

Erläuterungen zum Planungs- und Baugesetz

4. Sondernutzungspläne

4 Sondernutzungspläne	3
4.1 Allgemeines	3
4.2 Übergangsrecht	3
4.3 Gestaltungsplan	8
4.3.1 Zweck, Inhalt	8
4.3.2 Grundtatbestand	9
4.3.3 Inhalt, Festlegungen	12
4.3.4 Abweichungen von der Regelbauweise	14
4.3.5 Höhere Häuser, Hochhäuser	16
4.3.6 Abweichungen von kantonalen Abstandsvorschriften	17
4.3.7 Bestandteile eines Gestaltungsplans	18
4.3.8 Koordination mit anderen Verfahren	18
4.3.9 Rechtliche Bedeutung und Anwendungsbeispiele	19
4.3.10 Verfahren	19
4.3.11 Minergie-Bonus-Anpassung in der Energiegesetzgebung	21
4.4 Baulinienplan	22
4.4.1 Arten und Funktionen	23
4.4.2 Abweichungen von kommunalen Abstandsvorschriften	23
4.4.3 Abweichungen von kantonalen Abstandsvorschriften	23
4.4.4 Rechtswirkung Baulinien	24
4.4.5 Verfahren	24
Checkliste Nr. 4.1 Einzureichende Unterlagen Gestaltungsplan	26
Beurteilungskriterien Gestaltungsplan	27
Checkliste Nr. 4.2: Gestaltungsplanverfahren	28
Checkliste Nr. 4.3: Gestaltungsplanverfahren mit Referendum	30
Checkliste Nr. 4.4: Einzureichende Unterlagen Baulinienplan	32
Checkliste Nr. 4.5: Baulinienplanverfahren	33
Beilage Nr. 4.1: Umweltverträglichkeitsprüfung im Gestaltungsplanverfahren	34
Beilage Nr. 4.2: Gestaltungsplanverfahren mit Landumlegung	35

4 Sondernutzungspläne

4.1 Allgemeines

Neben dem Rahmennutzungsplan (Zonenplan und Baureglement) und dem Richtplan umfasst die Kommunalplanung auch die Sondernutzungspläne mit den zugehörigen Vorschriften (§ 8 Abs. 3 PBG). Wie der Rahmennutzungsplan sind die Sondernutzungspläne sowohl für die Behörden als auch die Grundeigentümer verbindlich. Sondernutzungspläne ergänzen und verfeinern die vom Rahmennutzungsplan vorgegebene Grundordnung der Gemeinde.

4.2 Übergangsrecht

Bestehende Sondernutzungspläne müssen bis zum 31. Dezember 2027 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 diese 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 PBV).

Im Zusammenhang mit neuen und abgeänderten Sondernutzungsplänen, deren öffentliche Auflage ab dem 1. Januar 2013 von der Gemeindebehörde publiziert wird, stellt sich die Frage, ob und in welchem Umfang altes oder neues kantonales Planungs- und Baurecht angewendet werden muss. § 122 Abs. 3 PBG bestimmt, dass sich Sondernutzungspläne (Gestaltungspläne und Baulinienpläne), die nach Inkrafttreten des PBG am 1. Januar 2013 erlassen werden, unabhängig von der unter § 122 Abs. 1 PBG vorgesehenen 15-jährigen Anpassungsfrist nach den Bestimmungen des neuen Planungs- und Baugesetzes und der IVHB richten. Das Gesetz spricht von „Sondernutzungsplänen, die nach Inkrafttreten erlassen“ werden. Als Sondernutzungspläne, die erlassen werden, gelten damit nicht nur neue Sondernutzungspläne, sondern grundsätzlich auch bestehende, nach dem 1. Januar 2013 abgeänderte Sondernutzungspläne. Die IVHB verlangt sodann ausnahmslos, dass nach der Überführung von IVHB-Bestimmungen neben dem neuen Recht nicht noch parallel dazu das alte Recht gelten darf (vgl. Art. 2 Abs. 2 IVHB). Damit innerhalb desselben Sondernutzungsplangebiets nicht zwei verschiedene Rechtsordnungen geschaffen werden - was spätestens auf Stufe Baubewilligung zu nicht mehr entwirrbaren Konflikten führen kann - sind bei der Beurteilung von Sondernutzungsplänen im Interesse der Rechtssicherheit und der Praktikabilität folgende Grundsätze zu beachten:

1. Bei allen Sondernutzungsplänen darf nur einheitliches kantonales Planungs- und Baurecht (altes Recht oder neues Recht) angewendet werden. Es ist nicht zulässig im selben Sondernutzungsplan altes und neues Recht anzuwenden.

