

# **Erläuterungen zum Planungs- und Baugesetz**

## **2. Rahmennutzungsplan**

---

<b>2 RAHMENNUTZUNGSPLAN</b>	<b>4</b>
2.1 Allgemeines	4
2.2 Übergangsrecht	5
Anpassungsfrist	5
2.3 Zonenplan	6
2.3.1 Bedeutung Kantonaler Zonenkatalog vs. Darstellung Zonenplan	7
2.3.2 Bauzonen	8
2.3.3 Landwirtschaftszonen	13
2.3.4 Schutzzonen	14
2.3.5 Weitere Zonen	15
2.3.6 Überlagernde Zonen	16
2.4 Baureglement	18
2.4.1 Allgemeines	18
2.4.2 Inhalt von Baureglementen	19
2.5 Überprüfung von Zonenplan und Baureglement	21
2.6 Plansicherung	21
2.6.1 Zweck, Geltungsdauer	21
2.6.2 Wirkung	21
2.6.3 Erlass	21
2.6.4 Ende	21
2.7 Verfahren, Zuständigkeit, Mitwirkung und Information	22
Checkliste Nr. 2.1: Erlass Zonenplan und Baureglement	25
Checkliste Nr. 2.2: Erlass von geringfügigen Änderungen von Zonenplan und Baureglement	26
Beilage Nr. 2.1: Deckblatt - Zonenplan / Baureglement	29
Beilage Nr. 2.2: Deckblatt - Zonenplan / Baureglement Geringfügige Zonenplanänderung	30
Beilage Nr. 2.3: Zonenplan – Legendenstruktur	31
Beilage Nr. 2.4: Kantonaler Zonenkatalog	32

**Grundnutzungs-zonen**

**1 Bauzonen**

**11 Wohnzonen**

-  1101 Wohnzone 1
-  1102 Wohnzone 2 tiefere Dichte
-  1103 Wohnzone 2 mittlere Dichte
-  1104 Wohnzone 3
-  1105 Wohnzone 4
-  1106 Wohnzone 5+

**12 Arbeitszonen**

-  1201 Arbeitszone Industrie
-  1202 Arbeitszone Gewerbe
-  1203 Spezielle Arbeitszone
-  1204 Strategische Arbeitszone
-  1205 Zone für Spezialkulturen

**13 Mischzonen**

-  1301 Wohn- und Arbeitszone 1
-  1302 Wohn- und Arbeitszone 2
-  1303 Wohn- und Arbeitszone 3
-  1304 Wohn- und Arbeitszone 4
-  1305 Wohn- und Arbeitszone 5+
-  1306 Weilerzone

**14 Zentrumszonen**

-  1401 Zentrumszone 2
-  1402 Zentrumszone 3
-  1403 Zentrumszone 4
-  1404 Zentrumszone 5+
-  1405 Altstadtzone
-  1406 Dorfzone 2
-  1407 Dorfzone 3+

**15 Zonen für öffentliche Nutzungen**

-  1501 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen
-  1502 Zone für öffentliche Anlagen
-  1503 Kantonale Abfallzone

**16 Eingeschränkte Bauzonen**

-  1601 Freihaltezone

**17 Tourismus- und Freizeitzonen**

-  1701 Touristik- und Freizeitzone
-  1702 Campingzone
-  1703 Zone für spezielle Sportanlagen
-  1704 Kleingartenzone

**18 Verkehrszonen innerhalb der Bauzonen**

-  1801 Strassen und Wege innerhalb von Bauzonen
-  1802 Bahnareal innerhalb von Bauzonen

**19 Weitere Bauzonen**

-  1901 Objektbezogene Spezialbauzone

**2 Landwirtschaftszonen**

**21 Allgemeine Landwirtschaftszonen**

-  2101 Landwirtschaftszone

**22 Speziallandwirtschaftszonen**

-  2201 Landwirtschaftszone für besondere Nutzungen

**23 Rebbauzonen**

-  2301 Rebbauzone

**3 Schutzzonen (ausserhalb der Bauzonen)**

**31 Schutzzonen für Lebensräume und Landschaften**

-  3101 Landschaftsschutzzone
-  3102 Naturschutzzone
-  3103 Naturschutzzone im Wald

**32 Zonen für Gewässer und ihre Ufer**

-  3201 Gewässer
-  3202 Naturschutzzone im Gewässer

**4 Weitere Zonen ausserhalb der Bauzonen**

**41 Zonen für Kleinsiedlung**

-  4101 Erhaltungzone

**42 Verkehrsflächen**

-  4201 Bahnflächen ausserhalb von Bauzonen
-  4202 Flugplatzflächen ausserhalb von Bauzonen
-  4203 Nationalstrassenflächen
-  4204 Strassenflächen ausserhalb von Bauzonen

**44 Wald**

-  4401 Wald

**49 Weitere Zonen nach Art. 18 RPG**

-  4901 Abbauzone
-  4902 Deponiezone
-  4911 Nicht genehmigte Zone
-  4999 Weitere Nichtbauzone

**Überlagernde Zonen**

**51 Überlagernde Ortsbildschutzzonen**

-  5101 Ortsbildschutzzone
-  5102 Umgebungsschutzzone

**52 Überlagernde Schutzzonen für Lebensräume und Landschaften**

-  5202 Hecken und Feldgehölze

**53 Überlagernde Gefahrenzonen**

-  5301 Gefahrenzone

**59 Weitere überlagernde Zonen**

-  5901 Zone für archäologische Funde
-  5902 Aufstufung gemäss LSV
-  5911 Weitere Überlagerung

**62 Bereiche mit Sondernutzungsplanpflicht**

-  6201 Gestaltungsplanpflicht

**Abgrenzungen Wald-Bauzone (AWB)**

-  rechtskräftig
-  Verfahren hängig

## 2 Rahmennutzungsplan

### 2.1 Allgemeines

Der Rahmennutzungsplan besteht aus dem Zonenplan und dem Baureglement. Er ist die planerische Grundordnung einer Politischen Gemeinde. Rahmennutzungsplan, Richtplan (vgl. Kapitel 1) sowie allfällige Sondernutzungspläne mit den zugehörigen Vorschriften (vgl. Kapitel 4) bilden zusammen die sogenannte Kommunalplanung (§ 8 Abs. 3 des Planungs- und Baugesetzes [PBG; RB 700]). Sie ist periodisch zu überprüfen und bei erheblich veränderten Verhältnissen nötigenfalls anzupassen (Art. 21 Abs. 2 des Bundesgesetzes über die Raumplanung [RPG; SR 700] und § 8 Abs. 3 PBG).

Neben kommunalen Zielsetzungen hat der Rahmennutzungsplan gemäss § 5 Abs. 3 PBG das übergeordnete Recht und die übergeordneten Pläne zu berücksichtigen. In diesem Zusammenhang sind insbesondere die Ziele und materiellen Planungsgrundsätze im Sinne von Art. 1 und 3 RPG, die Umweltschutzgesetzgebung und das Bundesgesetz über den Wald sowie der kantonale Richtplan zu erwähnen. Ferner sind Aufgaben des Natur- und Landschaftsschutzes, der Denkmalpflege, des Schutzes vor Naturgefahren und der Ökologie sowie Prinzipien der Nachhaltigkeit zu erfüllen.

Der Erlass und die Änderung des Rahmennutzungsplans ist eine politisch und sachlich komplexe Aufgabe. So sind die im konkreten Fall massgebenden Ziele und Grundsätze optimal zu berücksichtigen. Andererseits sind alle öffentlichen und privaten Interessen abzuwägen (Art. 1 und 3 der Raumplanungsverordnung [RPV; SR 700.1]). Zonenplan und Baureglement sind für jedermann, d.h. für Behörden und Private verbindlich.

## 2.2 Übergangsrecht

### **Anpassungsfrist**

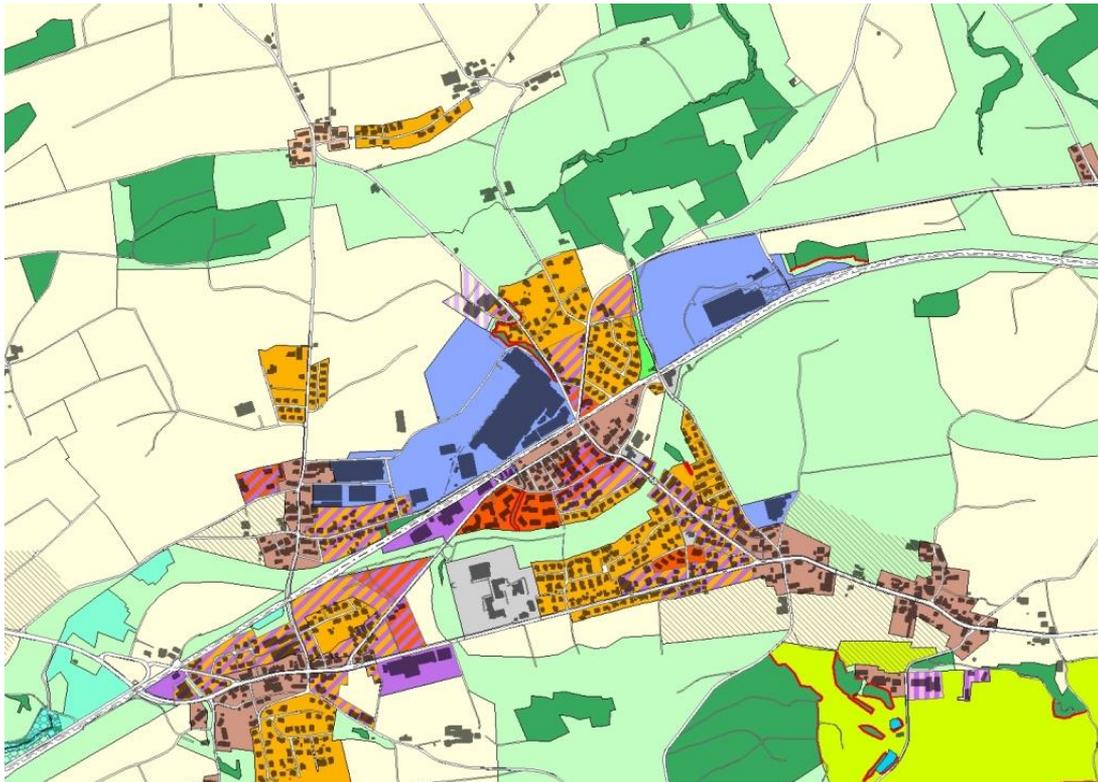
Die kommunalen Rahmennutzungspläne müssen bis zum 31. Dezember 2017 an die neue Planungs- und Baugesetzgebung angepasst werden, sofern diese Frist nicht vom Departement für Bau und Umwelt auf ein entsprechendes Gesuch der Gemeinde hin erstreckt wird. Falls die Gemeinde die Fristen ungenutzt verstreichen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

### **Anwendbarkeit**

Regelungen in bestehenden Rahmennutzungsplänen der Gemeinde, die den unmittelbar anwendbaren Vorschriften des totalrevidierten PBG widersprechen, sind mit dem Inkrafttreten dieses Gesetzes per 1. Januar 2013 aufgehoben (§ 123 PBG). Ansonsten gilt für bestehende und hängige Rahmennutzungspläne, deren öffentliche Auflage vor dem 1. Januar 2013 von der Gemeindebehörde publiziert wurde, das alte Planungs- und Baugesetz vom 16. August 1995 mitsamt der alten Verordnung vom 26. März 1996, sofern das neue Recht nicht unmittelbar anwendbar ist (§ 121 PBG).

