Misch- und Zentrumszonen (WMZ)

Zonenbezeichnung (Kürzel / Name)		Fläche [ha]	davon bebaut [ha]	davon unbebaut (1) [ha]	Anteil Reserven [ha]	Einwohner (2)	Beschäftigte (3)	Raumnutzer (4) [RN]	RN-Dichte (5) [RN/ha]
DA	Dorfzone A	21.84	19.17	2.67	12.2%	536	86	622	32
DB	Dorfzone B	2.49	2.41	0.08	3.2%	48	38	86	35
W1	Wohnzone 1-gesch.	4.76	4.13	0.63	13.2%	91	2	93	22
W2	Wohnzone 2-gesch.	2.54	2.44	0.10	3.9%	85	6	91	37
W2E	Wohnzone 2-gesch. Ebene	2.40	2.22	0.18	7.5%	60	2	62	28
W2H	Wohnzone 2-gesch. Hang	5.00	4.47	0.53	10.6%	123	7	130	29
Total WMZ 2022		39.03	34.84	4.19	10.7%	943	140	1083	31

(1) Gemäss Raum+ (aktualisiert), Stand: Juni 2020

(2) Gemäss Einwohneramt Neunforn, Stand: 28.05.2020

(3) Anzahl der Vollzeitäquivalente gemäss BFS-Daten von 2017 (STATENT)

(4) Raumnutzer (RN) = Summe der Einwohner und Beschäftigten (Vollzeitstellen)

(5) Die Raumnutzerdichte bezieht sich auf die bebauten Flächen.

Tab. 6 Auswertung der Wohn-, Misch- und Zentrumszonen (Berechnung vom 05.04.2022).

4.3 Ein- und Umzonungen in WMZ (KRP-Kriterien)

Der KRP definiert die zu erfüllenden Kriterien für Ein- und Umzonung in WMZ. Bei den folgenden Zonenplanänderungen ist der Nachweis erforderlich:

Nr.	Ort	Zone alt	Zone neu	Fläche (m ²)	Massnahme
6	Parz. Nr. 21, Oberneunforn	Oe	DA	557	Umzonung in WMZ
8	Parz. Nr. 62, Oberneunforn	Lw	DA	1'568	Einzonung in WMZ
9	Parz. Nr. 89 + 81, Oberneunforn	Lw	DA	1'317	Einzonung in WMZ
10	Parz. Nr. 174, Oberneunforn	Lw	DA	1'409	Einzonung in WMZ
13	Parz. Nr. 158, Oberneunforn	SiB	DA	63	Umzonung in WMZ
16	Parz. Nr. 134, Oberneunforn	Oe	DB	705	Umzonung in WMZ
30.1	Parz. Nr. 2161, Niederneunforn	Fh	DA	366	Umzonung in WMZ

Tab. 7 Übersicht über die Zonenplanänderungen, die neue WMZ-Flächen schaffen.

Nr. 6: Parz. Nr. 21, Oberneunforn

Rechtliche Grundlage

KRP-Festsetzung 1.4 A: «Umzonungen von strategisch zweckmässig gelegenen, weitgehend überbauten Bauzonen, die nicht zu den WMZ zählen».

Interessenabwägung

Die in der öffentlichen Zone gelegene Parzelle Nr. 21 befindet sich in Privateigentum und wird für Wohnen genutzt. Die Parzelle war früher Teil des Schlosses und somit des alten Schulhauses. Heute ist es ein umgenutzter Keller und kein klassisches Einfamilienhaus. Die Grundeigentümerschaft hat zu Beginn der Kommunalplanungsrevision einen Antrag auf Umzonung gestellt, welchem der Gemeinderat stattgegeben hat.

Die Parzelle befindet sich im Dorfzentrum von Oberneunforn. Sie ist durch den ÖV erschlossen und hat Zugang zu Konsumeinrichtungen des täglichen Bedarfs (Volg). Die Umgebung ist zudem vollständig überbaut. Die Umzonung liegt daher in einem strategisch zweckmässigen Gebiet. Die Parzelle wird überdies nicht für öffentliche Zwecke benötigt.

Nr. 8: Parz. Nr. 62 / Nr. 9: Parz. Nr. 89 + 81 / Nr. 10: Parz. Nr. 174, Oberneunforn

Rechtliche Grundlage

KRP-Festsetzung 1.4 B: «Kleinflächige, direkt an die Bauzone angrenzende Einzonungen zur Arrondierung von WMZ».

Interessenabwägung

Die Einzonung dieser Flächen wurde mit einer «Voranfrage zur Abgrenzung der Bauzone» beim ARE abgeklärt. Das ARE teilte der Gemeinde mit Schreiben vom 02.02.2021 mit, dass die Kriterien zur Beanspruchung des Kontingents bei allen Einzonungen erfüllt sind, sofern damit die prognostizierte Zonenplanauslastung nicht unter 85 % fällt. Die dafürsprechenden Gründe (Interessenabwägung / Einhaltung der KRP-Kriterien) werden an dieser Stelle nicht weiter vertieft, denn die Fragestellung bleibt unverändert. Diesbezüglich wird auf die Voranfrage (Bericht vom 05.01.2021) verwiesen.

Gemäss der revidierten Kapazitätsberechnung 2030/2040 (vgl. Kap. 4.1 / Tab. 4) beträgt die prognostizierte Auslastung der WMZ im Jahr 2030 86 %. Die Einzonungen führen somit nicht zu überdimensionierten Bauzonen, auch wenn die Auslastung am unteren Ende des Verträglichen liegt. Der Schwellenwert von 85 % wird jedenfalls nicht unterschritten.

Nr. 13: Parz. Nr. 158, OberneunfornRechtliche Grundlage

KRP-Festsetzung 1.4 A: «Umzonungen von strategisch zweckmässig gelegenen, weitgehend überbauten Bauzonen, die nicht zu den WMZ zählen».

Interessenabwägung

Diese Fläche ist Teil der Privatparzelle Nr. 158 und war bis anhin der Zone «Strassen und Wege innerhalb von Bauzonen» zugewiesen. Die Umzonung bezweckt, dass die ganze Privatparzelle der Dorfzone zugewiesen ist. Die Umzonung ist abgestimmt auf die Strassenparzelle Nr. 163 (Bachstrasse). Sie wird mit der Änderung Nr. 12 kompensiert. Zudem befindet sich die Fläche an einer strategisch zweckmässig gelegenen, weitgehend überbauten Zentrumslage.

Nr. 16: Parz. Nr. 134, OberneunfornRechtliche Grundlage

KRP-Festsetzung 1.4 A: «Umzonungen von strategisch zweckmässig gelegenen, weitgehend überbauten Bauzonen, die nicht zu den WMZ zählen».

Interessenabwägung

Die in der öffentlichen Zone gelegene Parzelle Nr. 134 befindet sich in Privateigentum und wird für Wohnen genutzt. Das bestehende, architekturhistorisch wertvolle Gebäude war der erste Kindergarten im Thurgau. Der Kindergarten wurde unterdessen eingestellt und die Liegenschaft verkauft.

Die Parzelle befindet sich am südlichen Dorfrand von Oberneunforn. Sie ist durch den ÖV erschlossen und hat Zugang zu Konsumeinrichtungen des täglichen Bedarfs (Volg). Die Umgebung ist jedoch weitgehend unbebaut (Dorfrandlage).

Damit das wertvolle, im Schutzplan 2022 aufgenommene Gebäude für die Nachwelt erhalten werden kann, erachtet es der Gemeinderat als zwingend, dass die Umzonung in die Dorfzone erfolgt und die jetzigen Eigentümer das Gebäude gemäss den Bestimmungen der Dorfzone und des Schutzplanes unterhalten und pflegen können. Ein Verbleib in der öffentlichen Zone würde die heutige Nutzung (Wohnen) zu wenig berücksichtigen. Mit dem Verkauf der Liegenschaft war klar, dass die Schulgemeinde für diese öffentliche Zone keinen Bedarf mehr hat. Insgesamt kommt der Gemeinderat zum Schluss, dass diese Umzonung die Kriterien nach KRP-Festsetzung 1.4 A unter Abwägung aller Interessen erfüllt, obschon das Gebiet weitgehend unbebaut ist. In Nachachtung dessen wird denn auch nicht die ganze Parzelle umgezont, sondern nur der Teil, der dem Dorf zugewandt ist und auf welchem das Haus steht. Der südliche Garten soll demgegenüber frei bleiben und wird ausgezont (vgl. Änderung Nr. 17).

Nr. 30.1: Parz. Nr. 2161, NiederneunfornRechtliche Grundlage

KRP-Festsetzung 1.4 A: «Umzonungen von strategisch zweckmässig gelegenen, weitgehend überbauten Bauzonen, die nicht zu den WMZ zählen».

Interessenabwägung

Diese Umzonung ermöglicht die in Kap. 3.3 erläuterte Arealentwicklung, welche mit dem kantonalen Tiefbauamt besprochen wurde und eine auf den Ort abgestimmte, gute Innenentwicklung ermöglicht. Sie wird lokal flächengleich mit der Änderung Nr. 30.2 kompensiert; die Freihaltezone im Gebiet Ergetenacker bleibt entsprechend im gesamten Umfang erhalten und wird lediglich anders angeordnet. Die umzuzonenden Flächen befindet sich zudem im weitgehend überbauten Gebiet.

4.4 Berücksichtigung des ISOS

4.4.1 Auftrag

Ober-, Niederneunforn, Fahrhof und Wilen sind im Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS) inventarisiert. Sie weisen besondere Lage-, räumliche sowie architekturhistorische Qualitäten auf. Die Erhaltungsziele des ISOS sind in der Kommunalplanung angemessen zu berücksichtigen.

Gebiet	Erhaltungsziel	Beschreibung
	Erhalten der Substanz	Alle Bauten, Anlageteile und Freiräume integral erhalten, störende Eingriffe beseitigen.
	Erhalten der Struktur	Anordnung und Gestalt der Bauten und Freiräume bewahren, für die Struktur wesentliche Elemente und Merkmale integral erhalten.
	Erhalten der Beschaffenheit als Kulturland oder Freiraum	Die für das Ortsbild wesentliche Vegetation und Altbauten bewahren, störende Veränderungen beseitigen.
	Rücksichtnahme auf wesentliche Eigenschaften angrenzender Ortsbildteile	Erhalten der Eigenschaften, die für die angrenzenden Ortsteile wesentlich sind.

Tab. 8 Beschreibung der ISOS-Erhaltungsziele (Quelle: map.geo.tg.ch, April 2022, April 2022).