2. Für **neue** Sondernutzungspläne, die nach dem 1.1.2013 öffentlich aufgelegt werden, gilt integral das neue kantonale Planungs- und Baurecht (IVHB, PBG, PBV). Dem neuen Recht ist im ganzen Perimeter des Sondernutzungsplans zum Durchbruch zu verhelfen. Für das ganze Sondernutzungsplangebiet gelten die Begriffe und Messweisen nach IVHB, PBG und PBV. Es gibt keine Ausnahmen zu Gunsten des alten Rechts; d.h. das neue Recht ist beispielsweise im Perimeter eines Gestaltungsplans auch einzuführen, wenn lediglich die Erschliessung geregelt wird und keine Angaben über Höhenmasse oder die Nutzung etc. nötig wären. Um eine Bebauung nach neuem Recht realisieren zu können, sind für das Sondernutzungsplangebiet somit alle Punkte nach neuem kantonalen Planungs- und Baurecht zu regeln, welche für eine Überbauung dieses Gebietes und der betroffenen Zonen notwendig sind. Dazu zählen bei Gestaltungsplänen insbesondere das massgebende Terrain, An- und Kleinbauten, die Gebäudelänge und -breite, die Gesamt- oder Fassadenhöhe oder die Messweise nach der Anzahl Geschosse sowie Nutzungsziffern. Werden die Höhenmasse und/oder die Nutzungsziffern nicht bestimmt, so gelten nach § 122 Abs. 4 PBG und § 57 PBV die Umrechnungswerte gemäss Anhang PBV. Die übrigen kommunalen Bestimmungen - auch in altrechtlichen Baureglementen - etwa hinsichtlich Zonenzweck, Immissionsmass, Eingliederung, Parkplatzbedarf etc. gelten subsidiär. Solche kommunale Regelungen in altrechtlichen Baureglementen bleiben somit anwendbar, soweit sie nicht die neuen kantonalen Baubegriffe und Messweisen betreffen.

3. Für **bestehende** Sondernutzungspläne, die nach dem 1. Januar 2013 abgeändert werden, gilt das alte kantonale und kommunale Recht weiter, bis die Gemeinde ihren Rahmennutzungsplan gemäss den Übergangsbestimmungen zum PBG angepasst hat. Das alte Recht gilt somit für den ganzen Perimeter des Sondernutzungsplans. Es gilt sowohl für nicht überbaute Gebiete als auch für die bereits überbauten Teile des Sondernutzungsplans. Es können keine Bestimmungen des neuen Rechts angewendet werden (z.B. Attikageschossregelung etc.).
 Bisherige, nach dem 1. Januar 2013 abgeänderte Sondernutzungspläne sind aber dennoch innert der Frist von 15 Jahren gemäss Übergangsbestimmungen PBG dem neuen kantonalen Recht anzupassen.

Ist das Baureglement einer Gemeinde dem neuen Recht (PBG v. 21.12.2011 sowie PBV v. 18.9.2012 sowie IVHB v. 22.9.2005) angepasst worden, muss auf bestehende Gestaltungspläne, die noch nicht dem neuen Recht angepasst wurden subsidiär weiterhin das alte kommunale Recht anwendbar bleiben. Dies gilt sowohl für die Masse aus dem Baureglement als auch für den Zonenplan. Eine Anwendung von neuem kommunalem Recht auf altrechtliche Gestaltungspläne hätte zur Folge, dass im selben Gestaltungsplangebiet altes und neues Recht nebeneinander angewendet würde, was nicht zulässig ist.