Für Rahmennutzungspläne, deren öffentliche Auflage nach dem 1. Januar 2013 von der Gemeindebehörde publiziert wurde, gelten grundsätzlich die Bestimmungen der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB; RB 700.2) und der neuen Planungs- und Baugesetzgebung. Geringfügige Änderungen von Zonenplan oder Baureglement, welche die Begriffe der IVHB nicht tangieren, bewirken indes nicht zwingend eine Gesamtrevision des Rahmennutzungsplans. Dies ist etwa dann der Fall, wenn im Baureglement Gestaltungsbestimmungen erlassen werden. Ebenfalls fallen geringfügige Umzonungen ohne Anpassung des Baureglements darunter.

## 2.3 Zonenplan



Zonenplanausschnitt Region Erlen

Zentrale Aussage des Zonenplans ist nach § 17 Abs. 1 PBG die Aufteilung des Gemeindegebietes in das Bau- und das Nichtbaugebiet. Dabei unterteilt der Zonenplan das Gemeindegebiet in Bauzonen, Landwirtschaftszonen, Schutzzonen und weitere Zonen (Art. 14 Abs. 2 und Art. 18 Abs. 1 RPG, § 17 Abs. 1 PBG). Der Zonenplan hat das Gemeindegebiet flächendeckend zu umfassen. Davon ausgenommen sind lediglich Flächen für Vorhaben, die nicht der kantonalen und kommunalen Planungshoheit unterliegen, wie Eisenbahnareale, Areele für militärische Einrichtungen oder Flugplätze.

Den Zonenarten gemäss § 17 Abs. 1 PBG werden einzelne Nutzungszonen zugeordnet (§ 17 Abs. 2 PBG). In § 19 Abs. 1 PBG hat der Grosse Rat den Regierungsrat beauftragt, einzelne Nutzungszonen und überlagernde Zonen sowie deren Zweck und die Grundzüge der darin zulässigen Nutzungen festzulegen. Dies hat der Regierungsrat in den §§ 5 bis 21 PBV umgesetzt. Daneben werden die Gefahrenzonen, die strategischen Arbeitszonen und die kantonalen Nutzungszonen im Gesetz unter den §§ 20 bis 21 PBG umschrieben.

Die in der PBV definierten Nutzungszonen können die Gemeinden, soweit sinnvoll, weiter differenzieren und in verschiedene Zonen der gleichen Nutzungsart unterteilen, soweit sie diese Nutzungszonen in ihren Rahmennutzungsplan übernehmen. Beispielswei-

se kann eine Wohnzone in die Wohnzonen W1 bis W3 aufgeteilt werden. Die Gemeinden dürfen jedoch nicht von den kantonalen Definitionen abweichen und etwa störende Gewerbebetriebe in der Wohnzone zulassen.

Die vom Kanton vorgegebenen Zonenbestimmungen sollen innerhalb des Kantons Thurgau zu einer formellen Harmonisierung führen. Die im PBG und in der PBV aufgeführten Nutzungszonen sind nicht abschliessend. Die Gemeinden können bei ausgewiesener Notwendigkeit und öffentlichem Interesse weitere Nutzungszonen sowie überlagernde Zonen festlegen. Bei der Ausscheidung und inhaltlichen Ausgestaltung der Nutzungszonen sind namentlich die Planungsziele und die materiellen Planungsgrundsätze (Art. 1 und 3 RPG) zu beachten. Auch die weiteren Nutzungszonen müssen zweifelsfrei dem Bau- oder dem Nichtbauggebiet zugeordnet werden.

### **2.3.1 Bedeutung Kantonalen Zonenkatalog vs. Darstellung Zonenplan**

Im Zusammenhang mit der Zuweisung zum Bau- oder Nichtbauggebiet ist der kantonale Zonenkatalog gemäss Datenmodell Ortsplanung\_05 zu beachten (Siehe Beilage 2.4). Jede weitere durch die Gemeinde festgelegte Nutzungszone muss bei der Erfassung oder Ablage der Daten einem kantonalen „Zonentyp“ gemäss kantonalem Zonenkatalog zugewiesen werden.

Beim kantonalen Zonenkatalog handelt es sich um ein Darstellungsmodell der digitalen Daten. Er ist kein Abbild der planungsrechtlichen Grundlagen eines Zonenplans gemäss PBG und PBV. So werden beispielsweise im kantonalen Zonenkatalog Verkehrszonen aufgeführt, obwohl dafür keine rechtliche Grundlage gemäss kantonalen Baugesetzgebung existiert. Dies ist aufgrund der erwähnten Bedeutung des kantonalen Zonenkatalogs (reines Darstellungsmodell) kein Widerspruch, jedoch sowohl bei der Zuweisung zum Zonentyp gemäss kantonalem Zonenkatalog als auch der planerischen Darstellung des Zonenplans und dessen Legende zu berücksichtigen. So ist beispielsweise eine Quartierstrasse bei der Zuweisung zum kantonalen Zonenkatalog als "Verkehrszone innerhalb von Bauzonen (vgl. Beilage 2.4 Kantonaler Zonenkatalog Objekt 1801) einzustufen, bei der Darstellung im physischen Zonenplan farblich (üblicherweise weiss) zu kennzeichnen und in der Legende unter dem Informationsinhalt als Verkehrsfläche innerhalb der Bauzonen zu führen (vgl. Beilage 2.3).

Verkehrsflächen, welche im Zonenplan oftmals ohne farbliche Markierung (weiss) dargestellt sind, gehören funktional zu derjenigen Bau-, Landwirtschafts- oder Spezialzone, welcher sie dienen. Am Siedlungsrand liegende, dem Baugebiet dienende Strassen müssen der angrenzenden Bauzone zugewiesen werden. Gemäss den Vorgaben des Datenmodells Ortsplanung\_05 (kantonales Datenmodell basierend auf dem minimalen Datenmodell Nutzungsplanung des Bundes) sind bei der Datenerfassung beziehungsweise bei der Ablage der bereits vorhandenen Daten Strassen innerhalb der Bauzonen den „Strassen und Wegen innerhalb von Bauzonen“ zuzuordnen. Dementsprechend

sind Strassen ausserhalb des Baugebietes den „Strassenflächen ausserhalb von Bauzonen“ zuzuordnen. Es wird empfohlen die beiden Strassentypen im Zonenplan farblich differenziert darzustellen. Wenn unklar ist, ob eine Strasse am Siedlungsrand dem Baugebiet dient, ist auf die Widmung der Strasse (gemäss Strassenplan/ Strassenregister) abzustellen.

### **2.3.2 Bauzonen**

Bauzonen dürfen nach Art. 15 RPG nur Land umfassen, welches sich für die Überbauung eignet und weitgehend überbaut ist oder voraussichtlich innert 15 Jahren benötigt und erschlossen wird. Bauliche Nutzungsreserven sind zu erfassen und im Rahmen der Kommunalplanung zu aktivieren (Art. 47 Abs. 2 RPV). Bei der Wahl und der Grösse der Bauzonen sind insbesondere die Anforderungen des kantonalen Richtplans (Wirtschaftsschwerpunkte, Siedlungs- und Zentrenstruktur, Flächenbilanz, Begrenzung des Siedlungsgebietes aus übergeordneten Interessen, Kleinsiedlungen, Ortsbildschutzgebiete) zu beachten. Zum Schutz des Kulturlandes und der Landschaft sowie zur Vermeidung der Streusiedlung ist das Baugebiet kompakt und zusammenhängend anzuordnen. In den §§ 21 und 22 des PBG und den §§ 5 bis 10 der PBV werden folgende Bauzonen unterschieden:

- Strategische Arbeitszonen
- Kantonale Nutzungszonen
- Wohnzonen
- Dorfzonen, Weilerzonen
- Wohn- und Arbeitszonen
- Arbeitszonen
- Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen
- Freihaltezonen

#### **Strategische Arbeitszonen**

Mit § 21 PBG wird die planerische Grundlage geschaffen, um der Wirtschaft zusammenhängende Gebiete, die sich aufgrund ihrer Lage und Erschliessung für die Ansiedlung von grossen, bedeutenden Industrie-, Gewerbe- oder Dienstleistungsbetrieben eignen, zur Verfügung stellen zu können. Solche Bauzonen werden auf der Grundlage des kantonalen Richtplans ausgeschieden. Um sicherzustellen, dass solche Zonen nur entsprechend ihrer Zielsetzung genutzt werden, bedürfen Baubewilligungen der kantonalen Zustimmung. Das Amt für Raumentwicklung entscheidet über die erforderliche Zustimmung (vgl. Kapitel 7). Die Gemeinde hat diesen Entscheid zusammen mit dem kommunalen Baubewilligungs- und Einspracheentscheid dem Baugesuchsteller und den weiteren Verfahrensbeteiligten zu eröffnen.

#### **Kantonale Nutzungszonen**

Gemäss § 22 PBG können kantonale Nutzungszonen ausgeschieden werden, sofern sie im kantonalen Richtplan festgesetzt und vorgemerkt sind. Die kantonalen Nutzungszo-

nen legen Zweck, Lage, Grösse, Erschliessung und wo nötig die Grenz- und Gebäudeabstände sowie die Gestaltung der Gebäude und Anlagen fest. Die Gemeinden sorgen für die öffentliche Auflage der Nutzungspläne. Über die während der öffentlichen Auflage der kantonalen Nutzungszone eingegangene Einsprachen entscheidet das Departement für Bau und Umwelt. Von besonderer Bedeutung ist, dass für die Dauer der Rechtskraft der kantonalen Nutzungszone die kommunalen Planungserlasse im betreffenden Gebiet aufgehoben sind. Wer zur zonengemässen Nutzung des Gebietes berechtigt ist, kann vom Departement für Bau und Umwelt ermächtigt werden, die notwendigen Erschliessungsanlagen auf eigene Kosten zu erstellen und an die übergeordneten Anlagen anzuschliessen. Aus diesen Ausführungen wird ersichtlich, dass es sich bei den kantonalen Nutzungszone um eine besondere im kantonalen Interesse liegende Bauzone handelt.

