

Kommunalplanungsrevision

Richt- und Rahmennutzungsplan 2023



Planungsbericht

nach Art. 47 Raumplanungsverordnung

Stand am 30.06.2023 (zur öffentlichen Auflage)



Bearbeitung (Nr. 2501):

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

Impressum

Auftraggeber

Gemeinderat Neunforn

Politische Gemeinde Neunforn

Bachstrasse 2

8526 Oberneunforn

Verfasser

Konradin Winzeler, Projektleitung

Matthias Ott, stv. Projektleitung und Sachbearbeitung

Winzeler + Bühl

Rheinweg 21

8200 Schaffhausen

Bild Titelseite: Oberneunforn, Gemeinde Neunforn

Inhaltsübersicht

1	Einleitung	7
2	Kommunaler Richtplan 2023	9
3	Rahmennutzungsplan 2023 (Zonenplan und BauR)	21
4	Nachweis für die Behörden	35
5	Verfahren	60
	Anhang 1: Änderungsübersicht Richtplanmassnahmen alt / neu	61
	Anhang 2: Aufgehobenes Siedlungsrichtplangebiet «Schlossacker»	64
	Anhang 3: Berücksichtigung der Vorprüfung.....	65

Beilagen

Beilage 1	Grundlagenbericht (Situation – Ziele – Handlungsbedarf)
Beilage 2	Siedlungsentwicklungskonzept
Beilage 3	Zonenplanänderungstabelle
Beilage 4	Innenentwicklungspotentiale
Beilage 5	Richtplanänderungstabelle

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
1.4	Zonen- und Richtplankapazitäten – Prognosen des ARE.....	7
2	Kommunaler Richtplan 2023	9
2.1	Ausgangslage	9
2.2	Änderungsübersicht Richtplanmassnahmen alt / neu	9
2.3	Richtplanbewirtschaftung und Qualitätssicherung	9
2.4	Richtplankapitel Siedlung (1.)	9
2.4.1	Allgemein (1.1)	9
2.4.2	Siedlungsentwicklung nach innen (1.2).....	9
2.4.3	Zentrumsgestaltung (1.3)	10
2.4.4	Entwicklungsgebiet «Giiger», Niederneunforn (1.4)	10
2.4.5	Entwicklungsgebiet «Bungerte», Niederneunforn (1.5)	10
2.4.6	Entwicklungsgebiet «Ergetenacker West», Niederneunforn (1.6)	10
2.4.7	Entwicklungsgebiet «Dorfeingang Ost», Niederneunforn (1.7).....	11
2.4.8	Entwicklungsgebiet «Breitenweg West», Oberneunforn (1.8)	11
2.4.9	Entwicklungsgebiet «Breitenweg Ost», Oberneunforn (1.9)	12
2.4.10	Entwicklungsgebiet «Brüel», Oberneunforn (1.10)	12
2.4.11	Siedlungsrandgestaltung (1.11)	12
2.4.12	Siedlungsbegrenzung / langfristige Siedlungserweiterung (1.12)	13
2.4.13	Siedlungsbezogene Freiräume (1.13)	13
2.4.14	Kulturobjekte: Gebäude (1.14)	13
2.4.15	Kulturobjekte: Freiräume (1.15)	14
2.4.16	Kulturobjekte: Verkehrswege (1.16)	14
2.4.17	Ortsbildschutz (1.17)	14
2.5	Richtplankapitel Landschaft (2.).....	14
2.5.1	Allgemein (2.1)	14
2.5.2	Gebiete mit Vorrang Landschaft (2.2)	15
2.5.3	Gebiete mit Vernetzungsfunktion (2.3)	15
2.5.4	Bachrevitalisierungen (2.4).....	15
2.5.5	Aussichtsschutz (2.5)	15
2.6	Richtplankapitel Verkehr (3.)	15
2.6.1	Allgemein (3.1)	15
2.6.2	Öffentlicher Verkehr (3.2).....	16
2.6.3	Strassennetz (3.3)	16
2.6.4	Erschliessungsprogramm / Stand der Erschliessung (3.4)	16
2.6.5	Niedrigtempogebiete (3.5)	16
2.6.6	Parkierung (3.6)	16
2.6.7	Gestaltung Ortseingang (3.7)	17
2.6.8	Langsamverkehr: Freizeitrouten (3.8)	17
2.6.9	Langsamverkehr: Alltagsrouten (3.9)	17
2.7	Richtplankapitel Ver- und Entsorgung (4.)	18
2.7.1	Allgemein (4.1)	18
2.7.2	Wasserversorgung und Grundwasserschutz (4.2)	18

2.7.3	Abwasserentsorgung (4.3)	18
2.7.4	Energieversorgung (4.4)	18
2.7.5	Telekommunikation (4.5)	19
2.7.6	Siedlungsabfälle (4.6)	20
2.8	Richtplankapitel Öffentliche Einrichtungen (5.)	20
2.8.1	Allgemein (5.1)	20
2.8.2	Strategische Baulandreserve für öffentliche Nutzungen (5.2)	20
3	Rahmennutzungsplan 2023 (Zonenplan und BauR)	21
3.1	Einleitung.....	21
3.2	Baureglement 2018: Änderungen 2023	21
3.2.1	Zoneneinteilung (Art. 5 Abs. 1)	21
3.2.2	Tabelle der Höchst- und Mindestmasse (Art. 5 Abs. 3)	21
3.2.3	Einordnungsgebot in den Dorfzonen (Art. 6)	22
3.2.4	Baumschutz (Art. 10).....	23
3.2.5	Gefahrenzone (Art. 23).....	23
3.2.6	Naturschutzzone im Wald (Art. 24).....	24
3.2.7	Aufgehobene Hinweisartikel (aArt. 23 – 25)	24
3.2.8	Besondere Abstände und Masse (Art. 26)	24
3.2.9	Ökologischer Ausgleich in Bauzonen (Art. 27)	25
3.2.10	Qualitätssicherung (Art. 31)	25
3.2.11	Dachgestaltung (Art. 36)	25
3.2.12	Dachaufbauten (Art. 37)	25
3.2.13	Sektionaltore (Art. 39).....	26
3.2.14	Terrainveränderungen und -gestaltung (Art. 40).....	26
3.2.15	Schlussbestimmungen (Art 47)	26
3.2.16	Solaranlagen auf Dächern (Anhang 2).....	26
3.3	Zonenplan: Änderungen Bauzonen	26
3.4	Zonenplan: Änderungen Nichtbauzonen	29
3.4.1	Verkehrsflächen vs. Landwirtschafts- / Landschaftsschutzzonen	29
3.4.2	Aufhebung der Landschaftsschutzzone auf Parz. Nr. 4053, Wilen TG.....	29
3.4.3	Wald / Waldwege	31
3.4.4	Gewässer.....	31
3.4.5	Naturschutzzonen	32
3.4.6	Umzonung des Abbaugebiets Schoofbüül	32
3.5	Zonenplan: Änderungen überlagernde Zonen	33
3.5.1	Gestaltungsplanpflicht	33
3.5.2	Zonen archäologischer Funde	34
3.5.3	Gefahrenzone.....	34
3.5.4	Naturschutzzonen im Wald	34
4	Nachweis für die Behörden	35
4.1	Auslastungsberechnung 2030 / 2040.....	35
4.2	Auswertung Zonenplan (Flächen / Raumnutzer / Dichten).....	37
4.2.1	Auswertung Zonenplan (Flächen, Einwohner, Beschäftigte und Raumnutzer)	37
4.2.2	Raumnutzer in den kapazitätsrelevanten Wohn-, Misch- und Zentrumszonen (WMZ)	38
4.3	Ein- und Umzonungen in WMZ (KRP-Kriterien)	39
4.4	Berücksichtigung des ISOS	41
4.4.1	Auftrag	41

4.4.2	Überprüfung des ISOS durch die Denkmalpflege	43
4.4.3	Substanzschutz	43
4.4.4	Strukturschutz	44
4.4.5	Freiraumschutz	44
4.5	Massnahmen zur Baulandmobilisierung	47
4.5.1	Mehrwertabgaben.....	47
4.5.2	Verwaltungsrechtliche Verträge	47
4.6	Grundwasserschutz / Wasserversorgung	47
4.7	Umsetzung der Gefahrenkarte im Zonenplan.....	48
4.7.1	Anlass und Sachverhalt.....	48
4.7.2	Evaluation und Beurteilung der Konfliktgebiete.....	52
4.8	Information und Mitwirkung	54
4.8.1	Information über den Projektstart / Onlineumfrage zur Raumordnung	54
4.8.2	Vernehmlassung des Siedlungsentwicklungskonzepts	54
4.8.3	Vernehmlassung der revidierten Kommunalplanung.....	54
4.9	Zielerreichung und Interessenabwägung	55
4.9.1	Ziele und Grundsätze nach Raumplanungsgesetz	55
4.9.2	Anforderungen des übrigen Bundesrechts.....	57
4.9.3	Vorgaben nach Kantonalem Richtplan	57
4.9.4	Revisionsziele des Gemeinderates	58
4.10	Berücksichtigung des Agglomerationsprogramms Frauenfeld	59
5	Verfahren.....	60
5.1	Planungsablauf / Information und Mitwirkung.....	60
5.2	Vorprüfung und Vernehmlassung	60
5.3	Auflage- und Bekanntmachungsverfahren	60
5.4	Erlass durch die Gemeindeversammlung	60
5.5	Genehmigung durch das DBU und Inkraftsetzung	60
Anhang 1: Änderungsübersicht Richtplanmassnahmen alt / neu		61
Anhang 2: Aufgehobenes Siedlungsrichtplangebiet «Schlossacker»		64
Anhang 3: Berücksichtigung der Vorprüfung		65

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).

1.4 Zonen- und Richtplankapazitäten – Prognosen des ARE

Gemäss Raumplanungsgesetz sind Bauzonen für den Bedarf der nächsten 15 Jahre zu dimensionieren. Ob die Bauzonen bedarfsgerecht dimensioniert sind, wird durch den Kantonalen Richtplan (KRP) bestimmt. Diese Berechnungen wurden vom ARE für die Gemeinde Neunforn im Jahr 2022 aktualisiert, mit folgendem Ergebnis:

Raumnutzerdichte und Auslastung in den WMZ (Aktualisierung 2022)**Neunforn**

Grundlagedaten Gesamtgemeinde		
Einwohner ¹		943
Beschäftigte (VZÄ ²)		131
Raumnutzer ³ (RN)		1'074
unbebaute WMZ ⁴ (ha)		3.7
überbaute WMZ (ha)		35.1
WMZ total (ha)		38.8

RN-Dichte in WMZ nach Dichtetyp (RN/ha), Jahr 2022		
	<i>effektive Dichte Gemeinde</i>	<i>Mindestdichte gemäss KRP</i>
Urban: Kantonale Zentren	-	86
Urban: Übrige Gemeinden	-	63
Kompakter Siedlungsraum: Regionale Zentren	-	60
Kompakter Siedlungsraum: Übrige Gemeinden	-	47
Kulturlandschaft	31	32
Gesamtgemeinde	31	-

¹ Stand 2021 gemäss STATPOP.² VZÄ=Vollzeitäquivalente. Stand 2020 gemäss STATENT.³ Raumnutzer = Einwohner + Beschäftigte in VZÄ.⁴ Wohn-, Misch- und Zentrumszonen (Stand September 2022).

Aktualisierte Auslastungsberechnung aufgrund raum+ 2022		
Szenario für WMZ Ein-/Umzonungen 2037 (gemäss KRP)	1'087	
Kapazität WMZ 2037	1'234	
Auslastung WMZ 2037 (%)	88	

Demnach verfügt die Gemeinde Neunforn bis zum Zonenplanhorizont 2037 über genügend Baulandreserven, um das Bevölkerungswachstum auffangen zu können. Die prognostizierte Auslastung im Jahr 2037 wird mit 88 % angegeben. Bis dahin dürfen - mit wenigen Ausnahmen - keine Neueinzonungen ohne Ausgleich vorgenommen werden, da ansonsten die prognostizierte Auslastung zu tief wäre.

Bis zum Richtplanhorizont 2047 genügen die vorhandenen Baulandreserven voraussichtlich ebenfalls (Auslastung weiterhin unter 100 %). Neunforn hat daher keinen Anspruch auf die Festlegung von Richtplangebiet für Wohn-/Misch-/Zentrumszonen. Bei der nächsten Gesamtrevision dürfen vermutlich keine Neueinzonungen ohne Ausgleich vorgenommen werden.

Gemäss KRP sorgen die Gemeinden für einen haushälterischen Umgang mit dem Boden und die Lenkung der Siedlungsentwicklung nach innen. Die Gemeinden haben die Gebiete mit inneren Entwicklungspotenzialen und deren spezifischen Eigenschaften in ihren kommunalen Richtplänen auszuweisen. Sie fördern die Mobilisierung dieser Gebiete, indem sie geeignete Massnahmen zur besseren Nutzung prüfen.

2 Kommunalen Richtplan 2023

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. Die Zentrumsgestaltung wird auch eine Aufgabe im Planungsverfahren gemäss Richtplan 1.17 sein.

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. Mit der Umzonung des Gebiets in die Dorfzone A (Änderung Nr. 22) und der bereits geltenden Gestaltungsplanpflicht, werden die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen geschaffen.

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. Aufgrund der hohen Anforderungen an dieses wird als Vorleistung für den Gestaltungsplan ein qualitätssicherndes Varianzverfahren (Testplanung / Studienauftrag / Wettbewerb) verlangt.

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 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. Es ist jedoch noch nicht klar, ob die tatsächliche der im Richtplan eingetragenen Linienführung entsprechen wird oder ob eine direktere Verbindung Richtung Bushaltestelle realisiert werden kann. Diese Pendenzen kommt in der Richtplanmassnahme 3.9.3 zum Ausdruck.

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.

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 (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. Entsprechend soll mit dieser Massnahme eine für das Dorf- und Landschaftsbild positive Weiterentwicklung des bestehenden Baulandes am Dorfrand ermöglicht und im Rahmen eines Gestaltungsplanes festgelegt werden.

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 die Parzellen mit Entwicklungspotential nördlich der Strasse «Brüel» erlassen (Parz. Nrn. 206, 1084, 1171). Die Planungszone wurde im Amtsblatt vom 04.03.2022 publiziert und wird mit der Inkraftsetzung des revidierten Gestaltungsplanes 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 Siedlungsändern 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. Die Gemeinde Neunforn hat bereits am 29. Juli 2022 ein entsprechendes Gesuch beim Amt für Raumentwicklung eingereicht, welches in die KRP-Teilrevision 2022/23 einfließt.

Auf die Festlegung zusätzlicher kommunaler Siedlungsbegrenzungslinien 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 geschaffen 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. Die rechtliche Handhabe dazu liefert insbesondere das in Art 6 Abs. 2 BauR aufgenommene Einordnungsgebot.

Hinweise über ortsbaulich prägende Gebäudemerkmale finden sich zum Teil im kantonalen Hinweisinventar, welches über das ThurGIS abrufbar ist. Mit der Richtplanmassnahme 1.17 ist zudem vorgesehen, zusätzliche Planungs-/Beurteilungsgrundlagen (z. B. Gestaltungsrichtpläne) zu erstellen, anhand derer eine ortsbildverträgliche Weiterentwicklung der Dorfkerne detaillierter aufgezeigt werden soll. Insbesondere soll aufgezeigt werden, welche Merkmale der zahlreichen «bemerkenswerten» Bauten zu erhalten sind und welche Merkmale nicht erhaltenswert 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 (Erhalt ortsbildprägender Freiräume) müssen situationsspezifisch im Einzelfall mit den Bauherrschaften abgestimmt werden.

Das gartendenkmalpflegerische Gutachten ist eine wertvolle Planungsgrundlage für die gemäss Richtplanmassnahme 1.17 vorgesehenen Planungsinstrumente (z. B. Gestaltungsrichtpläne).

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 Verkehrswegen festgelegt werden. Eine generell-eigentümerverbindliche Unterschutzstellung der historischen Verkehrswege ist gemäss den Erläuterungen im Planungsbericht zur Schutzplanrevision nicht notwendig.

2.4.17 Ortsbildschutz (1.17)

Mittels Gestaltungsrichtplänen oder anderen Instrumenten sollen die Möglichkeiten zur Weiterentwicklung und Verdichtung der Dorfkerne (ISOS-Gebiete) unter Berücksichtigung der Ortsbildschutzanforderungen aufgezeigt und festgelegt werden. Damit soll insbesondere Rechtssicherheit für Planende und Bewilligungsbehörden geschaffen werden, denn die in Art. 6 ff. BauR formulierten Bestimmungen lassen zum Teil grossen Ermessensspielraum zu. Die Massnahme soll aber erst in Angriff genommen werden, wenn die im Richtplantext unter «Ausgangslage» beschriebenen Vorhaben abgeschlossen und die Rahmenbedingungen geklärt sind, was voraussichtlich in den nächsten fünf Jahren (kurzfristig) der Fall sein dürfte.

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 Entenschiessmühle sowie im Gebiet Eggbuck 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 gewährleisten zu können. 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 sich 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 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.

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.

¹ Matthias Müller, AFU, Mail vom 19.05.2021

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. einen ganztägigen Rufbusbetrieb 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 wird. 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 (2035 – 2039) 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 mittlerweile realisierten Tempo-30-Zonen.

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.

Im Zuge der Einführung von Tempo-30-Zonen wurde unterdessen der Ortseingang auf der Waltalingerstrasse umgestaltet und in der Richtplankarte als Bestand eingetragen.

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 behebbenden 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 bestehende Verbindung ist im Richtplananhang A2 bezeichnet.

Aus kommunaler Sicht sollte die kantonale Radwegverbindung zwischen Niederneunforn und Hochberg, welche derzeit auf der Altikerstrasse-Kirchgasse verläuft, auf die Schaffhauserstrasse umgelegt werden. Damit wäre die Verbindung direkter und mit weniger Höhenunterschied. Das Anliegen wurde mit dem TBA besprochen und als «Wunsch» in den Richtplan aufgenommen (3.9.6). Es kann nur realisiert werden, wenn im entsprechenden Abschnitt auf der Schaffhauserstrasse bauliche Massnahmen (Radweg) umgesetzt werden.

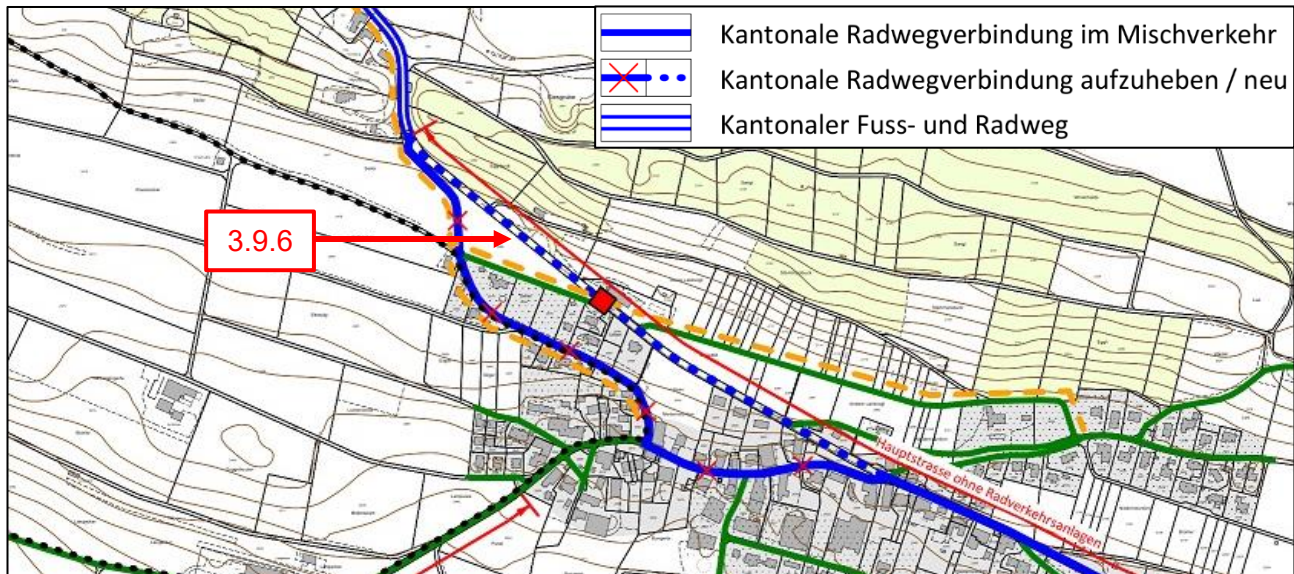


Abb. 1 Ausschnitt aus dem Richtplananhang A2 im Bereich Niederneunforns.