- So wäre es bspw. unzulässig in einem bestehenden altrechtlichen Gestaltungsplangebiet, in welchem nach bisherigem kommunalem Recht die Ausnützungsziffer (AZ) gilt, nach Anpassung des kommunalen Rechts neu die Geschossflächenziffer (GFZ) anzuwenden. Bei bereits teilweise überbauten Gestaltungsplangebieten würde das bedeuten, dass ein Teil des Gebietes mit der AZ überbaut, der andere Teil jedoch mit einer Geschossflächenziffer überbaut würde, womit im selben Gestaltungsplan zwei verschiedene Nutzungsziffern angewendet würden. Unklar in diesem Zusammenhang wären insbesondere auch alle Änderungen und Erweiterungen von Bauten im bereits mit AZ bebauten Gebiet.
- Auch eine Konstellation, bei welcher ein Gestaltungsplan bspw. regelt, dass für die Gebäudehöhe ein Zuschlag von zwei Metern (Regelbauweise plus zwei Meter) gilt, das neue kommunale Recht aber die maximale Höhe nur noch mit einer Gesamthöhe vorsieht, würde zu kaum lösbaren Problemen führen. Es wäre in einem solchen Fall völlig unklar, ob der Zuschlag nach neuem Recht noch möglich ist und wo sich zufolge der geänderten Messweise der untere Referenzpunkt für den Zuschlag von zwei Metern befindet.

Um solch drohende Konflikte zu verhindern, wird in Anwendung der Bestimmung von § 56 PBV davon ausgegangen, dass in altrechtlichen Gestaltungsplanperimetern das kommunale Recht noch nicht dem neuem Recht angepasst wurde (vgl. Terminus in § 56: Die Begriffe und Messweisen bleiben anwendbar, bis das kommunale Recht dem neuen Recht angepasst ist) und deshalb in den entsprechenden Perimetern der altrechtliche Rahmennutzungsplan weitergilt; dies bis zum Zeitpunkt der Anpassung des entsprechenden Sondernutzungsplans. Dies entspricht auch der Bestimmung von § 122 Abs. 1 PBG, wonach für die Anpassung der Gestaltungspläne eine Frist von 15 Jahren vorgesehen ist.

Mit der Einführung des neuen Rechts entstehen in den noch nicht angepassten Gestaltungsplanperimeter somit Sonderbauzonen, in denen einstweilen integral das bisherige Recht zur Anwendung gelangt. Dies ist eine zwingende Konsequenz aus dem Umstand, dass der Gesetzgeber unterschiedliche Übergangsfristen für Rahmen- und Sondernutzungspläne statuiert hat.

Aufgrund dieser Sachlage ist den Gemeinden dringend zu empfehlen, im neuen kommunalen Recht eine **Übergangsbestimmung** für altrechtliche, noch nicht angepasste Gestaltungspläne aufzunehmen, wonach für diese auch nach Anpassung der Grundordnung an das neue Recht weiterhin das bisherige Recht anwendbar bleibt. Damit wird den Bürgern und Lesern des Baureglements die Rechtslage auf einen Blick klar.

Es gibt folgende **Ausnahmen**:

Die Anwendung von neuem Recht ist dann richtig, wenn zum Zeitpunkt der Anpassung der Baureglemente ans neue Recht erst ein rechtskräftiger Einleitungsbeschluss zu einem Gestaltungsplan, jedoch noch kein materieller Plan vorliegt.

Die zweite Ausnahme betrifft Gestaltungspläne, die ausschliesslich die Erschliessung nach § 24 Abs. 1 Ziff. 1 PGB zum Inhalt haben. Auch hier rechtfertigt es sich, konkrete Bauvorhaben im Perimeter integral nach dem neuen Recht zu beurteilen, da ein Nebeneinander von alt- und neurechtlichen Begriffen und Messweisen ausgeschlossen werden kann. Hier sei jedoch der Hinweis angebracht, dass der Fall eintreten kann, dass die gemäss Erschliessungs-GP erstellten Anlagen in ihren Dimensionen allenfalls nicht (mehr) ausreichen, um eine Bebauung nach den neuen kommunalen (Mass-) Vorschriften zu gewährleisten. In diesem Fall läuft man Gefahr, dass einem Bauvorhaben mangels rechtsgenügender Erschliessung die Bewilligung zu versagen ist und vorab noch der Erschliessungs-Gestaltungsplan anzupassen ist.