### Wohnzonen

Nach § 5 PBV umfassen Wohnzonen Gebiete, die für das Wohnen bestimmt sind. Sie bezwecken die Erhaltung und Schaffung ruhiger Wohnverhältnisse. Unter Beachtung des Grundsatzes der Verhältnismässigkeit sind gemäss Abs. 2 nicht störende Gewerbe- oder Dienstleistungsbetriebe zugelassen, soweit sie mit dem Wohncharakter vereinbar sind. Als nicht störende Gewerbe- oder Dienstleistungsbetriebe gelten in der Regel Betriebe mit geringem quartierfremden Publikums- und Zubringerverkehr (z. B. kleine Bürobetriebe, Arztpraxen, Ateliers etc.).



Beispiel W2 (orange) und W3 (rot), Darstellung im Zonenplan und Luftbild

### Dorfzonen, Weilerzonen

Gemäss § 6 PBV umfassen Dorfzonen Gebiete, die der gemischten baulichen Nutzung dienen. Sie bezwecken die Erhaltung, Erneuerung und Pflege der vorhandenen Bausubstanz und der Freiräume. Zulässig sind nach Abs. 3 der vorgenannten Bestimmung Wohnbauten, mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe, Mischbauten und landwirtschaftliche Betriebe. Ferner sind Neu-, An- und Umbauten sorgfältig in das Orts-

bild einzuordnen. Dörfliche Ortsbildschutzgebiete werden oft Dorfzonen zugewiesen. Es handelt sich dabei in aller Regel um die gewachsenen Kernbereiche von Dörfern.

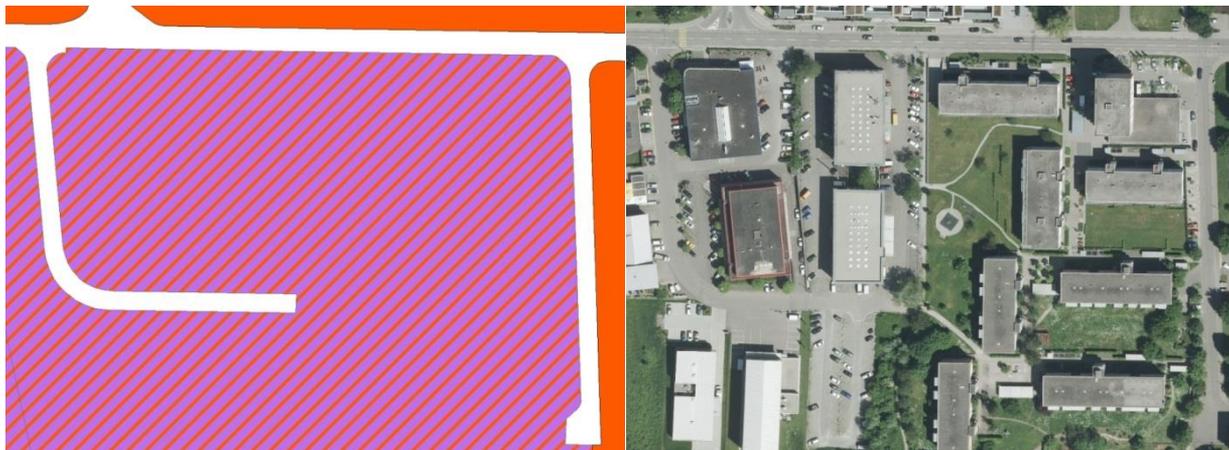
In mancher Hinsicht entsprechen Weilerzonen Dorfzonen. Gemäss § 6 Abs. 4 PBV können aber die in § 6 Abs. 3 PBV erwähnten Nutzungen im Rahmen der Zonenvorschrift eingeschränkt werden. Weilerzonen sind keine sogenannten dynamischen Bauzonen: So umfassen sie in aller Regel nur den überbauten Bereich eines Weilers. Damit wird eine Aussenentwicklung und somit die Vergrösserung der Ausdehnung des Weilers bewusst verunmöglicht. Weiler sind von den Dörfern und Städten abgesetzte Kleinsiedlungen. Damit eine Kleinsiedlung einer Weilerzone zugewiesen werden kann, müssen die in Ziffer 1.7 des kantonalen Richtplans erwähnten Bedingungen (voll erschlossen, 5 – 10 bewohnte, mehrheitlich nicht landwirtschaftlich genutzte Gebäude, geschlossene Häusergruppe mit Siedlungsqualität, kulturgeschichtlich begründeter Siedlungsansatz) erfüllt sein.



Beispiel Weilerzone, Darstellung im Zonenplan und Luftbild

### **Wohn- und Arbeitszonen**

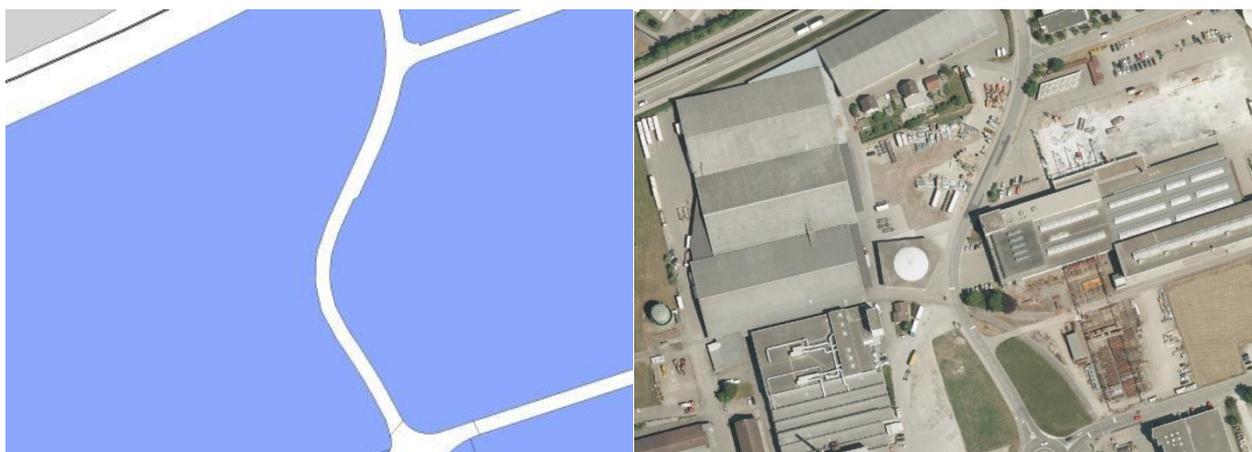
Nach § 7 PBV sind Wohn- und Arbeitszonen für eine gemischte bauliche Nutzung bestimmt. Als Mischzone sind in diesen Zonen nebst der Wohnnutzung auch mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sowie Mischbauten zugelassen. Gebäude-dimensionen, Geschosszahl, das Immissionsmass sowie die Bauweise und die Baugestaltung sind so zu wählen, dass sie mit den für die Wohngebiete geltenden Regeln verträglich sind. Den Gemeinden ist es vorbehalten, ob sie Höchstanteile oder Mindestanteile der zulässigen Nutzungen festlegen wollen.



Beispiel WA3 (rot/blau), Darstellung im Zonenplan und Luftbild

### Arbeitszonen

Da die Unterscheidung zwischen Industrie- und Gewerbebezonen aufgrund der fehlenden Abgrenzungskriterien oftmals sehr schwierig war, werden diese Nutzungszonen in den Arbeitszonen gemäss § 8 PBV zusammengefasst. In erster Linie sind Arbeitszonen für Industrie-, Gewerbe-, Dienstleistungs- und Verwaltungsbetriebe vorbehalten. Weiter sollen darin aber auch Bauten und Anlagen ermöglicht werden, die in den übrigen Zonen nicht toleriert werden. Die Gemeinden können die Arbeitszonen nach Betriebsarten unterteilen.

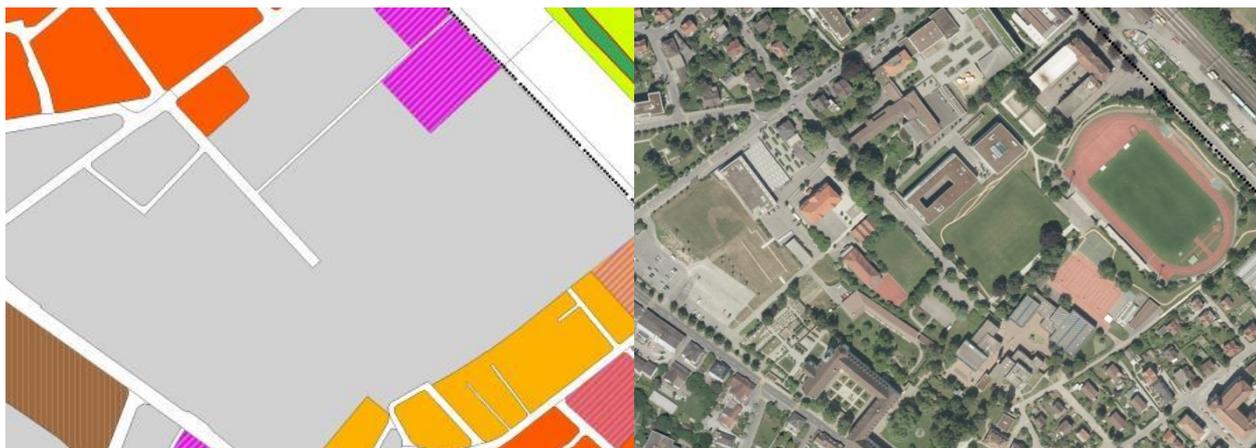


Beispiel Arbeitszone, Darstellung im Zonenplan und Luftbild

### Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen

In den Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen dürfen öffentliche oder öffentlichen Interessen dienende Bauten und Anlagen erstellt werden. Gemäss § 9 Abs. 2 PBV sind untergeordnete private Nutzungen zulässig. Die öffentlich-rechtliche Zielsetzung muss dabei aber stets Hauptzweck bleiben. Denkbar sind in diesem Zusammenhang private

Kioskbetriebe, Grill- und Eisstände sowie weitere kleinere private Nutzungen im Umfeld der Hauptnutzung.