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 und Grundwasserschutz (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.

Die Grundwasserschutzzone «Riet» ist bisher lediglich privatrechtlich ausgeschieden. Die öffentlich-rechtliche Ausscheidung (mit öffentlichem Auflage-/Einspracheverfahren) nach §§ 9 ff. EG GSchG [RB 814.20] ist noch hängig.

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. Das Ergebnis der Zukunftsstudie bildet die Grundlage für die Revision des GEP aus dem Jahr 2000.

2.7.4 Energieversorgung (4.4)

Allgemein

Das bestehende Energieversorgungssystem ist im Richtplantext unter Ausgangslage beschrieben.

Bewilligungspflichtige Solaranlagen

Nach Art. 18a RPG sind in Bau- und in Landwirtschaftszonen auf Dächern genügend angepasste Solaranlagen bewilligungsfrei. Genügend angepasst sind Solaranlagen, die der kantonalen Richtlinie «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 Gebiet 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 Gebiet räumlich sinnvoll abgegrenzt wird und die Freiräume in einem engen ortsbaulichen Bezug zu den umgebenden Gebieten mit dem Erhaltungsziel «A» stehen.



Abb. 2 ISOS (rot = Erhaltungsziel «A») vs. Richtplan (gelb = Ortsbildschutzgebiet) in Oberneunforn.

Die geschützten Bauten, auf welchen Solaranlagen ebenfalls bewilligungspflichtig sind, sind im Richtplankapitel 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 des Inventars 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.

2.8.2 Strategische Baulandreserve für öffentliche Nutzungen (5.2)

Aktuell ist noch nicht klar, welche Nutzung dereinst auf der Baulandreserve für öffentliche Nutzungen stattfinden wird. Zur Diskussion steht etwa ein öffentlicher Spielplatz oder kleiner Werkhof. Ebenfalls zur Diskussion steht ein neuer Trafo (Mittelspannung) als Ersatz für den bestehenden im Gebiet Herrengasse, welcher im Zusammenhang mit einem Bauprojekt eventuell verlegt werden könnte/sollte. Am Standort (5.2) befindet sich bereits ein Mittelspannungskabel im Boden, an welches der neue Trafo angeschlossen werden kann.

Damit der «Service public», die Grundversorgung mit zeitgemässer Infrastruktur, handlungsfähig bleibt, muss die Baulandreserve bestehen bleiben. Aufgrund des fortschreitenden Bevölkerungswachstums wird die Baulandreserve voraussichtlich in den nächsten 15 Jahren benötigt, auch wenn heute noch nicht klar ist, wie deren Nutzung genau aussehen wird. Eine Verlagerung der Baulandreserve ist aufgrund fehlender Alternativen in Oberneunforn nicht möglich. Im weitgehend überbauten Gebiet finden sich keine erwerbbaaren Baulandreserven. Ausserhalb des weitgehend überbauten Gebiets, am Siedlungsrand, finden sich nicht unbedingt besser geeignete Flächen, welche aus Sicht des Ortsbildschutzes und der landwirtschaftlichen Fruchtfolgeflächen unbedenklicher wären. Auch diese Flächen müssten zudem zuerst durch die Gemeinde erworben werden, was aktuell als unrealistisch eingestuft wird.

Der Gemeinderat ist sich bewusst, dass die Baulandreserve an einem für das Ortsbild sensiblen Bereich liegt und erhöhte Anforderungen an die bauliche Einpassung gestellt werden müssen. Sie liegt zwischen zwei ähnlich gestalteten, landwirtschaftlichen Schuppen. Ein allfälliger Neubau sollte sich diesem Ordnungsprinzip unterwerfen, die bestehende Formen- und Materialsprache übernehmen und könnte sich dadurch optimal in den Bestand einfügen. Wichtig ist, dass die Qualität sichergestellt wird. Entsprechend sollte die Denkmalpflege frühzeitig in den Entwurfsprozess miteinbezogen werden. Da die Politische Gemeinde Bauherrin sein wird, ist die Baubewilligung durch das DBU zu erteilen, welches für die Qualitätssicherung verantwortlich sein wird.

Mit diesem Vorgehen wird den Anforderungen des Ortsbildschutzes genügend Rechnung getragen und eine zeitgemässe Grundversorgung in Oberneunforn gesichert. Zudem verpflichtet sich der

Gemeinderat, die Baulandreserve auszuzonen, sollte sie innerhalb der nächsten 15 Jahre nicht aktiviert werden.

3 Rahmennutzungsplan 2023 (Zonenplan und BauR)

3.1 Einleitung

Der Rahmennutzungsplan besteht aus dem Zonenplan und dem Baureglement. Er ist die grundentümer- 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 Auslastungsberechnung (Kap. 1.4) sind die Bauzonen der Gemeinde Neunforn ausreichend für den voraussichtlichen Bedarf bis 2047.

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 nochmals 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 2023

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 Geschosshöhe 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 Massskizzen unter Art. 5 Abs. 3 weisen darauf hin, welche Festlegungen zur Bestimmung der vertikalen Gebäudedimension zu berücksichtigen sind. Die IVHB definiert dann genau, von wo bis wo Fassaden- und Gesamthöhe zu messen sind.

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

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)

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.

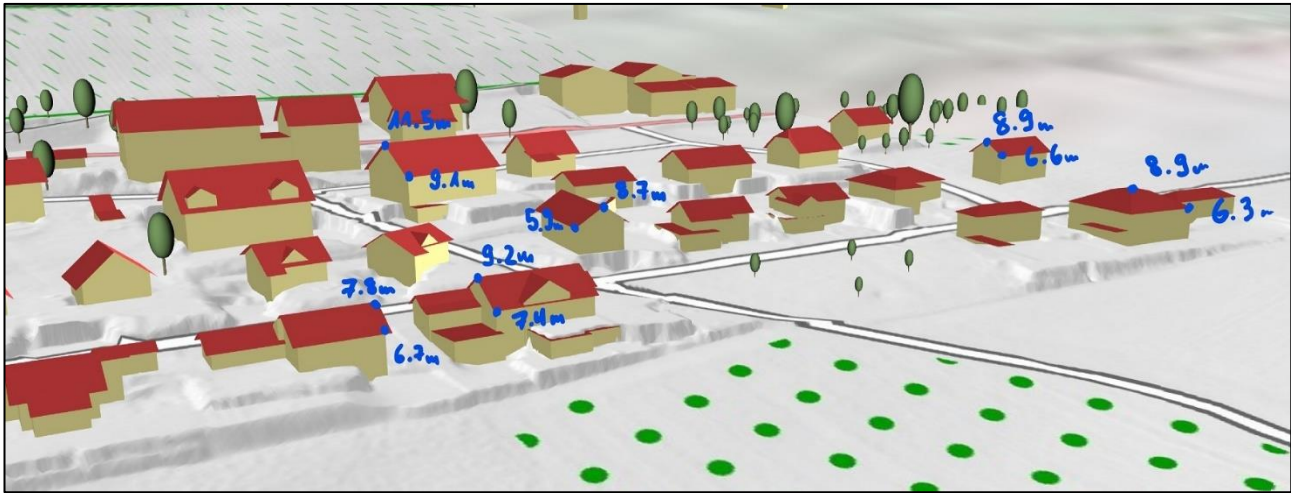


Abb. 3 Beispiel einer Überprüfung der bestehenden Gebäude- und Gesamthöhen anhand eines 3D-Modelles (Im Bild die Überbauung Ergetenacker in Niederneunforn in der Wohnzone W2).

Zone AG

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

Geschossflächenziffer (GFZ) in der Wohnzone W1

Die Geschossflächenziffer (GFZ) in der Wohnzone W1 war bisher beschränkt auf die offene Bauweise (Bauten müssen allseitig freistehen). Nicht zulässig waren die halboffene Bauweise (Doppelhäuser) und Mehrfamilienhäuser (MFH).

Eine moderate Verdichtung im Bestand soll auch in der Wohnzone W1 möglich sein. Dazu wird eine GFZ für die halboffene Bauweise festgelegt und damit eine Bebauung mit Doppelhäusern ermöglicht. Weiterhin unzulässig sind jedoch MFH, was durch die neue Fussnote 2 zum Ausdruck gebracht wird.

3.2.3 Einordnungsgebot in den Dorfzonen (Art. 6)

Die neuen Bestimmungen in Art. 6 Abs. 2 (Grundsätze zur Einordnung von Bauten und Anlagen) entsprechen dem Vorschlag der Denkmalpflege und stellen – in Kombination mit den weiteren Bestimmungen zu den Dorfzonen – die rechtsgenüglihe Berücksichtigung des ISOS sicher (vgl. dazu auch Kap. 4.4). Zusammengefasst verlangt der Grundsatz, dass die bestehenden ortsbau-lichen Qualitäten der historischen Siedlungsgebiete zu erhalten sind. Insbesondere dürfen bauliche Massnahmen das Ortsbild nicht beeinträchtigen und haben unter Wahrung von ortsbildprägenden Gebäudeformen sowie unter möglicher Schonung der bestehenden Substanz von kulturgeschichtlicher Bedeutung zu erfolgen. Hinweise auf bestehende Qualitäten finden sich insbesondere im Richtplan unter den Nummern:

1.14 Kulturobjekte: Gebäude

1.15 Kulturobjekte: Freiräume

1.16 Kulturobjekte: Verkehrswege

Mit der Richtplanmassnahme 1.17 (Ortsbildschutz) ist zudem vorgesehen, die offen formulierten Gestaltungsgrundsätze nach BauR (insb. Art. 6 Abs. 2) in Gestaltungsrichtplänen oder Ähnlichem parzellenscharf zu konkretisieren, um Planungssicherheit zu schaffen (vgl. dazu Kap. 2.4.17).

3.2.4 Baumschutz (Art. 10)

In Absatz 2 werden Bestimmungen zum Baumschutz aufgenommen. Ziel ist, dass markante und für das Ortsbild besonders wertvolle Einzelbäume erhalten oder ersetzt werden. Sie werten das Orts- und Landschaftsbild auf, bieten Lebensraum für Vögel und verbessern das Mikroklima in den teilweise dicht überbauten Dorfzonen.

Neu unterliegt das Fällen von Einzelbäumen, deren Stammumfang mehr als 1 m beträgt, der Bewilligungspflicht. Die Schlagbewilligung wird insbesondere dann erteilt, wenn der Baum für das Ortsbild nicht besonders wertvoll ist oder wenn dessen Erhalt unverhältnismässig erscheint (z. B. weil er inmitten einer Parzelle mit Entwicklungspotential liegt) und ein Ersatz gepflanzt wird. Hinweise über besonders wertvolle Einzelbäume finden sich im gartendenkmalpflegerischen Gutachten, welches Bestandteil des Richtplanes (vgl. Richtplanmassnahme 1.15 / Richtplananhang A5) und damit behördenverbindlich wird. Dieses stellt aber lediglich eine Momentaufnahme dar. Die Beurteilung, ob ein Einzelbaum besonders wertvoll ist, muss im Einzelfall erfolgen. Das Thema Baumschutz wird in die Planung gemäss Richtplanmassnahme 1.17 einfließen (vgl. Kap. 2.4.17).

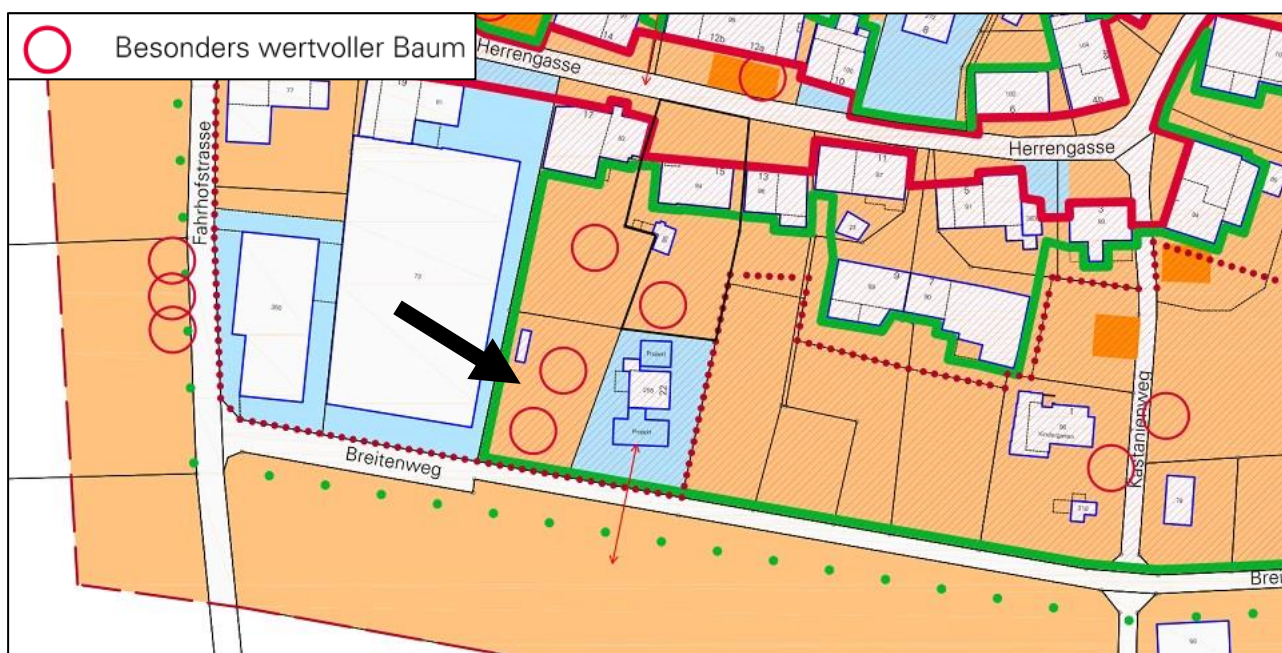


Abb. 4 Ausschnitt aus dem gartendenkmalpflegerischen Gutachten (Richtplananhang A5) im Gebiet «Breitenweg West, Niederneunforn». Die im Bild beispielhaft mit einem schwarzen Pfeil markierten Bäume würden eine Überbauung dieser Parzelle verunmöglichen. Sie könnten genauso gut entlang des Breitenwegs ersetzt werden. Dies würde die Bebaubarkeit verbessern und zur Gestaltung des Siedlungsrandes beitragen.

3.2.5 Gefahrenzone (Art. 23)

Art. 23 verweist auf die grundeigentümergebundenen Bestimmungen der Gefahrenzone. Im Übrigen siehe Erläuterungen in Kap. 3.5.3.

3.2.6 Naturschutzzone im Wald (Art. 24)

Bisher fehlten gänzlich die Bestimmungen zu den Naturschutzzonen im Wald, obschon diese bereits im Zonenplan festgelegt waren. Die neuen Bestimmungen entsprechen weitgehend den Musterbestimmungen des Forstamtes, mit dem Unterschied, dass die Zwischenlagerung von Brennholz möglich bleibt. Im Gegensatz zu Rund-/Langholz muss Brennholz nicht durch umweltgefährdende Insektizide behandelt werden, weshalb dessen kurzzeitige Zwischenlagerung in der Naturschutzzone im Wald möglich bleiben muss.

3.2.7 Aufgehobene Hinweisartikel (aArt. 23 – 25)

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

3.2.8 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 Fahrradunterständen auf 2 m. Die festgelegten Maximalmasse entsprechend den gemäss § 99 PBG bewilligungsfreien «Gerätehäuschen». Die Regelung erlaubt eine bessere Nutzbarkeit des Baulandes, ohne dass dadurch die schutzwürdigen Interessen der Nachbarschaft übermässig beeinträchtigt würden.
- Festlegung des Grenzabstandes für Wärmepumpen auf 2 m. Wärmepumpen werden immer beliebter und es war bisher nicht eindeutig, welcher Grenzabstand 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.

Aktuell läuft die Vernehmlassung einer PBV-Revision, in welcher eine kantonal einheitliche Grenzabstandsregelung für Wärmepumpen im Freien vorgesehen ist. Die Regelung sieht eine Unterschreitung des jeweils geltenden Grenzabstands für Hauptbauten von (-) 1.5 m vor, sofern die Lärmschutzanforderungen eingehalten werden. Mit Inkrafttreten dieser kantonalen Bestimmung würde Art. 26 Abs. 2 Bst. e) hinfällig werden. Der Gemeinderat ist sich dem bewusst. Die kommunale kann mit dem Inkrafttreten der kantonalen Bestimmung formell aufgehoben werden. Einstweilen soll die neue kommunale Bestimmung gelten.
- 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 Grenzwall 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.

3.2.9 Ökologischer Ausgleich in Bauzonen (Art. 27)

Es werden verschiedene Bestimmungen aufgenommen, die einen besseren ökologischen Ausgleich 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 Bepflanzung wichtig. Dieser Grundsatz wird im neuen Absatz 2 festgehalten. Es wird jedoch bewusst offengelassen, welche begrünte Fläche «angemessen» ist. Dies muss im Einzelfall unter Berücksichtigung 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 insbesondere die in Absatz 3 genannten Arten (Kirschlorbeer, Gold- und Sommerflieder). Zu bevorzugen 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 für die Bewältigung des Klimawandels. 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.

3.2.10 Qualitätssicherung (Art. 31)

Vgl. Erläuterungen in Kap. 2.4.2.

3.2.11 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.

3.2.12 Dachaufbauten (Art. 37)

In Abs. 5 wird festgelegt, dass Dachaufbauten generell höchstens 2 m breit sein dürfen. Bisher bezog sich diese Regelung nur auf «Giebellukarnen», nicht jedoch auf die gemäss Abs. 2 weiteren zulässigen Dachaufbauten, wie z. B. Schleppgauben. Diese Ungleichbehandlung macht aus gestalterischen Gesichtspunkten keinen Sinn, weshalb es bisher Vollzugspraxis war, die Regelung für sämtliche Dachaufbauten anzuwenden. Die neue Regelung entspricht der bisherigen Vollzugspraxis des Gemeinderates.

Ausnahmen von der maximalen Breite von einzelnen Dachaufbauten sind gestützt auf Abs. 1 weiterhin möglich, z.B. wenn durch einen breiteren Dachaufbau eine bessere gestalterische Lösung erzielt werden kann. Diese Ausnahmeregelung galt bisher und bleibt bestehen.

3.2.13 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 in Art. 39 festgeschrieben.

3.2.14 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.

3.2.15 Schlussbestimmungen (Art 47)

Diese Bestimmung weist darauf hin, dass für altrechtliche Sondernutzungspläne, die vor dem Inkrafttreten des «neuen» PBG (sowie PBV und IVHB) vom 01.01.2013 erlassen wurden, weiterhin das alte Recht gilt, bis diese dem «neuen» Recht angepasst wurden. Diese Arbeiten sind noch hängig.

3.2.16 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.

Nr.	Ort	Erläuterung / Begründung
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» gestellt, 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	Parz. 2226, Niederneunforn	Das eingezonte Strassenstück hat keine Erschliessungsfunktion für das Baugebiet (keine Zufahrten zu Bauparzellen vorhanden). Die Fläche wird den «Strassenflächen ausserhalb Bauzonen» zugewiesen.
15	Parz. 2210, Niederneunforn	Das eingezonte Strassenstück hat keine Erschliessungsfunktion für das Baugebiet (keine Zufahrten zu Bauparzellen vorhanden). Die Fläche wird den «Strassenflächen ausserhalb Bauzonen» zugewiesen.
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 und der Erhalt des zu schützenden, architekturhistorisch wertvollen Gebäudes ermöglicht. Es wird nur der überbaute Parzellenteil umgezont. Die neue Zonengrenze verläuft in einem Abstand von 7 m zur südlichen Fassade des Hauptgebäudes und in einem Abstand von 1 m zum Gerätehäuschen, sodass genügend Platz für eine angemessene Umgebungsgestaltung (Sitzplatz, etc.) in der Dorfzone verbleibt. 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. Die Fläche umfasst einen Teil des Gartens des ehemaligen Kindergartens. Für die bestehenden Anlagen gilt fortan die Besitzstandsgarantie nach § 94 PBG.
18	Parz. 124, Oberneunforn	Das eingezonte Strassenstück hat keine Erschliessungsfunktion für das Baugebiet (keine Zufahrten zur Parz. Nr. 134 vorhanden). Die Fläche wird 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	Nördlich des bestehenden Hofes auf Parzelle Nr. 2048 befindet sich an erhöhter, exponierter Lage eine bedeutende Baulandreserve. Von Süden her betrachtet definiert die Baulandreserve den Hintergrund des historischen Ortsbildes. Eine zukünftige Überbauung wird das erhaltenswerte Ortsbild wesentlich beeinflussen. Zur Sicherstellung einer ortsbildgerechten Bauweise und Umgebungsgestaltung wird die ganze Parzelle Nr. 2048, inkl. Baulandreserve, der «Dorfzone A» zugewiesen.

