

Frauenfeld, 12. September 2024

Entscheid Nr.0054

BOA/PG Nr. 2024.01-008

Politische Gemeinde Neunforn Kommunalplanungsrevision

Das Departement für Bau und Umwelt entscheidet:

1. Der vom Gemeinderat Neunforn am 5. Dezember 2023 erlassene Richtplan wird mit nachstehender Ausnahme und Hinweisvermerken genehmigt:
 - a) Die Richtplanmassnahme 5.2 „Strategische Baulandreserve für öffentliche Nutzungen“ wird nicht genehmigt.
 - b) Im Richtplantext werden die Massnahmen 1.14 „Kulturobjekte: Gebäude“, 1.17 „Ortsbildschutz“ und 4.4 „Energieversorgung“ im Sinne einer Präzisierung mit Hinweisvermerken versehen.
2. Der von der Gemeindeversammlung Neunforn am 2. Januar 2024 erlassene Zonenplan wird mit folgender Ausnahme und Auflage genehmigt:
 - a) Die Zuweisung der Parzelle Nr. 167 zur Zone für öffentliche Bauten und Anlagen wird nicht genehmigt. Die Fläche ist innerhalb eines Jahres einer geeigneten Nichtbauzone zuzuweisen.
 - b) Zur Umsetzung des ISOS im Bereich der Umgebungszone II in Oberneunforn ist für die Parzellen Nrn. 79, 80, 81, 82, 84, 85, 160, 162 und 1255 sowie den dazwischenliegenden Abschnitt der Hauptstrasse (Parzelle Nr. 156) nach Inkraftsetzung der Kommunalplanungsrevision ein Gestaltungsplan zu erlassen. Die unbebauten Flächen der genannten Parzellen sind bis zur Inkraftsetzung eines Gestaltungsplans mit einer Planungszone zu sichern. Das Gebiet wird im Zonenplan mit einem Hinweisvermerk versehen.
3. Die von der Gemeindeversammlung Neunforn am 2. Januar 2024 erlassenen Änderungen des Baureglements (BauR) werden mit folgender Ausnahme genehmigt:
 - a) Die Fussnote 8 zu Art. 27 Abs. 3 BauR wird nicht genehmigt.

2/11

4. Die vom Gemeinderat Neunforn am 5. Dezember 2023 erlassenen Änderungen des Schutzplanes der Natur- und Kulturobjekte werden genehmigt.
5. Die vom Gemeinderat Neunforn am 5. Dezember 2023 erlassene Aufhebung des Gestaltungsplanes Kiesabbau Schafbüel - Morgensonne wird genehmigt.
6. Die Politische Gemeinde Neunforn wird eingeladen, innert 14 Tagen ab Inkraftsetzung des Zonenplans sämtliche mehrwertabgabepflichtigen Zonenplanänderungen der kantonalen Steuerverwaltung zu melden. Dazu ist das offizielle Meldeformular der Steuerverwaltung zu verwenden.
7. Mitteilung an:
 - Gemeinderat Neunforn, Bachstrasse 2, 8526 Oberneunforn, unter Beilage der Dossiers der Kommunalplanungsrevision, je mit Genehmigungs-, Nichtgenehmigungs- und Hinweisvermerken (chargé)
 - Winzeler + Bühl, Rheinweg 21, 8200 Schaffhausen
 - Amt für Archäologie
 - Amt für Denkmalpflege
 - Amt für Umwelt
 - Departement für Bau und Umwelt, Rechtsdienst
 - Amt für Energie
 - Forstamt
 - Hochbauamt
 - Jagd- und Fischereiverwaltung
 - Landwirtschaftsamt
 - Steuerverwaltung
 - Amt für Raumentwicklung, unter Beilage eines Dossiers der Kommunalplanungsrevision, mit den Vermerken analog Gemeindeexemplare sowie der übrigen Akten.

Erwägungen:

Mit Schreiben vom 10. Januar 2024 ersucht das Planungsbüro Winzeler + Bühl im Auftrag der Politischen Gemeinde Neunforn um Genehmigung der Kommunalplanungsrevision – bestehend aus Kommunalem Richtplan, Zonenplan, Baureglement (BauR) und Schutzplan- sowie um Aufhebung des Gestaltungsplanes Kiesabbau Schafbüel - Morgensonne. Aufgrund der eingereichten Unterlagen kann geschlossen werden, dass das Verfahren ordnungsgemäss durchgeführt wurde. Gegen die Revision der Kommunalplanung ging beim Departement für Bau und Umwelt (DBU) ein Rekurs ein, der zufolge Rückzugs inzwischen als erledigt abgeschrieben wurde.