Beispiel Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (grau), Darstellung im Zonenplan und Luftbild

### Freihaltezonen

Die Freihaltezonen gemäss § 10 PBV bezwecken insbesondere die Gliederung der Bauzonen und die Schaffung der nötigen Grünflächen mitsamt Anlagen zur Erholung. In dieser Zone dürfen nur Bauten und Anlagen errichtet werden, welche auch dem genannten Zweck dienen oder standortgebunden sind.



Beispiel Freihaltezone (hellgrün), Darstellung im Zonenplan und Luftbild

### 2.3.3 Landwirtschaftszonen

Entsprechend den bundesrechtlichen Vorgaben (Art. 16 Abs. 3 RPG) werden die Landwirtschaftszonen in verschiedene Nutzungszonen unterteilt.

#### Landwirtschaftszonen

Gemäss § 11 PBV umfasst die Landwirtschaftszone Land, das sich für die landwirtschaftliche Bewirtschaftung oder den produzierenden Gartenbau eignet. In Art. 16a RPG ist die Zulässigkeit von Bauten und Anlagen in der Landwirtschaftszone umschrieben.

#### Landwirtschaftszonen für besondere Nutzungen

Landwirtschaftszonen für besondere Nutzungen (§ 12 PBV) dienen entweder der bodenunabhängigen pflanzlichen Produktion oder aber dem Bereich der bodenunabhängigen Tierhaltung. Eine Kumulation von beiden Nutzungsarten ist nicht erlaubt. Die Landwirtschaftszone für besondere Nutzungen wird in der Praxis oft auch als Intensivlandwirtschaftszone bezeichnet. Bauten und Anlagen sind auch für Nutzungen zonenkonform, die über eine innere Aufstockung gemäss Art. 36 und 37 RPV hinausgehen und überwiegend oder vollumfänglich der bodenunabhängigen Produktion landwirtschaftlicher Erzeugnisse dienen (z. B. Gewächshäuser, Masthallen etc.). Landwirtschaftszonen für besondere Nutzungen können grundsätzlich in den Landwirtschaftsgebieten gemäss kantonalem Richtplan ausgeschieden werden. Demgegenüber sind solche Zonen in den Gebieten mit Vorrang Landschaft (Ziffer 2.3 kantonaler Richtplan) und in Gebieten mit Vernetzungsfunktion (Ziffer 2.5 kantonaler Richtplan) nur in Ausnahmefällen zugelassen. Bei der Ausscheidung der Landwirtschaftszonen für besondere Nutzungen sind namentlich die Vorgaben des kantonalen Richtplans zu beachten.



Beispiel Landwirtschaftszone für besondere Nutzungen, Foto und Luftbild

### 2.3.4 Schutzzonen

Die Schutzzonen werden in Landschaftsschutz- und Naturschutzzonen unterteilt.

#### Landschaftsschutzzonen

Landschaftsschutzzonen gemäss § 13 PBV dienen der dauernden Erhaltung der wertvollen Landschaftsräume in ihrer natürlichen Schönheit, Vielfalt und Eigenart. Schutzgegenstand sind besonders schöne Landschaften, die in ihrer räumlichen Bedeutung ungeschmälert erhalten werden sollen. Der Schutz eines solchen Landschaftsraumes bildet eine selbständige Aufgabe der Raumplanung im Sinne von Art. 17 RPG und ist nicht mit einer Unterschutzstellung gemäss der Natur- und Heimatschutzgesetzgebung gleichzusetzen. In § 13 Abs. 3 PBV wird ausdrücklich festgehalten, dass die landwirtschaftliche Bewirtschaftung in Landschaftsschutzzonen nicht eingeschränkt ist.

#### Naturschutzzonen

In Naturschutzzonen gemäss § 14 PBV soll das ausgeschiedene Gebiet samt der dazugehörigen Pflanzen- und Tierwelt umfassenden, integralen Schutz erfahren. Es sind deshalb nur Unterhalts-, Pflege- und Aufwertungsmassnahmen gestattet. Bauten und Anlagen sind nur zugelassen, wenn sie für den Unterhalt und die Pflege der Zonen nötig sind. Eingriffe wie Düngungen, Ablagerungen oder Deponierungen sind ebenso wenig zugelassen wie Entwässerungen mit der Absicht, ein Gebiet trocken zu legen. Naturschutzzonen sind eigenständige Schutzzonen im Sinne von Art. 17 RPG.



Beispiel Naturschutzzone, Darstellung im Zonenplan und Luftbild

### 2.3.5 Weitere Zonen

#### Erhaltungszonen

Kleinsiedlungen gemäss Ziffer 1.7 des kantonalen Richtplans in Verbindung mit Art. 33 RPV können sogenannten Erhaltungszonen (§ 15 PBV) zugewiesen werden. Die Ziffer 1.7. des kantonalen Richtplans bezieht sich indes noch auf das bisherige Planungs- und Baugesetz und wird bei der nächsten Richtplanrevision auf die aktuelle Gesetzgebung angepasst. Zweck der Erhaltungszonen ist die Erhaltung und Pflege der Kleinsiedlungen. Deshalb setzt das Ausscheiden einer Erhaltungszone den Bestand von erhaltenswerten Bauten und Anlagen voraus. Weitere Voraussetzungen sind 5 – 10 bewohnte, mehrheitlich nicht landwirtschaftlich genutzte Gebäude, die eine geschlossene Häusergruppe mit Siedlungsqualität bilden. Im Gegensatz zu den Weilerzonen ist die Erschliessungspflicht nicht Voraussetzung für das Ausscheiden einer Erhaltungszone. In Erhaltungszonen sind gemäss Art. 15 Abs. 2 PBV in nutzungsmässiger Hinsicht Wohnbauten sowie mässig störende Betriebe zulässig. Im Gegensatz zu Weilerzonen sind Neubauten sowie der freiwillige Abbruch und Wiederaufbau von Bauten und Anlagen in Erhaltungszonen nicht zonenkonform. Die Erhaltungszone stellt keine Bauzone dar. Für Bauvorhaben ist das Verfahren für Bauten ausserhalb der Bauzone anzuwenden.

#### Abbauzonen / Deponiezonen

Die Abbauzonen (§ 16 PBV) und Deponiezonen (§ 17 PBV) umfassen Gebiete, welche der Gewinnung von Bodenmaterialien bzw. der Ablagerung von Abfällen dienen. Da nach § 72 Abs. 2 PBG zur Baureife von Bauten und Anlagen mit erheblichen Auswirkungen auf die Nutzungs- und Erschliessungsordnung ein Gestaltungsplan gehört und auch die Folgegestaltung bei Abbau- und Deponiezonen gemäss § 24 Ziffer 13 PBG gestaltungsplanpflichtig erklärt werden kann, sind für Abbauzonen und Deponiezonen in der Regel Gestaltungspläne zu erarbeiten. In manchen Gebieten erfolgt ein Abbau und der Betrieb einer Deponie parallel. In solchen Fällen ist eine „Abbau- und Deponiezone“ denkbar. Dabei handelt es sich um eine neue Nutzungszone, welche nur bei ausgewiesener Notwendigkeit und öffentlichem Interesse erlassen werden kann. Die Bestimmungen der §§ 16 und 17 PBV sind soweit sinnvoll wortwörtlich zu übernehmen.



Beispiel Abbauzone, Foto und Luftbild

### 2.3.6 Überlagernde Zonen

Bei den Überlagernden Zonen handelt es nicht um eigenständige Nutzungszonen. Sie überlagern Nutzungszonen des Bau- und des Nichtbaugesbietes. Sie erweisen sich insbesondere dort als sinnvoll, wo einem besonderen Schutz- oder Nutzungsbedürfnis Rechnung getragen werden soll. Der Regierungsrat hat in den §§ 18 – 21 PBV folgende überlagernde Zonen festgelegt:

- Zonen für archäologische Funde
- Ortsbild- und Umgebungsschutzzonen
- Zonen mit Gestaltungsplanpflicht
- Gefahrenzonen

#### **Zonen für archäologische Funde**

Zonen für archäologische Funde bezwecken, bekannte und vermutete Fundstellen vor ihrer Zerstörung oder Veränderung zu bewahren und der wissenschaftlichen Untersuchung zugänglich zu machen. Aushubarbeiten für Neu-, An- und Umbauten sowie Terrainveränderungen aller Art sind dem Amt für Archäologie frühzeitig anzuzeigen.

#### **Ortsbild- und Umgebungsschutzzonen**

Mit den Ortsbild- und Umgebungsschutzzonen soll ein umfassender Schutz und die Erhaltung schutzwürdiger Ortsbilder sowie deren charakteristische Umfeldler bei Erstellung, Umbau und Erneuerung von Bauten und Anlagen ermöglicht werden.

#### **Zonen mit Gestaltungsplanpflicht**

Zonen mit Gestaltungsplanpflicht umfassen insbesondere Gebiete, in welchen eine Überbauung aus Gründen des Ortsbild- und Landschaftsschutzes, der inneren Verdichtung oder der Gefahrenprävention einer näheren, im Rahmen der Grundordnung nicht zu erreichenden, planungs- und baurechtlichen Ordnung bedarf. Solange kein Gestaltungsplan vorliegt, darf in den Zonen mit Gestaltungsplanpflicht nicht gebaut werden. Einzelne Baubewilligungen für Umbauten oder Erneuerungen dürfen erteilt werden, wenn sie den Gestaltungsplan nicht präjudizieren. Neubauten sind damit allein nach Vorliegen eines Gestaltungsplanes zugelassen. In diesen Zonen ist es ferner nicht möglich, dass einzelne Grundeigentümer sich aus dem Gestaltungsplangebiet abtrennen. Werden Ausnahmen für Umbauten und Erweiterungen gewährt, bleiben die Grundstücke weiterhin im Gestaltungsplanperimeter und haben ansonsten die Bestimmungen des Gestaltungsplanes einzuhalten. Die Festlegung einer Zone mit Gestaltungsplanpflicht muss den Eigentümern der einbezogenen und angrenzenden Grundstücke schriftlich mitgeteilt werden (Verwaltungsgerichtsentscheid 198/199 vom 22. November 1995).