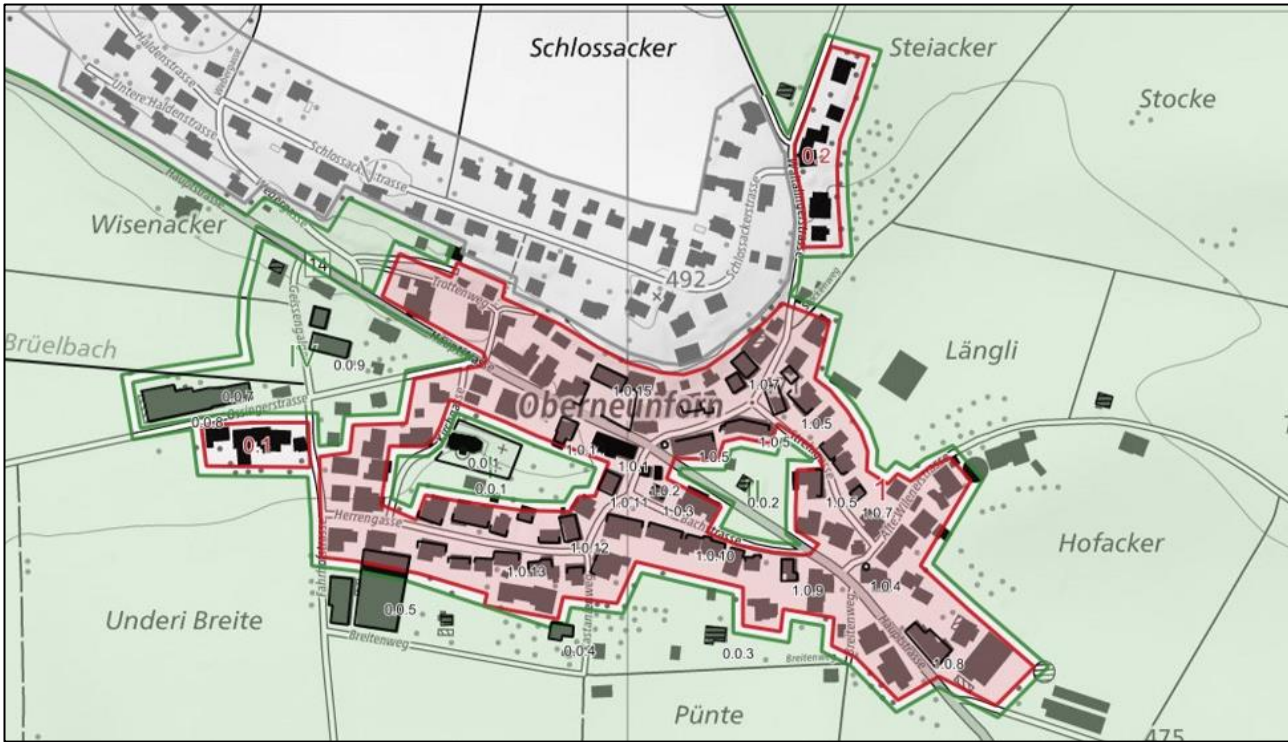


Abb. 10 Abbildung des ISOS in Oberneunforn vom Juli 2005 gemäss ThurGIS (Quelle: map.geo.tg.ch, April 2022).



Abb. 11 Abbildung des ISOS in Niederneunforn vom Juli 2004 gemäss ThurGIS (Quelle: map.geo.tg.ch, April 2022).

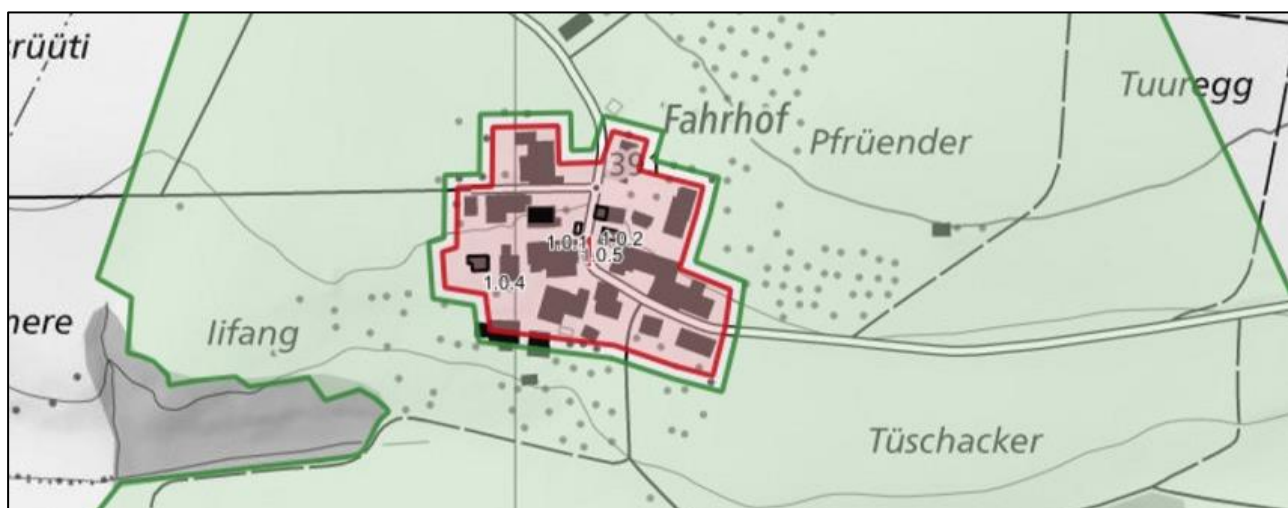


Abb. 12 Abbildung des ISOS im Fahrhof vom Oktober 2005 gemäss ThurGIS (Quelle: map.geo.tg.ch, April 2022).

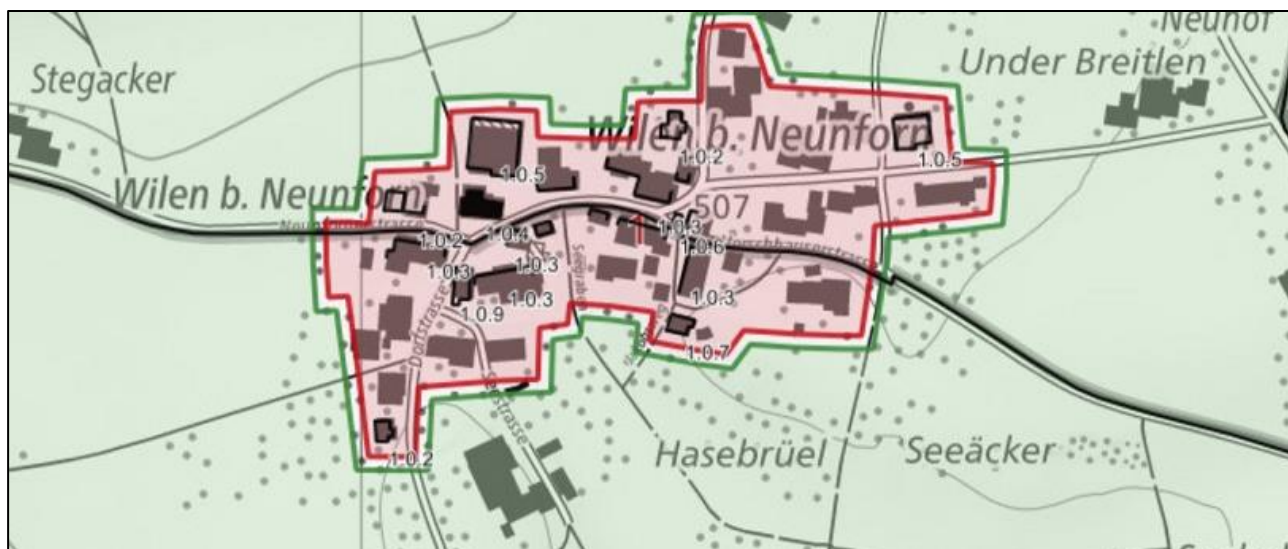


Abb. 13 Abbildung des ISOS in Wilen vom Januar 2007 gemäss ThurGIS (Quelle: map.geo.tg.ch, April 2022).

4.4.2 Substanzschutz

Der **Substanzschutz** gemäss ISOS wird in allen Ortschaften wie folgt berücksichtigt:

Rahmennutzungsplan

Die Gebiete mit Substanzschutz sind vollständig der Dorfzone zugewiesen. Gemäss § 6 PBV bezwecken die Dorfzonen die Erhaltung, Erneuerung und Pflege der vorhandenen Bausubstanz und der Freiräume. Konkretisiert wird dies durch die Bestimmungen im BauR, wobei hinsichtlich des Substanzschutzes ein gewisser Beurteilungsspielraum besteht. Diesbezüglich erwähnenswert sind folgende BauR-Bestimmungen:

- Art. 6 Dorfzonen: Grundsätze
- Art. 7 Dorfzonen: Dachgestaltung
- Art. 8 Dorfzonen: Fassaden, Lauben, Balkone
- Art. 9 Dorfzonen: Türen, Tore, Fenster, Kamine
- Art. 10 Dorfzonen: Umgebungsgestaltung
- Art. 11 Dorfzonen: Abbruch
- Art. 33 Umgebungsschutz

Schutzplan der Natur- und Kulturobjekte

Die architekturhistorisch besonders wertvollen und wertvollen Bauten sind im Schutzplan grundigentümergebunden geschützt. Diese Bauten befinden sich überwiegend im Substanzschutzbereich nach ISOS. Deren Erhalt ist durch die Schutzplanvorschriften direkt sichergestellt.

Kommunaler Richtplan

Im Substanzschutzbereich nach ISOS bestehen, nebst den im Schutzplan geschützten Bauten, noch zahlreiche «bemerkenswerte» Bauten. Diese sind formell nicht unter Schutz gestellt, jedoch sind ihre ortsbaulich wichtigen Merkmale bei Bauvorhaben im Sinne von § 6 Abs. 2 PBV (Einordnungsgebot in den Dorfzonen) zu berücksichtigen. Die Richtplanmassnahme 1.14 (Kulturobjekte: Gebäude) weist die Behörden an, dies bei Baugesuchen zu überprüfen und allfällige Auflagen zu definieren. Hinsichtlich des Substanzschutzes besteht somit ein gewisser Beurteilungsspielraum.

Erwähnenswert ist die Richtplanmassnahme 4.4.1 (Bewilligungspflichtige Solaranlagen). Das in der Richtplankarte bezeichnete Ortsbildschutzgebiet, in welchem Solaranlagen auf Dächern weiterhin bewilligungspflichtig sind, stützt sich auf den Substanzschutzbereich nach ISOS (vgl. Erläuterungen in Kap. 2.7.4).

Fazit

Aus Sicht des Gemeinderates wird der Substanzschutz nach ISOS durch die oben erwähnten, verschiedenen Planungsinstrumente gebührend berücksichtigt. Der Gemeinderat ist sich des baukulturellen Erbes bewusst und legt grossen Wert darauf, dieses zu erhalten und zu pflegen. Eine sklavische Einhaltung der Substanzschutzziele gemäss ISOS ist aber nicht im Sinne des Gemeinderates, denn auch in den Dorfkernen soll eine massvolle Entwicklung unter Rücksichtnahme auf Bestand und Qualität möglich sein. Diesem Grundsatz verpflichtet sich der Gemeinderat mit den im Richtplan Siedlung festgelegten Planungszielen (1.1).

4.4.3 Strukturschutz

Der **Strukturschutz** gemäss ISOS betrifft nur ein Gebiet in Niederneunforn (vgl. Abb. 11). Die Erhaltungsziele des ISOS werden wie folgt berücksichtigt:

- Das Gebiet befindet sich in der Dorfzone. Anordnung und Gestaltung der Bauten und Freiräume werden durch die oben beschriebenen BauR-Bestimmungen berücksichtigt.
- Fast alle Bauten im Gebiet sind «bemerkenswert». Die für die Struktur wesentlichen Elemente und Merkmale (ortsbaulich wichtige Merkmale) können im Baubewilligungsverfahren, gestützt auf die Richtplanmassnahme 1.14 (Kulturobjekte: Gebäude), berücksichtigt werden.

4.4.4 Freiraumschutz

Der **Freiraumschutz** gemäss ISOS wird vor allem in Ober- und Niederneunforn nur teilweise berücksichtigt. Gemäss ISOS sollten mehrheitlich alle Flächen, die an Gebiete mit Substanzschutz anstossen, freigehalten werden. Dies würde die Entwicklung der beiden Ortschaften unverhältnismässig stark einschränken, bzw. verhindern. Darüber hinaus sind weite Teile dieser Flächen seit geraumer Zeit eingezont und bebaut. Die Erhaltungsziele des ISOS, welche (je nach Ortschaft) auf 2004/05 datieren, sind heute teilweise überholt.