Den Entwurf der Vorlage hat das Amt für Raumentwicklung mit Prüfbericht vom 29. März 2023 vorgeprüft. Die Gemeinde hat sich mit den Hinweisen und Anmerkungen aus der Vorprüfung intensiv auseinandergesetzt und die Anliegen mehrheitlich berücksichtigt.

Im Rahmen des Genehmigungsverfahrens prüft das DBU nach § 5 Abs. 3 des Planungs- und Baugesetzes (PBG; RB 700) generell, ob Pläne und Vorschriften rechtmässig sind und der übergeordneten Planung entsprechen. Dabei ist das Planungsermessen der Gemeinde gemäss Art. 2 Abs. 3 des Raumplanungsgesetzes (RPG; SR 700) zu respektieren.

1. Richtplan

Mit den Richtplankarten 1:5'000 und dem zugehörigen Richtplantext mit thematischen Massnahmenblättern legt die Gemeinde fest, wie die raumplanerischen Ziele und Tätigkeiten in den Bereichen Siedlung, Landschaft, Verkehr, Ver- und Entsorgung sowie Öffentliche Einrichtungen aufeinander abgestimmt und mit welchen Strategien und Massnahmen sie umgesetzt werden. Der gewählte Aufbau überzeugt und ist nachvollziehbar.

a) Siedlung

Dimensionierung des Siedlungs- und Richtplangebietes

Die Gemeinden haben dafür zu sorgen, dass ihre Ortsplanungen in Einklang stehen mit den Siedlungsgebietsvorgaben im Kantonalen Richtplan (KRP) und müssen diese gegebenenfalls anpassen (Planungsauftrag 1.1 A). Gemäss Anhang A1 KRP beträgt der Anpassungsbedarf im Bereich der kommunalen Richtplangebiete für Wohn-, Misch- und Zentrumszonen (WMZ) in der Gemeinde Neunforn -1.3 ha. Im rechtskräftigen kommunalen Richtplan der Gemeinde Neunforn sind rund 1.3 ha Richtplangebiete für WMZ ausgeschieden. Diese müssen daher vollständig reduziert werden. Mit der vorliegenden Revision der Ortsplanung werden sämtliche kommunalen Richtplangebiete für WMZ der Politischen Gemeinde Neunforn aufgehoben. Den Planungsauftrag 1.1 A erachten wir somit als erfüllt.

Mindestdichten

Die Gemeinden haben im Rahmen ihrer Ortsplanungen aufzuzeigen, wie die Dichten gemäss Festsetzung 1.2 A KRP erreicht werden können (Planungsauftrag 1.2 A). Gemäss KRP ist die Politische Gemeinde Neunforn vollumfänglich dem Raumtyp „Kulturlandschaft“ und dem gleichnamigen Dichtetyp zugeteilt. Im Dichtetyp „Kulturlandschaft“ ist für den Zonenplanhorizont 2030 und den Richtplanhorizont 2040 in den WMZ eine

minimale Raumnutzerdichte von 32 RN/ha zu erreichen. Die Gemeinde Neunforn verfügte im Jahr 2022 über eine Raumnutzerdichte von 31 RN/ha und erreichte damit die im KRP geforderte Mindestdichte knapp nicht. Aufgrund des erarbeiteten Siedlungsentwicklungskonzepts kann davon ausgegangen werden, dass die im KRP geforderte Mindestdichte künftig erreicht wird. Den Planungsauftrag 1.2 A erachten wir damit als erfüllt.

Siedlungsentwicklung nach innen und Siedlungserneuerung

Die Gemeinden haben die Gebiete mit inneren Entwicklungspotenzialen und deren spezifischen Eigenschaften in ihren kommunalen Richtplänen auszuweisen. Sie haben zudem die Mobilisierung dieser Gebiete zu fördern, indem sie geeignete Massnahmen zur besseren Nutzung prüfen (Planungsauftrag 1.3 B). Mit der Ausscheidung diverser Entwicklungsgebiete im kommunalen Richtplan kommt die Politische Gemeinde Neunforn dem KRP-Planungsauftrag nach. Die Vorbehalte aus der Vorprüfung wurden mehrheitlich ausgeräumt oder es wurde ausreichend begründet, warum an einzelnen Gebieten festgehalten wird. Es wird begrüsst, dass für einige Entwicklungsgebiete die Durchführung eines Varianzverfahrens als Bestandteil des Gestaltungsplanverfahrens vorgesehen ist.