Nr.	Ort	Erläuterung / Begründung
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 2022 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 2161 mit derselben Fläche auf der Parzelle 2162 mit 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. Ausserdem könnte die Ortsbauliche Gliederung im Osten auf der Parzelle 2163 weitergeführt werden.

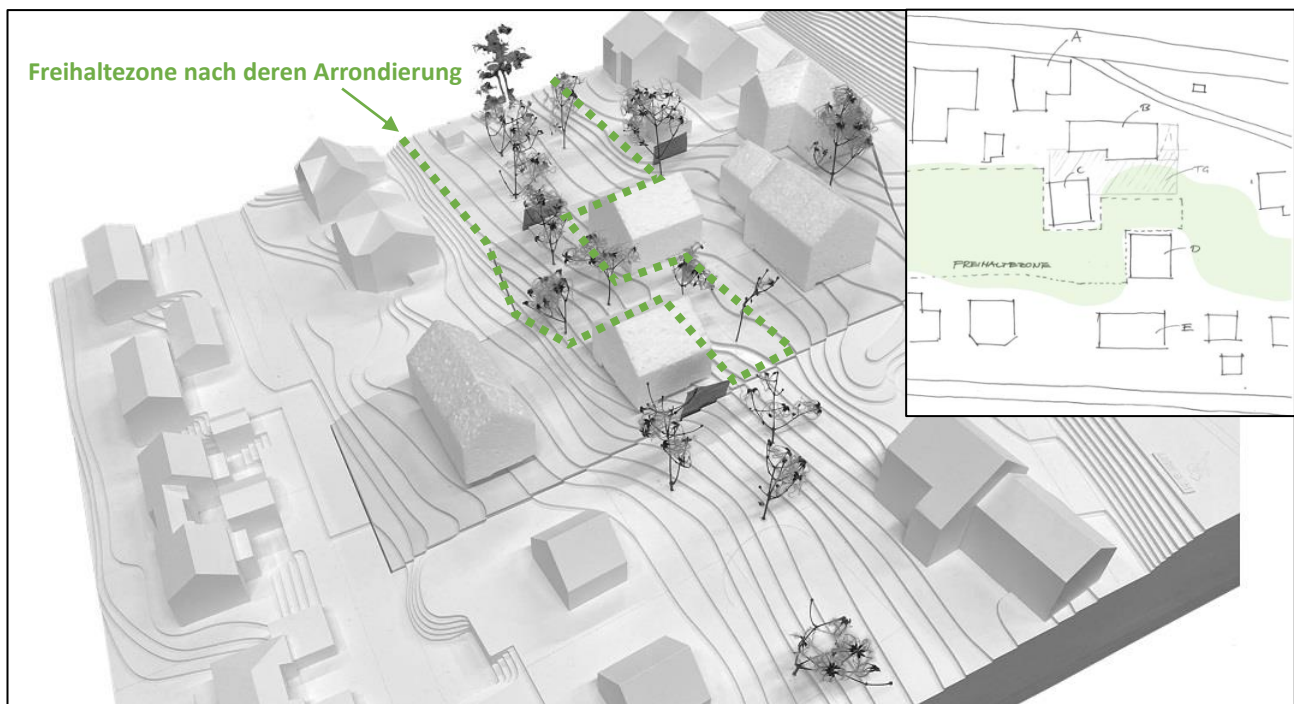


Abb. 5 Bebauungsidee gemäss Arbeitsmodell «Arealentwicklung Widenacker», innoraum ag, 15.03.2022

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	Parz. 2545, Niederneunforn	Das eingezonte Strassenstück hat keine Erschliessungsfunktion für das Baugebiet (keine Zufahrten zu Bauparzellen vorhanden). Die Fläche wird den «Strassenflächen ausserhalb Bauzonen» zugewiesen.
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 der Hinweiszone «Gewässer» zugewiesen. Der bestehende Versickerungsteich (Nr. 37.2) ist kein natürliches Gewässer und muss formell dem Baugebiet zugewiesen werden.
38	Primarschulhaus Rietacker	Das bezeichnete Strassenstück dient der Erschliessung des Primarschulhauses und wird den «Strassen und Wege innerhalb Bauzonen» zugewiesen.
39	Parz. 156, Oberneunforn	Das eingezonte Strassenstück hat keine Erschliessungsfunktion für das Baugebiet (keine Zufahrten zu Bauparzellen vorhanden). Die Fläche wird den «Strassenflächen ausserhalb Bauzonen» zugewiesen.

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 und in der Änderungstabelle nicht aufgelistet

3.4.1 Verkehrsflächen vs. Landwirtschafts- / Landschaftsschutzzonen

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 Aufhebung der Landschaftsschutzzone auf Parz. Nr. 4053, Wilen TG

Die Landschaftsschutzzone auf Parz. Nr. 4053 (Wilen TG) wird in die reguläre Landwirtschaftszone umgezont. Die Umzonung berücksichtigt (teilweise) das Bedürfnis des Grundeigentümers gemäss dessen Gesuch vom 07.06.2022 und stellt aus Sicht der Gemeinde keine Beeinträchtigung des schützenswerten Ortsbildes von Wilen dar.

Der Grundeigentümer begründete das Gesuch insbesondere damit, dass die Betriebsentwicklung am Standort nicht unnötig beeinträchtigt werden sollte. Die Erfahrung zeige, dass aufgrund der

Ämterauflagen das Bauen teuer würde und dadurch wirtschaftliche Nachteile entstünden. Zudem bestehe eine Holzschnitzelheizung, welche besser ausgelastet werden könne durch zusätzliche landwirtschaftliche Nutzbauten.

Die Landschaftsschutzzone auf Parz. Nr. 4053 (im Bereich des bestehenden Hofes) ist kein Gebiet mit Vorrang Landschaft gemäss kantonalem Richtplan. Eine Aufhebung der Landschaftsschutzzone ist aus kommunaler Sicht grundsätzlich vertretbar, damit sich der Betrieb am bestehenden Standort uneingeschränkt entwickeln kann. Eine Beeinträchtigung des ISOS-Ortsbildes von Wilen ist dadurch nicht zu erwarten, insbesondere weil die geltenden Gestaltungsvorschriften nach BauR diesbezüglich klare Rahmenbedingungen setzen. Unabhängig von der Zonierung haben sich Bauten und Anlagen in das Orts- und Landschaftsbild einzufügen (Art. 30 BauR). Zudem darf die südliche Dorfansicht von Wilen nicht durch Bauten und Anlagen beeinträchtigt werden und Lage, Stellung sowie Gestaltung von Bauten und Anlagen in diesem Bereich sind besonders sorgfältig zu projektieren und auszuführen (Art. 33 BauR).

Gemäss dem Ortsbildbeschrieb Wilen TG des ADP (vgl. Richtplananhang A7) ist die Flur in Richtung Südosten (zum Wilemersee/Schlossbuck) erhaltenswert im Sinne einer unbebauten Pufferzone, bzw. als wichtiger Ortsbildvorder- und hintergrund. In diesem Übergangsbereich finden sich zahlreiche Hochstammobstbäume, so auch auf dem umzuzonenden Teil der Parz. Nr. 4053.

Angenommen, die Hochstammobstbäume auf dem umzuzonenden Teil der Parz. Nr. 4053 würden zugunsten einer landwirtschaftlichen Nutzbaute weichen, so wäre das für das Orts- und Landschaftsbild wohl bedauerlich, jedoch würde es auch keine erhebliche Beeinträchtigung dessen darstellen. Die Fläche wird von weiteren Hochstammobstanlagen im Westen und Süden gesäumt. Im Osten befindet sich zudem der bestehende Hof.

Gemäss den allgemeinen Planungszielen betr. Landschaftsentwicklung (Richtplan 2.1) soll eine ausgewogene Balance zwischen Nutzung und Schutz der Natur- und Kulturlandschaft angestrebt werden. Der Gemeinderat steht überdies hinter einer leistungsfähigen produzierenden Landwirtschaft, erwartet von ihr aber, dass sie ihre ökologische Verantwortung wahrnimmt.

Unter Abwägung der geschilderten Interessen kommt der Gemeinderat zu dem Schluss, dass die Aufhebung der Landschaftsschutzzone auf Parz. Nr. 4053 recht- und verhältnismässig ist. Unter Berücksichtigung der geltenden Gestaltungsvorschriften nach BauR und der Situation vor Ort wird das öffentliche Interesse am Erhalt dieser Landschaftsschutzzone geringer eingestuft, als das berechnigte Interesse der Grundeigentümerschaft an der Schaffung günstiger Voraussetzungen für die Weiterentwicklung des Hofes.

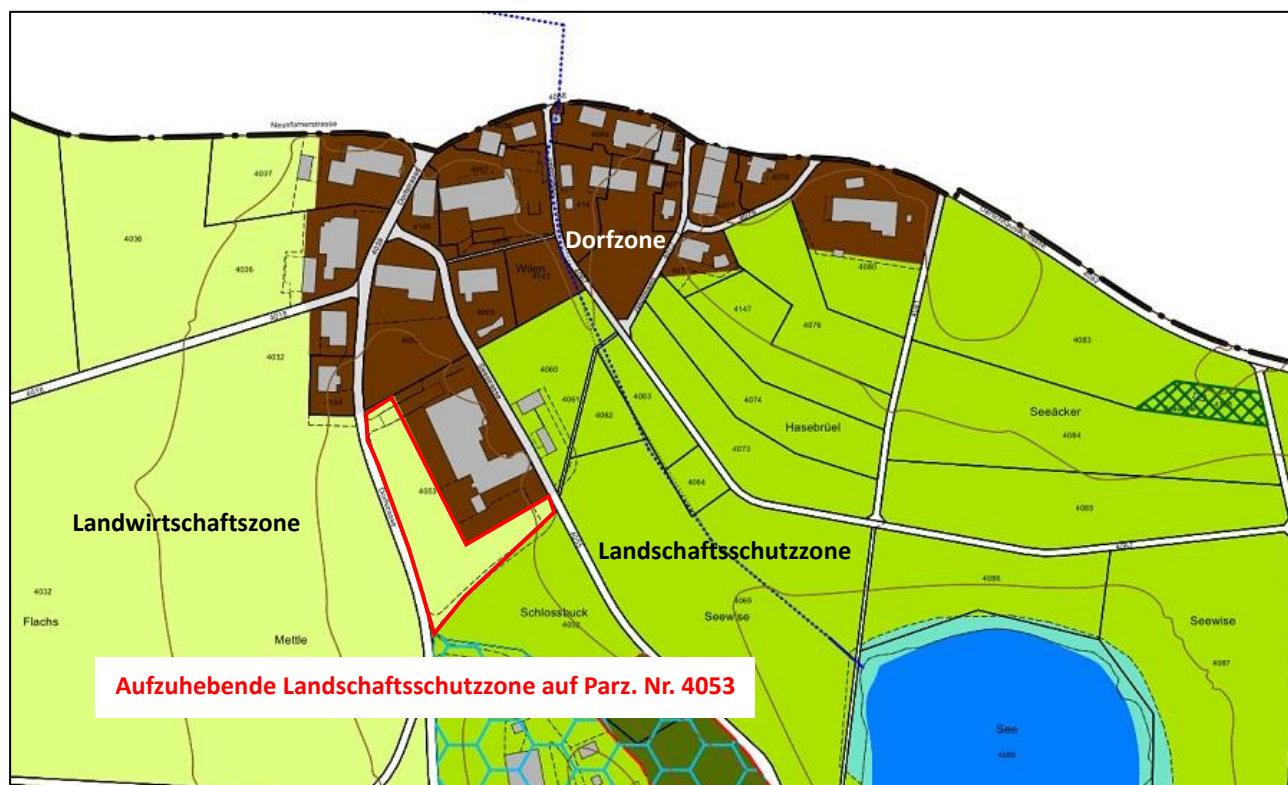


Abb. 6 Ausschnitt aus dem revidierten Zonenplan.

3.4.3 Wald / Waldwege

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

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 mit Ausnahme der abparzellierten Waldwege dem Wald zugewiesen. Dies betrifft einzelne, über das ganze Nichtbaugebiet verteilte Zonenplanänderungen.

Sämtliche Waldwege (Wege innerhalb der statischen Waldgrenze), die abparzelliert und im Besitz der Unterhaltskorporation Neunforn sind, waren bisher ausnahmslos den «Strassenflächen ausserhalb Bauzonen» zugewiesen. Dies wird beibehalten, sodass die Waldwege im Zonenplan ersichtlich bleiben.

3.4.4 Gewässer

Anpassungen im Auenschutzgebiet Schöffäuli

Die Situation in der Aufweitung der Thur verändert sich laufend. Gemäss den Empfehlungen des Forstamtes (Nathalie Pfäffli, Leiterin Walderhaltung) wurde 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.

3.4.5 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 Naturschutzzonen wurden wie folgt angepasst:

Anpassungen im Gebiet Barchetsee

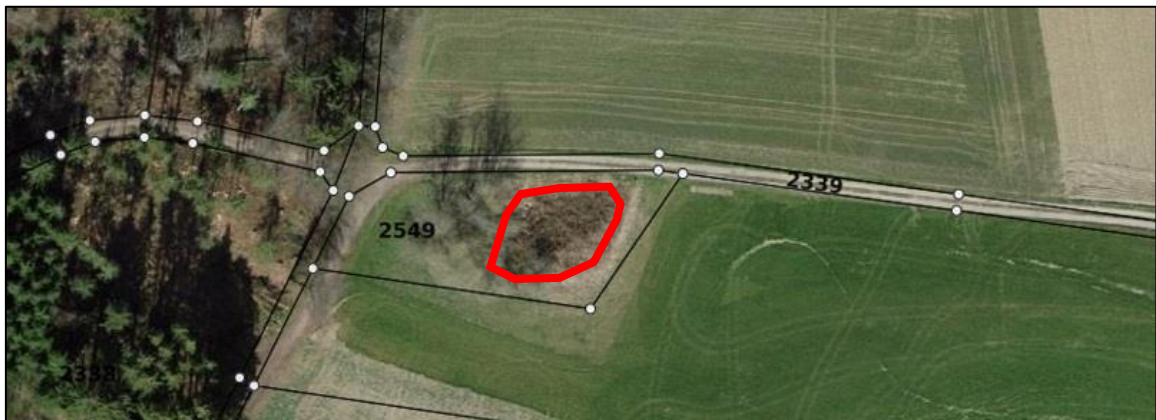
Die im Änderungsplan dargestellten Zonenplanänderungen im Gebiet Barchetsee (Zuweisung zur Naturschutzzone) sind formeller Natur und haben keinen Einfluss auf den tatsächlichen Schutzbereich. Die Naturschutzzonen im Gebiet Barchetsee sind durch den Kanton mittels Schutzplan gesichert, weshalb sie bisher als «Kantonale Naturschutzzonen» bezeichnet waren. Diese Bezeichnung findet sich im einheitlichen, kantonalen Zonenkatalog jedoch nicht, weshalb darauf verzichtet und die Flächen ausserhalb des Waldes der regulären «Naturschutzzone» zugewiesen wurden.

Anpassungen im Gebiet Äuli

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

Anpassungen auf Parz. Nr. 2549

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



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

3.4.6 Umzonung des Abbaugbiets Schoofbühl

Der Kiesabbau im Gebiet Schoofbühl 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 Schafbühl – Morgensonne» wird formell noch aufgehoben.

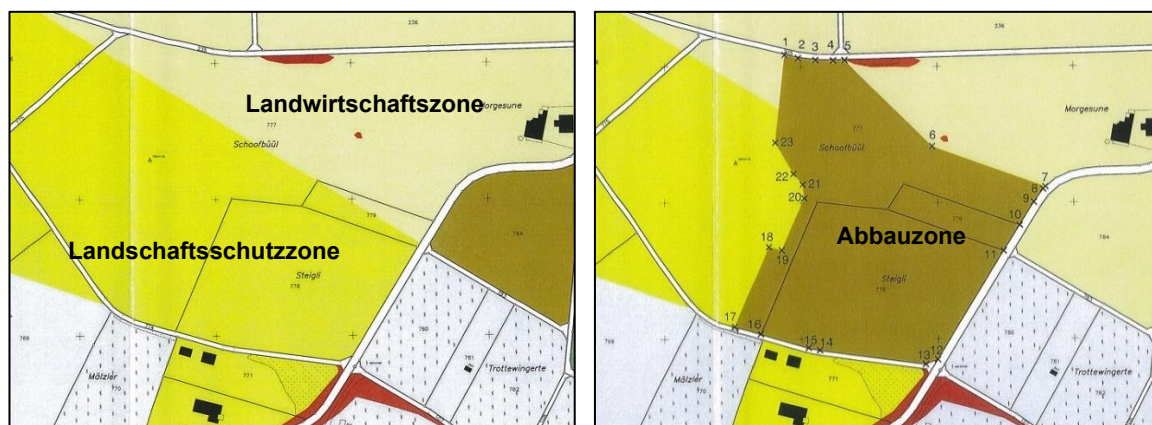


Abb. 7 Ausschnitte aus dem Zonenänderungsplan von 2012. Links: Alte Zonierung, welche im Zonenplan 2023 wieder so angepasst wird. Rechts: Abbauzone von 2012.

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, eigentümerverbindlich umgesetzt werden.

Die Zonen mit Gestaltungsplanpflicht wurden 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 das Entwicklungsgebiet 1.9 «Breitenweg Ost» festgelegt (vgl. Erläuterungen in Kap. 2.4.9).
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 im Bereich des landwirtschaftlichen Hofes aufgehoben. In diesem Bereich wurde u.a. eine Remise erstellt. Die Zone mit Gestaltungsplanpflicht umfasst neu die Baulandreserve oberhalb der bestehenden Böschung sowie die Zufahrtsrichtung über den Hof unterhalb der Böschung. Sie stellt sicher, dass die Planungsziele des kommunalen Richtplans zum Entwicklungsgebiet 1.4 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. Die Zufahrt zum Richtplan-Entwicklungsgebiet 1.5 erfolgt voraussichtlich von oben her, via dem ehemaligen Schulhausplatz. Der mutmassliche Zufahrtsbereich wird neu in die Zone mit Gestaltungsplanpflicht aufgenommen.

Bst.	Ort	Erläuterung / Begründung
E	Niederneunforn, Ergetenacker	Der Gestaltungsplan Widenacker von 2005 regelt primär die Erschliessung des Gebiets Widenacker-/Ergetenackerstrasse sowie den Lärmschutz entlang der Schaffhauserstrasse. Darüber hinaus sind nur rudimentäre Bau- und Gestaltungsvorschriften festgelegt Im Bereich Widenacker-/Ergetenackerstrasse hat der Gestaltungsplan Widenacker seinen Zweck erfüllt und könnte vermutlich aufgehoben werden, denn die Erschliessungsanlagen sind erstellt, das Gebiet ist mehrheitlich überbaut und die sehr rudimentären Bau- und Gestaltungsvorschriften sind grossmehrheitlich durch die allgemeinverbindlichen Bau- und Gestaltungsvorschriften nach BauR abgedeckt. 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 wird die Zone mit Gestaltungsplanpflicht im Bereich Widenacker-/Ergetenackerstrasse aufgehoben werden. Der gleichnamige Gestaltungsplan soll zu einem späteren Zeitpunkt, parallel zum Erlass des neuen Gestaltungsplans «Dorfeingang Ost», aufgehoben oder angepasst werden.
F	Niederneunforn, Dorfeingang Ost	Diese Zone mit Gestaltungsplanpflicht wird zur Sicherstellung der Planungsziele des kommunalen Richtplans betreffend das Entwicklungsgebiet 1.7 «Dorfeingang Ost» festgelegt (vgl. Erläuterungen in Kap. 2.4.7).
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 (vgl. Erläuterungen in Kap. 2.4.6).

Tab. 2 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. Art. 24 BauR verweist auf die geltenden Bestimmungen. Der Nachweis zum Umgang mit den Naturgefahren findet sich in Kap. 4.7.