#### **Gefahrenzonen**

Das Bundesrecht schreibt den Kantonen vor, Gefahrenzonen für diejenigen Gebiete auszuscheiden und in die Nutzungsplanung zu integrieren, in denen Menschen, Tiere und erhebliche Sachwerte durch Rutschungen, Überschwemmungen, Steinschlag oder andere Naturereignisse bedroht sind. § 20 PBG sieht daher vor, dass Gefahrenzonen

auf der Grundlage der vom Kanton erarbeiteten Gefahrenkarten festgelegt werden. Gemäss § 21 PBV dürfen in der Gefahrenzone Baubewilligungen nur erteilt werden, wenn mit Massnahmen zum Objektschutz gemäss dem Leitfaden des Kantons Thurgau "Objektschutz nachweis gravitative Naturgefahren Kanton Thurgau" sichergestellt ist, dass Menschen, Tiere und erhebliche Sachwerte nicht gefährdet sind. Die Massnahmen haben sich nach der Gefahrenart und deren Intensität zu richten. Die Bewilligungsbehörde hat eine Ausfertigung der Baubewilligung der Gebäudeversicherung zuzustellen und ihr auch die Fertigstellung des Bauvorhabens mitzuteilen. Eine mögliche Nutzungsbeschränkung wird damit ins Baubewilligungsverfahren verlegt, und der Rechtsschutz dagegen hat nachträglich zu erfolgen.

Ab dem Zeitpunkt, in welchem die kantonalen Gefahrenkarten vorliegen, hat die Gemeindebehörde die Gefahrenkarte bei der Beurteilung von Baugesuchen zu berücksichtigen, auch wenn die Umsetzung in die Nutzungsplanung noch nicht erfolgt ist. Soweit erforderlich muss sie dafür im Sinne von § 32 ff. PBG Planungszonen festlegen, um den Erlass der Gefahrenzonen durch die Erteilung von Baubewilligungen nicht zu erschweren oder zu beeinträchtigen. Falls eine Behörde die kantonale Gefahrenkarte bei der Baugesuchsbeurteilung nicht berücksichtigt und es dadurch zu einer Schädigung von Personen oder Sachen durch Naturereignisse kommt, kann sie haftbar gemacht werden.

## 2.4 Baureglement

### 2.4.1 Allgemeines

Das Baureglement ordnet das Bauwesen in der Gemeinde. Es soll eine zweckmässige und haushälterische Nutzung des Bodens sowie eine geordnete Besiedlung gewährleisten. Abgestimmt auf die spezifischen Anforderungen der einzelnen Nutzungszonen und soweit erforderlich hat die Gemeinde die unter § 18 Abs. 1 PBG aufgeführten Regelungsinhalte in ihr Baureglement zu übernehmen. Um den vielfältigen planerischen Anliegen entsprechen zu können, ist diese Liste nicht abschliessend. Die Zonenvorschriften müssen verhältnismässig, notwendig und im öffentlichen Interesse sein. Zur Gewährleistung der vorgenannten Anforderungen ist neben dem Zonenzweck soweit erforderlich, insbesondere zu regeln:

1. Nutzungsziffern;
2. minimale Bebauungsvorschriften;
3. Nutzungsanteile;
4. Lärmempfindlichkeitsstufen;
5. Grenzabstände für Bauten und Anlagen;
6. Gebäudeabstand;
7. Gebäudelängen und -breiten;
8. Höhenmasse der Bauten und Anlagen;
9. Anforderungen an die Erstellung von höheren Häusern und Hochhäusern;
10. Bauweise;
11. Gestaltung und Einordnung der Bauten und Anlagen;
12. Umgebungsgestaltung;
13. technische Anforderungen;
14. Spiel- und Freizeitanlagen;
15. Parkfelder und Abstellflächen;
16. Schutzmassnahmen für Gebiete in Gefahrenzonen.

Abgestimmt auf die jeweiligen spezifischen Anforderungen, sind auch für Landwirtschaftszonen, Schutzzonen und weiteren Zonen die erforderlichen Regelungen zu treffen. Mindestens der Zweck der jeweiligen Nichtbauzone ist zu bestimmen. Aufgrund des Umstandes, dass es sich um Nichtbauzonen handelt, kann bisweilen auf weitergehende Regelungen verzichtet werden. Generell kann die Regelungsdichte im Vergleich zu Bauzonen geringer sein.

Die Festlegung von Anforderungen an die Erstellung von höheren Häusern und Hochhäusern im Baureglement ist gestützt auf § 18 Abs. 1 Ziff. 9 PBG erforderlich, wenn die Gemeinde beabsichtigt den Bau von höheren Häusern und Hochhäusern zuzulassen.

Beispielsweise kann im Sinne von § 18 Abs. 1 Ziff. 9 PBG im Baureglement festgelegt werden, dass für die Errichtung von höheren Häusern und Hochhäuser in einem Konzept oder einer Studie mindestens die Gebiete (Standorte), die allenfalls erforderliche Reihenfolge der Verwirklichung (Etappierung) sowie die lokalen städtebaulichen und architektonischen Anforderungen auszuweisen sind. Wird diese Variante gewählt, so muss das Konzept / die Studie vom (...dat.) verbindlich erklärt werden und festgehalten werden, dass das Konzept / die Studie die Grundlage für die städtebaulichen und architektonischen Anforderungen an die Gestaltungspläne für höhere Häuser und Hochhäuser bildet. Zudem könnte geregelt werden, dass der Gemeinderat zur Sicherung einer inhaltlich genügenden Qualität der Gestaltungspläne (oder: von Gestaltungsplanentwürfen, die von Grundeigentümern zur Beschlussfassung eingereicht werden) Modelle oder Wettbewerbsverfahren verlangen kann.

Die Anforderungen an die Erstellung von höheren Häusern und Hochhäusern können auch durch die Einführung einer überlagernden Zone mit zugehörigen Baureglementsbestimmungen geregelt werden.

Für die Übergangszeit, bis zur Anpassung der Baureglements gemäss § 122 Absatz 1 PBG, sind Hochhäuser und höhere Häuser in Zonen, welche Bauten mit drei oder mehr Geschossen erlauben, unter bestimmten Voraussetzungen auch ohne vorgängige Anpassung des Baureglements zugelassen (vgl. dazu auch Kapitel 4.3.4).

## **2.4.2 Inhalt von Baureglements**

Aus kantonaler Sicht ist ein Baureglement anzustreben, welches sich auf den erforderlichen Mindestinhalt beschränkt. Mindestinhalt eines Baureglements bilden die erforderlichen kommunalen Regelungen, die sich im Wesentlichen aus der Umsetzung von § 18 Abs. 1 PBG ergeben.

Gesetze und Verordnungen des Kantons und des Bundes regeln verschiedene Aspekte für die Planung und das Bauen abschliessend. Solche Regelungen dürfen von den Gemeinden nicht geändert werden. Sie gelten auch ohne Wiederholung im Baureglement.

Zu diesen Regelungen gehören beispielsweise:

- Planungsinstrumente (§§ 12 ff. PBG)
- Verfahrensvorschriften (§§ 29 ff. PBG)
- Begriffe und Messweisen (IVHB, §§ 22 - 44 PBV)
- Baubewilligungsverfahren (§§ 98 ff. PBG)
- Strafbestimmungen (§§ 117 f. PBG)
- Materielle Regelungen (z.B. Strassenabstände)
- Mehrwertabgabebestimmungen (§§ 63 - 70 PBG und 45 - 50 PBV).

Eine umfangreiche Wiedergabe dieser abschliessenden übergeordneten Regelungen bietet den Vorteil, dass Bauwillige im kommunalen Baureglement eine ausführliche Auflistung der baurechtlich relevanten Normen und Bestimmungen vorfinden. Allerdings zeigt die Erfahrung, dass es sich dabei häufig um eine eher zufällige Auswahl handelt. Oft werden übergeordnete Normen und Bestimmungen nur teilweise oder falsch im Baureglement wiedergegeben, was kaum der Rechtssicherheit dient. Allein schon das Herausbrechen einer übergeordneten Bestimmung aus der gesetzlichen Systematik kann zu einer völlig anderen rechtlichen Bedeutung führen. Zudem kann eine Revision des übergeordneten Rechts zu Widersprüchen in den kommunalen Baureglementen führen, wenn die Regelungen nicht laufend aktualisiert werden.

Aus Gründen der gesetzgeberischen Zuständigkeit der Gemeinde, der Rechtssicherheit, der Übersichtlichkeit sowie als sinnvoller Deregulierungsbeitrag ist auf die Wiederholung des übergeordneten Rechts zu verzichten. Mit einem Stichwortverzeichnis kann eine allenfalls erwünschte Verknüpfung mit dem übergeordneten Recht hergestellt werden.

Für jede Regelung im Baureglement sollte konsequent geklärt werden, ob sie zur Lösung des Problems geeignet und notwendig ist (sogenannte Wirkungsanalyse). Nur so kann letztlich das öffentliche Interesse und die Notwendigkeit einer Regelung belegt werden.

### Mindestinhalt

Ein Beispiel für eine mögliche Gliederung des Mindestinhaltes eines Baureglements bildet folgende Darstellung:

- 1. Allgemeine Bestimmungen** (Zweck des Baureglements)
- 2. Nutzungszonen** Dieser Abschnitt behandelt vorweg Zweck, zulässige Bauten und Anlagen und Regelbauweise der Nutzungszonen. Unterteilt in:
  - A) Bauzonen
  - B) Landwirtschaftszonen
  - C) Schutzzonen
  - D) Weitere Zonen
  - E) Überlagernde Zonen
- 3. Bau- und Umgebungsvorschriften** Dieser Abschnitt behandelt vorweg Vorschriften für Bauten und Anlagen und für die Umgebung.
- 4. Umsetzung von Ermächtigungen** (z.B. Flurgesetz § 96 PBG, Gebühren § 119 PBG)
- 5. Schlussbestimmungen**

## 2.5 Überprüfung von Zonenplan und Baureglement

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

## 2.6 Plansicherung

### 2.6.1 Zweck, Geltungsdauer

Zur Sicherstellung planerischer Massnahmen oder der Erschliessung kann die Gemeindebehörde gemäss § 32 PBG für eine Dauer von bis zu zwei Jahren Planungszone festlegen. Diese Frist kann aus triftigen Gründen um höchstens zwei Jahre verlängert werden. Die Planungszone kann die ganze Gemeinde oder Teile davon umfassen.

### 2.6.2 Wirkung

Während der Geltungsdauer der Planungszone besteht kein absolutes Bauverbot. Vielmehr ist in jedem Einzelfall zu prüfen, ob eine neue Baute oder Anlage die vorgesehene Planung erschwert oder beeinträchtigt. Nur wenn dies der Fall ist, kann eine Baubewilligung mit Verweis auf das Bestehen einer Planungszone verweigert werden (§ 34 PBG).

### 2.6.3 Erlass

Die Festlegung der Planungszone und die Verlängerung ihrer Geltungsdauer richten sich nach den Bestimmungen des Planauflageverfahrens (§§ 29 – 31 PBG).

Der Erlass einer Planungszone untersteht ebenfalls dem Rechtsmittelverfahren.

Mit der Veröffentlichung im kantonalen Amtsblatt wird die Planungszone wirksam (§ 33 Abs. 2 PBG).