Kulturobjekte (Massnahme 1.14)

Mit Art. 6 Abs. 2 BauR besteht in den Dorfzonen über den Schutzplan der Natur- und Kulturobjekte hinaus ein gewisser Schutz der Bausubstanz von ortsbildrelevanten Merkmalen. Dagegen sind im Richtplan vergleichbare Massnahmen bezüglich bemerkenswerter Bauten des Hinweisinventars Bauten (HWI) unklar. Die Massnahme in Kapitel 1.14 „Kulturobjekte: Gebäude“ kann nämlich einerseits so verstanden werden, dass ortsbildrelevante Merkmale eines bemerkenswerten Objektes (zum Beispiel eine den Strassenraum prägende Fassade) in ihrer Substanz zu erhalten sind. Andererseits wird in der Ausgangslage und im Planungsbericht darauf hingewiesen, dass die als bemerkenswert eingestufteten Bauten vor allem im Zusammenhang mit dem im Art. 6 Abs. 2 BauR enthaltenen Einordungsgebot zu berücksichtigen seien.

Der neu im kommunalen Baureglement enthaltene Art. 6 Abs. 2 dient jedoch nicht bloss der Einpassung von baulichen Massnahmen ins Ortsbild, sondern auch der Substanzerhaltung von ortsbildprägenden Einzelobjekten. Bei diesen Einzelobjekten muss es sich nicht zwingend um gemäss HWI wertvolle oder besonders wertvolle Einzelobjekte handeln. Bemerkenswert eingestufte Bauten können ebenfalls ortsbildprägend und somit vollständig oder teilweise in ihrer (äusseren) Substanz erhaltenswert sein. Es wäre daher nicht korrekt, wenn diese Objekte ohne weitere fachliche Prüfung abgebrochen werden könnten und der blossen Einpassung von baulichen Neuerungen dienen würden.

Selbstverständlich sind nicht alle gemäss HWI als bemerkenswert eingestufteten Objekte vollständig oder teilweise in ihrer Substanz erhaltenswert. Es muss jeweils im Einzelfall

überprüft werden, welche Elemente eines entsprechenden Objektes für das Ortsbild von Bedeutung sind. Die von der Gemeinde angedachten Gestaltungsrichtpläne (vgl. Richtplankapitel 1.17 „Ortsbildschutz“) sind beispielsweise ein zweckmässiges Mittel, um den konkreten Umgang mit einzelnen erhaltenswerten Bauten respektive einzelnen Elementen von ortsbildprägenden Objekten zu definieren und damit Planungssicherheit zu schaffen.

Die vorstehenden Erläuterungen dienen der Präzisierung des Umgangs mit den nach HWI als bemerkenswert eingestuften Objekten im Zusammenhang mit Art. 6 Abs. 2 BauR. Das Richtplankapitel 1.14 „Kulturobjekte: Gebäude“ wird mit einem Hinweisvermerk versehen.

Ortsbildschutz

Bestimmte Inhalte des Kapitels 1.17 „Ortsbildschutz“ bedürfen einer Präzisierung. So wurden gemäss Richtplantext die im ISOS definierten Erhaltungsziele im Rahmen der Neubeurteilung durch das Amt für Denkmalpflege (ADP) aktualisiert. Das ISOS kann allerdings nur durch den Bund und nicht durch eine kantonale Fachstelle revidiert werden. Die vom ADP erstellten Ortsbildbeschriebe aktualisieren oder ersetzen daher nicht das ISOS, sondern stellen eine zusätzliche fachliche Grundlage für eine Interessenabwägung dar. Bei den vom ADP erstellten Ortsbildbeschrieben handelt es sich zudem um Entwürfe, die in naher Zukunft nochmals überprüft und gegebenenfalls angepasst werden. Ausserdem verfügen sie bisher über keine rechtliche Wirkung. Das Richtplankapitel wird mit einem Hinweisvermerk versehen.