Im Übrigen wird den Gemeinden empfohlen, die altrechtlichen Gestaltungspläne so rasch als möglich dem neuen Recht anzupassen und diese Aufgabe nicht bis an das Ende der gesetzlichen Frist hinauszuzögern.

4. Gemäss § 122 Abs. 1 PBG sind die Gemeinden beauftragt, die kommunale Rahmennutzungs-, aber auch die Sondernutzungsplanung dem neuen Recht anzupassen, so namentlich die Begriffe und Messweisen gemäss IVHB einzuführen. Die Anpassung der Sondernutzungspläne hat nach den gesetzlichen Verfahrensvorschriften gemäss den §§ 29 ff. PBG zu erfolgen. Der nachfolgende Abschnitt thematisiert die Gestaltungspläne, die keine Begriffe und Messweisen zum Gegenstand haben und legt dar, unter welchen Bedingungen diesbezüglich auf ein Auflage- und Genehmigungsverfahren verzichtet werden kann.

Gemäss Art. 21 Abs. 2 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG; SR 700) sind Nutzungspläne zu überprüfen und nötigenfalls anzupassen, sofern sich die Verhältnisse erheblich geändert haben. Der nach Lehre und Rechtsprechung festgelegte Planungshorizont für die Nutzungspläne von ca. 15 Jahren (vgl. Art. 15 Abs. 1 RPG) beauftragt die Planungsbehörden, jedenfalls in diesen zeitlichen Intervallen die Planungsinstrumente auf ihre Aktualität und Übereinstimmung mit dem übergeordneten Recht hin zu überprüfen. Neben den Rahmennutzungsplänen gehören hierzu auch die Sondernutzungspläne. Sinn und Geist der diesbezüglichen Absichten und Vorgaben des Bundesgesetzgebers findet sich auch in der kantonalrechtlichen Bestimmung von § 122 Abs. 1 PBG. Diese Übergangsbestimmung legt die Rahmenbedingungen für die Anpassung des kommunalen Rechts an das im Jahre 2013 revidierte Bau- und Planungsgesetz fest. In diesem Zusammenhang werden die Gemeinden verpflichtet, auch die Sondernutzungspläne innert der genannten Frist (15 Jahre) anzupassen. In erster Linie ist damit der Auftrag erteilt, die kommunale Planung einer Überprüfung zu unter-

ziehen und, im Sinne der Absichten des Bundesrechts, wo nötig die entsprechenden Anpassungen vorzunehmen. Im Umkehrschluss ist damit gesagt, dass dort, wo kein Anpassungsbedarf vorhanden ist, auch keine formale Anpassung vorzunehmen ist. Wie bereits oben in Abschnitt 4.2 Ziffer 3 am Ende erwähnt, kann in Sondernutzungsplänen, bei denen lediglich die Erschliessung geregelt wird, in einem konkreten Einzelfall direkt das neue Recht zur Anwendung gebracht werden. Es sind dies namentlich solche, die lediglich die Erschliessung zum Inhalt haben und ausschliesslich mit entsprechenden Begrenzungslinien Flächen für Erschliessungsanlagen definieren. Wenn dabei keine Begriffe und Messweisen, welche an das neue Recht angepasst werden müssten, betroffen sind, gibt es auch keinen Anpassungsbedarf an das neue Recht. Entsprechend müssen diese Sondernutzungspläne auch nicht in einem formalen Schritt (§§ 29 ff. PBG) dem neuen Recht angepasst werden. Was indes zwingend erforderlich ist, ist eine Überprüfung der einzelnen Planungsinstrumente, wie es sich im konkreten Fall verhält (Anpassungsbedarf ja oder nein). Die Gemeinden haben dementsprechend die kommunalen Sondernutzungspläne einer Überprüfung zu unterziehen.