Soweit Bauzonen betroffen sind, wird der Freiraumschutz gemäss ISOS wie folgt berücksichtigt:

Oberneunforn

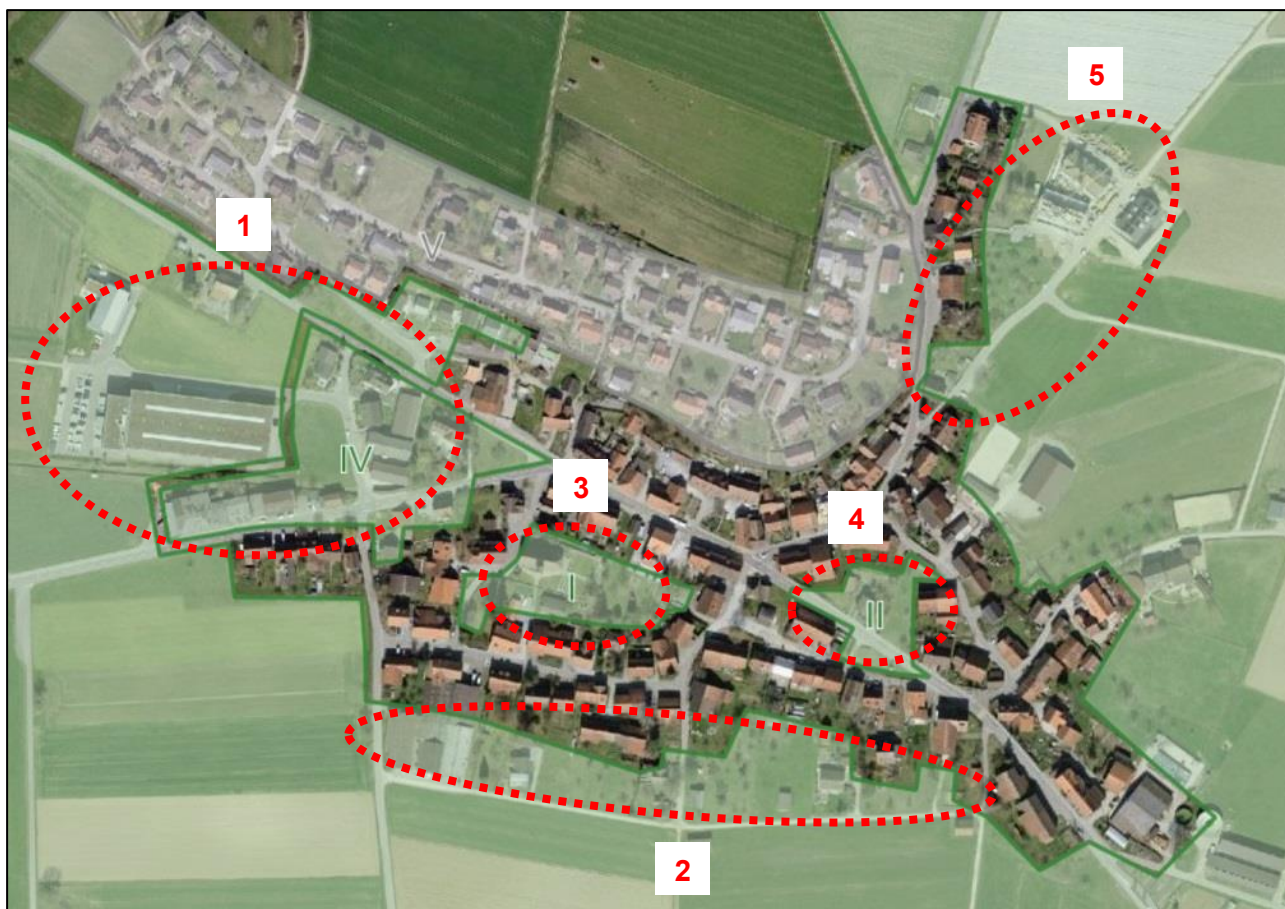


Abb. 14 Abbildung der ISOS-Umgebungsschutzzonen in Oberneunforn vom Juli 2005 mit aktuellem Luftbild gemäss ThurGIS (Quelle: map.geo.tg.ch, April 2022).

- | | |
|----------|--|
| 1 | <p>Das Gebiet ist mehrheitlich überbaut. Im Gewerbegebiet Brüel bestehen zwar noch einige Baulandreserven. Eine Auszonung ist aufgrund deren Lage jedoch nicht zweckmässig. Möglich wäre, dass die Baulandreserven am Siedlungsrand ausgezont werden, was aber nicht im Sinne des Gemeinderates ist. Diese Flächen werden für die Erweiterung bestehender, oder für die Ansiedlung neuer Gewerbebetriebe benötigt. Dies ist dem Gemeinderat wichtig (vgl. dazu auch die Planungsziele gemäss Richtplan 1.1).</p> <p>Aus Sicht des Ortsbildschutzes ist es wichtig, dass der westliche Siedlungsrand und die Ortseingänge gut gestaltet sowie die Baulandreserven im Gebiet anhand eines einheitlichen, qualitativen Gesamtkonzeptes überbaut werden können. Diese Ziele sind in der Richtplanmassnahme 1.10 (Entwicklungsgebiet «Brüel») berücksichtigt.</p> |
| 2 | <p>Die Freihaltung des südlichen Dorfrandes wird mit Art. 33 BauR (Umgebungsschutz) sowie mit den Richtplanmassnahmen 1.8 (Entwicklungsgebiet «Breitenweg West») und 1.9 (Entwicklungsgebiet «Breitenweg Ost») berücksichtigt.</p> |
| 3 | <p>Die Freihaltung der Flächen um die Kirche wird mit der Zonenordnung berücksichtigt. Diese Flächen sind der öffentlichen Zone sowie der Freihaltezone zugewiesen und können nicht durch Private überbaut werden.</p> |

-
- 4** Dieser Bereich umfasst ein Wohnhaus (nördlich der Hauptstrasse) sowie unverbaute Flächen (südlich der Hauptstrasse). Eine Umzonung des bestehenden Wohnhauses in die Freihaltezone wäre unverhältnismässig. Die noch vorhandenen Freiflächen können durch die Bestimmungen der Dorfzone erhalten werden, wobei diesbezüglich ein Beurteilungsspielraum besteht.
- Die bestehenden Freiflächen südlich der Hauptstrasse werden zum Teil durch die Zonenordnung gesichert. Die Parzelle Nr. 162 umfasst einen wertvollen Garten, welcher der Freihaltezone zugewiesen wird.
-
- 5** Für das Gebiet Stocken besteht ein Gestaltungsplan von 2016. Das Gebiet wird laufend überbaut. Diverse Baugesuche wurden bereits bewilligt und befinden sich in der Ausführung. Die Erhaltungsziele des ISOS sind für dieses Gebiet obsolet.
-

Niederneunforn

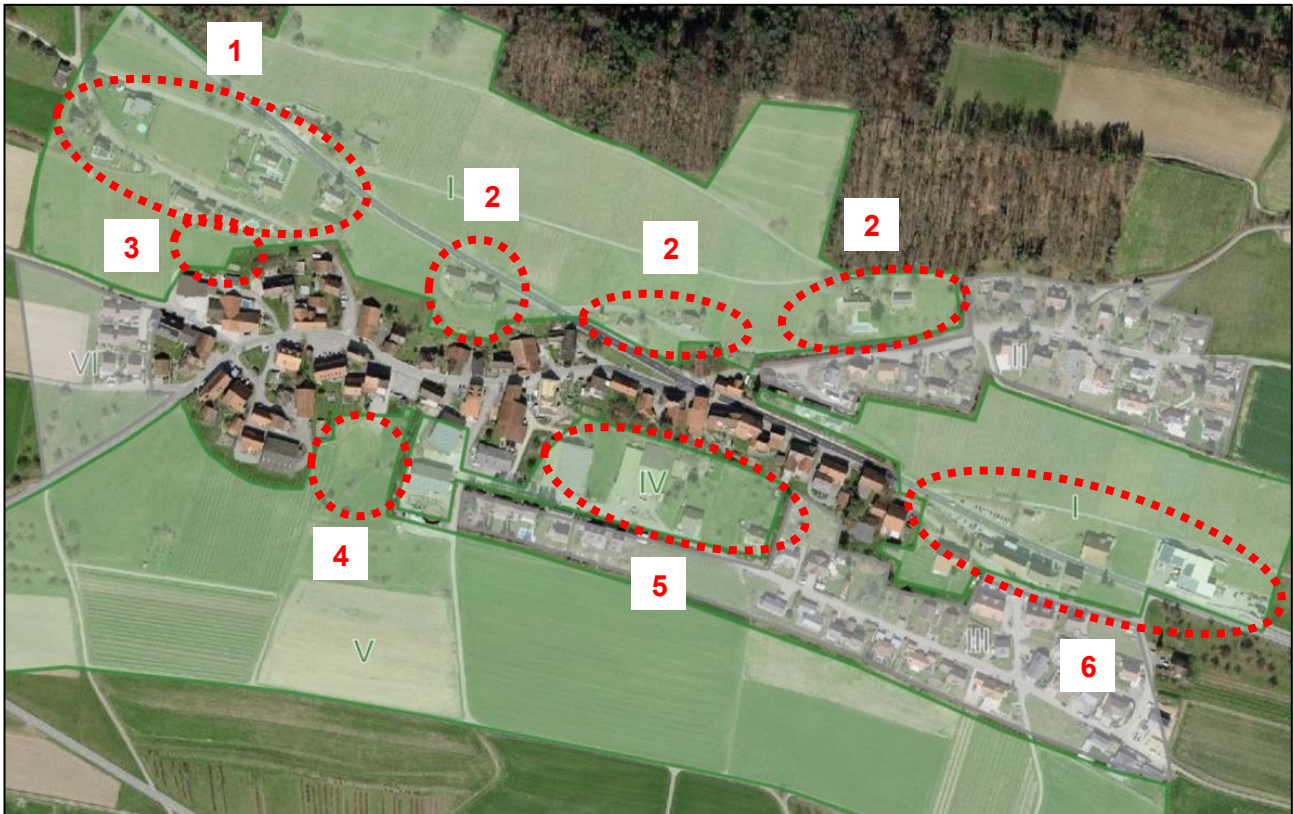


Abb. 15 Abbildung der ISOS-Umgebungsschutzzonen in Niederneunforn vom Juli 2004 mit aktuellem Luftbild gemäss ThurGIS (Quelle: map.geo.tg.ch, April 2022).

-
- 1** Das EFH-Gebiet ist an den Siedlungsrändern bebaut. Eine Auszonung der unbebauten Flächen im mittleren Bereich ist nicht zweckmässig, weil dies dem Grundsatz des RPG nach kompakten Siedlungsformen zuwiderlaufen würde.
-
- 2** Diese Gebiete am Siedlungsrand sind mit Ausnahme einer Parzelle vollständig überbaut. Letztere liegt im weitgehend überbauten Gebiet und kann nicht ausgezont werden.
-
- 3 + 4** Diese Gebiete sind unbebaut und liegen am Siedlungsrand. Eine Auszonung wäre grundsätzlich möglich. Dem stehen jedoch folgende Interessen gegenüber:
- Das Bauland wird für den Bedarf der nächsten Jahrzehnte (min. bis 2040) benötigt. Die Flächen sind seit jeher dem Bauland zugewiesen. Alternativstandorte für das Bauland in Ober-/Niederneunforn sind nicht vorhanden, insbesondere, wenn der Umgebungsschutz nach ISOS zu berücksichtigen ist.
 - Die Gebiete sind weitgehend (jeweils an drei Seiten) überbaut. Eine Auszonung würde dem RPG-Grundsatz zur Schaffung kompakter Siedlungsformen zuwiderlaufen.