b) Ver- und Entsorgung

Energieversorgung

In Kapitel 4.4 wird erläutert, welche Solaranlagen nach Art. 32b der Raumplanungsverordnung (RPV; SR 700.1) bewilligungspflichtig sind. Zusätzlich bedürfen aber auch Solaranlagen in Schutzzonen nach Art. 17 und Art. 18 Abs. 1 RPG einer Bewilligung (vgl. BGer 1C_311/2012). In der Gemeinde Neunforn trifft diese Voraussetzung auf die folgenden Zonen zu: Dorfzone A, Dorfzone B, Freihaltezone, Landschaftsschutzzone und Naturschutzzone. Im Baubewilligungsverfahren betreffend Solaranlagen in Schutzzonen hat die Interessenabwägung ebenfalls im Sinne von Art. 18a Abs. 3 RPG (keine wesentliche Beeinträchtigung; als Massstab ist jeweils zu prüfen, in welchem Umfang die Schutzziele beeinträchtigt werden) zu erfolgen, jedoch unter Einbezug des Förderungszwecks nach Art. 18a Abs. 4 RPG. Das Bundesgericht definiert die Beachtung des Förderungszwecks wie folgt: „Mithin ist bei der Installation einer Solaranlage mit grösserer Zurückhaltung als bei anderen Änderungen davon auszugehen, die Identität der Baute oder Anlage einschliesslich ihrer Umgebung werde erheblich beeinträchtigt“ (BGer 1C_311/2012 E. 5.3).

Die Informationen bezüglich der Bewilligungspflicht von Solaranlagen sind daher nicht vollständig. Die vorstehenden Erläuterungen dienen der Präzisierung. Das Richtplankapitel 4.4 wird deshalb mit einem Hinweisvermerk versehen.

c) Öffentliche Einrichtungen

Die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen auf der Parzelle Nr. 167 ist nicht überbaut und liegt ausserhalb der Siedlungsbegrenzungslinie südlich des Dorfkerns von Oberneunforn. Das Grundstück befindet sich somit an einem für das Ortsbild sensiblen und exponierten Standort. Es ist im Richtplan Siedlung dem Gebiet für öffentliche Bauten und im Zonenplan der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen zugeordnet. Im Vorprüfungsbericht wurde die Politische Gemeinde Neunforn deshalb aufgefordert, die Fläche auszuzonen oder, bei Festhalten an diesem Standort, den Bedarf für die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen auf Parzelle Nr. 167 hinreichend zu begründen. Die Politische Gemeinde Neunforn hält auch im Genehmigungsgesuch an der fraglichen Zonierung fest, ohne aber einen konkreten Bedarf ausweisen zu können. So bleibt die künftige Nutzung des Grundstücks völlig unbestimmt (vgl. Planungsbericht Seite 20). Im Zonenplan können keine Einzonungen auf Vorrat getätigt werden, ohne dass ein konkreter Bedarf ausgewiesen wird. Die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen auf Parzelle Nr. 167 kann deshalb nicht genehmigt werden und in der Folge davon kann auch die Richtplanmassnahme 5.2 nicht genehmigt werden.

Sollte dereinst ein Bedarf an Bauzone für die öffentliche Hand bestehen, steht der Politischen Gemeinde Neunforn das kantonale Kontingent für die Ausscheidung einer Zone für öffentliche Bauten und Anlagen für die Erstellung von öffentlichen oder dem öffentlichen Interesse dienenden Bauten und Anlagen zur Verfügung. Für eine allfällige künftige Einzonung wäre jedoch ein konkreter Bedarfsnachweis und ein sachgerechter Standort notwendig.

2. Zonenplan

Die Politische Gemeinde Neunforn verfügt gemäss den im Rahmen der Raum+-Nacherhebung 2022 aktualisierten Auslastungsberechnungen derzeit in den WMZ und bezogen auf den Zonenplanhorizont 2037 über eine gemeindespezifische Auslastung von lediglich 88 %. Sie kann daher keinen Bedarf für zusätzliche WMZ durch Ein- oder Umzonungen ausweisen. Mit den beiden Festsetzungen 1.1 B lit. f und 1.4 B im kantonalen Richtplan wurde indes ein Handlungsspielraum geschaffen, der in klar definierten Einzelfällen auch bei einer gemeindespezifischen Auslastung unter 100 % kleinflächige Einzonungen in WMZ (Arrondierungen) zulässt. Die in der Zonenplanänderungstabelle der Politischen Gemeinde Neunforn aufgeführten Änderungen betreffen vor allem Um-

zonungen und Arrondierungen. Sie sind sachgerecht, auf die lokalen Verhältnisse abgestimmt und erfüllen die Vorgaben des kantonalen Richtplans.