3.5.4 Naturschutzzonen im Wald

Naturschutzzonen im Wald sind als überlagernde Zonen auszuscheiden (nicht als Grundnutungs-zonen). Die ausgeschiedenen Gebiete sollen – samt den dazugehörigen Pflanzen und Tieren – einen umfassenden, integralen Schutz erfahren. Bewirtschaftung und Holznutzung sind erlaubt, sofern sie dem Zonenzweck dienen. Die Naturschutzzonen im Wald werden wie folgt angepasst:

Anpassungen im Gebiet Barchetsee

Die im Änderungsplan dargestellten Zonenplanänderungen im Gebiet Barchetsee (Zuweisung zur Naturschutzzone im Wald) sind formeller Natur und haben keinen Einfluss auf den tatsächlichen Schutzzumfang. Die Naturschutzzonen im Gebiet Barchetsee sind 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 und die Flächen im Wald der regulären «Naturschutzzone im Wald» zugewiesen werden.

³ Hansjörg Brem, Kantonsarchäologe, E-Mail vom 24.08.2021

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. 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.

Neufestlegung im Gebiet Bildbuck

Der Wald westlich der Kiesgrube Bildbuck ist sehr trocken und ökologisch wertvoll. Er wird der Naturschutzzone im Wald zugewiesen womit der Bildbuck als wertvolles Biotop und Geotop (Naturobjekt Nr. 102 gem. Schutzplan) zusätzlich und langfristig gestärkt wird.



Luftbild des Gebiets Bildbuck (Kiesgrube), südlich von Oberneunforn. Quelle: www.map.geo.tg.ch, Juni 2023.

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 Auslastungsberechnung 2030 / 2040

Hinweis: Die nachfolgende Auslastungsberechnung basiert noch auf dem Zonenplanstand zur Vernehmlassung 2022 und auf teilweise überholten Grundlagendaten (genauer Datenstand siehe Fussnoten bei den nachfolgenden Tab. 4 und Tab. 5). Auf eine Aktualisierung wurde verzichtet, da der Aufwand hoch und der Nutzen gering ist. Das ARE hat die Auslastungsberechnung für die Gemeinde Neunforn bereits aktualisiert (vgl. Kap. 1.4).

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 (Stand zur Vernehmlassung 2022).

Ergebnis / Vergleich zum rechtskräftigen Zonenplan

Die wenigen, im Zonenplan vorgesehen Ein-, Um- und Auszonungen bewirken Änderung der prognostizierten Auslastungen in den Nachkommastellen, welche beim Runden wegfallen (keine Änderung).

Ausgangslage Zonenplan 2022

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

Raumnutzerkapazitäten in den überbauten Wohn-, Misch und Zentrumszonen

	anzustrebende RN-Mindestdichte*	RN-Kapazität aufgrund anzustr. Mindestdichte	RN-Kapazität aufgrund Nachverdichtungsauftrag	Subtotal 1
	[RN/ha]	[RN]	[RN]	[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-Mindestdichte (massgebend)	WMZ unbebaut	RN-Kapazität der unbebauten WMZ	Subtotal 2
	[RN/ha]	[ha]	[RN]	[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	Kapazität in WMZ	Auslastung WMZ
	[RN]	[RN]	[%]
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 Mindestdichte (32 RN/ha) anzustreben; bis 2040 sind 2/3 anzustreben.

Tab. 3 Ergebnis der Kapazitätsberechnung (Berechnung vom 05.04.2022).

4.2 Auswertung Zonenplan (Flächen / Raumnutzer / Dichten)

Hinweis: Die nachfolgenden Auswertungen basieren noch auf dem Zonenplanstand zur Vernehmlassung und auf teilweise überholten Grundlagendaten (genauer Datenstand siehe Fussnoten bei den nachfolgenden Tab. 4 und Tab. 5). Auf eine Aktualisierung wurde verzichtet, da der Aufwand hoch und der Nutzen gering ist. Das ARE hat die Auslastungsberechnung für die Gemeinde Neunforn bereits aktualisiert (vgl. Kap. 1.4).

Die nachfolgenden Auswertungen stützen sich auf den revidierten Zonenplan (Stand zur Vernehmlassung 2022). Sie sind vergleichbar mit den Auswertungen des alten Zonenplanes (vor der Revision), welche sich in Kap. 6 des Grundlagenberichts (Beilage 1) befinden.

Vergleich zum rechtskräftigen Zonenplan

Die im Zonenplan 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. 4 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. 5 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	808	Umzonung in WMZ
30.1	Parz. Nr. 2161, Niederneunforn	Fh	DA	366	Umzonung in WMZ

Tab. 6 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 in Kap. 4.1 (Tab. 3) 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 Verträglichsten liegt. Der Schwellenwert von 85 % wird jedenfalls nicht unterschritten.

Nr. 13: Parz. Nr. 158, Oberneunforn

Rechtliche 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, 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. 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, in den Schutzplan 2023 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 insgesamt 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 sowie die Fläche des bestehenden Gerätekäusens. Der südliche unverbaute Teil des Gartens soll demgegenüber frei bleiben und wird ausgezont (vgl. Änderung Nr. 17).

Nr. 30.1: Parz. Nr. 2161, Niederneunforn

Rechtliche 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 ermöglichen soll. Die Fläche 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. 7 Beschreibung der ISOS-Erhaltungsziele (Quelle: map.geo.tg.ch, April 2022).

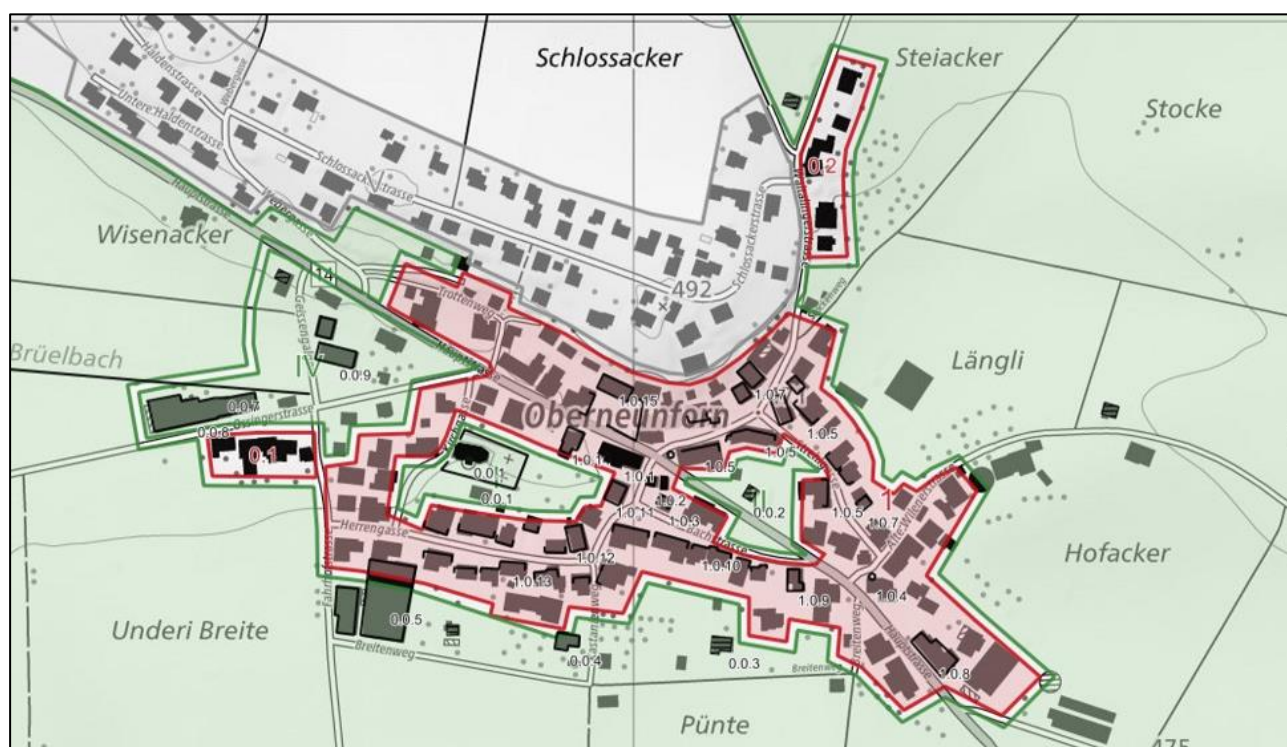
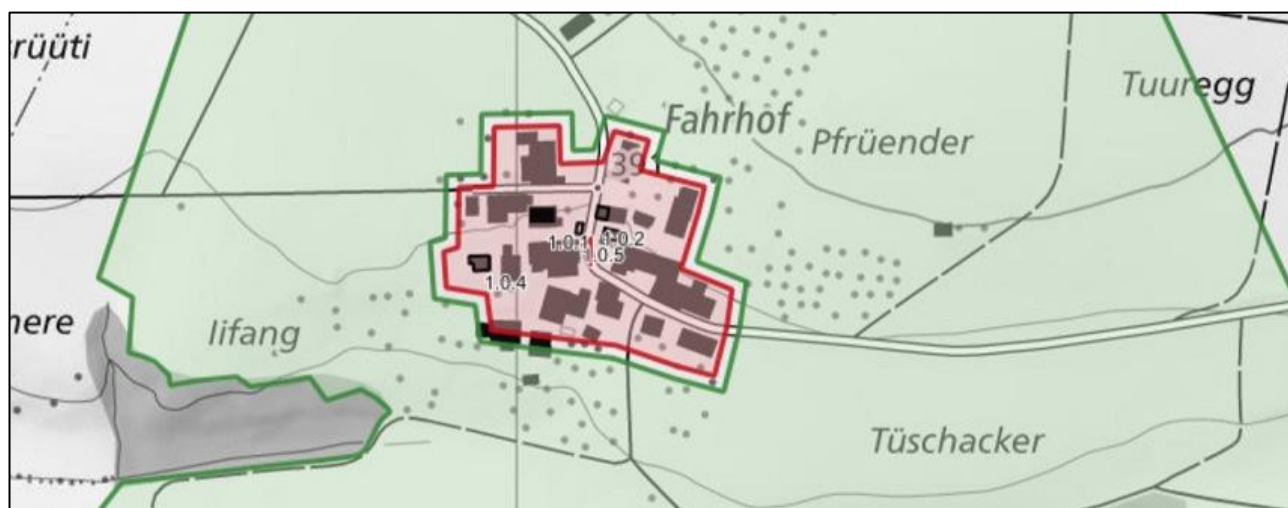


Abb. 8 Abbildung des ISOS in Oberneunforn vom Juli 2005 gemäss ThurGIS (Quelle: map.geo.tg.ch, April 2022).



Abb. 9 Abbildung des ISOS in Niederneunforn vom Juli 2004 gemäss ThurGIS (Quelle: map.geo.tg.ch, April 2022).



4.4.2 Überprüfung des ISOS durch die Denkmalpflege

Das Amt für Denkmalpflege hat die Ortsbilder im Juni 2022 überprüft und seine Erkenntnisse in den entsprechenden Ortsbildbeschrieben festgehalten. Diese stellen eine wichtige Planungs- und Beurteilungsgrundlage dar. Sie aktualisieren das ISOS, welches (je nach Ortschaft) auf den Stand von 2004 bis 2007 datiert. Die Ortsbildbeschriebe sind im Richtplananhang A7 enthalten.

4.4.3 Substanzschutz

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

Rahmennutzungsplan

Die Gebiete mit Substanzschutz sind vollständig der Dorfzone (A/B) 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, Baumschutz
- Art. 11 Dorfzonen: Abbruch
- Art. 33 Umgebungsschutz

Insbesondere die in Art. 6 Abs. 2 BauR aufgenommen Grundsätze zur ortsbaulichen Eingliederung stellen den Substanzschutz eigentümerverbindlich sicher. Der Wortlaut entspricht dem Vorschlag der Denkmalpflege und wurde gemäss dessen Aussagen vom DBU-Rechtsdienst geprüft. Diese Bestimmungen entsprechen dem, was bisher bereits gelebt wurde: den rücksichtsvollen Umgang mit dem historischen Bestand und den erhaltenswerten Siedlungsstrukturen.

Schutzplan der Natur- und Kulturobjekte

Die architekturhistorisch besonders wertvollen und wertvollen Bauten sind im Schutzplan grundeigentümerverbindlich geschützt. Diese Bauten befinden sich überwiegend im Substanzschutzbereich nach ISOS. Deren Erhalt ist durch die Schutzplanvorschriften direkt sichergestellt. Die betrifft auch die unmittelbare Umgebung der Schutzobjekte.

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 Art. 6 Abs. 2 BauR zu erhalten. Welche Bauten das betrifft, zeigt die Richtplanmassnahme 1.14 (Kulturobjekte: Gebäude) mit dem entsprechenden Richtplaneintrag. Weiter sind im Richtplan unter 1.15 (Kulturobjekte: Freiräume), bzw. im Richtplananhang A5, die aus historischer Sicht wertvollen und besonders wertvollen Freiräume bezeichnet, die im Sinne von Art. 6 Abs. 2 BauR ebenfalls zu erhalten sind. Die Richtplanmassnahmen bilden somit wichtige behördenverbindliche Grundlagen zur Beurteilung der in Art. 6 BauR allgemein formulierten, eigentümerverbindlichen Bestimmungen.

Gemäss Richtplanmassnahme 1.17 (Ortsbildschutz) ist überdies vorgesehen (und behördenverbindlich festgelegt), dass die vagen Einordnungsbestimmungen nach BauR im Rahmen vertiefter Planungen parzellenscharf konkretisiert werden. Angedacht wurden bspw. Gestaltungsrichtpläne, in welchen Nutzung, Gestaltung und Schutz detailliert geregelt und die verschiedenen Interessen (z. B. Verdichtung vs. Ortsbildschutz) in der notwendigen Bearbeitungstiefe aufeinander abgestimmt werden können. Damit soll insbesondere Rechtssicherheit für Planende und Bewilligungsbehörden geschaffen werden.

Erwähnenswert ist auch 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 und rechtsgenügend 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).

4.4.4 Strukturschutz

Der **Strukturschutz** gemäss ISOS betrifft nur ein Gebiet in Niederneunforn (vgl. Abb. 9). Die Erhaltungsziele des ISOS werden wie folgt berücksichtigt:

- Das Gebiet befindet sich in der Dorfzone (A). Anordnung und Gestaltung der Bauten und Freiräume werden durch die oben beschriebenen Festlegungen rechtsgenügend berücksichtigt.
- Fast alle Bauten im Gebiet sind «bemerkenswert». Die für die Struktur wesentlichen Elemente und Merkmale (ortsbaulich wichtige Merkmale) sind gestützt auf Art. 6 Abs. 2 BauR, in Verbindung mit den Richtplanmassnahmen 1.14 und 1.15, zu erhalten.

4.4.5 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 angrenzen, 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 sind heute teilweise überholt.

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

[siehe nachfolgende Seiten]

Oberneunforn

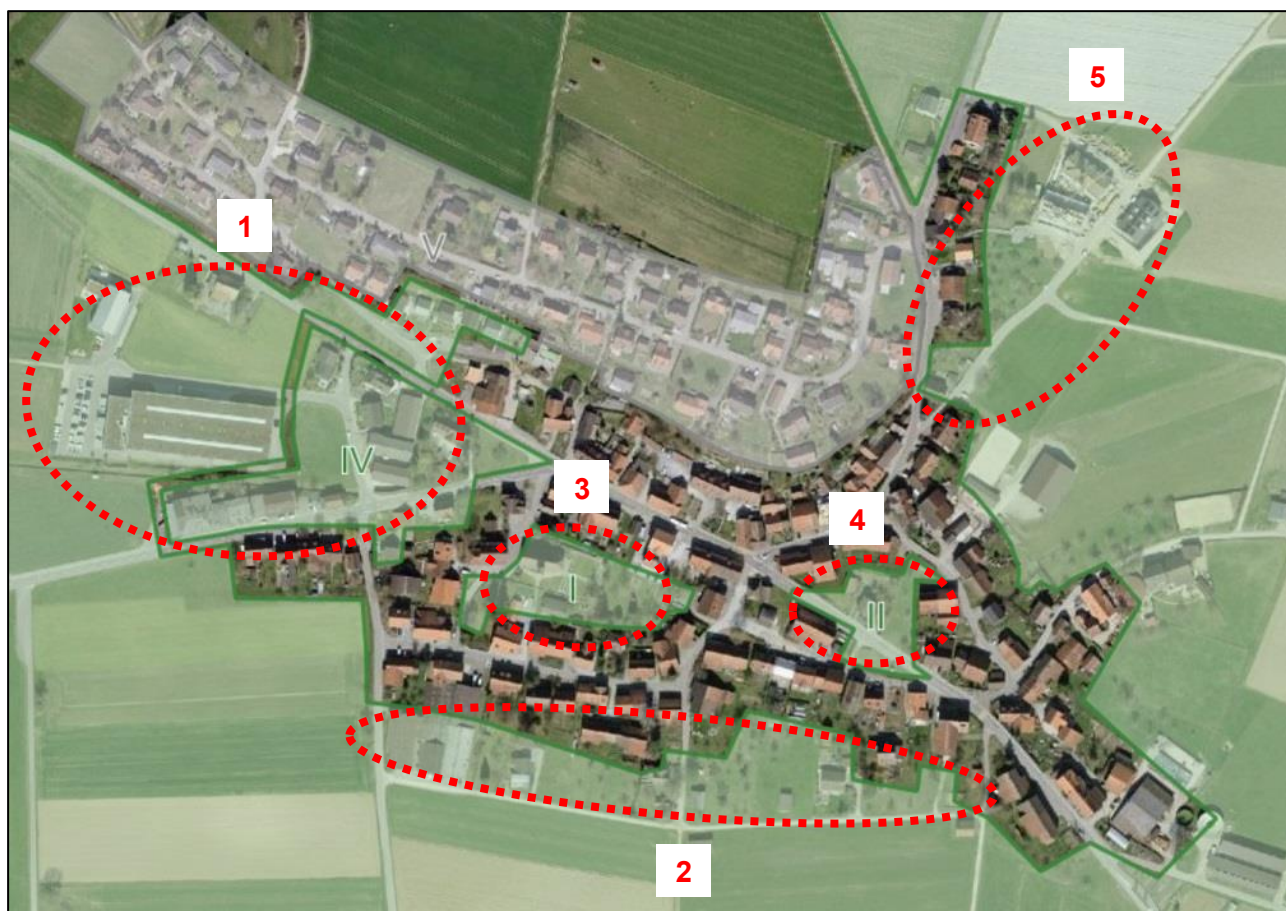


Abb. 12 Abbildung der ISOS-Umgebungsschutzzonen in Oberneunforn vom Juli 2005 mit aktuellem Luftbild gemäss ThurGIS (Quelle: map.geo.tg.ch, April 2022).

- 1** 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).

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. Diese Ziele sind in der Richtplanmassnahme 1.10 (Entwicklungsgebiet «Brüel») berücksichtigt.

- 2** Die Freihaltung des südlichen Dorfrandes wird mit Art. 33 BauR (Umgebungsschutz) sowie mit den Richtplanmassnahmen 1.8 (Entwicklungsgebiet «Breitenweg West»), 1.9 (Entwicklungsgebiet «Breitenweg Ost») und 2.5 (Strategische Baulandreserve für öffentliche Nutzungen) sowie der Auszonung Nr. 17 berücksichtigt.

- 3** 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.

- 4** Dieser Bereich umfasst ein Wohnhaus (nördlich der Hauptstrasse) sowie unverbaute Flächen (südlich der Hauptstrasse). Die Erhaltungsziele nach ISOS sind zumindest fraglich, denn mit dem Bau der Hauptstrasse im 19. Jahrhundert erfolgte eine starke Zäsur dieser Freifläche. Die Freifläche ist heute zweigeteilt. Wo früher ein ruhiger, rückwärtig zu den historischen Wegverbindungen gelegener Freiraum war, befindet sich heute eine stark befahrene, überregionale Verbindungsstrasse und ein ungenügend eingepasstes Wohnhaus aus den 60er-Jahren. Dadurch hat der Freiraum an Bedeutung verloren. Folglich wäre eine Weiterentwicklung mit gut eingepassten, strassenbegleitenden Bauten nördlich der Hauptstrasse denkbar. Dadurch könnte das Ortsbild insgesamt sogar aufgewertet werden.