Aus diesen Gründen erachtet der Gemeinderat den Fortbestand der Baulandreserven an den bestehenden Lagen als notwendig. Er ist sich bewusst, dass diese Gebiete einer umsichtigen Planung bedürfen, welche den Ortsbildschutz und die Siedlungsrandlage angemessen berücksichtigen. Dies wird mit den Richtplanmassnahmen 1.4 (Entwicklungsgebiet «Giiger») und 1.5 (Entwicklungsgebiet «Bungerte») offengelegt.

-
- 5** Der östliche, unbebaute Teil wird im Zonenplan durch eine Freihaltezone gesichert. Der westliche, überbaute Teil soll gemäss Richtplanmassnahme 1.6 (Entwicklungsgebiet «Ergetenacker West») umstrukturiert werden. Dazu ist ein qualitätssicherndes Varianzverfahren (Testplanung / Studienauftrag / Wettbewerb) durchzuführen und in einem Gestaltungsplan festzulegen. Das ISOS soll dabei berücksichtigt werden.
-
- 6** Das teilweise überbaute Gebiet am Dorfeingang soll gemäss Richtplanmassnahme 1.7 (Entwicklungsgebiet «Dorfeingang Ost») aufgewertet werden. Dazu ist ein qualitätssicherndes Varianzverfahren (Testplanung / Studienauftrag / Wettbewerb) durchzuführen und in einem Gestaltungsplan festzulegen. Das ISOS soll dabei berücksichtigt werden.
-

Fahrhof und Wilen

Der Schutz der Freiräume nach ISOS wird durch die Abgrenzung der Dorfzonen berücksichtigt.

4.5 Massnahmen zur Baulandmobilisierung

4.5.1 Mehrwertabgaben

Für Neueinzonungen (Nichtbauzone wird zu Bauzone) sowie für die Umzonung von öffentlichen Zonen zu anderen Bauzonen ist eine Mehrwertabgabe zu leisten (§ 63 ff. PBG), soweit der Abgabebetrag Fr. 100.- übersteigt. Die Abgabe entspricht 20 % des durch die Einzonung generierten Bodenmehrerts. Der Bodenmehrert wird durch eine amtliche Liegenschaftenschätzung gemäss Schätzungsverordnung bestimmt.

Bei den folgenden Zonenplanänderungen handelt es sich um abgabebegründende Ereignisse (Nummerierung ist identisch mit dem Änderungsplan und der Änderungstabelle):

Nr.	Parzelle	Zone alt	Zone neu	Fläche (m ²)	Massnahme
6	Parz. Nr. 21, Oberneunforn	Oe	DA	557	Umzonung in WMZ
8	Parz. Nr. 62, Oberneunforn	Lw	DA	1'568	Einzonung in WMZ
9	Parz. Nr. 89 + 81, Oberneunforn	Lw	DA	1'317	Einzonung in WMZ
10	Parz. Nr. 174, Oberneunforn	Lw	DA	1'409	Einzonung in WMZ
16	Parz. Nr. 134, Oberneunforn	Oe	DB	705	Umzonung in WMZ

Tab. 9 Mehrwertabgabebegründende Zonenplanänderungen.

4.5.2 Verwaltungsrechtliche Verträge

Zur Sicherstellung einer zeitnahen Entwicklung neu geschaffener Baulandreserven und zur Vermeidung unerwünschter Entwicklungen (insb. Baulandhortungen) kann die Gemeinde verwaltungsrechtliche Verträge (z. B. Kaufrechts- / Vorkaufsrechts- oder Bauverpflichtungsvertrag) im Sinne von § 71 PBG mit den Grundeigentümerschaften abschliessen.

Da im Gemeindegebiet keine neuen Baulandreserven geschaffen (eingezont) werden, sind auch keine verwaltungsrechtlichen Verträge zur Baulandmobilisierung notwendig. Neueinzonungen erfolgen ausschliesslich für bereits überbaute Liegenschaften (vgl. Zonenplanänderungen gemäss Tab. 9).

4.6 Grundwasserschutz / Wasserversorgung

Auf dem Gemeindegebiet bestehen folgende Grundwasserschutzzonen:

- Grundwasserschutzzone «Langmühle»
- Grundwasserschutzzone «Inseli»
- Grundwasserschutzzone «Riet»

Das GWP stammt aus dem Jahre 2004 und muss überarbeitet werden. Dazu wurde eine Studie in Auftrag gegeben, die verschiedene Varianten für eine rationelle und sichere Wasserversorgung prüft und auf Basis derer das GWP angepasst werden soll. Die Studie behandelt auch die alten

Grundwasserfassungen «Riet», «Inseli» und «Rossbuck» (in Nussbaumen) sowie das Reservoir Hochberg, die zu überprüfen und dem Stand der Technik anzupassen sind. Die Studie befindet sich noch in der Entwurfsphase. Verfasserin ist die Holenstein Ingenieure AG ⁴ (Projektleiter Frank Muggli). Im Richtplan (4.2) wird auf die Studie verwiesen. Darüber hinaus sind im Richtplan keine Massnahmen im Bereich der Grundwasserschutzzonen vorgesehen, die mit dem Grundwasserschutz koordiniert werden müssten.

4.7 Umsetzung der Gefahrenkarte im Zonenplan⁵

4.7.1 Anlass und Sachverhalt

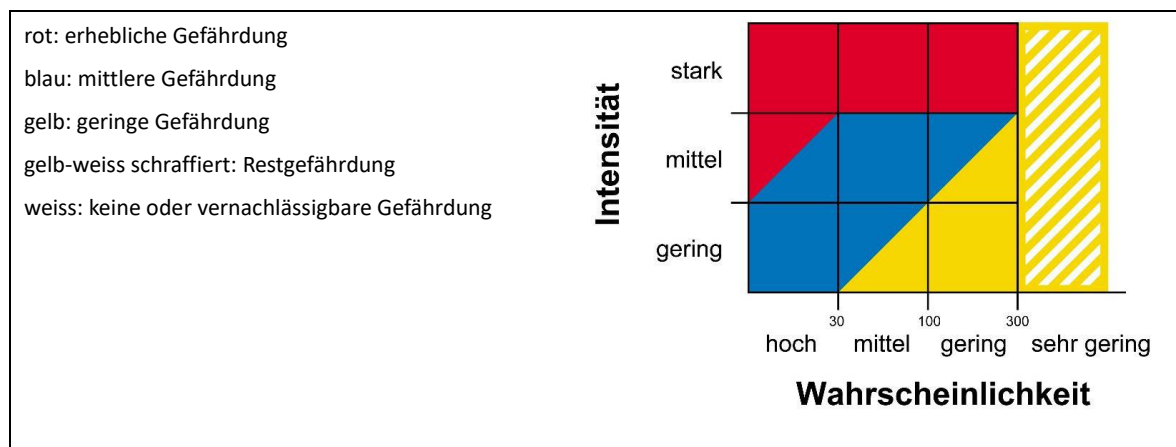
Die Gefahrenkarten sind ein behördenverbindliches Instrument zur Vorbeugung vor Schäden bei gravitativen Naturgefahren (Hochwasser und Rutschungen). Gemäss KRP-Planungsauftrag 1.11 B setzen die Gemeinden die Gefahrenkarten in der Nutzungsplanung um. Sie werden im Zonenplan einheitlich als überlagernde Gefahrenzone nach § 21 PBV ausgeschieden.

Was sagt die Gefahrenzone aus?

Die Gefahrenzone unterscheidet nicht zwischen den Gefahrenprozessen und Gefahrenstufen, sondern wird einheitlich über alle gefährdeten Bereiche gelegt. Die Überlagerung mit einer einzigen Gefahrenzone hat den Vorteil, dass auf den ersten Blick ersichtlich wird, welche Parzellen von Naturgefahren (Hochwasser durch einen Bach, Fluss, See oder Rutschung) betroffen sind und wo bei Bauvorhaben ein Objektschutznachweis einzureichen ist.

Was sagt die Gefahrenkarte aus?

Die Gefahrenkarte gibt eine Übersicht über die Gefährdungssituation in fünf Gefahrenstufen. Die Gefahrenstufen leiten sich aus der Intensität und der Wahrscheinlichkeit (bzw. Wiederkehrdauer) der Gefahrenarten (Hochwasser / Rutschungen) ab:



Tab. 10 Gefahrenstufen: Ergebnis von Intensität und Wahrscheinlichkeit (Quelle BAFU, Mai 2015)

⁴ <https://h-ing.ch/>

⁵ Verwendete Quellen:

- Ausscheiden der Gefahrenzonen: Umsetzung Naturgefahren im Kanton Thurgau / Präzisierung der Gemeindeaufgaben, DBU, 2015
- Lesehilfe Gefahrenkarten für gravitative Naturgefahren, PLANAT, 2012
- Umsetzung Naturgefahren im Kanton Thurgau, DBU, 2013
- Was sagen Gefahrenkarten aus?, BAFU, Mai 2015

Intensität (Beispiel Hochwasser)

Die Intensität gibt das Ausmass an, mit der eine Naturgefahr an einem bestimmten Ort einwirkt. Im Falle von Hochwasser wird die Intensität durch die Wassertiefe und die Fliessgeschwindigkeit bestimmt. Flaches Wasser, das steht oder langsam fliesst, wird schwacher Intensität zugeordnet. Bei Wassertiefen über 2 Meter oder bei sehr schnell fliessendem Wasser sprechen die Fachleute von starker Intensität.

Intensität	Wassertiefe	Fliessgeschwindigkeit (Meter pro Sekunde; m/s)
schwach	weniger als 0.5 m	langsam (weniger als 0.5 m/s)
mittel	zwischen 0.5 und 2 m	mittel (zwischen 0.5 m/s und 2 m/s)
stark	mehr als 2 m	schnell (mehr als 2 m/s)

Wahrscheinlichkeit (Beispiel Hochwasser)

Die Wahrscheinlichkeit gibt an, in welchem Zeitraum mit einem Naturereignis von bestimmtem Ausmass gerechnet werden muss. Die Häufigkeit wird dabei in Stufen von «häufig» bis «sehr selten», die Eintretenswahrscheinlichkeit von «hoch» bis «sehr gering» eingeteilt.

Häufigkeit		Eintretenswahrscheinlichkeit	
in Worten	in Jahren	in Worten	in 50 Jahren
häufig (HQ ₃₀)	1 bis 30	hoch	82 – 100 %
mittel (HQ ₁₀₀)	30 bis 100	mittel	40 – 82 %
selten (HQ ₃₀₀)	100 bis 300	gering	15 – 40 %
sehr selten (HQ _{extrem})	mehr als 300	sehr gering	0 – 15 %

Die Eintretenswahrscheinlichkeit zeigt, dass auch bei einer relativ seltenen Häufigkeit (300 Jahre) die Gefährdung nicht vernachlässigbar ist: Hat ein Ereignis eine Häufigkeit von 300 Jahren, so besteht eine Wahrscheinlichkeit von 15%, dass dieses in einer Periode von 50 Jahren eintritt. Dies entspricht immerhin der Wahrscheinlichkeit, beim einmaligen Wurf eine 6 zu würfeln!