Die Vorbehalte und Anmerkungen aus der Vorprüfung betreffend Naturschutzzonen, Rohstoffabbau, Gefahrenzonen sowie Wald- und Strassenflächen wurden von der Politischen Gemeinde Neunforn hinreichend berücksichtigt.

Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

Wie bereits in den Erläuterungen zum kommunalen Richtplan ausgeführt, bestehen Genehmigungsvorbehalte betreffend die Zonierung auf der Parzelle Nr. 167. Die Politische Gemeinde Neunforn konnte keinen ausreichenden Bedarfsnachweis für das Ausscheiden einer Zone für öffentliche Bauten und Anlagen auf Parzelle Nr. 167 erbringen. Wie bereits ausgeführt, können keine Einzonungen auf Vorrat getätigt werden, ohne dass ein konkreter Bedarf ausgewiesen wird. Das Ausscheiden einer Bauzone muss immer bedarfsgerecht erfolgen (Art. 15 Abs. 1 RPG). Abgesehen vom fehlenden Bedarfsnachweis bestehen auch Vorbehalte gegenüber dem gewählten Standort. Die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen auf Parzelle Nr. 167 kann nicht genehmigt werden. Die Fläche ist innerhalb eines Jahres einer geeigneten Nichtbauzone zuzuweisen.

Umsetzung ISOS, Siedlungsinterner Freiraum

Das Ortsbild von Oberneunforn wird durch zwei siedlungsinterne Freiräume mit dazugehörigen Bebauungsringen geprägt (vgl. Gartendenkmalpflegerisches Gutachten, Seiten 32 - 55). Bereits im Zehntenplan von 1687 ist diese Siedlungsstruktur erkennbar (vgl. Gartendenkmalpflegerisches Gutachten, Seite 9). Der Verlust einer oder beider Freiflächen würde sich stark negativ auf das Ortsbild von nationaler Bedeutung auswirken, da die ursprüngliche Struktur des Ortsbildes nicht mehr nachvollzogen werden könnte. Gerade diese Nachvollziehbarkeit der ursprünglichen Siedlungsstruktur zeichnet das Ortsbild von Oberneunforn aber aus. Auf Seite 44 im Planungsbericht wird der Erhalt der östlichen Freifläche, der sogenannten „Dorfwiese“, nun hinterfragt. So wird im Planungsbericht ausgeführt, dass der Freiraum seine herausragenden Qualitäten aufgrund der Zäsur durch die Hauptstrasse und eines störenden Gebäudes in der Mitte des Freiraumes bis zu einem gewissen Grade eingebüsst habe. Daraus schliesst die Politische Gemeinde Neunforn, dass eine Bebauung entlang der Hauptstrasse zu einer wünschenswerten Entwicklung führe. Wie oben erläutert, widerspricht diese Auffassung den Festlegungen im ISOS. Da gemäss Richtplanmassnahme 1.15 „Kulturobjekte: Freiräume“ die historisch wertvollen Freiräume nach Richtplananhang 5 (gartendenkmalpflegerisches Gutachten) bei Bauvorhaben zu berücksichtigen sind, besteht auch ein gewisser Widerspruch zwischen der Aussage im Planungsbericht und dem kommunalen Richtplan.

In diesem Licht zeigt sich, dass das Gebiet planungsrechtlich ungenügend geschützt ist. Der Freiraum ist im ISOS als Umgebungszone II eingetragen und weist mit dem Erhaltungsziel a die höchste Erhaltungsstufe auf. Die Planungsbehörde hat sich diesbezüglich zu wenig mit den Vorgaben des ISOS auseinandergesetzt. Im Umgang mit dem ISOS ist für einen derartigen Freiraum zumindest ein Gestaltungsplan gemäss § 72 Abs. 2 PBG erforderlich. Es liegt aber weder ein Gestaltungsplan vor, noch ist im Zonenplan eine überlagerte Gestaltungsplanpflicht ausgeschieden.