Zusammenfassend und konkret bedeutet dies: Die Gemeinden haben fristgerecht sämtliche Sondernutzungspläne auf einen Anpassungsbedarf zu überprüfen. Dabei sind, wo notwendig, fristgerecht die entsprechenden formellen Verfahren durchzuführen. Nach Abschluss der Anpassung bzw. Überprüfung sämtlicher Sondernutzungspläne ist dem ARE eine Übersicht einzureichen, aus der hervorgeht, welche kommunalen Pläne bewusst nicht einem Änderungsverfahren zugeführt worden sind.

5. Die Gemeinde kann einen bestehenden Sondernutzungsplan jederzeit integral dem neuen kantonalen Planungs- und Baurecht anpassen. Es gelten diesfalls die Ausführungen zu den neuen Sondernutzungsplänen unter Ziff. 2 oben.
6. Dem neuen Recht angepasste Sondernutzungspläne bedürfen einer nochmaligen öffentlichen Auflage.

4.3 Gestaltungsplan

4.3.1 Zweck, Inhalt

Gestaltungspläne bezwecken insbesondere:

- die bauliche Verdichtung/Nachverdichtung;
- die Erschliessung von Baugebiet;
- die Einpassung von Bauten und Anlagen ins Orts- und Landschaftsbild;
- die Schaffung der planerischen Baureife für Bauten und Anlagen mit erheblichen Auswirkungen (§ 72 Abs. 2 PBG);
- das Erfüllen der Anforderungen an verkehrsintensive Einrichtungen (§ 73 Abs. 3 PBG);
- die Herbeiführung der planungsrechtlichen Baureife (§ 72 Abs. 1 Ziff. 4 PBG);
- die Regelung von Schutzmassnahmen