Beschreibung der Gefahrenstufen

Rot: erhebliche Gefährdung

- Personen sind sowohl innerhalb als auch ausserhalb von Gebäuden gefährdet.
- Mit der plötzlichen Zerstörung von Gebäuden ist zu rechnen.
- ➔ **Verbotsbereich:** Keine Ausscheidung neuer Bauzonen; Rückzonung bzw. Auszonung nicht überbauter Bauzonen; keine Errichtung oder Erweiterung von Bauten und Anlagen; Erlass der notwendigen Nutzungsbeschränkungen bei bestehenden Bauten; Wiederaufbau zerstörter Bauten nur in Ausnahmefällen und nur mit Auflagen; Umbauten und Zweckänderungen nur mit Auflagen zur Risikoverminderung

Blau: mittlere Gefährdung

- Personen sind innerhalb von Gebäuden kaum gefährdet, jedoch ausserhalb davon.
- Mit Schäden an Gebäuden ist zu rechnen, jedoch sind plötzliche Gebäudezerstörungen in diesem Gebiet nicht zu erwarten, falls gewisse Auflagen bezüglich Bauweise betrachtet werden.
- ➔ **Gebotsbereich:** Ausscheidung neuer Bauzonen nur nach Prüfung von Alternativen und Vornahme einer Interessenabwägung; Baubewilligungen nur mit Auflagen; keine Erstellung von sensiblen Objekten; Erlass der notwendigen Nutzungsbeschränkungen bei bestehenden Bauten

Gelb: geringe Gefährdung; gelb-weiss schraffiert: Restgefährdung

- Personen sind kaum gefährdet.
- Mit geringen Schäden an Gebäuden bzw. mit Behinderungen ist zu rechnen, zudem können erhebliche Sachschäden in Gebäuden auftreten.
- ➔ **Hinweisbereich:** Hinweis auf die Gefahrensituation; Empfehlungen für bestehende Bauten; Erwägung von Auflagen für Neubauten (z.B. verstärkte bergseitige Wände gegen Lawinendruck), sensiblen Nutzungen oder grösseren Überbauungen / grossem Schadenpotenzial

Abb. 16 Bedeutung der Gefahrenzonen und raumplanerische Umsetzung (Quelle BAFU, Mai 2015)

Vorgehen zur Ausscheidung der Gefahrenkarte im Zonenplan

Die Ausscheidung der Gefahrenkarte im Zonenplan erfolgt in vier Schritten, welche im nachfolgenden Kapitel dokumentiert sind:

- 1) Überlagerung Zonenplan mit Gefahrenkarte
- 2) Risikoanalyse für folgende Konfliktgebiete:
 - Neueinzonungen und unbebautes Bauland mit einer Gefährdung
 - Bebaute Flächen mit einer mittleren (blau) oder erheblichen (rot) Gefährdung
 - Einzelfallentscheid bei bebauten Flächen mit einer geringen Gefährdung (gelb)
- 3) Konkrete raumplanerische Massnahmen prüfen:
 - Einzonung, Auszonung oder Umzonung auf Grund der Gefahrenkarte
 - Gestaltungsplanpflicht erlassen
- 4) Weitere Massnahmen prüfen:
 - Wasserbauliche Massnahmen
 - Rutschungsverbauungen
 - Forstliche Massnahmen

- Lokale Objektschutzmassnahmen gemäss «Leitfaden Objektschutznachweis gravitative Naturgefahren» (DBU, 2019)
- Notfallplanung gemäss Leitfaden «Notfallplanung gravitativer Naturgefahren: Leitfaden für Gemeinden und Fachbüros» (AFU, 2019)

Mit der Aufnahme der Gefahrenkarte in den Zonenplan ist zu prüfen, ob mit raumplanerischen Massnahmen (Ein-, Um-, Auszonung / Gestaltungsplanpflicht) die Risiken für Personen und Sachwerte minimiert werden können. Zur genauen Beurteilung der Gefährdung und damit auch zur Beantwortung der Frage, ob eine Zonenplananpassung gemäss Abb. 17 nötig ist, müssen die prozessspezifischen Gefahren- und Intensitätskarten beigezogen werden. Die Karten liefern Antworten auf die Frage, mit welcher Wahrscheinlichkeit (Jährlichkeit) ein Gebiet wie stark (Intensität) getroffen wird.

Gefahrenstufe	Heutige Situation	Anpassungsbedarf Zonenplan
Rot	Nichtbauzone	Verbleibt Nichtbauzone (keine neue Bauzone).
Rot	Bauzone nicht überbaut	Auszonung in Nichtbauzone prüfen. Falls Belassen in Bauzone: Überlagerung mit Gefahrenzone und ev. Überlagerung mit Gestaltungsplanpflicht.
Rot	Bauzone überbaut	In Bauzone belassen. Überlagerung mit Gefahrenzone und ev. Überlagerung mit Gestaltungsplanpflicht.
Blau	Nichtbauzone	Umzonung in Bauzone nur in Ausnahmefällen . Bei Einzonung: Überlagerung mit Gefahrenzone und ev. Überlagerung mit Gestaltungsplanpflicht.
Blau	Bauzone nicht überbaut	In Bauzone belassen, in besonderen Fällen Auszonung in Nichtbauzone prüfen. Überlagerung mit Gefahrenzone und ev. Überlagerung mit Gestaltungsplanpflicht.
Blau	Bauzone überbaut	In Bauzone belassen. Überlagerung mit Gefahrenzone und ev. Überlagerung mit Gestaltungsplanpflicht.
Gelb		Umzonung in Bauzone möglich. Zurückhaltung bei Bauzonen für sensible Nutzungen oder für Bauzonen mit grossem Schadenpotenzial. Überlagerung mit Gefahrenzone.
Gelb-weiss gestreift		Umzonung in Bauzone möglich. Zurückhaltung bei Bauzonen für Nutzungen, welche der Aufrechterhaltung der öffentlichen Ordnung dienen (Spital, Feuerwehr etc.) oder ein grosses Schadenpotenzial aufweisen. Überlagerung mit Gefahrenzone.
Ausnahmen dürfen nur mit grösster Zurückhaltung und nach sorgfältiger und sachbezogener Interessenabwägung gemacht werden. Dabei ist folgendes zu berücksichtigen: ▪ Die Möglichkeit der Gemeinde, an anderen Standorten Bauzonen für die vorgesehene Zweckbestimmung zu bezeichnen. ▪ Die Lage der Bauzone im Siedlungsgebiet: Eine Bauzone ist eher möglich im bereits weitgehend überbauten Gebiet als am Siedlungsrand. ▪ Eine Bauzone ist eher zulässig an der Grenze zu einer gelben als an der Grenze zu einer roten Gefahrenstufe. ▪ Das Ausmass eines möglichen Schadenpotenzials ist bei der Bauzonenausscheidung möglichst klein zu halten.		

Abb. 17 Handlungsbedarf Naturgefahren im Zonenplan gemäss Leitfaden «Umsetzung Naturgefahren im Kanton Thurgau».

Auf dem Gemeindegebiet bestehen folgende Konfliktgebiete, die auf den nachfolgenden Seiten beschrieben sind. Darüber hinaus bestehen für vereinzelte Baulücken geringe Gefährdungen durch Hochwasser, welche hier nicht erläutert sind. Für diese übrigen Flächen sind Objektschutzmassnahmen im Baubewilligungsverfahren zweckmässig.

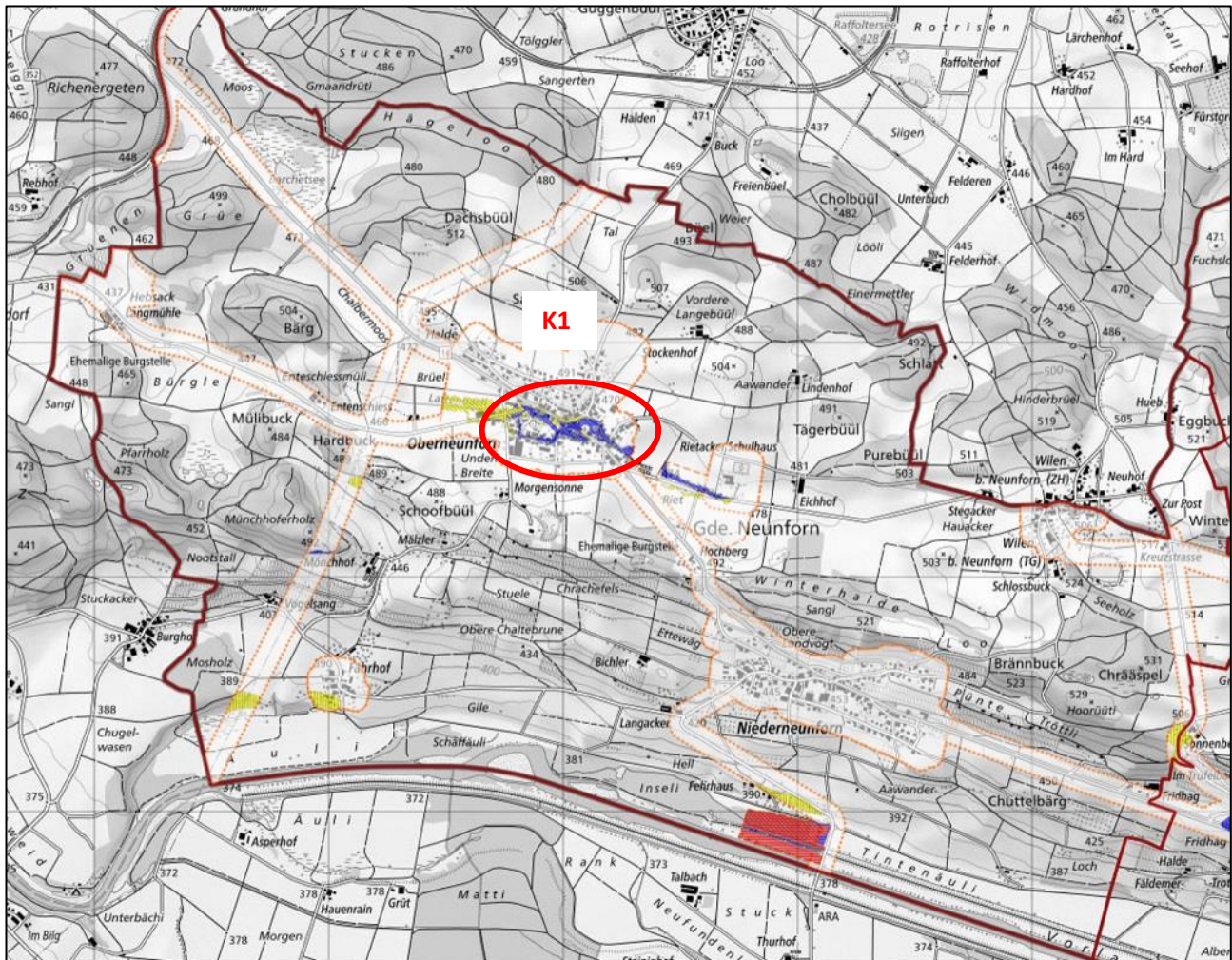
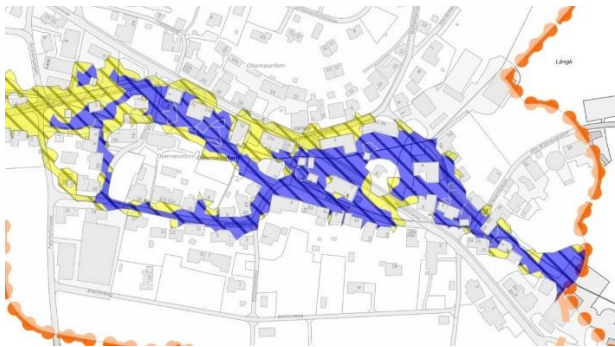