Diesen Überlegungen folgend erscheint eine Umzonung des bestehenden Wohnhauses, bzw. der ISOS-Freifläche nördlich der Hauptstrasse in die Freihaltezone unverhältnismässig. Hingegen wird die ein Teil der bestehenden Freifläche südlich der Hauptstrasse im Zonenplan gesichert. Die Parzelle Nr. 162 im Strassenspickel 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

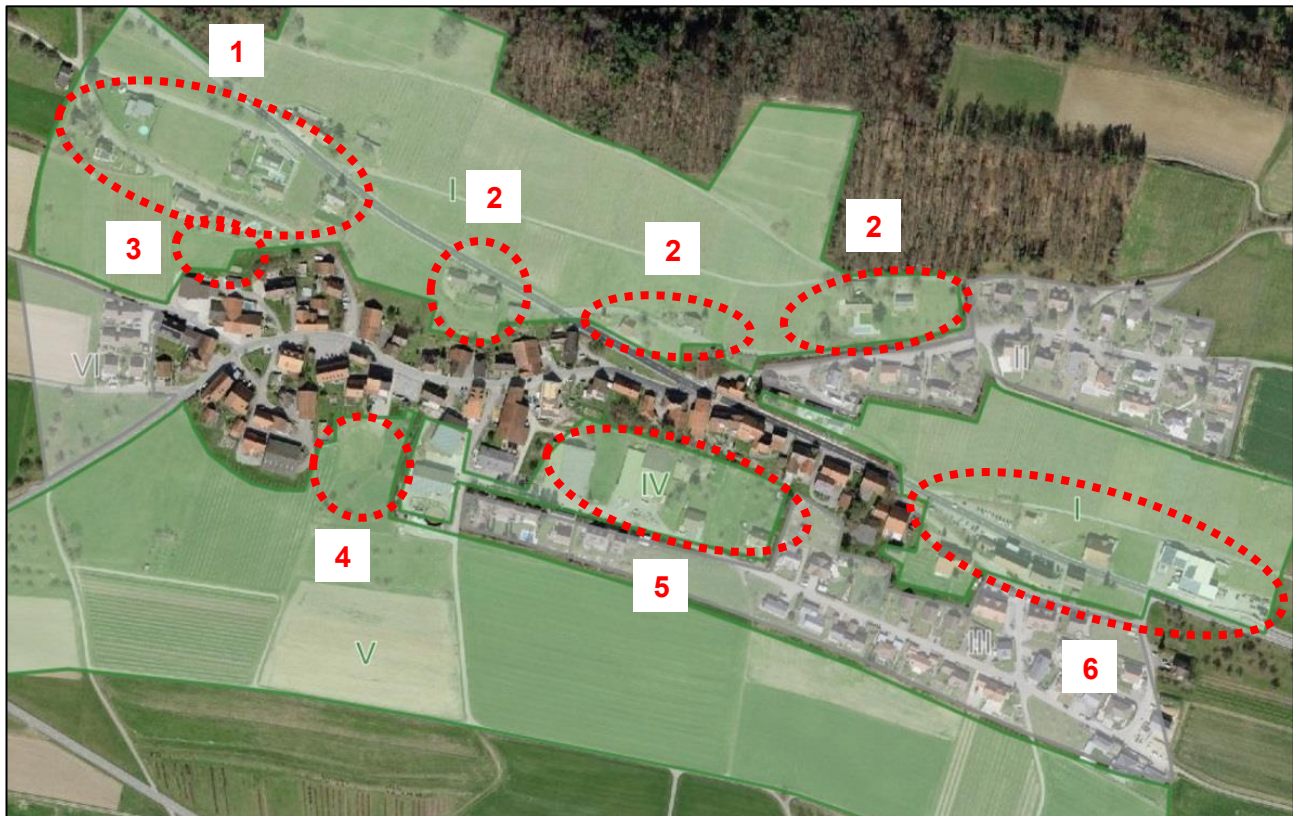


Abb. 13 Abbildung der ISOS-Umgebungsschutzzonen in Niederneunforn vom Juli 2004 mit aktuellem Luftbild gemäss ThurGIS (Quelle: map.geo.tg.ch, April 2022).

- 1 Das EFH-Gebiet ist an den Siedlungsändern 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 Diese Gebiete sind unbebaut und liegen am Siedlungsrand. Eine Auszonung wäre grundsätzlich möglich. Dem stehen jedoch folgende Interessen gegenüber:
- 4
 - Das Bauland wird für den Bedarf der nächsten Jahrzehnte (min. bis 2047) 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 und der Schutz der landwirtschaftlichen Fruchtfolgeflächen zu berücksichtigen sind.
 - 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. Dazu werden die Baulandreserven der Dorfzone (A) zugewiesen (mit den entsprechenden Einordnungsbestimmungen gemäss BauR) und mit der Gestaltungsplanpflicht belegt. Mit den Richtplanmassnahmen 1.4 (Entwicklungsgebiet «Giiger») und 1.5 (Entwicklungsgebiet «Bungerte») werden die Planungsziele im Sinne des Ortsbildschutzes festgelegt und Massnahmen zur Qualitätssicherung definiert.

- 5 Der östliche, unbebaute Teil wird im Zonenplan bereits durch eine Freihaltezone gesichert. Der westliche, mit zu grossen und schlecht eingepassten Hallen überbaute Teil soll gemäss Richtplanmassnahme 1.6 (Entwicklungsgebiet «Ergetenacker West») umstrukturiert und aufgewertet werden. Dazu ist ein qualitätssicherndes Varianzverfahren (Testplanung / Studienauftrag / Wettbewerb) durchzuführen und in einem Gestaltungsplan festzulegen. Das ISOS soll dabei berücksichtigt werden.

Eine Umzonung des überbauten Teils in die Freihaltezone erscheint unverhältnismässig und nicht zielführend. Einerseits ist die Gemeinde auf das Bauland angewiesen (und besser geeignete Alternativstandorte fehlen), andererseits bietet sich mit dem beschriebenen Vorgehen die Möglichkeit, die vorhandenen ortsbaulichen Mängel im Rahmen einer Umstrukturierung und Neuentwicklung zu beheben und das Ortsbild langfristig aufzuwerten und zu stärken.

- 6 Das weitgehend 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.

Die wenigen, noch vorhandenen Baulücken im Gebiet sollen geschlossen werden. Es macht keinen Sinn, nur einzelne Teile (Fragmente) der ISOS-Freifläche durch Umzonungen zur Freihaltezone zu sichern. Sinnvoller ist, die bestehenden ortsbaulichen Mängel im Gebiet zu beheben und Rahmenbedingungen zu schaffen, die eine ortsbildgerechte Weiterentwicklung des Bestandes ermöglichen. Dies wird durch die oben beschriebenen Planungsziele und -instrumente sichergestellt.

Fahrhof und Wilen

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

Die Landschaftsschutzzone auf Parz. Nr. 4053, Wilen TG, soll in die Landwirtschaftszone umgezont werden. Das Gebiet befindet sich im Umgebungsschutzbereich nach ISOS. Die Umzonung ist in Kap. 3.4.2 begründet.

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	808	Umzonung in WMZ

Tab. 8 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. 8).

4.6 Grundwasserschutz / Wasserversorgung

Auf dem Gemeindegebiet bestehen folgende Grundwasserschutzzonen:

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

Das GWP stammt aus dem Jahre 2007 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.

Im Rahmen der Vorprüfung wurde auf die ausstehende, kurzzeitig durchzuführende, öffentlich-rechtliche Schutzzonenausscheidung der Grundwasserfassung «Riet» hingewiesen. Dies ist im Richtplan (4.2.2) entsprechend koordiniert.

4.7 Umsetzung der Gefahrenkarte im Zonenplan⁵

4.7.1 Anlass und Sachverhalt

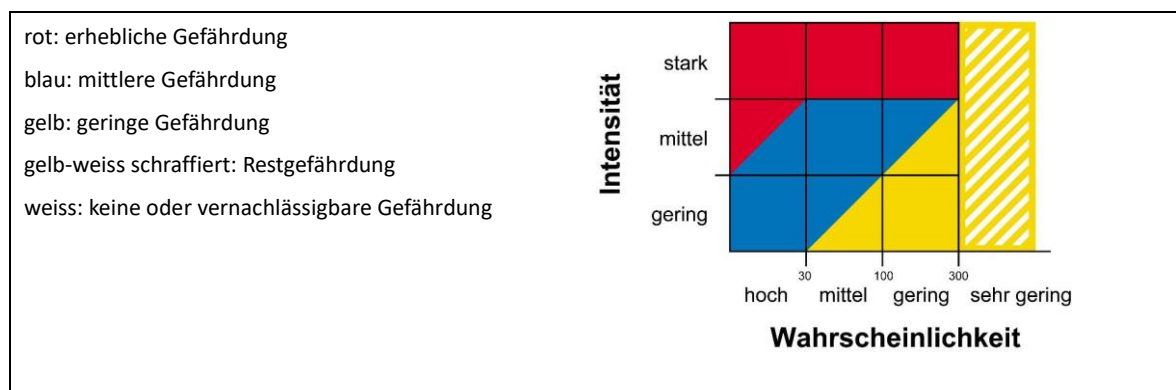
Die Gefahrenkarten sind ein behördenverbindliches Instrument zur Vorbeugung vor Schäden bei gravitativen Naturgefahren (Hochwasser und Rutschungen). Gemäss KRP-Planungsauftrag 1.11 B setzen die Gemeinden die Gefahrenkarten in der Nutzungsplanung um. Sie werden im Zonenplan einheitlich als überlagernde 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. 9 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. 14 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. 15 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. 15 Handlungsbedarf Naturgefahren im Zonenplan gemäss Leitfaden «Umsetzung Naturgefahren im Kanton Thurgau».

4.7.2 Evaluation und Beurteilung der Konfliktgebiete

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.

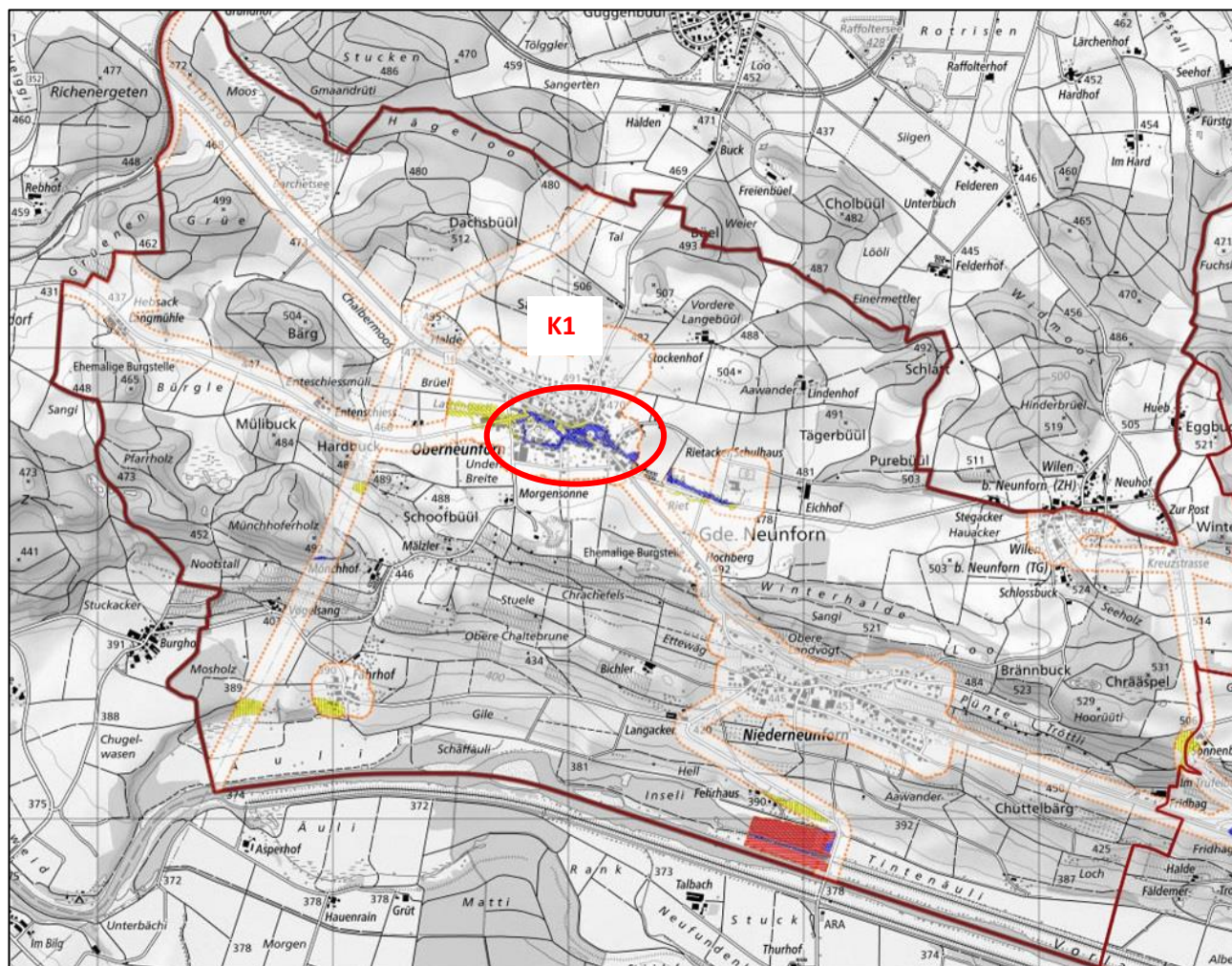
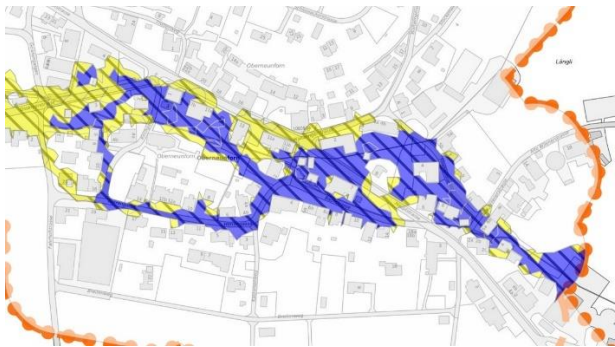
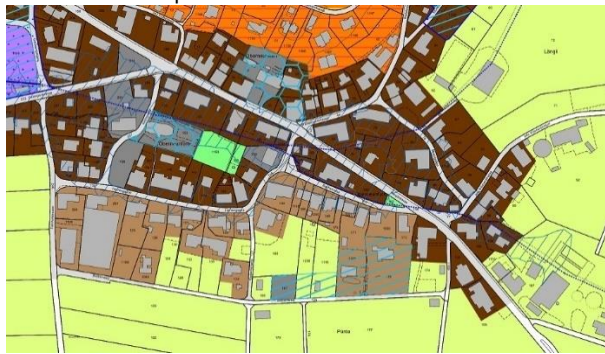


Abb. 16 Synoptische Gefahrenkarte mit Konfliktgebieten «K» (Quelle: map.geo.tg.ch / April 2022)

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 Fahrhofstrasse 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

Die Entwürfe des Richt-, Rahmennutzungs- und Schutzplans wurden gemäss den Erläuterungen in Kap. 5.2 zur Mitwirkung veröffentlicht. Während der Vernehmlassung gingen 12 schriftliche Rückmeldungen ein. Es wurden teilweise Anträge gestellt, Fragen formuliert oder generelle Rückmeldungen im Sinne von Vorbehalten und Hinweisen gemacht.

Sämtliche Rückmeldungen wurden in der Planungskommission geprüft. Soweit die Vorbehalte oder Anträge mit den übergeordneten Interessen und Vorgaben vereinbar sind, wurden diese berücksichtigt. Dies führte zu zwei materiellen Anpassungen:

- Aufhebung der Landschaftsschutzzone auf Parz. Nr. 4053, Wilen TG (Begründung siehe Kap. 3.4.2)
- Die Richtplanmassnahme Nr. 3.9.3 (Fusswegverbindung «Ergetenacker West») wurde abgestuft zum Koordinationsstand «Vororientierung» und im Richtplantext darauf hingewiesen, dass die genaue Wegführung noch unklar ist. Eine direktere Verbindung vom Entwicklungsgebiet «Ergetenacker West» zur Bushaltestelle ist im Rahmen der weiteren Planungsschritte zu prüfen.

Aus Datenschutzgründen wird an dieser Stelle nicht weiter auf die Anträge und die Erwägungen des Gemeinderates eingegangen. Sämtliche Rückmeldungen wurden vor Beginn der öffentlichen Auflage schriftlich und begründet beantwortet. Eine Kopie dieser Schreiben wird mit dem Bewilligungsgesuch der kantonalen Genehmigungsbehörde separat zugestellt.

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 erreicht (Richt- / Rahmennutzungs- / Schutzplan). 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 (Qualitätssicherung). 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 Fruchtfolgefächern werden nicht reduziert. Vgl. Richtplan (5.1).
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 genügende Flächen geeigneten Kulturlandes, insbesondere Fruchtfolgefächern, erhalten bleiben;	Es werden keine Fruchtfolgefächern eingezont.
b. Siedlungen, Bauten und Anlagen sich in die Landschaft einordnen;	Vgl. Bau- und Gestaltungsbestimmungen nach BauR, insbesondere Art. 27 Abs. 4 (Siedlungsrandgestaltung) und Art. 33 (Umgebungsschutz). Vgl. Lage und Abgrenzung der Bauzonen nach Zonenplan. Vgl. Landschaftsschutzzonen nach Zonenplan. Vgl. Richtplan (1.11 / 1.12 / 2.2).

Ziele / Grundsätze nach RPG	Berücksichtigung in der Kommunalplanung
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. 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 sowie Naturschutzzonen im Wald nach Zonenplan.
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. Abgrenzung der Wohn- und Arbeitsgebiete nach 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). Vgl. auch Berücksichtigung des ISOS nach Kap. 4.4.
b. Wohngebiete vor schädlichen oder lästigen Einwirkungen wie Luftverschmutzung, Lärm und Erschütterungen möglichst verschont werden;	Die Wohn- und Arbeitsgebiete sind einander zweckmässig zugeordnet. Keine Massnahmen notwendig.
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 / 5.2).
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. 10 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 – 1.17), im Zonenplan und Baureglement (Art. 1 und Schutzzonen [Dorfzonen] 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. Siehe Richtplanänderungstabelle und -änderungsplan im Anhang A2.
1.2 Mindestdichten	Nachweis der erforderlichen Mindestdichten in den Wohn-, Misch- und Zentrumszonen (Planungsauftrag 1.2 A).	Vgl. neue Auslastungsberechnung des ARE (Kap. 1.4). Die geplanten Ein-/Um-/Auszonungen von WMZ wirken sich nur in der Nachkommastelle auf die prognostizierte Auslastung aus.
	Effiziente Nutzung des Baulandes in den Arbeitszonen und öffentlichen Zonen sicherstellen (Planungsauftrag 1.2 B).	Vgl. Richtplan (1.7 / 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+ wurde durch den Kanton nachgeführt. Stand der Erschliessung siehe Richtplan (3.4 / Anhang A3).

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

Kapitel KRP / Thema	Handlungsbedarf	Berücksichtigung
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).
	Grundeigentümerverbindlicher Schutz der historischen Verkehrswege sicherstellen (Planungsaufträge 1.10 D und E).	Im Bericht zur Revision des Schutzplans der Natur- und Kulturobjekte behandelt. Vgl. Richtplan (1.16).
1.11 Naturgefahren	Umsetzung der Gefahrenkarte im Zonenplan durch die Ausscheidung überlagernder Gefahrenzonen nach § 21 PBV.	Vgl. Gefahrenzonen. Vgl. Nachweis (Kap. 4.7).
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. 3.4.5). 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. 11 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)

4.10 Berücksichtigung des Agglomerationsprogramms Frauenfeld

Neunforn befindet sich im Betrachtungsperimeter des Agglomerationsprogramms (AP) Frauenfeld. Das AP der 2. Generation sieht allgemeine Massnahmen in den Bereich Siedlung und Landschaft vor, welche die Gemeinde Neunforn nur indirekt betreffen. Für die Umsetzung dieser Massnahmen ist die Regio Frauenfeld zuständig. Die Gemeinde Neunforn ist nicht direkt beitragsberechtigt. Weder liegt Neunforn im eigentlichen Bearbeitungsperimeter des AP, noch sind besondere (beitragsberechtigte) Infrastrukturmassnahmen in Neunforn geplant. Im AP der 3. Generation sind keine zusätzlichen Massnahmen für Neunforn vorgesehen. Aktuell wird das AP der 5. Generation erarbeitet.