### 2.6.4 Ende

Eine Planungszone fällt mit Inkrafttreten der Massnahmen (z.B. Zonenplan, Gestaltungsplan) dahin, zu deren Sicherstellung sie festgelegt wurde (§ 35 Abs. 1 PBG).

Die Gemeindebehörde muss die Planungszone aufheben, wenn die Gründe, aus denen sie erlassen wurde, wegfallen.

Das Dahinfallen und die Aufhebung werden in gleicher Weise veröffentlicht, bekannt gemacht und mitgeteilt wie der Erlass (§ 35 Abs. 2 PBG).

## 2.7 Verfahren, Zuständigkeit, Mitwirkung und Information

Nach § 4 Abs. 1 PBG erlässt die Gemeinde den Rahmennutzungsplan, bestehend aus Zonenplan und Baureglement. Diese Befugnis kann dem Gemeindeparlament übertragen werden. Dabei bleibt das fakultative Referendum gemäss § 16 Abs. 1 des Gesetzes über die Gemeinden (GemG; RB 131.1) vorbehalten.

**Geringfügige Änderungen** von Baureglement und Zonenplan können gemäss § 4 Abs. 2 PBG durch die Gemeindebehörde beschlossen werden (vgl. Abb. Nr. 2.2 und Checkliste Nr. 2.2). Solche Änderungen sind nach Erledigung der Einsprachen der Gemeindeabstimmung zu unterbreiten, wenn es ein durch die Gemeindeordnung festgelegter Anteil der Stimmberechtigten während der Auflagefrist verlangt. Wird keine Zahl festgelegt, beträgt das Quorum fünf Prozent.

Das Kriterium geringfügig ist auslegungsbedürftig. Massgebend für die Geringfügigkeit ist das Interesse der Stimmbürgerschaft an der Planänderung. Geringfügig wären demzufolge Änderungen, von denen anzunehmen ist, sie hätten den Entscheid des an sich zuständigen Organs nicht beeinflusst. Für die Klärung der Frage, ob eine Änderung geringfügig ist, kann zum Beispiel massgebend sein, ob neue Geländekammern oder Schutzzonen angetastet, ein erheblicher Erschliessungsaufwand geschaffen und Hauptziele der Ortsplanung verletzt werden. Als geringfügig sind Änderungen einzustufen, welche nur wenige Grundeigentümer betreffen und nicht von allgemeinem Interesse sind (TVR 2002 Nr. 27).

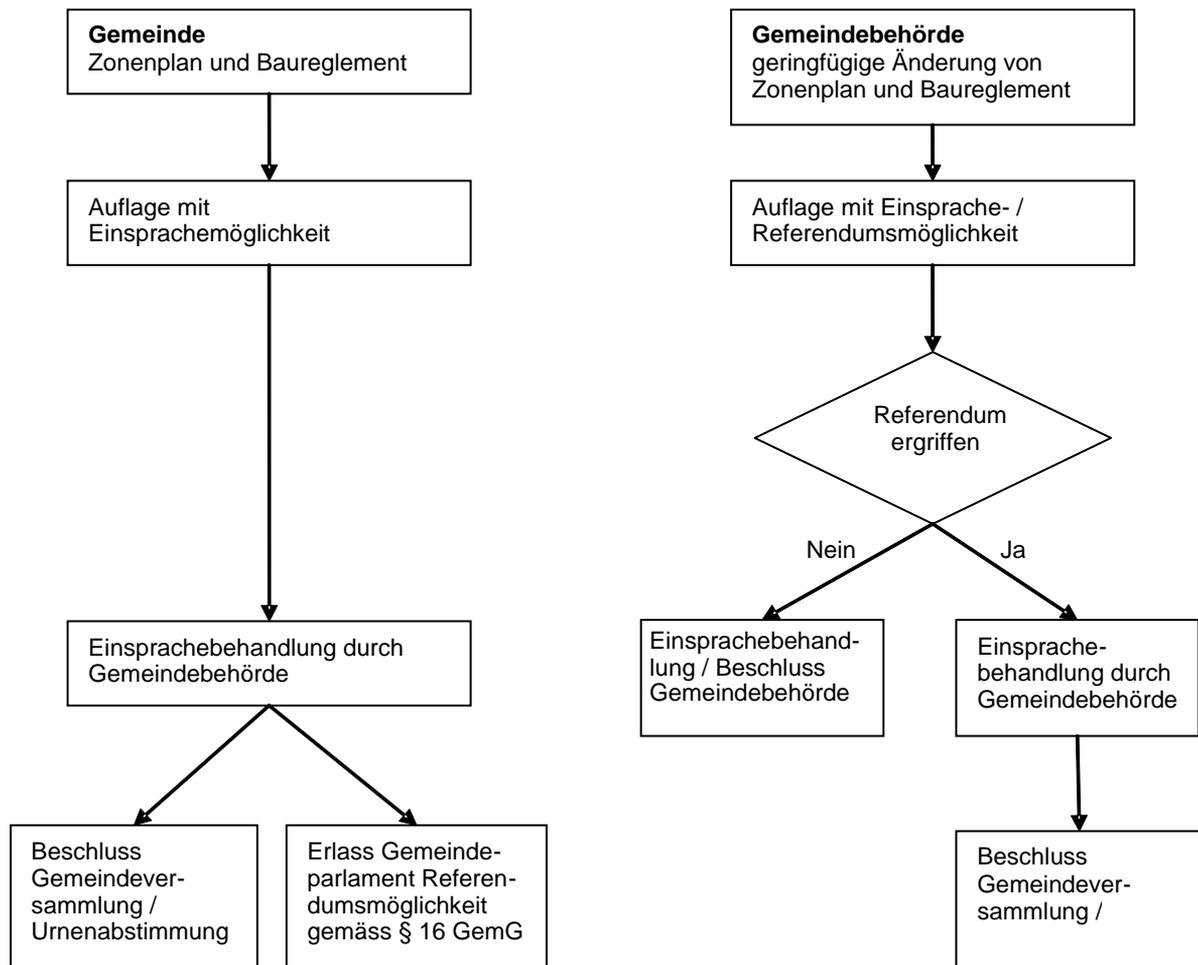


Abbildung 2.2 (siehe auch Checklisten 2.1 und 2.2)

### Mitwirkung und Information

Im Zusammenhang mit dem Verfahren ist zu beachten, dass die Gemeindebehörde die Bevölkerung und die Nachbargemeinden rechtzeitig und sachgerecht über Stand, Ablauf, Ziele und Mittel von Planungen nach dem RPG und PBG informiert. Des Weiteren hat sie dafür zu sorgen, dass diese in geeigneter Weise mitwirken können (§ 9 PBG, Art. 4 RPG). Die Information und Mitwirkung haben früh einzusetzen. Die zuständige Gemeindebehörde hat im Einzelfall das sachgerechte Vorgehen zu bestimmen. Denkbar sind unter anderem Informationen wie Pressemitteilungen, Veranstaltungen, Vernehmlassungen, Umfragen oder persönliche Besprechungen. Schriftliche Anträge im Rahmen der Mitwirkung sind schriftlich zu beantworten (§ 2 PBV).

Werden Pläne oder Teile davon aufgehoben bzw. ausser Kraft gesetzt, ist das gleiche Verfahren für die Aufhebung / Ausserkraftsetzung anzuwenden wie beim Erlass des

Planes. Für die Auflage und Genehmigung einer Aufhebung / Ausserkraftsetzung ist zumindest ein entsprechendes Deckblatt zu verwenden.

### **Vorprüfung**

Genehmigungspflichtige Pläne und Reglemente können rechtzeitig (je nach Art der Plan- / Reglementsänderung wenige Wochen bis einige Monate) vor der Planaufgabe beziehungsweise Beschlussfassung dem Kanton zur Vorprüfung vorgelegt werden (§ 11 PBG). Gemäss § 120 PBG in Verbindung mit § 55 PBV können für die Vorprüfung von genehmigungspflichtigen Plänen und Reglementen bei ausserordentlichem Aufwand Gebühren erhoben werden.

### **Inkraftsetzung**

Die Gemeindebehörde beschliesst den Zeitpunkt des Inkrafttretens des Zonenplans oder des Baureglements bzw. deren Änderung (§ 6 PBG). Nach Ablauf der Rechtsmittelfrist ist das Inkrafttreten der für die Führung des Katasters der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen zuständigen kantonalen Stelle (Amt für Geoinformation) zu melden. Das Inkrafttreten ist in der Regel nach dem Erhalt der genehmigten Pläne zu beschliessen (evtl. Delegation an Gemeinderat). Denkbar ist auch ein Inkrafttreten auf den Zeitpunkt der Rechtskraft der Genehmigung zu beschliessen („Die Zonenplanänderung xy tritt mit Genehmigung durch das Department für Bau und Umwelt in Kraft“). Auch in diesem Fall ist das Inkrafttreten nach Ablauf der Rechtsmittelfrist der für die Führung des Katasters der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen zuständigen kantonalen Stelle (Amt für Geoinformation) zu melden.