Abb. 18 Synoptische Gefahrenkarte mit Konfliktgebieten «K» (Quelle: map.geo.tg.ch / April 2022)

K1 Dorfzentrum Oberneunforn	
Ausschnitt Gefahrenkarte:  Ausschnitt Zonenplan: 	
Beschrieb: Gebiet und Gefährdung	Hochwasser, geringe bis mittlere Gefährdung <i>Gemäss dem Technischen Bericht:</i> ⁶ Aufgrund von Verklausungen und Kapazitätsengpässen an Durchlässen kommt es am Brüelbach bereits bei einem 30-jährlichen Ereignis zu Überflutungen im Siedlungsgebiet von Oberneunforn. Wasser tritt bei der Eindolung vor dem Schulhaus aus und fliesst über das Landwirtschaftsland dem Siedlungsgebiet zu. Aufgrund von Mulden bzw. Vertiefungen treten Stautiefen von 0.5 - 0.75 m auf. Hauptsächlich sind die Gebäude zwischen der Strehlgasse und der Hauptstrasse sowie der Bachstrasse und Herrengasse betroffen. Zusätzlich werden aufgrund der Fliesswege des Wassers die Gebäude Kirchgasse 3 und 4, die Ossingerstrasse 3 und die Hauptstrasse 17a/b überschwemmt. Fliessgeschwindigkeiten von über 1.0 m/s treten nur lokal auf. Beim HQ100 wird die räumliche Ausdehnung der Überflutungsflächen grösser, wobei die Fliesstiefe nicht wesentlich ansteigt. Das Wasser fliesst in westlicher Richtung auf der Ossingerstrasse ab. Weitere Gebäude an der Ossinger- und an der Bahnhofstrasse werden vom Wasser überflutet. Im Falle eines HQ300 dehnen sich die Überschwemmungsflächen, hauptsächlich westlich von Oberneunforn, auf dem Landwirtschaftsland im Gebiet Bachacker und Brüel weiter aus. Die Fliesstiefen und -geschwindigkeiten erhöhen sich nicht wesentlich.
Gefahrenbeurteilung	Das Risiko für Personen ist aufgrund der geringen Abflusstiefen und Fliessgeschwindigkeiten gering. Da jedoch diverse überbaute Liegenschaften betroffen sind, besteht ein grösseres Risiko für Sachschäden an Bauten und Anlagen.
Raumplanerische Massnahmen	Die von einer Überschwemmungsgefahr betroffenen Liegenschaften im Dorf sind weitgehend überbaut. Raumplanerische Massnahmen, wie etwa Auszonungen, sind nicht angezeigt.
Weitere Massnahmen	• Objektschutzmassnahmen an Bauten und Anlagen (im Baubewilligungsverfahren). • Kapazitätsvergrösserungen von Bacheindolungen im Siedlungsgebiet / Ausdolungen ausserhalb des Siedlungsgebietes • Notfallmassnahmen (Gerinne freihalten, Sandsäcke) • Unterhaltsmassnahmen (Verklausung der Durchlässe soweit wie möglich einzuschränken)

⁶ Gefahrenkartierung Kanton Thurgau, Technischer Bericht, Teil II: Gemeinde Neunforn, AfU TG, 17.08.2012

4.8 Information und Mitwirkung

Zu Beginn der Kommunalplanungsrevision wurde eine Informations- und Mitwirkungskonzept erarbeitet und vom Gemeinderat verabschiedet. Dieser Stand ist als Beilage im Grundlagenbericht enthalten. Die abgehandelten Informations- und Mitwirkungsschritte sind nachfolgend erläutert.

4.8.1 Information über den Projektstart / Onlineumfrage zur Raumordnung

Im Januar 2020 genehmigte die Berchtoldstags-Gemeindeversammlung das Budget für die Kommunalplanungsrevision. Der Gemeinderat informierte die anwesende Bevölkerung über Ablauf und Ziele der Planung. Zudem wurde eine Onlineumfrage zur Raumordnungspolitik durchgeführt. Die Umfrage lieferte wichtige Inputs für die Revision des Entwicklungsleitbildes (siehe Grundlagenbericht).

4.8.2 Vernehmlassung des Siedlungsentwicklungskonzepts

Zum Grundlagenbericht, in welchem die Ausgangslage mit den übergeordneten Vorgaben, die Ziele und der Handlungsbedarf dokumentiert sind, sowie daraus abgeleitet, dem Siedlungsentwicklungskonzept, welches insbesondere die strategischen Überlegungen zur Kommunalplanungsrevision enthält, wurde eine Vernehmlassung bei der Bevölkerung durchgeführt. Vom 8. bis 26. Februar 2021 konnte dazu schriftlich Stellung genommen werden. Zusätzlich wurden zwei rege benutzte «Fragestunden» abgehalten, an welchen Vertreter des Gemeinderates, der Planungskommission und der Ortsplaner Fragen zum Siedlungsentwicklungskonzept auf der Gemeindekanzlei beantworteten. Auf eine Informationsveranstaltung musste hingegen aufgrund der damaligen Situation der Covid-Pandemie verzichtet werden.

Die eingegangenen Stellungnahmen und die an den Fragestunden geführten Gespräche führten schliesslich zu Anpassungen und Präzisierungen des Siedlungsentwicklungskonzept. Insbesondere wurde darauf verzichtet, Bauzonenumlagerungen zu prüfen.

4.8.3 Vernehmlassung der revidierten Kommunalplanung

[Pendent: Wird nach der Vernehmlassung ergänzt]

4.9 Zielerreichung und Interessenabwägung

Nach Art. 47 RPV erstattet der Gemeinderat der kantonalen Genehmigungsbehörde Bericht darüber, wie die Nutzungspläne die Ziele und Grundsätze der Raumplanung (Art. 1 und 3 RPG), die Anregungen aus der Bevölkerung (Art. 4 Abs. 2 RPG), die Sachpläne und Konzepte des Bundes (Art. 13 RPG) und den Richtplan (Art. 8 RPG) berücksichtigen und wie sie den Anforderungen des übrigen Bundesrechts, insbesondere der Umweltschutzgesetzgebung, Rechnung tragen.

4.9.1 Ziele und Grundsätze nach Raumplanungsgesetz

Ziele / Grundsätze nach RPG	Berücksichtigung in der Kommunalplanung
Art. 1 Ziele	
¹ Bund, Kantone und Gemeinden sorgen dafür, dass der Boden häuslicher genutzt und das Baugebiet vom Nichtbaugebiet getrennt wird. Sie stimmen ihre raumwirksamen Tätigkeiten aufeinander ab und verwirklichen eine auf die erwünschte Entwicklung des Landes ausgerichtete Ordnung der Besiedlung. Sie achten dabei auf die natürlichen Gegebenheiten sowie auf die Bedürfnisse von Bevölkerung und Wirtschaft.	Haushälterischer Umgang mit dem Boden wird in den Richtplan-Entwicklungsgebieten (1.4 – 1.10) sichergestellt. Die Trennung des Bau-/Nichtbaugebiets wird durch den Rahmennutzungsplan sichergestellt. Die geordnete Besiedlung wird durch die Berücksichtigung der Ziele des KRP und des Gemeinderates in der Kommunalplanung (Richt- / Rahmennutzungs- / Schutzplan) erreicht. Die Bedürfnisse von Bevölkerung und Wirtschaft wurden gemäss den Erläuterungen in Kap. 4.8 berücksichtigt.
² Sie unterstützen mit Massnahmen der Raumplanung insbesondere die Bestrebungen:	
a. die natürlichen Lebensgrundlagen wie Boden, Luft, Wasser, Wald und die Landschaft zu schützen;	Vgl. Zonenplan und BauR
a ^{bis} . die Siedlungsentwicklung nach innen zu lenken, unter Berücksichtigung einer angemessenen Wohnqualität;	Vgl. Art. 31 BauR Vgl. Richtplan (1.1 / 1.2 / 1.4 – 1.10)
b. kompakte Siedlungen zu schaffen;	Vgl. Abgrenzung der Bauzonen im Zonenplan Vgl. Richtplan (1.11 / 1.12)
b ^{bis} . die räumlichen Voraussetzungen für die Wirtschaft zu schaffen und zu erhalten;	Vgl. Arbeitsgebiete gemäss Zonenplan Vgl. Richtplan (1.7 / 1.10)
c. das soziale, wirtschaftliche und kulturelle Leben in den einzelnen Landesteilen zu fördern und auf eine angemessene Dezentralisation der Besiedlung und der Wirtschaft hinzuwirken;	-
d. die ausreichende Versorgungsbasis des Landes zu sichern;	Die für die Versorgung mit Lebensmitteln erhaltenswerten Fruchtfolgeflächen werden nicht reduziert.
e. die Gesamtverteidigung zu gewährleisten;	-
f. die Integration von Ausländerinnen und Ausländern sowie den gesellschaftlichen Zusammenhalt zu fördern.	-
Art. 3 Planungsgrundsätze	
¹ Die mit Planungsaufgaben betrauten Behörden achten auf die nachstehenden Grundsätze.	
² Die Landschaft ist zu schonen. Insbesondere sollen:	
a. der Landwirtschaft genügend Flächen geeigneten Kulturlandes, insbesondere Fruchtfolgeflächen, erhalten bleiben;	Es werden keine Fruchtfolgeflächen eingezont
b. Siedlungen, Bauten und Anlagen sich in die Landschaft einordnen;	Vgl. Gestaltungsbestimmungen nach BauR Vgl. Lage der Bauzonen nach Zonenplan Vgl. Landschaftsschutzzonen nach Zonenplan Vgl. Richtplan (2.1 / 2.2)
c. See- und Flusssufer freigehalten und öffentlicher Zugang und Begehung erleichtert werden;	Die See- und Flusssufer sind öffentlich zugänglich
d. naturnahe Landschaften und Erholungsräume erhalten bleiben;	Vgl. Schutzplan der Natur- und Kulturobjekte

Ziele / Grundsätze nach RPG	Berücksichtigung in der Kommunalplanung
	Vgl. Landschaftsschutz- und Naturschutzzonen nach Zonenplan Vgl. Richtplan (2.1 – 2.5 / 5.1)
e. die Wälder ihre Funktionen erfüllen können.	Vgl. forstliche Planungsinstrumente nach Waldgesetzgebung
³ Die Siedlungen sind nach den Bedürfnissen der Bevölkerung zu gestalten und in ihrer Ausdehnung zu begrenzen. Insbesondere sollen:	
a. Wohn- und Arbeitsgebiete einander zweckmässig zugeordnet sein und schwergewichtig an Orten geplant werden, die auch mit dem öffentlichen Verkehr angemessen erschlossen sind;	Vgl. Zonenplan Vgl. Richtplan (1.7 / 1.10 / 3.2)
a ^{bis} . Massnahmen getroffen werden zur besseren Nutzung der brachliegenden oder ungenügend genutzten Flächen in Bauzonen und der Möglichkeiten zur Verdichtung der Siedlungsfläche;	Vgl. Richtplan (1.1 / 1.2 / 1.4 – 1.10)
b. Wohngebiete vor schädlichen oder lästigen Einwirkungen wie Luftverschmutzung, Lärm und Erschütterungen möglichst verschont werden;	Keine Massnahmen nötig
c. Rad- und Fusswege erhalten und geschaffen werden;	Vgl. Richtplan (3.8 / 3.9 / Anhänge A1 und A2)
d. günstige Voraussetzungen für die Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen sichergestellt sein;	Vgl. Richtplan (5.1)
e. Siedlungen viele Grünflächen und Bäume enthalten.	Vgl. Richtplan (1.13 / 1.15) Vgl. BauR (Art. 10 und 27)
⁴ Für die öffentlichen oder im öffentlichen Interesse liegenden Bauten und Anlagen sind sachgerechte Standorte zu bestimmen. Insbesondere sollen:	Vgl. Richtplan (5.1)
a. regionale Bedürfnisse berücksichtigt und störende Ungleichheiten abgebaut werden;	-
b. Einrichtungen wie Schulen, Freizeitanlagen oder öffentliche Dienste für die Bevölkerung gut erreichbar sein;	Vgl. Richtplan (3.2 / 3.3 / 3.8 / 3.9 / Anhänge A1 und A2)
c. nachteilige Auswirkungen auf die natürlichen Lebensgrundlagen, die Bevölkerung und die Wirtschaft vermieden oder gesamthaft geringgehalten werden.	-

Tab. 11 Berücksichtigung der Ziele und Grundsätze nach RPG.