Folgende Massnahmen des AP2 betreffen Neunforn indirekt:

FG 4.1: Aufwertung Ortskerne und Quartierzentren

Die möglichen Massnahmen zur Aufwertung der Ortskerne werden im Richtplankapitel Siedlung mehrheitlich sinngemäss berücksichtigt (vgl. insb. RP 1.2 / 1.3 / 1.13 / 1.17).

FG 4.2: Konzept Ortsdurchfahrten

Die funktionale und gestalterische Aufwertung der Ortsdurchfahrten sowie die Förderung des Langsamverkehrs werden im Richtplankapitel Verkehr teilweise sinngemäss berücksichtigt (vgl. insb. RP 3.3.2 / 3.9.1 / 3.9.6 / 3.9.5 / Richtplananhänge A1 und A2).

FG 4.3: Inwertsetzung historische Bausubstanz

Die Erhöhung der kantonalen Beiträge für die Inwertsetzung historischer Bausubstanz betrifft die Gemeinde nicht direkt. Die Gemeinde beteiligt sich gemäss NHG-Beitragsreglement (Ausgabe 2002) zu min. 10 % an den Kosten von Inwertsetzungsmassnahmen. Eine Erhöhung des Gemeindebeitrages wurde im Rahmen der Schutzplanrevision beraten und verworfen.

FG 4.4: Standorte im Grünen (Wirtschaft im ländlichen Raum)

Die Umnutzung leerstehender Gebäude ist eine Daueraufgabe, welche die Gemeinde durch aktive Beratung der Grundeigentümerschaften unterstützt (vgl. RP 1.2 [Allgemein]). Die Umnutzung obliegt jedoch den jeweiligen Grundeigentümerschaften.

Die Massnahme FG 4.4 richtet sich in erster Linie an die Regio und das Amt für Wirtschaft (Ergänzung der best. Datenbank des Amts für Wirtschaft um leerstehende Bauten und unternutzte Areale).

KL 5.1: Siedlungsbegrenzung und Gestaltung der Siedlungsränder

Siedlungsbegrenzung und Gestaltung der Siedlungsränder sind im Richtplankapitel Siedlung sinngemäss berücksichtigt (vgl. insb. RP 1.4 / 1.5 / 1.7 / 1.8 / 1.9 / 1.10 / 1.11 / 1.12).

KL 5.2: Umsetzung Landschaftskonzepte

Die Massnahmen werden im Richtplankapitel Landschaft teilweise sinngemäss berücksichtigt (vgl. RP 2.1 – 2.5). Die Massnahmen richten sich in erster Linie an die Regio.

5 Verfahren

[Aktueller Stand: Auflage und Bekanntmachung. Dieses Kapitel wird laufend nachgeführt.]

5.1 Planungsablauf / Information und Mitwirkung

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

Die durchgeführten Informations- und Mitwirkungsschritte sind in Kap. 4.8 zusammengefasst.

5.2 Vorprüfung und Vernehmlassung

Mit Gemeinderatsbeschluss vom 10.05.2022 wurde die revidierte Kommunalplanung in die Vorprüfung entlassen. Diese dauerte sehr lange (knapp ein Jahr). Das ARE hat der Gemeinde das Ergebnis der Vorprüfung mit Bericht vom 29.03.2023 eröffnet.

Damit die Zeit der Vorprüfung nicht ungenutzt blieb, wurden die Entwürfe parallel in die öffentliche Vernehmlassung (informelle Auflage) entlassen. Die Vernehmlassung dauerte vom 16.05. bis 12.06.2022. Sie wurde im Amtsblatt und in ortsüblicher Weise publiziert. Zudem wurden die Grundeigentümer mit Sitz ausserhalb der Gemeinde sowie die rechtsmittelberechtigten NHG-Organisationen und die Nachbargemeinden angeschrieben.

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

Die Ergebnisse/Rückmeldungen der Vorprüfung und Vernehmlassung wurden anschliessend ausgewertet und eingehend beraten. Die Berücksichtigung der Vorprüfung ist in Anhang 3, die Berücksichtigung der Vernehmlassung in Kap. 4.8 nachgewiesen.

5.3 Auflage- und Bekanntmachungsverfahren

Aktueller Stand: Öffentliche Auflage des Zonenplans und der BauR-Änderungen sowie öffentliche Bekanntmachung des Richtplans vom 25.08. – 13.09.2023. Das Ergebnis des Auflage- und Bekanntmachungsverfahrens wird später ergänzt.

5.4 Erlass durch die Gemeindeversammlung

Pendent: wird später ergänzt.

5.5 Genehmigung durch das DBU und Inkraftsetzung

Pendent: wird später ergänzt.

Anhang 1: Änderungsübersicht Richtplanmassnahmen alt / neu

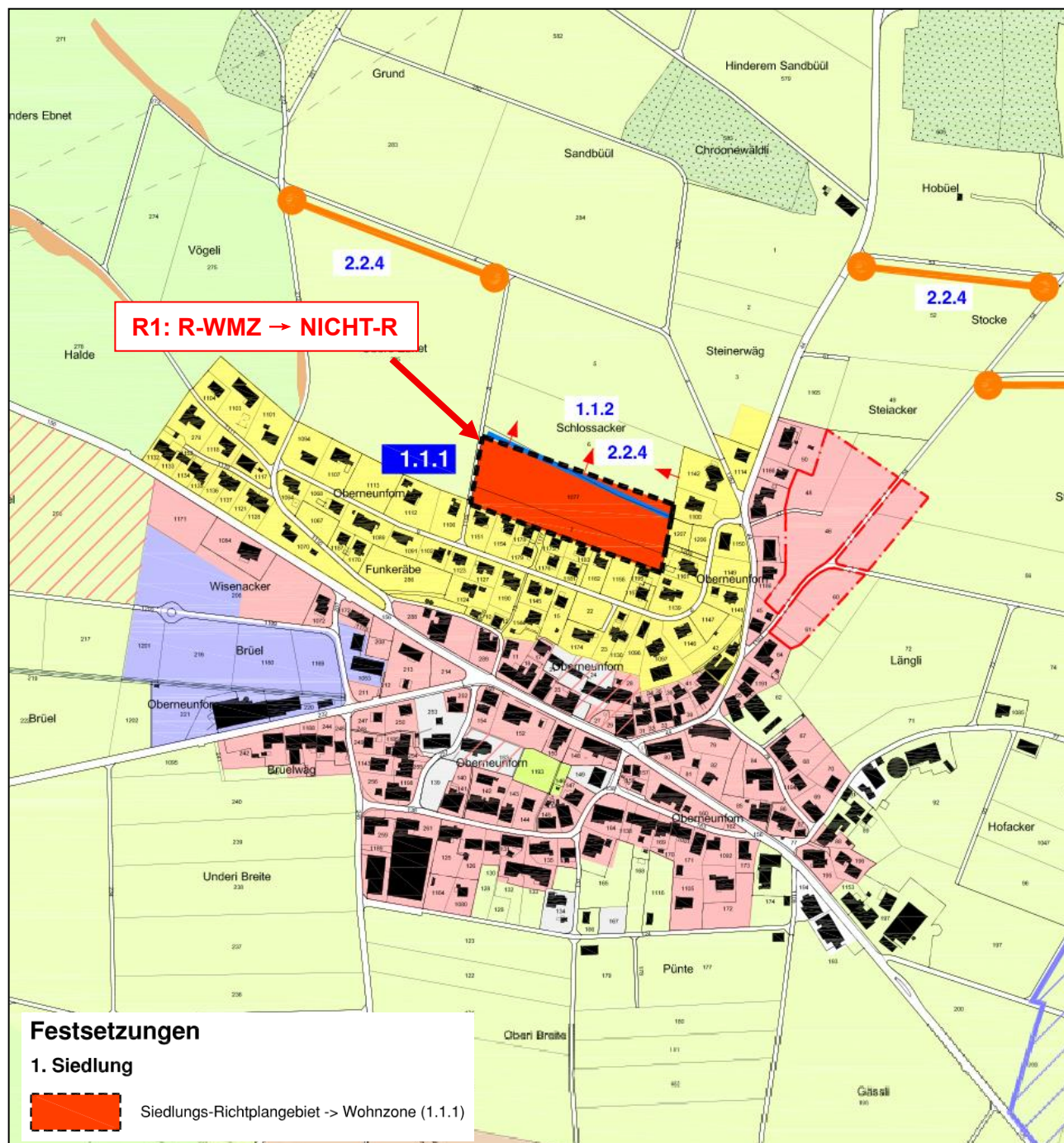
Die bisherigen Richtplanmassnahmen mit konkreten Handlungsanweisungen (Stand vom 02.06.2010 gemäss der «Richtplanfortschreibung 2009») wurden im revidierten Richtplan wie folgt berücksichtigt:

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, <u>langfristige</u> 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 und eine für das Ortsbild wichtige Freifläche 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 sowie durch die BauR-Anpassungen der Dorfzonen (insb. Art. 6 Abs. 2) 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 4.4.1, 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.

Ausschnitt aus dem Richtplan «Siedlung/Landschaft/Versorgung, Fortschreibung 2009» vom 02.06.2010 mit der bezeichneten Änderung Nr. R1.



Anhang 3: Berücksichtigung der Vorprüfung

[Auszug aus dem Vorprüfungsbericht vom 29.03.2023]

Kap.	Vorprüfungsergebnis (teilweise zusammengefasst)	Erwägungen und Berücksichtigung
2	Kommunaler Richtplan	
2.1	Siedlung	
2.1.1	Dimensionierung des Siedlungs- und Richtplangebiets	
	Den Planungsauftrag 1.1 A erachten wir als erfüllt.	Zur Kenntnis
2.1.2	Minstdichten (Kapitel 1.2 KRP)	
	Auf der Grundlage des erarbeiteten Siedlungsentwicklungskonzepts sind im kommunalen Richtplan verschiedene Entwicklungsgebiete (1.4 - 1.10) vorgesehen, in denen eine ortsverträgliche Entwicklung stattfinden soll. Es kann davon ausgegangen werden, dass die im KRP geforderte Minstdichte auf längere Sicht erreicht werden kann.	Zur Kenntnis
2.1.3	Siedlungsentwicklung nach innen und Siedlungserneuerung	
	Entwicklungsgebiet S1.4 Güter, Niederneunforn Das ADP empfiehlt die Auszonung respektive die Verlagerung der unbebauten Bauzone auf der Parzelle Nr. 2048 an eine für das Ortsbild weniger sensible Lage. Wird seitens Gemeinde an der bestehenden Zonierung und der Verdichtungsabsicht festgehalten, beantragt das ADP, dass die vom Richtplankapitel S 1.4 betroffene W2H zwecks Eingliederung der Neubauten in eine Dorfzone A oder B umgezont wird.	Antrag berücksichtigt (Zonenplanänderung Nr. 22).
	Entwicklungsgebiet S1.5 Bungerte Niederneunforn Das ADP empfiehlt die Auszonung respektive die Verlagerung der unbebauten Bauzone auf den Parzellen Nr. 2011, 2012, 2018, 2019, 2577, 2616 und 2646 an eine für das Ortsbild weniger sensible Lage. Wird seitens Gemeinde an der bestehenden Zonierung und der Verdichtungsabsicht festgehalten, beantragt das ADP, dass für das von der Richtplanmassnahme S 1.5 betroffene Gebiet ein dem Gestaltungsplan vorgelagertes Varianzverfahren vorgesehen wird (Richtplanmassnahme).	Antrag berücksichtigt (Varianzverfahren in Richtplan 1.5 vorgesehen).
	Entwicklungsgebiet S1.9 Breitenweg Ost Oberneunforn Es fragt sich, welche Regelungen im Gestaltungsplan für die vorliegenden Landwirtschaftsflächen getroffen werden sollen. Wir bitten die Gemeinde, sich dazu zu äussern und den Perimeter der Gestaltungsplanpflicht auf seine Zweckmässigkeit zu überprüfen und allenfalls anzupassen. Wir fordern die Gemeinde auf, die Auszonung oder Verlagerung der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen auf der Parzelle Nr. 167 zu prüfen und im Planungsbericht nachvollziehbar zu erläutern. Dabei hat die Gemeinde insbesondere darzulegen, ob für diese Fläche noch ein Bedarf besteht. Ist dies nicht der Fall, muss die Fläche zwingend ausgezont werden. Gegebenenfalls sind der Zonenplan und der Richtplan anzupassen.	Antrag teilweise berücksichtigt: Verzicht auf GP-Pflicht für Oe-Reserve und LW-Parzellen. Zonierung Oe-Reserve, Parz. 167: Keine Änderung – siehe Erläuterungen in Kap. 2.8.2
	Weitere ortsbauliche und architektonische Aspekte Generell sind wir der Auffassung, dass die geplanten Massnahmen in die richtige Richtung zielen und durchaus Potential aufweisen. Auch die ergänzten Gestaltungsvorschriften in Ziff. 3.4 des Baureglementes sind zu begrüssen. Im Zusammenhang mit den vorgesehenen Aufwertungsmassnahmen und der Siedlungsentwicklung nach innen wird die Sicherstellung der Bauqualität – aber auch der Frei- und Grünraumqualität – immer zentraler. Übergeordnete Gestaltungen	Es besteht eine Baubegleitkommission, in welcher auch ein Architekt Einsitz hat. Die Baubegleitkommission wird nach Bedarf beizogen. Betreffend Brüelstrasse: Vorschlag ist bereits als Planungsziel zum Entwicklungsgebiet «Brüel» (Richtplan 1.10) aufgenommen worden.

Kap.	Vorprüfungsresultat (teilweise zusammengefasst)	Erwägungen und Berücksichtigung
	von öffentlichen Räumen wie beispielsweise Ortsränder, Strassen- und Platzräume sind im Gesamtkontext einer Gemeinde sehr wichtig. Deshalb empfehlen wir, konstant mit qualifizierten Fachpersonen aus den Bereichen Architektur aber auch Landschaftsarchitektur zusammenzuarbeiten und ein entsprechend ausgewiesenes Fachgremium beizuziehen (Ortsbildkommission usw.). In diesem Sinne könnte beispielsweise die noch fast gänzlich fehlende Grünraumplanung im Bereich der Produktionshalle an der Brüel-Strasse angegangen werden. Die Gestaltung des westlichen Ortsrands ist dringend anzugehen.	
2.1.4	Kulturobjekte	
	Das im Hinweisinventar als "bemerkenswert" eigenstufte Objekt mit der Assekuranznummer 47/2-0029 ist sowohl im Richt- wie auch im Schutzplan nicht eingezeichnet.	Objekt wurde im Richt-/Schutzplan ergänzt.
	Im Rahmen des aktuellen Vorprüfungsverfahrens wurde der Vorabzug des Gartendenkmalpflegerischen Gutachtens vom 10.07.2018 eingereicht. Es wird erwartet, dass bis zum Genehmigungsverfahren die aktualisierte beziehungsweise finale Fassung des Gutachtens vorliegt und eingereicht wird.	Ist bereits die finale Version. Der Hinweis «Vorabzug» wurde gestrichen.
2.1.5	Historische Verkehrswege und Gebiete für archäologische Funde	
	Die Richtplanung führt sowohl die Zonen archäologischer Funde sowie die Wegstrecken des Inventars der historischen Verkehrswege der Schweiz (IVS) vollständig auf (Richtplankapitel 1.1 und 1.16 sowie Richtplananhang A6). Die Signaturen der Strecken des IVS lassen sich allerdings relativ schlecht lesen. Darüber hinaus stellt sich die Frage, warum die Verkehrswege in der Legende der Richtplankarte unter Planung aufgeführt sind, obwohl sie gemäss Richtplankapitel 1.16 zur Ausgangssituation gehören. Dennoch ist die Richtplanung in diesem Bereich als vorbildlich zu bezeichnen.	Verkehrswege wurden in der Legende unter «Bestand» aufgeführt.
2.2	Landschaft	
	Im Planungsbericht sind Bachrevitalisierungen mit Nummer 2.4 gekennzeichnet. Auf der Richtplankarte, hingegen, mit Nummer 2.5. Anscheinend hat sich auf der Richtplankarte ein Fehler eingeschlichen, den es zu beheben gilt. Es ist darauf hinzuweisen, dass in der Legende der Richtplankarte eine Signatur zur Abbauzone fehlt.	Fehler wurde in der Legende korrigiert.
2.3	Verkehr	
	Das kantonale Radwegnetz Alltagsverkehr wird vom Tiefbauamt momentan überprüft. Die Gemeinden wurden mit Brief vom 19. Mai 2022 zur Stellungnahme eingeladen. In Neunforn sind Änderungen angedacht, die Strecke entlang der Kantonsstrasse Niederneunforn – Hochberg wird aber auch danach nicht Teil dieses Netzes sein. Das Radwegnetz wird weiterhin über die Kirchgasse geführt. Im Anhang 2 des kommunalen Richtplans "Radwegnetz Alltagsverkehr" ist die Strecke Niederneunforn – Hochberg daher über die Kirchgasse und nicht entlang der Kantonsstrasse zu führen. Es ist davon auszugehen, dass die Querungshilfe bei der Schaffhauserstrasse 68 nicht im Zusammenhang mit der kantonalen Radwegverbindung steht, sondern lediglich dem abgebildeten Schulradweg dient. In diesem Fall kann die Darstellung dieser Querungshilfe im Richtplan akzeptiert werden. Steht die Querungshilfe jedoch im Zusammenhang mit der kantonalen Radwegverbindung, welche in diesem Abschnitt falsch eingezeichnet ist, ist auf die Darstellung zu verzichten.	Gemäss den Besprechungen mit dem TBA (Toni Scheuchzer) wird der Verlauf des kant. Radweges gemäss Ist-Zustand (auf der Kirchgasse) im Richtplan abgebildet und es wird der Wunsch formuliert, dass der Radweg auf die Schaffhauserstrasse verlegt werden soll (Richtplan 3.9.6). Letzteres ist nur mit baulichen Massnahmen an der Schaffhauserstrasse möglich. Die Querungshilfe bei Schaffhauserstrasse 68 ist wichtig für die Schulwegsicherheit. Ein Schulkind ist dort tödlich verunfallt. Die Querungshilfe steht im Zusammenhang mit dem Schulradweg. Keine Änderung.

Kap.	Vorprüfungsresultat (teilweise zusammengefasst)	Erwägungen und Berücksichtigung
2.4	Ver- und Entsorgung	
2.4.1	Wasserversorgung	
	Im Fachbereich Grundwasser sind folgende Auflagen zu verfügen, damit das Planungsgesuch als genehmigungsfähig bezeichnet werden kann: a) Im Richtplantext sind die Schutzzonen der Fassung "Inseli" als öffentlich-rechtlich ausgeschieden zu vermerken. b) Für die pendente öffentlich-rechtliche Schutzzonenausscheidung (der Fassung «Riet») ist in den Richtplanmassnahmen eine Richtplanfestlegung aufzunehmen und das Koordinationsblatt Ver- und Entsorgung ist zu ergänzen und anzupassen. Der Realisierungszeitraum ist kurzfristig anzusetzen.	Anträge a) und b) wurden berücksichtigt und der Richtplan (4.2.2) angepasst. Richtplantext (Ausgangslage) wurde korrigiert: Das GWP wurde im Jahr 2007 (nicht 2004) erstellt und am 24. Januar 2008 genehmigt.
2.4.2	Abwasserentsorgung	
	Die Ortplanungsrevision der Politischen Gemeinde Neunforn beinhaltet verschiedene Ein-, Aus- und Umzonungen. Diese sind in der aktuell gültigen Generellen Entwässerungsplanung (GEP) der Gemeinde Neunforn nicht berücksichtigt. Grundsätzlich darf durch die Zonenplanänderungen keine Veränderung der im Generellen Entwässerungsplan festgeschriebenen Abflusskoeffizienten erfolgen. Da die geplanten Änderungen aus Sicht des Amtes für Umwelt nur sehr geringfügige Auswirkungen auf die Ergebnisse des GEP haben, kann auf eine umgehende Anpassung des GEP verzichtet werden.	Zur Kenntnis
3	Zonenplan	
3.1	Bauzonen	
	Die WMZ im Umfang von 38.8 ha müssen nicht reduziert werden. Die Gemeinde Neunforn verfügt gemäss den im Rahmen der Raum+-Nacherhebung 2018 aktualisierten Auslastungsberechnungen derzeit in den WMZ und bezogen auf den Zonenplanhorizont 2033 über eine gemeindespezifische Auslastung von lediglich 88 %. Sie kann daher keinen Bedarf für zusätzliche WMZ durch Ein- oder Umzonungen ausweisen.	Zur Kenntnis
3.1.1	Beurteilung Zonenplanänderungen	
	Zonenplanänderungen Nrn. 8, 9 und 10 Die Einzonung Nr. 8 betrifft eine Fläche von 1'568 m², die Einzonung Nr. 9 eine Fläche von 1'317 m² und die Einzonung Nr. 10 eine Fläche von 1'409 m². Alle drei Flächen grenzen mehrheitlich an Bauzonen an, sind bereits überbaut und die bestehenden Bauten werden gemäss Planungsbericht nicht mehr landwirtschaftlich genutzt. Die geplanten drei Einzonungen führen auch nicht dazu, dass die gemeindespezifische Auslastung unter 85 % fällt. Die drei Einzonungen sind folglich gestützt auf Festsetzung 1.4 B des KRP genehmigungsfähig. Weil aber im KRP in den besagten Gebieten Siedlungsbegrenzungslinien ausgeschieden sind, muss der KRP angepasst werden. Die Gemeinde Neunforn hat bereits am 29. Juli 2022 ein entsprechendes Gesuch beim Amt für Raumentwicklung eingereicht. So kann die Richtplananpassung mit der Teilrevision des KRP 2022/2023 vorgenommen werden. Da der Antrag bereits gestellt wurde, kann die Massnahme 1.12.1 zur Anpassung der kantonalen Siedlungsbegrenzungslinie im kommunalen Richtplan entsprechend angepasst werden.	Richtplan 1.12.1 wurde entsprechend aktualisiert.
	Zonenplanänderung Nr. 17 Mit der Zonenplanänderung Nr. 16 soll ein Teil der Parzelle Nr. 134 mit dem ehemaligen Kindergarten, der heute privat zu Wohnzwecken genutzt wird, von der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen in die Dorfzone B umgezont werden. In diesem Zusammenhang soll mit der Zonenplanänderung Nr. 17 die südliche Parzellenfläche der	Mit der Teilauszonung sollte eine bauliche Entwicklung auf dieser Fläche am sensiblen Dorfrand verhindert werden. Das Gerätehäuschen wurde in den 90er-Jahren erstellt und ist sicher nicht erhaltenswert.