## Checkliste Nr. 2.1: Erlass Zonenplan und Baureglement

- |           |   |
|-----------|---|
| <b>1.</b> | Ausarbeitung Zonenplan/Baureglement mit Information und Mitwirkung der Bevölkerung und Nachbargemeinden im Sinne von § 9 PBG und Art. 4 RPG. Betreffend Bezug Geodaten und Geodaten-Check siehe Kapitel 7.5   |
| <b>2.</b> | Evtl. <b>Vorprüfung</b> durch das Departement für Bau und Umwelt (§ 11 PBG)<br>Werden die Unterlagen mehrfach eingereicht, kann die Vorprüfung rascher durchgeführt werden<br>==> einzureichende Akten vgl. Checkliste Nr. 2.3: Einzureichende Unterlagen   |
| <b>3.</b> | Auswertung der Vorprüfung und ggf. Plan ändern / Definitive Beschlussfassung des Plans durch die Gemeindebehörde und Freigabe zur öffentlichen Auflage  |
| <b>4.</b> | <p><b>Öffentliche Auflage während 20 Tagen (§ 29 Abs. 1 PBG)</b></p> <p><b>Eröffnung Auflage (§ 30 Abs. 1 PBG):</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Veröffentlichung im kantonalen Amtsblatt</li> <li>- öffentliche Bekanntmachung in der Gemeinde</li> <li>- schriftliche Mitteilung (eingeschrieben) an die betroffenen Grundeigentümer, die in der Gemeinde keinen Wohnsitz oder Sitz haben, soweit Namen und Adressen bekannt sind</li> </ul> <p><b>Inhalt der Veröffentlichung, Bekanntmachung und Mitteilung (§ 30 Abs. 2 PBG):</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Name der Gemeinde, die Art des aufgelegten Planes und das vom Plan betroffene Gebiet</li> <li>- Ort, Beginn und Ende der Auflage</li> <li>- Hinweis auf Einsprachemöglichkeit (§ 31 Abs. 2 PBG)</li> </ul> <p>Meldung der Publikation inkl. Geodaten für die sogenannte Vorpublikation gemäss § 35 GeoIV TG an die für die Führung des Katasters der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen zuständige kantonale Stelle (Amt für Geoinformation) (gemäss § 30 Abs. 3 PBG)</p> |
| <b>5.</b> | <p><b>Einsprachenbehandlung</b> durch die zuständige Gemeindebehörde (§ 31 Abs. 2 PBG), ggf. durch Departement (§ 31 Abs. 3 PBG)</p> <p>Eröffnung Einspracheentscheide, evtl. Neuauflage gemäss § 31 Abs. 4 PBG</p> <p><b>Rechtsmittel</b></p> <p><i>Gegen diesen Einspracheentscheid kann innert 20 Tagen nach der auf den ..... angesetzten Gemeindeversammlung/Urnenabstimmung bzw. gegen deren Beschluss beim Departement für Bau und Umwelt des Kantons Thurgau, 8510 Frauenfeld, Rekurs erhoben werden. Der Rekurs hat eine Begründung und einen Antrag zu enthalten. Er ist im Doppel einzureichen und der Einspracheentscheid ist beizulegen.</i></p>   |
| <b>6.</b> | <p><b>Beschluss Gemeindeversammlung / Urnenabstimmung</b></p> <p>Falls Erlass durch Gemeindeparlament, evtl. Referendum gemäss § 16 GemG</p>  |
| <b>7.</b> | <p><b>Genehmigung</b> Zonenplan/Baureglement durch das Departement für Bau und Umwelt (§ 5 PBG)</p> <p>Allfällige <b>Rekursbehandlung</b> durch Departement für Bau und Umwelt.</p> <p>Im Falle einer Nichtgenehmigung veröffentlicht das Departement für Bau und Umwelt den Entscheid im Amtsblatt.</p>  |
| <b>8.</b> | <p><b>Inkraftsetzung</b> Die Gemeindebehörde beschliesst den Zeitpunkt des Inkrafttretens des Zonenplans / Baureglement bzw. der Änderung (§ 6 PBG). Nach Ablauf der Rechtsmittelfrist ist das Inkrafttreten inkl. Geodaten der für die Führung des Katasters der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen zuständigen kantonalen Stelle (Amt für Geoinformation) zu melden (§ 24 Abs. 4 GeoIG TG).</p>   |

## Checkliste Nr. 2.2: Erlass von geringfügigen Änderungen von Zonenplan und Baureglement

- |     |   |
|-----|---|
| 1.  | Ausarbeitung der geringfügigen Zonen- bzw. Baureglementsänderung mit Information und Mitwirkung der Bevölkerung (§ 9 PBG und Art. 4 RPG). Betreffend Bezug Geodaten und Geodaten-Check siehe Kapitel 8  |
| 2.  | Evtl. <b>Vorprüfung</b> durch das Departement für Bau und Umwelt (§ 11 PBG)<br>Werden die Unterlagen mehrfach eingereicht, kann die Vorprüfung rascher durchgeführt werden ==> einzureichende Akten vgl. Nr. 3: Aktenverzeichnis  |
| 3.  | Auswertung Vorprüfung und ggf. Plan ändern. Definitive Beschlussfassung Plan durch Gemeindebehörde und Freigabe zur öffentlichen Auflage  |
| 4.  | <p><b>Öffentliche Auflage während 20 Tagen (§ 29 Abs. 1 PBG)</b></p> <p><b>Eröffnung Auflage (§ 30 Abs. 1 PBG):</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Veröffentlichung im kantonalen Amtsblatt</li> <li>- öffentliche Bekanntmachung in der Gemeinde</li> <li>- schriftliche Mitteilung (eingeschrieben) an die betroffenen Grundeigentümer, die in der Gemeinde keinen Wohnsitz oder Sitz haben, soweit Namen und Adressen bekannt sind</li> </ul> <p><b>Inhalt der Veröffentlichung, Bekanntmachung und Mitteilung (§ 30 Abs. 2 PBG):</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Name der Gemeinde, die Art des aufgelegten Planes und das vom Plan betroffene Gebiet</li> <li>- Ort, Beginn und Ende der Auflage</li> <li>- Hinweis auf Einsprachemöglichkeit (§ 31 Abs. 2 PBG)</li> </ul> <p><b>Hinweis auf Referendumsmöglichkeit (§ 4 Abs. 2 PBG)</b></p> <p>Meldung der Publikation inkl. Geodaten für die sogenannte Vorpublikation gemäss § 35 GeoIV TG an die für die Führung des Katasters der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen zuständige kantonale Stelle (Amt für Geoinformation) (gemäss § 30 Abs. 3 PBG)</p> |
| 5.  | <p><b>Einsprachenbehandlung</b> durch die zuständige Gemeindebehörde (§ 31 Abs. 2 PBG), Eröffnung Einspracheentscheide, evtl. Neuauflage (§ 31 Abs. 4 PBG)</p> <p><b>Rechtsmittel</b></p> <p><i>Gegen diesen Einspracheentscheid kann innert 20 Tagen beim Departement für Bau und Umwelt des Kantons Thurgau, 8510 Frauenfeld, Rekurs erhoben werden. Der Rekurs hat eine Begründung und einen Antrag zu enthalten. Er ist im Doppel einzureichen und der Einspracheentscheid ist beizulegen.</i></p>  |
| 6.a | Referendum nicht ergriffen. <b>Planerlass</b> durch Gemeindebehörde   |
| 6.b | Referendum ergriffen<br><b>Beschluss Gemeindeversammlung / Urnenabstimmung</b>  |
| 7.  | <p><b>Genehmigung</b> der Vorlagen durch das Departement für Bau und Umwelt (§ 5 PBG). Allfällige <b>Rekursbehandlung</b> durch Departement für Bau und Umwelt.<br/>Im Falle einer Nichtgenehmigung veröffentlicht das Departement für Bau und Umwelt den Entscheid im Amtsblatt.</p>   |
| 8.  | <p><b>Inkraftsetzung</b> Die Gemeindebehörde beschliesst den Zeitpunkt des Inkrafttretens der Änderung (§ 6 PBG). Nach Ablauf der Rechtsmittelfrist ist das Inkrafttreten inkl. Geodaten der für die Führung des Katasters der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen zuständigen kantonalen Stelle (Amt für Geoinformation) zu melden (§ 24 Abs. 4 GeoIG TG).</p>  |

## Checkliste Nr. 2.3: Einzureichende Unterlagen

### Schriftliches Gesuch der Gemeindebehörde um Genehmigung bzw. um Vorprüfung

Beilagen bei Genehmigungsgesuchen

- Protokollauszug Gemeindeversammlung bzw. Gemeinderatsbeschlüsse
- Hinweise auf Einsprachen
- Botschaft zur Gemeindeversammlung

Beilagen bei Vorprüfungsgesuchen

- Angaben von Prüfасpekten, zu denen eine kantonale Beurteilung erwünscht ist.  
Gleichzeitig ist eine detaillierte Beurteilung aus Sicht der Gemeindebehörde abzugeben.

### Pläne, Vorschriften und Planungsbericht

(mindestens **5-fach**)

Zonenplan, Baureglement, Richtplan, Richtplantext, Planungsbericht

### Planungsbericht (Art. 47 RPV)

Art. 47 RPV

<sup>1</sup> Die Behörde, welche die Nutzungspläne erlässt, erstattet der kantonalen Genehmigungsbehörde (Art. 26 Abs. 1 RPG) 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.

<sup>2</sup> Insbesondere legt sie dar, welche Nutzungsreserven im weitgehend überbauten Gebiet bestehen und wie diese Reserven haushälterisch genutzt werden sollen.

### Vorbemerkungen

Der Planungsbericht hat die zum Verständnis der Planung notwendigen Angaben zu enthalten. Sein Aufbau, Umfang und der Inhalt sind auf die Bedeutung der Planung abzustimmen. Die unten aufgeführten Bestandteile sind im Hinblick auf die Notwendigkeit zu überprüfen, aber im Bedarfsfall auch zu ergänzen.

Der Planungsbericht ist ein wertvolles Dokument für das gesetzlich vorgeschriebene Informations- und Mitwirkungsverfahren. Ohne Erläuterungen sind Festlegungen in Nutzungsplänen für Private und Genehmigungsinstanzen oft nicht nachvollziehbar. Schliesslich ist ein Planungsbericht auch hilfreich für die spätere Anwendung der Nutzungspläne. Auch ermöglicht er das Controlling. Der Planungsbericht gehört zu den obligatorischen Bestandteilen von Vorprüfungs- und Genehmigungsgesuchen.

### Bestandteile Planungsbericht

1. Planungsgegenstand und Ziele
2. Ausgangslage, Rahmenbedingungen
3. Übergeordnete Ziele
4. Erläuterungen zu den einzelnen Planungsinhalten, Nachweise, Beilagen
5. Information und Mitwirkung
6. Zielerreichung und Interessenabwägung
7. Zusammenfassung und Ausblick

### Mögliche Inhalte der Kapitel

#### 1. Planungsgegenstand und Ziele

- Was ist Anlass und Gegenstand der Planung (materiell, örtlich usw.)?
- Aus welchen Bestandteilen besteht die Planungsvorlage?
- Welche Ziele sollen mit der Planungsvorlage umgesetzt werden?
- Welche Planungsinstrumente werden im Hinblick auf das Erreichen dieser Ziele als zweckmässig beurteilt?

## 2. Ausgangslage, Rahmenbedingungen

- Kurzbeschreibung der materiellen Ausgangslage (bestehende Verhältnisse, Probleme, Begründung einer Änderung der Planung)
- Auslöser der Planung? (z.B. Abstimmung auf übergeordnete Planung, auf neue gesetzliche Bestimmungen; Ungenügen der bestehenden Planung; Entwicklungsbedürfnisse)
- Welche Randbedingungen bestehen?
- Wurden ÖREB-katasterkonforme Geodaten verwendet?

## 3. Übergeordnete Ziele

- Ziele und Grundsätze des Raumplanungsgesetzes (Art. 1 und 3 RPG)
- Sachpläne und Konzepte des Bundes
- Ziele Kantonalen Richtplan

## 4. Erläuterungen zu den einzelnen Planungsinhalten

- Zonenplan: Auflistung aller Änderungen mit Erläuterungen.
- Erläuterungen zu neuen bzw. umformulierten Baureglementsbestimmungen
- Übersicht Änderungen Zonenplan und Richtplan in Form eines Planes
- Bedarfsnachweis
- weitere Beilagen, Nachweise

## 5. Information und Mitwirkung

- Wie wird § 9 PBG berücksichtigt?