4.9.2 Anforderungen des übrigen Bundesrechts

Sachplan Fruchtfolgeflächen:	Es werden keine Fruchtfolgeflächen eingezont.
Natur- und Heimatschutzgesetz:	Dem Natur- und Heimatschutz wird im Richtplan (1.14 – 1.16), im Zonenplan und Baureglement (Art 1 und Schutzzonen mit Bestimmungen im BauR) sowie insbesondere im Schutzplan der Natur- und Kulturobjekte Rechnung getragen.
Gewässerschutzgesetz:	Vgl. Richtplan (2.4). Die Ausscheidung der Gewässerräume nach GSchG erfolgt im Anschluss an die Kommunalplanungsrevision
Lärmschutzverordnung:	Im Bereich der Hauptrasse wird eine bebaute Parzelle eingezont (Zonenplanänderung Nr. 10). Eine erste Abschätzung anhand eines Online-Tools ⁷ i.V.m. mit den Daten gemäss kantonalem Strassen-Lärm-Emissions-Kataster (ThurGIS) lässt keine Überschreitung der Planungswerte nach LSV vermuten, weshalb auf weitere Abklärungen verzichtet wird. Die Parzelle ist ohnehin bereits überbaut.

4.9.3 Vorgaben nach Kantonalem Richtplan

Der revidierte Kantonale Richtplan formuliert verschiedene behördenverbindliche Planungsaufträge. Der sich daraus ergebende Handlungsbedarf wurde im Grundlagenbericht (Kap. 8) bereits festgestellt. Dieser wird wie folgt berücksichtigt (die nachfolgende Auflistung umfasst eine Auswahl an KRP-Aufträgen und ist nicht abschliessend):

Kapitel KRP / Thema	Handlungsbedarf	Berücksichtigung
Bereich Siedlung		
1.1 Siedlungsgebiet	Einhaltung des Siedlungsgebietes (Planungsgrundsatz 1.1 A).	Das Siedlungsgebiet wird durch die Einzonungen Nrn. 8 – 10 arrondiert.
	Einhaltung der Siedlungsbegrenzungslinien (Festsetzung 1.1 D).	Die Einzonungen Nrn. 8 – 10 befinden sich ausserhalb der Siedlungsbegrenzungslinie. Diese soll gemäss Richtplan (1.12.1) entsprechend angepasst werden. Im Übrigen siehe Erläuterungen zu diesen Zonenplanänderungen im Kap. 3.3.
	Aufhebung der Richtplangebiete im Umfang von 1.3 ha (Planungsauftrag 1.1 A).	Sämtliche Richtplangebiete wurden aufgehoben.
1.2 Mindestdichten	Nachweis der erforderlichen Mindestdichten in den Wohn-, Misch- und Zentrumszonen (Planungsauftrag 1.2 A).	Vgl. Kapazitätsberechnung (Kap. 4.1)
	Effiziente Nutzung des Baulandes in den Arbeitszonen und öffentlichen Zonen sicherstellen (Planungsauftrag 1.2 B).	Vgl. Richtplan (1.7 / 1.9 / 1.10).
1.3 Siedlungsentwicklung nach innen	Ausschöpfung der Innenentwicklungspotentiale vor Reserven ausserhalb des weitgehend überbauten Gebiets (Planungsgrundsatz 1.3 A).	Es werden keine Reserven ausserhalb des weitgehend überbauten Gebiets geschaffen.
	Nachführung der bestehenden Übersicht über die Erschliessung (Stand der Erschliessung) und die inneren Nutzungsreserven (Raum+) alle 4 Jahre (Planungsauftrag 1.3 A)	Raum+ wird durch den Kanton nachgeführt. Stand der Erschliessung ist durch die Gemeinde nachzuführen.
1.4 Ein-/Umzonungen	Erfüllung der Voraussetzungen für Neueinzonungen von WMZ gemäss Festsetzungen 1.4 A und B.	Vgl. Nachweis (Kap. 4.3).
1.10 Kulturdenkmäler	Berücksichtigung des ISOS (Planungsgrundsatz 1.10 A)	Vgl. Nachweis (Kap. 4.4).

⁷ <http://www.laerm.ch/de/laerm-und-ruhe/apps-und-tools/belastung-strassenlaerm/tool-strasse.html>

Kapitel KRP / Thema	Handlungsbedarf	Berücksichtigung
	Grundeigentümerverbindlicher Schutz der historischen Verkehrswege sicherstellen (Planungsaufträge 1.10 D und E).	Im Schutzplan der Natur- und Kulturobjekte behandelt.
1.11 Naturgefahren	Umsetzung der Gefahrenkarte im Zonenplan durch die Ausscheidung überlagernder Gefahrenzonen nach § 21 PBV.	Vgl. Gefahrenzonen.
Bereich Landschaft		
2.4 Naturschutzgebiete	Unterschutzstellung der Gebiete in Kap. 4.4.4 Grundlagenbericht (Festsetzung 2.4 A).	Die Naturschutzzonen wurden entsprechend angepasst (vgl. Kap. 3.4.4). Die Magerwiese östlich Egglibuck wird in den Schutzplan aufgenommen (vgl. Planungsbericht Schutzplan).
2.9 Gewässer	Berücksichtigung des Gewässerraumes (Festsetzung 2.9 A).	Die Gewässerräume werden im Anschluss an die Kommunalplanungsrevision ausgeschieden.
Bereich Verkehr		
3.1 Gesamtverkehr	Abstimmung der Verkehrsinfrastruktur auf die Siedlungsstruktur (Planungsgrundsatz 3.1 F).	Vgl. Richtplan Verkehr und Erläuterungen dazu in Kap. 2.6.
3.4 Langsamverkehr	Aufzeigen von Massnahmen zur Sicherheit auf Schulwegen und auf Wegen zu öffentlichen Institutionen (Planungsauftrag 3.4 A).	Vgl. Richtplan (3.9 / Anhänge A1 und A2)
	Bezeichnung des Fusswegnetzes im kommunalen Richtplan (Planungsauftrag 3.4 B).	Vgl. Richtplan (3.9 / Anhang A1)
	Untersuchung der Schwachstellen des Radwegnetzes im Innerortsbereich und aufzeigen von Lösungsvorschlägen (Planungsauftrag 3.4 F).	Vgl. Richtplan (3.9.5 / Anhang A2)
Bereich Ver- und Entsorgung		
4.1 Wasser / Abwasser	Abstimmung GEP/GWP auf die revidierte Nutzungsplanung (Festsetzungen 4.1 C und D)	Vgl. Richtplan (4.2 / 4.3)
4.2 Energie	Förderung einer nachhaltigen Energieversorgung (Planungsgrundsatz 4.2 A)	Vgl. Richtplan (4.4)

Tab. 12 Berücksichtigung der Vorgaben des Kantonalen Richtplans (nicht abschliessende Aufzählung).

4.9.4 Revisionsziele des Gemeinderates

Die Entwicklungsziele des Gemeinderates (vgl. Kap. 7 des Grundlagenberichts) wurde soweit möglich in der neuen Kommunalplanung umgesetzt (vgl. dazu auch die allgemeinen Entwicklungsziele der einzelnen Richtplankapitel in 1.1 / 2.1 / 3.1 / 4.1 / 5.1)

5 Verfahren

[Aktueller Stand: Vorprüfung und Vernehmlassung. Dieses Kapitel wird laufend nachgeführt.]

5.1 Planungsablauf

Die Planungsarbeiten wurde in logischen, in sich abgeschlossenen Planungsschritten durchgeführt. Der Planungsablauf wurde im Wesentlichen wie im Grundlagenbericht (Kap. 2.2) dargelegt durchgeführt.

5.2 Vorprüfung und Vernehmlassung

Mit Gemeinderatsbeschluss vom 10.05.2022 wird die revidierte Kommunalplanung in die Vorprüfung entlassen. Diese dauert erfahrungsgemäss sehr lange (ca. ½ Jahr).

Damit die Zeit der Vorprüfung nicht ungenutzt bleibt, werden die Entwürfe parallel in die öffentliche Vernehmlassung (informelle Auflage) entlassen. Die Vernehmlassung dauert vom 16.05. bis 12.06.2022. Sie wird im Amtsblatt und in ortsüblicher Weise publiziert.

Die Bevölkerung wird anlässlich eines öffentlichen Informationsanlasses am 20.05.2022 über die Planungen informiert. Anschliessend werden zwei Fragestunden (23. und 25.05.) durchgeführt, an welchen die Planungskommission Fragen zur Kommunalplanungsrevision beantworten.

Die Ergebnisse/Rückmeldungen aus der Vorprüfung und Vernehmlassung werden anschliessend ausgewertet und sollen – soweit aus kommunaler Sicht zweckmässig – in die Planungen einfließen. Danach wird das Auflage- und Bekanntmachungsverfahren durchgeführt.

5.3 Auflage- und Bekanntmachungsverfahren

5.4 Erlass durch die Gemeindeversammlung

5.5 Genehmigung durch das DBU und Inkraftsetzung

Im Auftrag des Gemeinderates Neunforn

Winzeler + Bühl



Matthias Ott

Anhang 1: Änderungsübersicht Richtplanmassnahmen alt / neu

Die bisherigen Richtplanmassnahmen mit konkreten Handlungsanweisungen (Stand vom 02.06.2010 gemäss der «Richtplanfortschreibung 2009») wurden im revidierten Richtplan wie folgt berücksichtigt:

Richtplanmassnahmen, alt	Berücksichtigung, neu
1. SIEDLUNG	
Planungsziele: - Anstreben einer ausgeglichenen, massvollen Bevölkerungs- und Arbeitsplatzentwicklung. - Haushälterische Nutzung von Boden und bestehenden Bauvolumen - Förderung von ganzheitlichen Siedlungsstrukturen im Hinblick auf eine gute Wohnqualität, einer sinnvollen Zuordnung von Wohn- und Arbeitsbereichen sowie ökologischen Aspekten. - Einpassung von Bauten und Anlagen ins Orts- und Landschaftsbild. - Erhaltung und sachgerechte Erneuerung wertvoller, historischer Bausubstanz. - Schutz der Ortsbilder und erhaltenswerter Einzelbauten so-weit notwendig und sinnvoll.	Die allgemeinen Planungsziele wurden im Rahmen des «Leitbild Neunforn 2025» (vgl. Kap. 7 des Grundlagenberichts) überarbeitet und im revidierten Richtplan unter 1.1 festgehalten.
1.1.1 Siedlungsrichtplangebiete	
Festsetzung: - Festsetzung von Siedlungs-Richtplangebieten gemäss Richtplankarte als Ergänzung der Bauzonen an sinnvoller Lage unter Berücksichtigung der Erschliessung, des Orts- und Landschaftsbildes, einer sinnvollen Zuordnung von Wohn- und Arbeitsgebieten, der zukünftigen Bedürfnisse der öffentlichen Hand sowie zur Erhaltung und Förderung einer hohen Wohnqualität. - Die Siedlungs-Richtplangebiete sind bei einer späteren Einzonung im Sinne von § 35, Abs. 2 PBG im Rahmen eines Gestaltungsplanes zu erschliessen. - Im Siedlungs-Richtplangebiet „Schlossacker“, Oberneunforn ist dabei eine offene Bachführung der Entwässerungsröhre (mit zusätzlicher Retentionsfunktion) zu prüfen.	Gemäss Anhang A1 des KRP muss die Gemeinde ihre WMZ-Richtplangebiete vollständig aufheben. Im revidierten Richtplan sind keine Siedlungsrichtplangebiete mehr festgelegt.
1.1.2 Mögliche Siedlungserweiterung	
Vororientierung: Orte, an welchen eine Siedlungserweiterung unter Abwägung anderer Interessen (Landwirtschaft, Schutz des Orts- und Landschaftsbildes, Erschliessung, haushälterische Nutzung des Bodens, sinnvolle Abgrenzung des Siedlungsgebietes) in einer späteren Planungsphase möglich wäre. Es sind dies: - Gebiet nördlich des Siedlungs-Richtplangebietes „Schlossacker“, Oberneunforn; - Rebgebiet „Urban“, Niederneunforn; - Gebiet östlich „Widenacker“, Niederneunforn; „Uf Pünten“, Niederneunforn. Bei anderen Planungen (in diesen Gebieten) ist zu prüfen: - in wie weit eine Siedlungserweiterung diese Planung beeinflusst; - eine solche Planung einer Ausdehnung des Siedlungsgebietes entgegensteht. Vor- und Nachteile sind gegeneinander abzuwägen.	Der Inhalt ist im revidierten Richtplan unter 1.12 berücksichtigt mit dem Planungsziel «Flächen für eine mögliche, langfristige Siedlungserweiterung freihalten». Das Rebgebiet «Urban» in Niederneunforn (Parz. 2060) wurde nicht übernommen. Gemäss dem Gemeinderat soll dort (auch langfristig) keine Siedlungserweiterung stattfinden, da es sich um eine erhaltenswertes Rebbauzone handelt.
1.2.1 Schutz von Kulturobjekten	
Festsetzung: Bei den gemäss überprüftem Hinweisinventar als „Gesamtform erhaltenswert“ eingestufteten Bauten und Anlagen gemäss Anhang macht der Gemeinderat bei Bauvorhaben oder beabsichtigten Abbrüchen den Besitzer auf allfällig mögliche Schutzbestimmungen oder Auflagen aufmerksam und nimmt mit der kantonalen Denkmalpflege Kontakt auf, um die notwendigen Schritte zur Erhaltung der Baute oder der Einpassung eines allfälligen Ersatzbaus einzuleiten.	Diese Massnahme ist im revidierten Richtplan unter 1.14 berücksichtigt.

Richtplanmassnahmen, alt	Berücksichtigung, neu
2. LANDSCHAFT	
Planungsziele: • Erhaltung guter Rahmenbedingungen für die Land- und Forstwirtschaft. • Förderung und Unterstützung der ökologischen und landschaftspflegerischen Bemühungen in der Landwirtschaft. • Bewahrung des Landschaftsbildes und der Erholungseignung der Landschaft. • Erhaltung, Förderung und Pflege von erhaltenswerten Naturelementen.	Die allgemeinen Planungsziele wurden im Rahmen des «Leitbild Neunforn 2025» (vgl. Kap. 7 des Grundlagenberichts) überarbeitet und im revidierten Richtplan unter 2.1 festgehalten.
2.2.3 Waldreservate	
Zwischenergebnis: • Bei der Überprüfung des regionalen Waldplanes ist zu prüfen, ob weitere planerische Massnahmen zum Erhalt der im Zonenplan als Hinweis aufgeführten Naturschutzgebiete im Wald notwendig sind.	Erledigt / Kein Bedarf. Der Waldentwicklungsplan wurde entsprechend überarbeitet.
2.2.4 Landschaftsentwicklung, ökologischer Ausgleich	
Festsetzung: • Bei Naturobjekten, welche dem ökologischen Ausgleich oder der Vernetzung wichtiger Lebensräume dienen und bei welchen eine gewisse Dynamik möglich oder gar erwünscht ist, setzt der Gemeinderat weiterhin auf die bisher von den Bewirtschaftern erbrachten freiwilligen Leistungen sowie auf die finanziellen Anreize von Bund und Kanton. Die Naturschutzkommission berät den Gemeinderat in Fragen des Naturschutzes und des ökologischen Ausgleichs. • Der Gemeinderat setzt sich bei Bedarf im Rahmen seiner Möglichkeiten für Projekte zur Landschaftsentwicklung ein (z.B. Neuanlage von Hecken, Bachöffnungen, Aufwertung von Waldrändern).	Die geplanten Hecken nördlich/östlich von Oberneunforn wurden nicht realisiert. Sie befinden sich ausserhalb des kantonalen Gebiets mit Vernetzungsfunktion (neu in 2.3) und wurden nicht übernommen. Die geplanten Bachöffnungen zwischen Langmüli und Enteschiesmüli sind im revidierten Richtplan übernommen (neu in 2.4)
3. VERKEHR	
Planungsziele: • Verbesserung des Fuss- und Radwegnetzes bezüglich Vollständigkeit und Sicherheit, insbesondere des Schulweges Niederneunforn-Oberneunforn. • Regelung der Parkierung in den Dorfkernen. • Geordnete Zufahrten und Parkierung zu Erholungsgebieten.	Die allgemeinen Planungsziele wurden im Rahmen des «Leitbild Neunforn 2025» (vgl. Kap. 7 des Grundlagenberichts) überarbeitet und im revidierten Richtplan unter 3.1 festgehalten. Die bisherigen Planungsziele wurden zum Teil übernommen.
3.3.1 Ausbau Erschliessungsstrasse Waltalingerstrasse-Stockenhof bis Bauzonengrenze	
Festsetzung: • Die Erschliessung hat im Rahmen eines Gestaltungsplans zu erfolgen (Gestaltungsplanpflichtiges Gebiet), die Strasse ist in den Besitz der Politischen Gemeinde überzuführen	Erledigt. Der Stockenweg wurde ausgebaut.
3.4.1 Regelung der Parkierung in den Dorfzonen	
Zwischenergebnis: • Der Gemeinderat prüft, wo für jene Fälle, bei denen er die Pflicht zur Erstellung von Einstellräumen und Abstellplätzen aufheben will, Abstellplätze angeboten werden können. Sollen diese auf öffentlichen Grund zu liegen kommen, prüft er eine Erhebung von Gebühren und unterbreitet gegebenenfalls der Gemeindeversammlung entsprechende reglementarische Bestimmungen (z.B. Nachtparkgebühr).	Diese Massnahme ist im revidierten Richtplan unter 3.6.1 berücksichtigt.
3.5.1 Schulwegsicherung	
Festsetzung: • Der Gemeinderat prüft zusammen mit dem Tiefbauamt des Kantons Thurgau insbesondere folgende Einzelmassnahmen: • 3.5.1.1 Geeignete Überquerungen der Schaffhauserstrasse (zusätzliche Signalisation)	Diese Massnahme ist im revidierten Richtplan unter 3.9.5 berücksichtigt.

Richtplanmassnahmen, alt	Berücksichtigung, neu
3.5.2 Radwegverbindung Üsslingen-Oberneunforn	
Festsetzung: Der Gemeinderat vertritt gegenüber dem Kanton die kommunalen Interessen bezüglich dieser Festsetzung des Kantonalen Richtplans	Erledigt. Der Radweg wurde erstellt (siehe Richtplananhang A2).
3.6.1 Zugänge zum Siedlungs-Richtplangebiet „Schlossacker“, Oberneunforn	
Zwischenergebnis: Der Gemeinderat stellt den südlichen Zugang zum Richtplangebiet Schlossacker mittels Vertrag (Grundbucheintrag) sicher.	Obsolet. Das Siedlungsrichtplangebiet musste aufgehoben werden. Der Zugang zum Richtplangebiet Schlossacker ist nicht in öffentlichem Besitz. Der Zugang zur Parzelle Nr. 1077 wurde aber grundbuchamtlich gesichert.
3.6.3 Verbindung Altikerstrasse–Ergetenackerstrasse, Niederneunforn	
Zwischenergebnis: Der Gemeinderat stellt eine öffentliche Fusswegverbindung sicher.	Diese Massnahme ist im revidierten Richtplan unter 3.9.3 berücksichtigt.
4. ÖFFENTLICHE BAUTEN UND ANLAGEN	
Planungsziele: Erhalten der Funktionstüchtigkeit der Gemeindedienste durch die entsprechende Bereitstellung von Mitteln, Infrastruktur und Landreserven.	Die allgemeinen Planungsziele wurden im Rahmen des «Leitbild Neunforn 2025» (vgl. Kap. 7 des Grundlagenberichts) überarbeitet und im revidierten Richtplan unter 5.1 festgehalten.
5. VERSORGUNG UND ENTSORGUNG	
Planungsziele: - Gewährleistung einer rationellen und sicheren Wasser- und Energieversorgung. - Gewährleistung einer optimalen Abwasser- und Abfallentsorgung unter Berücksichtigung der ökologischen und finanziellen Aspekte sowie einer möglichst grossen Handlungsfreiheit der Gemeinde. - Sicherung des Kiesabbaus für die Wartung und Erstellung der kommunalen Tiefbauten (Flur-, Waldstrassen). - Prüfung der Reglemente und allfällige Beseitigung von rechtlichen Hindernissen für neue Energienutzungstechnologien und die Durchführung von energiesparenden Massnahmen unter Abwägung von Regelungen zum Schutz der schützenswerten Ortsbilder. - Beachtung der Altlastenproblematik.	Die ersten beiden Planungsziele wurden im revidierten Richtplan unter 4.1 übernommen. Die Ziele betr. Energieversorgung werden durch das neue kantonale Energiegesetz sichergestellt. Der Ortsbildschutz wird durch das Raumplanungsgesetz i.V.m. den kantonalen und kommunalen Bestimmungen, insbesondere der Richtplanmassnahme 4.4, geregelt. Die Gebiete mit vermuteten Altlasten wurden zwischenzeitlich untersucht und im Altlastenkataster nachgeführt. Die Altlastengebiete sind weder überwachungs- noch sanierungsbedürftig.
5.1.2 Erschliessungsprogramm (Fortschreibung vom 24.09.08)	
Festsetzung: - Zur zeitgerechten Erschliessung des Baugebietes wird das Erschliessungsprogramm vom 27. September 2000, <u>Stand am 24.09.08</u> gemäss nachfolgender Tabelle und den zugehörigen Abgrenzungsplänen festgesetzt. - Falls sich die Gemeinde nicht an das Programm hält, ist den Grundeigentümern nach § 19 Abs. 3 RPG zu gestatten, ihr Land nach den von der Gemeinde genehmigten Plänen (Gestaltungsplan, Bau- bzw. Erschliessungsprojekte) zu erschliessen oder die Erschliessung durch das Gemeinwesen nach den Bestimmungen des kantonalen Rechts zu bevorschussen.	Das Erschliessungsprogramm wurde gesamthaft überprüft, angepasst und im revidierten Richtplan unter 3.4 berücksichtigt.