Kap.	Vorprüfungsresultat (teilweise zusammengefasst)	Erwägungen und Berücksichtigung
	vorgenannten Parzelle der Landwirtschaftszone zugewiesen werden. Auf dieser Parzelle befindet sich ein Gerätehäuschen, für welches gemäss Planungsbericht künftig die Besitzstandsgarantie nach § 94 PBG gelten soll. Damit würde jedoch ein zonenwidriger Zustand geschaffen werden, was es aus kantonaler Sicht zu vermeiden ist. Eine Auszonung der fraglichen Fläche wäre nur dann sinnvoll, wenn die Gemeinde den Abbruch des Gerätehäuschens plant. Soll das Gerätehäuschen jedoch erhalten bleiben und der Wohnbaute als Geräteschopf dienen, ist es ebenfalls der Dorfzone B zuzuweisen. Das Gerätehäuschen scheint augenscheinlich zum Ensemble des ehemaligen Kindergartens und dessen Garten zu gehören (siehe Foto) und ist daher aus unserer Sicht in der Landwirtschaftszone fehl am Platz.	Das Vorhaben wurde mit Matthias Gredig, ARE, besprochen. Die Auszonung wurde geringfügig reduziert, sodass das bestehende Gerätehäuschen in der Bauzone verbleibt, jedoch auch kein zusätzliches Wohnhaus (durch Abbruch des Gerätehäuschens) möglich ist. Siehe Erläuterungen zu den Zonenplanänderungen Nrn. 16 und 17.
	Zonenplanänderung Nr. 30.1 und 30.2 Wir haben Mühe, die geplante Zonenplanänderung restlos nachzuvollziehen. Gemäss Planungsbericht soll eine Fläche von 366 m² auf Parzelle Nr. 2161 von der Freihaltezone in die Dorfzone A und gleichzeitig auf der Nachbarparzelle 2162 das identische Flächenmass von der Dorfzone A in die Freihaltezone umgezont werden. Nach unserem Verständnis soll die Remise auf der Parzelle Nr. 2161 abgebrochen werden, was die Möglichkeit schafft, dort ein neues Gebäude zu errichten. Dies scheint jedoch nicht mit der Ideenskizze "Arealentwicklung Widenacker" auf Seite 26 des Planungsberichts übereinzustimmen, wo auf dem Baufeld C kein Gebäude vorgesehen ist, wohl aber auf der Fläche, die nun von der Dorfzone in die Freihaltezone umgezont werden soll. Wir bitten daher die Gemeinde, den Sachverhalt dahingehend klarer darzulegen, um Missverständnisse zu vermeiden. Es stellt sich auch die Frage, was mit dem Schopf geschieht, der sich auf der Fläche befindet, die in die Freihaltezone umgezont werden soll. Da dies mit dem Zweck der Freihaltezone nicht vereinbar ist, sollte die Schaffung eines zonenwidrigen Zustandes vermieden werden. Wie geht die Gemeinde damit um?	Im Planungsbericht wurde die Ideenskizze der Variante A abgebildet. Die Zonenplanänderung ist jedoch auf die Variante B abgestimmt; der Planungsbericht wurde entsprechend korrigiert.
	Zonenplanänderung Nr. 35 Wir stehen dieser Umzonung sehr kritisch gegenüber, insbesondere da die neue AW-Zone als Spezialbauzone bezeichnet wird. Es stellt sich die Frage, ob das Gebiet nicht einer Wohn- und Arbeitszone mit einem festgelegten Höchstanteil der Wohnnutzung zugewiesen werden müsste. Im Planungsbericht wird vor allem die Abgrenzung von der Arbeitszone (§ 8 PBV) abgehandelt. Es fehlen jedoch ausführliche Aussagen zur Abgrenzung der neuen AW-Zone zur Wohn- und Arbeitszone (§ 7 PBV) und der Zone für öffentlichen Bauten und Anlagen (§ 9 PBV). Die Argumentation der Gemeinde, dass durch die Einführung einer max. Geschossflächenziffer für Wohnen von 0.1 keine Umzonung in eine kapazitätsrelevante WMZ erfolgt, ist unzureichend.	Auf die Umzonung zur AW-Zone wurde verzichtet.
3.1.2	Kleinsiedlungen	
	Mit RRB Nr. 15 vom 11. Januar 2022 hat der Regierungsrat die Richtplanänderung „Kleinsiedlungen“ erlassen. Am 14. September 2022 hat der Grosse Rat die Richtplanänderung „Kleinsiedlungen“ genehmigt. Diese ist somit rechtskräftig und verbindlich für alle Thurgauer Behörden. Gestützt auf diese Richtplanänderung erfüllen die beiden Kleinsiedlungen Fahrhof und Wilen die Anforderung an eine ordentliche Bauzone nach Art. 15 RPG. Die Zonierung der beiden Kleinsiedlungen ist somit genehmigungsfähig.	Zur Kenntnis
3.1.3	Mehrwertabgabe	
	Die Gemeinde Neunforn wird eingeladen, mit dem Genehmigungsgesuch eine Tabelle mit sämtlichen mehrwertabgabepflichtigen Änderungen einzureichen. Dafür ist das offizielle Formular der Steuerverwaltung zu verwenden.	Formular wird mit Genehmigungsgesuch eingereicht.

Kap.	Vorprüfungsresultat (teilweise zusammengefasst)	Erwägungen und Berücksichtigung
3.1.4	Fruchtfolgeflächen	
	Gemäss Planungsbericht tangieren die Einzonungen keine Fruchtfolgeflächen (FFF) nach Sachplan des Bundes.	Zur Kenntnis.
3.2	Zonen des Nichtbaugebiets	
3.2.1	Naturschutzzonen	
	Die im Anhang A5 des Kantonalen Richtplans aufgeführten, noch nicht ausreichend geschützten Gebiete sind durch die Gemeinden respektive den Kanton zu sichern (Festsetzung 2.4 A). Die Ergänzung der Naturschutzzonen auf den Parzellen Nrn. 1000 und 1001 (Äuli) ist überaus zu begrüßen. Damit wird auch einer Pendenz gemäss Festsetzung 2.4 A Rechnung getragen.	Zur Kenntnis.
	Sämtliche "Naturschutzzonen im Wald" werden aufgehoben und im Zonenplan neu als Wald dargestellt. Betroffen davon sind auch zwei Amphibienlaichgebiete von nationaler Bedeutung, die Gebiete Barchetsee und Möslweiher. Somit verlieren sie ihren grundeigentümerverbindlichen Schutz. Aus Sicht Natur und Landschaft ist entsprechend auf diese Umzonungen zu verzichten. Die Gebiete sind in einer "Naturschutzzone im Wald" zu belassen, um den grundeigentümerverbindlichen Schutz zu erhalten.	Die Naturschutzzonen im Wald (NSW) werden nicht aufgehoben und die Musterbestimmungen des Forstamtes wurden in das BauR aufgenommen.
3.2.2	Rohstoffabbau und Deponiestandorte	
10.3	Gemäss Kapitel 3.4.5 des Planungsberichts ist der Kiesabbau im Gebiet " Schoofbühl " abgeschlossen und die Fläche rekultiviert. Sie wird wieder landwirtschaftlich genutzt, sodass das Gebiet wieder in die Landwirtschaftszone umgezont und der Gestaltungsplan aufgehoben werden soll. Die Rekultivierung wurde durch die Bodenschutzfachstelle abgenommen, sodass einer Umzonung aus unserer Sicht nichts im Wege steht.	Zur Kenntnis.
	Im Gebiet " Bildbuck " sowie im Gebiet " Kiesgrube " werden die statische Waldgrenze und eine Abbauzone des Nichtbaugebiets auf derselben Fläche abgebildet. Hintergrund im konkreten Fall "Bildbuck" ist, dass während der sehr langen Abbauzeit Wald eingewachsen ist und folglich im Rahmen der kantonsweiten statischen Waldfeststellung rechtlich als Waldareal festgestellt wurde. Im Kanton Thurgau ist es bisher Praxis, dass bei temporären Rodungen weiterhin das Waldareal und nicht die Abbauzone abgebildet wird, da die Flächen weiterhin Wald im Rechtssinn sind. Daher ist für die beiden Abbaugebiete das Waldareal und nicht die Abbauzone abzubilden (betrifft den Zonenplan und den Richtplan). Ist für den Kiesabbau eine Zweckentfremdung (=Rodung, temporär oder auch definitiv) erforderlich, müsste dieser Umstand mittels eines Rodungsbewilligungsverfahrens formell umgesetzt werden.	Die Abbauzone innerhalb der Waldgrenzen wurde zu Wald umgezont.
3.3	Überlagernde Zonen	
3.3.1	Zonen mit Gestaltungsplanpflicht	
	Die Anpassung im Gebiet Giiger ist nachvollziehbar. Was das Gebiet Bungerte betrifft, wäre es auch denkbar, den ehemaligen Schulhausplatz in den Perimeter der Gestaltungsplanpflicht einzubeziehen, da dies gemäss Richtplantext vermutlich die einzige Zufahrtsmöglichkeit darstellt. Zudem würde damit die bestehende Zone mit Gestaltungsplanpflicht an das Entwicklungsgebiet "Bungerte" (1.5) angepasst.	Im Sinne der Gleichbehandlung von privaten Grundeigentümern und öffentlicher Hand wurde die GP-Pflicht auf den Zufahrtsbereich auf dem ehem. Schulhausplatz ausgeweitet werden. Dies betrifft einen ca. 6m-breiten Streifen auf dem Schulhausplatz.

Kap.	Vorprüfungsresultat (teilweise zusammengefasst)	Erwägungen und Berücksichtigung
	Zum Gebiet Ergetenacker haben wir zudem folgende Anmerkungen: Im Jahr 2005 wurde der Gestaltungsplan Widenacker mit DBU-Entscheid Nr. 66 vom 18. Juli 2005 genehmigt. Der Gestaltungsplan regelt hauptsächlich die Erschliessung des Gebiets Widenacker-/Ergetenackerstrasse sowie den Lärmschutz entlang der Schaffhauserstrasse. Allerdings enthält er auch Vorschriften zu anderen Themen wie der architektonischen Gestaltung, Grundrissen und Dachformen. Gemäss Planungsbericht hat der Gestaltungsplan seine Pflicht erfüllt und könne im Bereich Widenacker-/Ergetenackerstrasse aufgehoben werden, da die Erschliessungsanlagen erstellt wurden und das Gebiet mehrheitlich bebaut ist. Da noch nicht alle Flächen im Gebiet überbaut sind, sollte sich die Gemeinde bezüglich einer künftigen Aufhebung folgende Fragen stellen: • Besteht ein (öffentliches/privates) Interesse am Erhalt des Gestaltungsplans? • Welche Folgen könnte die Aufhebung des Gestaltungsplans haben und entsprechen diese der Entwicklungsvorstellung der Gemeinde? Gemäss Planungsbericht (S. 32) kann aufgrund der Ausführungen zur Aufhebung des Gestaltungsplans Widenacker auch die Zone mit Gestaltungsplanpflicht im Bereich Widenacker-/Ergetenackerstrasse aufgehoben werden. Entsprechend stellen sich auch hier folgende Fragen: • Wann fand die Gestaltungsplanpflicht Eingang in den Zonenplan und welche Absicht stand dahinter? • Kann die Gemeinde auch nach Aufhebung der Gestaltungsplanpflicht sicherstellen, dass die angestrebte Entwicklung erreicht wird? Wir bitten die Gemeinde, den Planungsbericht hinsichtlich der beiden Fragen zur Aufhebung der GP-Pflicht zu ergänzen.	Es ist im Sinne des Gemeinderates, alte Planungsinstrumente, die nicht mehr erforderlich sind, aufzuheben, sodass unnötige Überregulierungen und die Bürokratie im Allgemeinen abgebaut werden können. Korrekt ist, dass der GP Widenacker auch Gestaltungsvorschriften umfasst. Diese sind aber eher rudimentär und im Wesentlichen durch die neuen Vorschriften des BauR 2018 abgedeckt. Darüber hinaus regelt der GP Widenacker vor allem die Erschliessung, welche unterdessen erstellt wurde. Das Gebiet ist fast vollständig bebaut. Daher ist angedacht, den GP Widenacker koordiniert mit dem neuen GP Dorfeingang Ost aufzuheben. Letzterer wird den GP Widenacker im Bereich der Schaffhauserstrasse ablösen und die Ortseingangsgestaltung sowie weitere relevante Themen, wie insbesondere den Lärmschutz, regeln. Ob zu diesem Zeitpunkt der GP Widenacker dann tatsächlich vollständig aufgehoben werden kann, muss sich noch zeigen. Die möglichen Auswirkungen auf das Grundeigentum und die Entwicklungsvorstellungen der Gemeinde wären im Detail noch zu analysieren. Zudem sind die Interessen der betroffenen Grundeigentümer noch zu klären und zu berücksichtigen. Das Ergebnis dieses Planungsprozesses kann nicht vorweggenommen werden. Mit der Aufhebung der Gestaltungsplanpflicht, werden aber die Rahmenbedingungen für eine mögliche Aufhebung geschaffen.
3.3.2	Gefahrenzonen	
	Die Darstellung der Gewässer im Zonenplan ist unvollständig. Es sind sämtliche Gewässer, einschliesslich offener und eingedolter Fließgewässer sowie stehender Gewässer, darzustellen und in der Planlegende aufzuführen. Zudem fehlt die überlagernde Gefahrenzone des Thurhochwassers. Die Gefahrenzone der Thur ist darzustellen. Die überlagernde Gefahrenzone der übrigen Prozesse ist korrekt.	Anträge im Zonenplan berücksichtigt: – Gefahrenzone Thur-Hochwasser ergänzt. – Fließgewässerkataster als Hinweis eingeblendet.
3.3.3	Zonen für archäologische Funde	
	Neunforn hat bereits bis anhin alle Vorgaben des kantonalen Richtplanes (KRP, gültige Version) bezüglich der Ausscheidung Zonen archäologischer Funde erfüllt. Die Prospektionsresultate der letzten Jahre machen es nicht nötig, Ausmass und Lage von Zonen anzupassen. Damit ergeben sich keine Änderungen.	Zur Kenntnis.
3.4	Informationsinhalt	
3.4.1	Wald	
	Wir empfehlen auf die Abbildung der Abgrenzung Wald-Bauzone bzw. auf die Unterscheidung zwischen statischer Waldgrenze und der Abgrenzung Wald-Bauzone zu verzichten. Seit im gesamten Kanton die Statische Waldgrenze festgestellt wird, ist diese Unterscheidung hinfällig. Durch die Unterscheidung im Zonenplan könnte der Eindruck entstehen, die beiden Waldgrenzen hätten unterschiedliche (rechtliche) Wirkungen.	Empfehlung wurde berücksichtigt.
	Bei den Strassenflächen im Wald ist die Abbildung nicht einheitlich. Als Beispiel verweisen wir auf das Waldgebiet "Grü": Es ist nicht nachvollziehbar, warum einige Strassen/Wege im Wald als Strassenflächen ausserhalb Bauzonen abgebildet werden und andere als Waldareal (grün). Entscheidend ist die Statische Waldgrenze.	Alle ausgemarkten Waldstrassen in öffentlichem Besitz wurden als Verkehrszonen dargestellt. Keine Änderung. Vgl. auch Erläuterungen in Kap. 3.4.3.

Kap.	Vorprüfungsresultat (teilweise zusammengefasst)	Erwägungen und Berücksichtigung
3.4.2	Zuweisungen der Strassenflächen	
	Im Zonenplan wird korrekt zwischen Strassenflächen innerhalb und ausserhalb der Bauzonen unterschieden und in der Legende unter den „Hinweisen“ aufgelistet. Teilweise scheinen die Zuweisungen aber nicht vollends korrekt. Im Anhang 1 des Prüfberichts sind Strassenabschnitte aufgelistet, die unserer Ansicht nach falsch zugewiesen wurden. Es ist jedoch zu beachten, dass lediglich eine generelle Prüfung durchgeführt wurde und die Liste daher nicht abschliessend ist. Wir fordern die Gemeinde auf, die Zuweisung der Strassenflächen zu überprüfen und gegebenenfalls anzupassen.	Zuweisung Strassenflächen systematisch kontrollieren
	Niederneunforn: Die Strassenparzelle Nr. 2226 scheint nicht der Erschliessung von Parzelle Nr. 2550 zu dienen und sollte daher der Verkehrszone ausserhalb Bauzone zugewiesen werden.	Vorschlag berücksichtigt: Zonenplanänderung Nr. 14.
	Niederneunforn: Die Parzellen Nrn. 2556 - 2530 scheinen alle nicht von Süden her erschlossen zu sein. Daher kann der Abschnitt der Verkehrszone ausserhalb Bauzone zugewiesen werden.	Vorschlag berücksichtigt: Zonenplanänderung Nr. 15.
	Niederneunforn: Handelt es sich bei der Wegparzelle Nr. 2188 nicht eher um einen Flurweg? Falls dieser nicht der Erschliessung der angrenzenden Bauzone dient, sollte er aus unserer Sicht der Verkehrszone ausserhalb Bauzone zugewiesen werden.	Keine Änderung. Die Parz. 2181 (Schneeberger) hat eine Zufahrt von oben her.
	Niederneunforn: Die Parzellen Nrn. 2589 und 2590 werden über die Parzelle Nr. 2591 erschlossen. Sollte der Strassenabschnitt nördlich angrenzend an die beiden Parzellen nicht eher der Verkehrszone ausserhalb Bauzone zugewiesen werden?	Vorschlag berücksichtigt: Zonenplanänderung Nr. 35.
	Südlich des Rietacker Schulhauses fehlt die Zuweisung der Strasse zur Verkehrszone innerhalb der Bauzone.	Vorschlag berücksichtigt: Zonenplanänderung Nr. 38
	Die Parzelle Nr. 1132 wird gemäss Luftbild nicht über die Hauptstrasse erschlossen. Der Abschnitt ist daher der Verkehrszone ausserhalb der Bauzone zuzuweisen.	Vorschlag berücksichtigt: Zonenplanänderung Nr. 39.
4	Baureglement	
	Art. 5 Abs. 1 (Zoneneinteilung) Wir möchten darauf hinweisen, dass aufgrund der Anpassung der maximalen Gesamthöhe in der Wohnzone 2-geschossig (Ebene) von 7.2 m auf 7.5 m auch eine Bereinigung von Art. 5 Abs. 1 erforderlich ist, da hier noch eine max. Gesamthöhe von 7.20 m angegeben wird. Gleiches gilt übrigens für die Legende des Zonenplans.	Danke für den Hinweis. Der Fehler wurde korrigiert.
	Art. 5 (Tabelle der Höchst- und Mindestmasse) FN 1 Satz 2: Bei der Bemessung der Gesamthöhe bei Flachdachbauten werden offene Brüstungen wie z.B. Absturzsicherungen nicht berücksichtigt. Hingegen werden Brüstungen bei der Bemessung der Fassadenhöhe mitberücksichtigt. Deshalb kann für Flachdachbauten ohne Attikageschoss das Mass der Gesamthöhe nicht mit dem Mass der Fassadenhöhe gleichgesetzt werden. Die Regelung ist nicht anwendbar und daher zu streichen	In Rücksprache mit dem Rechtsdienst wird FN 1 wie folgt präzisiert: <i>Bei Flachdachbauten wird die traufseitige Fassadenhöhe dort gemessen, wo der Rückversatz des Attikageschosses gem. Art. 36 Abs. 3 angeordnet ist. Weist eine Baute kein Attikageschoss auf, so gilt ausschliesslich das Mass der traufseitigen Fassadenhöhe (vgl. nachfolgende Skizzen).</i>
	Art. 10 (Umgebungsgestaltung) Abs. 2: Gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung ist ein genereller bzw. undifferenzierter Baumschutz nicht zulässig (vgl. Urteil BGER 1P.16/1996 vom 25. Juli 1996 Erw. 2c und 2e). Falls die Gemeinde – im Sinne einer planerischen Massnahme – den Erhalt bestimmter Einzelbäume regeln will, hat sie die betroffenen Bäume im Zonenplan bzw. im Baureglement entweder genau zu bezeichnen oder spezielle Zonen für den Baumschutz auszuscheiden (siehe z.B. Ziffer 2.7.4 Musterbaureglement Frauenfeld).	Art. 10 Abs. 2 wurde angepasst: Die geänderten/neuen Abs. 2 und 3 entsprechen den rechtskräftigen Bestimmungen des BauR Frauenfeld (Art. 29), mit dem Unterschied, dass der Stammumfang min. 1.0 zu betragen hat.