Die Politische Gemeinde Neunforn wird deshalb eingeladen, auf den Parzellen Nrn. 79, 80, 81, 82, 84, 85, 160, 162 und 1255 sowie auf dem dazwischenliegenden Abschnitt der Hauptstrasse (Parzelle Nr. 156) einen Gestaltungsplan zu erlassen. Mit dem Gestaltungsplan wird das Ziel verfolgt, den zu erhaltenden Freiraum mit einer zurückhaltenden Bebauung abzustimmen. Das Amt für Raumentwicklung und das Amt für Denkmalpflege stehen bei der Erarbeitung des Gestaltungsplanes gerne beratend zur Seite und empfehlen die Durchführung eines Varianzverfahrens. Der „Siedlungsinterne Freiraum“ (die unbebauten Flächen der Dorfzone A einschliesslich Kleinbauten, dem Wohnhaus Parzelle Nr. 82, dem eingedolten Bach und den als wertvoll eingestuften Gärten der Parzellen Nrn. 79 und 84) ist bis zur Inkraftsetzung eines Gestaltungsplanes mit einer Planungszone zu sichern. Das Gebiet wird im Zonenplan mit einem Hinweisvermerk versehen.

Mit Beschluss vom 18. Juli 2024 bestätigt der Gemeinderat Neunforn den Gestaltungsplanperimeter mit den zuvor genannten Parzellen. Zudem beschliesst er den Erlass der Planungszone mit Inkraftsetzung der Kommunalplanungsrevision. Wie aus dem Sachverhalt im Protokollauszug zur Gemeinderatssitzung hervorgeht, wird die Planungszone kleiner als der Gestaltungsplanperimeter ausgeschieden. Die angeführte Begründung ist nachvollziehbar. Im Übrigen beschliesst der Gemeinderat, dass mit der Erarbeitung des Gestaltungsplans umgehend nach dem Erlass der Planungszone begonnen wird. Dieses Vorgehen wird von kantonaler Seite begrüsst. Unter diesen Voraussetzungen kann die ausgeschiedene Dorfzone A genehmigt werden.

Mehrwertabgabe

Folgende Zonenplanänderungen unterstehen der Mehrwertabgabepflicht gemäss § 63 Abs. 1 PBG:

- Nr. 6: Parzelle Nr. 21, Umzonung von 557 m² von der Zone Oe in die Dorfzone DA
- Nr. 9: Parzellen Nrn. 89 und 91, Einzonung von 1'568 m² von der Landwirtschaftszone Lw in die Dorfzone A
- Nr. 10: Parzelle Nr. 174, Einzonung von 1409 m² von der Landwirtschaftszone Lw in die Dorfzone A
- Nr. 16: Parzelle Nr. 134, Umzonung von 808 m² von der Zone Oe in die Dorfzone B

- Nr. 38: Parzelle Nr. 199, Einzonung von 764 m² von der Zone Strassen ausserhalb Bauzone SaB zur Zone Strasse innerhalb Bauzone SiB

Die in der Tabelle unter Ziff. 4.5.1 des Planungsberichts genannte Zonenplanänderung Nr. 8 wird nun doch nicht mehr beantragt (vgl. Ziff. 5.3 Planungsbericht), weshalb auch keine Mehrwertabgabe zu erheben ist. Nicht in der Tabelle aufgeführt ist die Änderung Nr. 38 (Parzelle Nr. 199, Zuweisung von 764 m² der Zone Strassen ausserhalb Bauzone zu Strassen innerhalb Bauzone). Diese untersteht grundsätzlich aber auch der Abgabepflicht nach § 63 PBG, wenn auch womöglich kein Mehrwert entsteht. Dies ist jedoch durch die Veranlagungsbehörde (kantonale Steuerverwaltung) zu ermitteln.

Die Gemeindebehörde hat nach Inkraftsetzung der Zonenplanänderungen der kantonalen Steuerverwaltung innert 14 Tagen den Zeitpunkt der Rechtskraft der Zuweisungen mit dem Meldeformular Mehrwertabgabe (verfügbar auf der Homepage der kantonalen Steuerverwaltung) zu melden (§ 47 Abs. 1 PBV). Es sind dabei sämtliche grundsätzlich mehrwertabgabepflichtigen Um- und Einzonungen aufzuführen.