## 6. Zielerreichung und Interessenabwägung

- Nachweise zur Umsetzung der kommunalen Planungsziele
- Auflistung der Vorgaben des kantonalen Richtplans samt Angabe deren Erfüllung (Siedlungsstruktur bzw. Zentrenfunktion, rote Linie, Flächenbilanz, zu schützende Natur- und Kulturobjekte, Kleinsiedlungen, Ortsbildschutz usw.) (Art. 26 Abs. 2 RPG, § 5 Abs. 3 PBG)
- Umsetzung der Vorgaben aus dem Agglomerationsprogramm, sofern vorhanden
- Ökologischer Ausgleich, nachhaltige Nutzung
- Nachweise im Hinblick auf Erfüllung Sachpläne und Konzepte des Bundes
- Nachweise im Hinblick auf Umsetzung von Inventaren des Bundes und des Kantons (ISOS, Hinweisinventar, historische Verkehrswege, usw.)
- Nachweise betr. zweckmässige und haushälterische Nutzung des Bodens
- Offenlegung der Interessenabwägung (Art. 3 RPV)
- Berücksichtigung weiterer Gesetze (Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Natur und Heimat [TG NHG; RB 450.1], Lärmschutzverordnung [LSV; SR 814.41], Bundesgesetz über den Umweltschutz [USG; SR 814.01], Bundesgesetz über den Wald [921.0], usw.)

## 7. Zusammenfassung und Ausblick

- Kurze Zusammenfassung
- Würdigung der Planung
- Ausblick, welche Folgen hat die Planung, Änderung?

### Art. 26 RPG: Genehmigung der Nutzungspläne durch eine kantonale Behörde

- 1 Eine kantonale Behörde genehmigt die Nutzungspläne und ihre Anpassungen.
- 2 Sie prüft diese auf ihre Übereinstimmung mit den vom Bundesrat genehmigten kantonalen Richtplänen.
- 3 Mit der Genehmigung durch die kantonale Behörde werden die Nutzungspläne verbindlich.

### § 5 PBG

- 3 Genehmigungsbedürftige Erlasse, Pläne und Vorschriften werden auf Einhaltung des übergeordneten Rechts und der übergeordneten Pläne überprüft. Die Genehmigung hat rechtsbegründende Wirkung.
- 4 Das Departement kann im Genehmigungsentscheid von Nutzungsplänen offensichtlich gesetzeswidrige Pläne und Vorschriften ändern, sofern die Gemeindebehörde zustimmt und keine grundlegende Überarbeitung erforderlich ist. Die betroffenen Privaten sind anzuhören.

**Beilage Nr. 2.1: Deckblatt - Zonenplan / Baureglement**

<h1>Kanton Thurgau</h1>	
<h2>Gemeinde Musterdorf</h2>	
<h3>Zonenplan<sup>(1)</sup></h3>	
Massstab 1: X'000	
Öffentliche Auflage vom .....	(2)
..... bis .....	
Von der Gemeindeversammlung erlassen am: .....	(3)
Der Gemeindepräsident	Der Gemeindegemeinschreiber
Vom Departement für Bau und Umwelt genehmigt mit Entscheid Nr. .... am .....	
Vom Gemeinderat in Kraft gesetzt am: .....	(4)

**Bemerkungen**

- (1) oder Baureglement (Bezeichnung je nach Gegenstand z.B. Zonenplanänderung Parzellen Nrn. x).
- (2) 20-tägige öffentliche Auflage gemäss § 29 Abs. 1 PBG
- (3) Im Normalfall erlässt die Gemeinde, bzw. das Gemeindeparlament (vgl. § 4 Abs. 1 PBG) den Zonenplan und das Baureglement.
- (4) Inkraftsetzung gemäss § 6 PBG

**Beilage Nr. 2.2: Deckblatt - Zonenplan / Baureglement  
Geringfügige Zonenplanänderung**

**Kanton Thurgau**

**Gemeinde Musterdorf**

**Zonenplan<sup>(1)</sup>**

Massstab 1: X'000

Öffentliche Auflage vom ..... bis ..... (2)

Untersteht dem fakultativen Referendum gemäss § 4 Abs. 2 PBG

Vom Gemeinderat beschlossen am: ..... (3)

Der Gemeindepräsident                      Der Gemeindeschreiber

Vom Departement für Bau und Umwelt genehmigt mit  
Entscheid Nr. .... am .....

Vom Gemeinderat in Kraft gesetzt am: ..... (4)

**Bemerkungen**

- (1) oder Baureglement (Bezeichnung je nach Gegenstand z.B. Zonenplanänderung Parzellen Nr. x).
- (2) 20tägige öffentliche Auflage gemäss § 29 Abs. 1 PBG
- (3) Geringfügige Änderungen von Zonenplan und Baureglement können durch die Gemeindebehörde beschlossen werden. Dieser Behördenbeschluss untersteht dem fakultativen Referendum (§ 4 Abs. 2 PBG).
- (4) Inkraftsetzung gemäss § 6 PBG

## Beilage Nr. 2.3: Zonenplan – Legendenstruktur

### 1. Allgemeinverbindlicher Inhalt

#### 1.1 Bauzonen

Zonentyp (1)

#### 1.2 Landwirtschaftszonen

Zonentyp (1)

#### 1.3 Schutzzonen

Zonentyp (1)

#### 1.4 Weitere Zonen

Zonentyp (1)

#### 1.5 Überlagernde Zonen

Zonentyp (2)

#### 1.6 Weitere verbindliche Inhalte

Bestandteile (3)

### 2. Informationsinhalt

Bestandteile (4)

### Bemerkungen

- (1) Die Nutzungszonen (§ 17 Abs. 2 PBG) sind einzeln aufzuführen
- (2) Die Nutzungszonen können mit überlagernden Zonen ergänzt werden (§ 17 Abs. 3 PBG)
- (3) Hier sind z.B. Schutzobjekte im Sinne § 10 NHG TG sowie Höhereinstufung Empfindlichkeitsstufen gemäss Art. 43 Abs. 2 LSV aufzuführen.
- (4) Unter dieser Ziffer werden z.B. Verkehrsflächen, Wald, Gemeindegrenze und Gewässer aufgeführt.

## Beilage Nr. 2.4: Kantonaler Zonenkatalog (vgl. Kapitel 2.3.1)

### Grundnutzungszonen

#### 1 Bauzonen

##### 11 Wohnzonen

-  1101 Wohnzone 1
-  1102 Wohnzone 2 tiefere Dichte
-  1103 Wohnzone 2 mittlere Dichte
-  1104 Wohnzone 3
-  1105 Wohnzone 4
-  1106 Wohnzone 5+

##### 12 Arbeitszonen

-  1201 Arbeitszone Industrie
-  1202 Arbeitszone Gewerbe
-  1203 Spezielle Arbeitszone
-  1204 Strategische Arbeitszone
-  1205 Zone für Spezialkulturen

##### 13 Mischzonen

-  1301 Wohn- und Arbeitszone 1
-  1302 Wohn- und Arbeitszone 2
-  1303 Wohn- und Arbeitszone 3
-  1304 Wohn- und Arbeitszone 4
-  1305 Wohn- und Arbeitszone 5+
-  1306 Weilerzone

##### 14 Zentrumszonen

-  1401 Zentrumszone 2
-  1402 Zentrumszone 3
-  1403 Zentrumszone 4
-  1404 Zentrumszone 5+
-  1405 Altstadtzone
-  1406 Dorfzone 2
-  1407 Dorfzone 3+

##### 15 Zonen für öffentliche Nutzungen

-  1501 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen
-  1502 Zone für öffentliche Anlagen
-  1503 Kantonale Abfallzone

##### 16 Eingeschränkte Bauzonen

-  1601 Freihaltezone

##### 17 Tourismus- und Freizeitzeiten

-  1701 Touristik- und Freizeitzone
-  1702 Campingzone
-  1703 Zone für spezielle Sportanlagen
-  1704 Kleingartenzone

##### 18 Verkehrszonen innerhalb der Bauzonen

-  1801 Strassen und Wege innerhalb von Bauzonen
-  1802 Bahnareal innerhalb von Bauzonen

##### 19 Weitere Bauzonen

-  1901 Objektbezogene Spezialbauzone

#### 2 Landwirtschaftszonen

##### 21 Allgemeine Landwirtschaftszonen

-  2101 Landwirtschaftszone

##### 22 Speziallandwirtschaftszonen

-  2201 Landwirtschaftszone für besondere Nutzungen

##### 23 Rebbauzonen

-  2301 Rebbauzone

#### 3 Schutzzonen (ausserhalb der Bauzonen)

##### 31 Schutzzonen für Lebensräume und Landschaften

-  3101 Landschaftsschutzzone
-  3102 Naturschutzzone
-  3103 Naturschutzzone im Wald

##### 32 Zonen für Gewässer und ihre Ufer

-  3201 Gewässer
-  3202 Naturschutzzone im Gewässer

#### 4 Weitere Zonen ausserhalb der Bauzonen

##### 41 Zonen für Kleinsiedlung

-  4101 Erhaltungszone

##### 42 Verkehrsflächen

-  4201 Bahnflächen ausserhalb von Bauzonen
-  4202 Flugplatzflächen ausserhalb von Bauzonen
-  4203 Nationalstrassenflächen
-  4204 Strassenflächen ausserhalb von Bauzonen

##### 44 Wald

-  4401 Wald

##### 49 Weitere Zonen nach Art. 18 RPG

-  4901 Abbauzone
-  4902 Deponiezone
-  4911 Nicht genehmigte Zone
-  4999 Weitere Nichtbauzone

#### Überlagernde Zonen

##### 51 Überlagernde Ortsbildschutzzonen

-  5101 Ortsbildschutzzone
-  5102 Umgebungsschutzzone

##### 52 Überlagernde Schutzzonen für Lebensräume und Landschaften

-  5202 Hecken und Feldgehölze

##### 53 Überlagernde Gefahrenzonen

-  5301 Gefahrenzone

##### 59 Weitere überlagernde Zonen

-  5901 Zone für archäologische Funde
-  5902 Aufstufung gemäss LSV
-  5911 Weitere Überlagerung

##### 62 Bereiche mit Sondernutzungsplanpflicht

-  6201 Gestaltungsplanpflicht

#### Abgrenzungen Wald-Bauzone (AWB)

-  rechtskräftig
-  Verfahren hängig