Kap.	Vorprüfungsresultat (teilweise zusammengefasst)	Erwägungen und Berücksichtigung
	Art. 14 (Arbeitszone mit Wohnanteil) vgl. Vorprüfungsbericht, Kapitel 3.1.1	Auf Umzonung zur AW-Zone wurde verzichtet und die Bestimmungen im BauR gestrichen.
	Art. 26 (Besondere Abstände und Masse) Abs. 2: Wir empfehlen der Gemeinde, zusätzlich eine Abstandsregelung für Unterflurcontainer (UFC) aufzunehmen (wie z.B. Art. 21 Abs. 4 BR Pfyn). In der Nähe von Parzellengrenzen erstellte UFC führen in der Praxis aufgrund von befürchteten Immissionen immer wieder zu Streitigkeiten.	Alle UFC wurden erstellt. Keine Änderung.
	Art. 36 (Dachgestaltung) Abs. 3: Der Terminus „ebenes Gelände“ ist problematisch und dürfte im Vollzug schwierig anzuwenden sein. Davon abgesehen ergibt sich bereits aus dem ersten Satz, dass die Gestaltungsvorschriften nur gelten, wenn eine talseitige Fassadenlinie vorhanden ist. Es wird daher empfohlen, den letzten Satz integral zu streichen.	Dies ist eine formelle Änderung. Der Wortlaut im neuen Absatz 3 stammt aus dem aufgehobenen Art. 26 Abs. 8 (BauR 2018). 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. Keine Änderung.
	Art. 39 (Sektionaltore) Diese Vorschrift ist sprachlich noch verbesserungswürdig. Es wird davon ausgegangen, dass Sektionaltore an und nicht bei geschützten Bauten gemeint sind. Die Formulierung ist entsprechend zu korrigieren. Der Begriff „in unmittelbarer Nähe davon“ wirft sodann Fragen auf. Befindet sich ein gut sichtbares Sektionaltor mit einer Distanz von z.B. 50 m, 100 m oder 300 m zu einem geschützten Gebäude in unmittelbarer Nähe? Diese Regelung dürfte im Vollzug problematisch sein. Es wird daher empfohlen, den erwähnten Einschub zu streichen.	Im Ermessen des Gemeinderates / Keine Änderung / keine genaue Definition möglich.
	Art. 47 ff. (Schlussbestimmungen) Wir empfehlen der Gemeinde, noch eine Übergangsbestimmung aufzunehmen, die klarstellt, dass in Perimetern von Gestaltungsplänen, die noch nicht dem neuen Recht angepasst sind, weiterhin integral das bisherige Recht weitergilt, bis die Anpassung gemäss § 122 Abs. 1 PBG vorgenommen wurde.	Empfehlung wurde berücksichtigt: Siehe neuer Art. 47 BauR.
	Ortsbildschutz Das ADP beantragt, dass das kommunale Baureglement um Bestimmungen ergänzt wird, welche die Erhaltung der Substanz gewährleisten können und schlägt mögliche Substanzschutzvorschriften für die Dorfzonen vor.	Antrag wurde berücksichtigt: Siehe insbesondere geänderter Art. 6 Abs. 2 BauR (Wortlaut entspricht dem neuen Vorschlag des ADP).
5	Schutzplan	
	Es steht der Gemeindebehörde frei, den Schutzplan als gesamtes oder lediglich eine Schutzplanänderung aufzulegen. Wird der gesamte Schutzplan öffentlich aufgelegt, wird entsprechend der gesamte Inhalt resp. sämtliche Schutzobjekte "zur Diskussion" gestellt. Das heisst auch, dass sämtliche bereits geschützten Objekte "in Frage" gestellt resp. "Streitgegenstand eines Rechtsmittelverfahrens" bilden können. Um "unnötige" Rechtsmittelverfahren zu verhindern, empfehlen wir, lediglich eine Änderungsaufgabe durchzuführen. Gegenstand dieser Auflage sollten nur jene Natur- und Kulturobjekte bilden, welche aus dem Schutzplan entlassen, neu aufgenommen oder bewusst nicht unter Schutz gestellt werden sollen.	Der Vorschlag wird übernommen und nur die Änderungen 2023 aufgelegt.
5.1	Archäologische Fundstellen und historische Verkehrswege	
	Im Schutzplan sind keine Kulturobjekte archäologischer Art (Fundstellen) als Schutzobjekte aufgeführt. Ebenso wird auf den Eintrag von Objekten des IVS verzichtet, obwohl ein kürzeres Streckenstück als "national" bezeichnet ist. Die Zonen archäologischer Funde werden im Schutzplan ebenfalls nur unter den Hinweisen aufgeführt.	Zur Kenntnis. Erläuterungen im Planungsbericht wurden angepasst. Im Übrigen keine Änderungen.

Kap.	Vorprüfungsresultat (teilweise zusammengefasst)	Erwägungen und Berücksichtigung
	Die Begründung ist auf S. 13 des Planungsberichtes zum Schutzplan der Natur- und Kulturobjekte festgehalten und kann von uns grundsätzlich sachlich geteilt werden. Wir möchten aber festhalten, dass der Eintrag von Zonen archäologischer Funde noch keinen Schutz darstellt, sondern lediglich die Umsetzung von Art. 724 ZGB sichert. So regelt § 18 PBV nur die Umstände, unter denen Grabungen geduldet werden müssen und nicht den Schutz bzw. die Erhaltung von Objekten an Ort. So gibt es Kulturobjekte gemäss NHG bzw. VO NHG, die Bauwerke darstellen und als archäologische Kulturobjekte allenfalls integral am Ort erhalten werden sollen bzw. müssen. Welche dies jeweils sind, muss aufgrund der Sichtbarkeit, der sicheren Ansprache sowie der Verhältnismässigkeit entschieden werden. Sicher dazu gehören militärische Bauten, Burgruinen und auch "Erdwerke" bzw. Schanzen. Im Falle von Neunforn könnten hier allenfalls die bereits weitgehend geplünderten Grabhügel im Mönchhof aufgenommen werden. Dies erscheint nur gerechtfertigt, wenn einerseits allenfalls Beiträge aus dem kantonalen NHG-Fonds, Teil Archäologie, beansprucht werden sollen oder andere praktische Gründe dies für die Gemeinde sinnvoll erscheinen lassen. Im Falle des IVS teilen wir die Ansicht des Gemeinderates und sehen in der Aufnahme im Richtplan ein genügend gutes Mittel für die Erhaltung und Nutzung der historischen Verkehrswege. Das Amt für Archäologie erachtet das Planwerk insgesamt als gelungen und für seine Bedürfnisse zurzeit ausreichend, bittet aber um Kenntnisnahme der vorgebrachten Überlegungen.	
5.2	Naturobjekte	
	Eine Pendenz gemäss Festsetzung 2.4 A und Anhang 5 des Kantonalen Richtplans ist das Gebiet Niederneunforn / Sangi. In diesem Bereich wurden im Schutzplan zwei Naturobjekte (Magerwiese, Wiesenbord) aufgenommen. Entsprechend erachten wir auch diese Pendenz als erfüllt.	Zur Kenntnis.
	Im Gebiet Bildbuck (Parzellen Nrn. 116 und 119) ist für uns die Perimeter-Anpassung grundsätzlich nachvollziehbar. Wir beantragen jedoch die Kantonsparzelle Nr. 119 vollständig in den Schutzplan (oder den Zonenplan) aufzunehmen und zu prüfen, ob die Wiese am Südrand von Parzelle Nr. 116 (direkt angrenzend an die Strassenparzelle Nr. 114), ebenfalls in den Schutzplan aufzunehmen ist. Mit diesen Anpassungen kann der Bildbuck als wertvolles Biotop und Geotop zusätzlich und langfristig gestärkt werden. Zudem erfolgt der Flächenersatz für den aufgehobenen Teilperimeter aktuell nur auf Kantonsland. Hier sollte die Gemeinde mit der Aufnahme der südlichen Wiese auf Parzelle Nr. 116 ebenfalls einen Flächenbeitrag leisten.	Südteil der Parz. 119 wurde nicht aufgenommen, dafür das Waldstück im Südwesten der Naturschutzzone im Wald zugewiesen. Der Waldstandort ist sehr trocken und ökologisch wertvoll. Die Wiese auf Parz. 116 wurde ebenfalls nicht aufgenommen, denn dort findet traditionell das 1. August-Feuerwerk statt, welches mit der Unterschutzstellung nicht mehr möglich wäre.
	Im Naturinventar sowie im Schutzplan sind keine Bäume enthalten. Entsprechend ist zu prüfen, ob es schützenswerte Bäume im Gemeindegebiet gibt (z.B. Schwarzpappeln in der Thurebene, Bäume in der Siedlung, etc.).	Bäume im Siedlungsgebiet: Keine Änderung. Wurde im Rahmen des Entwurfsprozesses bereits erwogen. Bäume im Nichtbaugelände: Objekt Nr. 13 wurde übersehen. Im Übrigen sind keine Änderung erwünscht.
5.3	Schutz- und Pflegevorschriften	
	Art. 1 (Zweck, Bestandteile, Geltungsbereich) Abs. 3: Die im Schutzplan aufgeführten Regelungen können nur für die im Plan bezeichneten Natur- und Kulturobjekte gelten. Eine Vermischung von Schutzinstrumenten gemäss § 10 TG NHG ist nicht zulässig, da für sie unterschiedliche Verfahrensvorschriften gelten. Wurden Einzelobjekte zum Beispiel mittels Einzelverfügung unter Schutz gestellt, können die rechtskräftigen Verfügungen nicht mit dem vorliegenden Schutzplan erweitert oder angepasst werden. Im Übrigen können gestützt auf § 14 Abs. 1 TG NHG mittels Vereinbarungen keine erhaltenswerte Objekte unter Schutz gestellt, sondern lediglich Massnahmen zum Schutz und zur Pflege gesichert werden	Abs. 3 wurde entsprechend angepasst.

Kap.	Vorprüfungsresultat (teilweise zusammengefasst)	Erwägungen und Berücksichtigung
	(die zulässigen Schutzinstrumente sind abschliessend in § 10 TG NHG aufgezählt). Absatz 3 ist daher nicht genehmigungsfähig und zu streichen.	
	Art. 3 (Eingriffe in Objekte, Bewilligungsinstanz) Abs. 1: Bei dieser Bestimmung handelt es sich um eine Wiederholung von übergeordnetem Recht. Falls sich das übergeordnete Recht ändert, besteht die Gefahr, dass sich Bestimmungen im Schutzplan und im übergeordneten Recht widersprechen. Wir empfehlen daher, Absatz 1 zu streichen.	Ist ein wichtiger Hinweis. Art. 3 lehnt sich an Art. 3 der ARE-Mustervorlagen an und kann laut Rechtsdienst so stehen gelassen werden. Keine Änderung.
	Art. 4 (Beiträge, Abgeltungen) Wir weisen darauf hin, dass Beitragsreglemente durch die Legislative erlassen werden (vgl. § 15 TG NHG) und nicht im Schutzplan (durch die Exekutive) geregelt werden können. Solche Beitragsreglemente sind überdies nicht genehmigungsbedürftig. Entsprechend haben wir das „Beitragsreglement NHG“ nicht geprüft.	Ist ein wichtiger Hinweis. Art. 4 lehnt sich an Art. 23 der ARE-Mustervorlagen an und kann laut Rechtsdienst so stehen gelassen werden. Keine Änderung.
	Art. 5 (Sanktionen) Siehe Bemerkungen zu Art. 3 Abs. 1.	Ist ein wichtiger Hinweis. Hinweis ist zwar nicht in der ARE-Mustervorlage enthalten, jedoch für das Verständnis wichtig und sollte belassen werden. Keine Änderung.
	Art. 6 (Geschützte Naturobjekte) Abs. 2: Es versteht sich von selbst, dass die Waldgesetzgebung für sämtliche Teile von geschützten Naturobjekten, die sich gemäss einem gültigen Waldfeststellungsplan im Wald befinden, gilt. Ausserdem ist die Formulierung „Objekte sowie Teile von Objekten im Wald (...)“ etwas holprig geraten. Wir empfehlen die ersatzlose Streichung dieses Absatzes. In diesem Zusammenhang möchten wir noch folgenden Hinweis anbringen: Die Gemeindebehörde ist zuständige Bewilligungsbehörde für Eingriffe in geschützte Naturobjekte. Sie zieht die Abteilung Natur und Landschaft des Amtes für Raumentwicklung als zuständige Fachstelle bei (vgl. § 7 TG NHG). Falls zudem weitere Bewilligungen nötig sind, wie z.B. eine Schlagbewilligung für Eingriffe im Wald (vgl. § 25 Abs. 1 des Waldgesetzes (TG WaldG; RB 921.1)), hat die Gemeindebehörde in sinngemässer Anwendung von Art. 25a RPG für ausreichende Koordination zu sorgen. Dies setzt mitunter voraus, dass die für die Schlagbewilligung zuständige Stelle (Revierförster oder Forstamt) rechtzeitig kontaktiert wird.	Das Forstamt begrüsst diesen Hinweis ausdrücklich (siehe Ämterstellungnahme). Da die Aufhebung wird «nur» empfohlen und das Forstamt den Hinweis begrüsst, wird Abs. 2 nicht geändert.
	Art. 8 (Bewirtschaftungsverträge) Abs. 1: Siehe Ausführungen zu Art. 1 Abs. 3. Der Einschub im ersten Satz ("im Sinne von § 10 TG NHG") ist zu streichen. Der zweite Satz ist sodann überflüssig und zu streichen. Abs. 2: Siehe Bemerkungen zu Art. 3 Abs. 1.	Art. 8 wurde entsprechend korrigiert (Verweis auf richtigen § 14) folgt <u>anpassen</u>: Abs. 1 entspricht Art. 23 der ARE-Mustervorlage und kann laut Rechtsdienst so stehen gelassen werden. Abs. 2 ist ein für das Verständnis wichtiger Hinweis und sollte belassen werden.
	Art. 11 (Weitere Schutzobjekte) Das Verfahren für Unterschutzstellungen ist im übergeordneten Recht abschliessend geregelt und kann nicht im Schutzplan geregelt werden. Art. 11 ist ersatzlos zu streichen.	Art. 11 entspricht im Wesentlichen Art. 26 der ARE-Mustervorlage und kann laut Rechtsdienst so stehen gelassen werden.

Kap.	Vorprüfungsresultat (teilweise zusammengefasst)	Erwägungen und Berücksichtigung
6	Weitere Themen	
6.1	Agglomerationsprogramm	
	Der Kanton hat bei Planungen der Gemeinden zu prüfen, ob sie mit den Festsetzungen im Agglomerationsprogramm vereinbar sind (Planungsauftrag 0.5 B). Die Gemeinde Neunforn ist Mitglied der Regionalplanungsgruppe Frauenfeld. Sie ist jedoch keine beitragsberechtigte Gemeinde in der Agglomeration Frauenfeld. Primäres Ziel der Regio Frauenfeld ist die Koordination der raumplanerischen Entwicklung der Region. Mit den Agglomerationsprogrammen wird die Siedlungs- und Verkehrsentwicklung wirkungsvoll aufeinander abgestimmt. Die Gemeinde Neunforn liegt im Betrachtungsperimeter des Agglomerationsprogramms Frauenfeld. Aus dem Planungsbericht ist nicht ersichtlich, ob und wie die übergeordneten regionalen Grundlagen der Regio Frauenfeld, die in den letzten Jahren entwickelt und beschlossen wurden, in die Revision des kommunalen Richtplans und des Zonenplans eingeflossen sind. Die generellen Zielsetzungen (Wirkungskriterien) der Agglomerationsprogramme (wie Qualität des Verkehrssystems verbessern, Siedlungsentwicklung nach innen fördern, Verkehrssicherheit erhöhen und Umweltbelastung und Ressourcenverbrauch vermindern) sind nicht nur für die Zentren, sondern ebenso für die ländlichen Gemeinden wegweisend. Entsprechend sind die allgemeinen verkehrlichen Planungsziele/-grundsätze (Richtplankap. 3.1) zu begrüßen. Die gewünschte Zielerreichung kann durch konkrete und hoch priorisierte Planungs- und Umsetzungsmassnahmen zur Verbesserung des Fuss- und Veloverkehrs und des öffentlichen Verkehrs erreicht werden.	Vgl. Kap. 4.10.
6.2	Mitwirkung	
	<i>Gemäss § 9 PBG muss die Planungsbehörde die Bevölkerung rechtzeitig und sachgerecht über Stand, Ablauf, Ziele und Mittel von Planungen informieren. Sie sorgt dafür, dass die Bevölkerung und die betroffenen Nachbargemeinden in geeigneter Weise mitwirken können. Zu diesem Zweck hat die Gemeinde Neunforn ein Informations- und Mitwirkungskonzept erarbeitet. Dieses Vorgehen ist aus kantonaler Sicht sehr zu begrüßen.</i> <i>Im Rahmen einer Online-Umfrage wurden wichtige Inputs für die Überarbeitung des Entwicklungsleitbildes gesammelt, das Teil des Grundlagenberichts ist. In diesem Bericht wird die Ausgangslage mit den übergeordneten Vorgaben, die Ziele und der Handlungsbedarf dokumentiert. Daraus ergibt sich wiederum das Siedlungsentwicklungskonzept, das insbesondere die strategischen Überlegungen zur Ortsplanungsrevision enthält. Zu den beiden Unterlagen wurde eine Vernehmlassung bei der Bevölkerung durchgeführt. Die Bevölkerung konnte dazu schriftlich Stellung nehmen und zusätzlich wurden zwei Fragestunden abgehalten. Wir empfinden insbesondere den Grundlagenbericht als sehr gelungen und "bürgerlich".</i>	Zur Kenntnis.
7	Schlussbemerkungen	
	Die umfassende Überarbeitung der Ortsplanung wurde insgesamt vorbildlich und sorgfältig umgesetzt. Wird die Planung gemäss unseren Ausführungen überarbeitet, können wir dem Departement eine Genehmigung beantragen. Beiliegend erhalten Sie einen Planungswegweiser, der Ihnen einen kurzen Überblick über unsere Beurteilung des Planungsgeschäfts geben soll. Wir würden uns freuen, von Ihnen zu hören, ob Ihnen dieser Planungswegweiser beim Verständnis des Prüfberichts geholfen hat.	Zur Kenntnis.