3. Baureglement

Das BauR der Politischen Gemeinde Neunforn wurde bereits vorgängig an die Bestimmungen des PBG und der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) angepasst (Teilrevision). Das BauR 2018 ist seit dem 31. Juli 2019 in Kraft. Aufgrund der Kommunalplanungsrevision musste es in Teilen nochmals angepasst werden.

Die anlässlich der Vorprüfung des Baureglements vorgebrachten Hinweise und Anregungen wurden hinreichend berücksichtigt oder bei abweichender Auffassung hinreichend begründet. Die Vorlage erfüllt die gegebenen Anforderungen grundsätzlich. Lediglich zu Art. 27 Abs. 3 BauR ist anzumerken, dass das Bundesamt für Umwelt (BAFU) erst kürzlich eine Übersicht über die invasiven gebietsfremden Arten publizierte, die bei der Bekämpfung von invasiven Neophyten heranzuziehen ist. Es ist vor diesem Hintergrund fraglich, ob bzw. inwieweit für die Kantone bzw. Gemeinden in diesem Zusammenhang ein Auslegungsspielraum besteht. Ausserdem ist ein dynamischer Verweis auf private Normen im Baureglement nicht zulässig. Fussnote 8 zu Art. 27 Abs. 3 BauR wird deshalb nicht genehmigt.

4. Schutzplan Natur- und Kulturobjekte

Das Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Natur und Heimat (TG NHG; RB 450.1) verpflichtet die Gemeinden, erhaltenswerte Natur- und Kulturobjekte zu schützen und zu

10/11

pflegen. Schutz und Pflege erhaltenswerter Objekte sind in erster Linie durch Reglemente oder Nutzungspläne nach PBG zu sichern. Mit DBU-Entscheid Nr. 13 vom 30. Januar 2002 genehmigte das Departement für Bau und Umwelt den Schutzplan der Politischen Gemeinde Neunforn. Im Zuge der vorliegenden Kommunalplanungsrevision wurde auch der Schutzplan der Natur- und Kulturobjekte revidiert. Betreffend Naturobjekte diente das 2020 überarbeitete Naturinventar als Grundlage.

Die anlässlich der Vorprüfung des Schutzplanes vorgebrachten Hinweise und Anregungen wurden hinreichend berücksichtigt oder bei abweichender Auffassung hinreichend begründet. Die Änderungen zum Schutzplan werden genehmigt.

5. Aufhebung Gestaltungsplan Kiesabbau Schafbüel - Morgensonne

Der Gestaltungsplan Kiesabbau Schafbüel - Morgensonne wurde am 12. September 2012 mit DBU-Entscheid Nr. 75 genehmigt und am 30. Januar 2018 mit DBU-Entscheid Nr. 6 angepasst. Der Gestaltungsplan regelt den Kiesabbau sowie die anschliessende Rekultivierung des Gebietes. Am 10. Januar 2024 hat der Gemeinderat Neunforn die Aufhebung des Gestaltungsplanes erlassen, nachdem der Kiesabbau im Gebiet Schoofbüel abgeschlossen wurde. Die Grube ist aufgefüllt und rekultiviert, die Fläche wurde wieder einer landwirtschaftlichen Nutzung und der früheren Zonierung, der Landschaftsschutzzone und der Landwirtschaftszone zugeführt.

Schlussbemerkung

Die umfassende Überarbeitung der Kommunalplanung wurde insgesamt vorbildlich und sorgfältig umgesetzt. Die Kommunalplanungsrevision der Politischen Gemeinde Neunforn erfüllt, abgesehen von wenigen Ausnahmen, die Anforderungen von § 5 Abs. 3 PBG und wird mit wenigen Ausnahmen genehmigt.

Departement für Bau und Umwelt
Der Departementschef

Dominik Diezi



11/11

Rechtsmittel:

Gegen diesen Entscheid kann innert 30 Tagen ab Publikation im Amtsblatt beim Verwaltungsgericht des Kantons Thurgau, 8570 Weinfelden, Beschwerde erhoben werden. Die Beschwerdeschrift muss einen Antrag und eine Begründung enthalten sowie die Beweismittel aufführen. Sie ist unterzeichnet in je einem Exemplar für die Beschwerdeinstanz und die Beteiligten einzureichen. Der angefochtene Entscheid ist beizulegen.

Expediert:

12. SEP. 2024