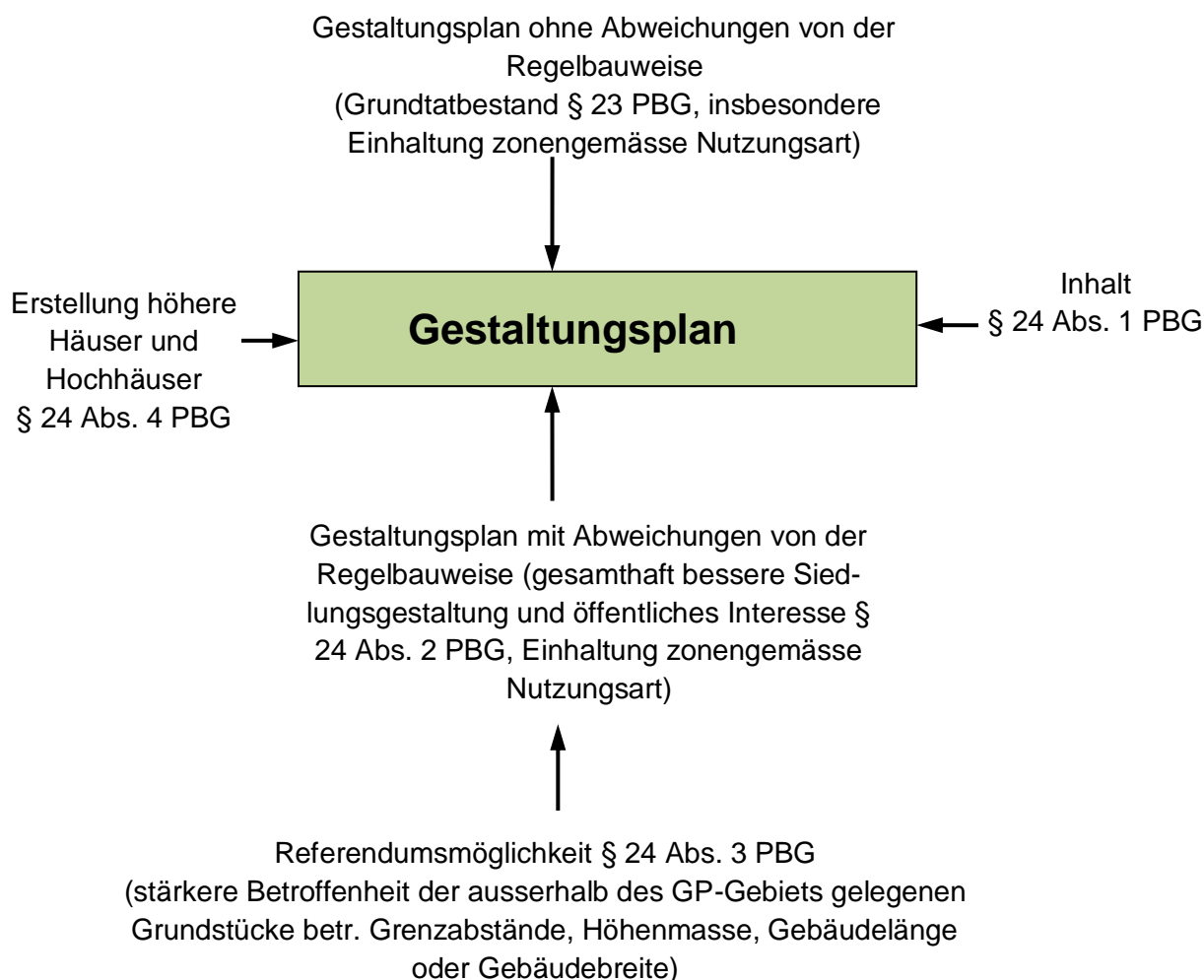


Abbildung 4.1

Ein wichtiger Punkt bei der Erarbeitung eines Gestaltungsplans ist die zweckmässige Abgrenzung des Gestaltungsplangebietes und damit die Wahl eines sinnvollen Perimeters. Dabei ist zu beachten, dass sich das Gestaltungsplanverfahren als Planungsinstrument für ein grösseres Gebiet oder zumindest für eine grössere Überbauung mit entsprechenden Erschliessungsanlagen, nicht aber für eine kleine Überbauung auf einer einzelnen Parzelle eignet (Verwaltungsgerichtsentscheid V14 vom 25. Januar 2006).



Abbildung 4.2 Beispiel Gestaltungsplan (GP Hushalden Süd II, Fischingen)

4.3.2 Grundtatbestand

Gestaltungspläne dienen gemäss § 23 Satz 1 PBG je nach Zielsetzung der architektonisch guten, auf die bauliche und landschaftliche Umgebung und die besonderen Nutzungsbedürfnisse abgestimmten Bebauung, Verdichtung oder Erneuerung sowie der angemessenen Ausstattung mit Anlagen zur Erschliessung oder im Nichtbauggebiet in der Regel der Landschaftsgestaltung. Diese Auflistung ist abschliessend. Die zonengemässe Nutzungsart darf nach § 23 Satz 2 PBG nicht geändert werden.

Bei jedem Gestaltungsplan ist der Formulierung der jeweiligen Zielsetzung(en) im Zweckartikel der Sonderbauvorschriften besondere Beachtung zu schenken, zumal daraus der spezifische Inhalt des Gestaltungsplans abgeleitet wird. Dies verlangt eine seriöse fachliche Auseinandersetzung mit den jeweiligen Problemstellungen und Planungszielen.

Architektonisch gute Bebauung

Im konkreten Fall ist das Kriterium „Architektonisch gute Bebauung“ im Zusammenhang mit den jeweils massgebenden Zonenvorschriften und der Regelbauweise auszulegen.

Zunächst ist zu klären, ob gestützt auf die Ermächtigung in § 18 Abs. 1 Ziffer 11 PBG die Gemeinde im Baureglement für die Gestaltung und Einordnung der Bauten und Anlagen gegenüber der gesetzlichen Generalklausel (§ 78 PBG) verschärfte Regelungen erlassen hat. In diesem Fall spricht man von der sogenannten positiven Eingliederungsvorschrift.

Demgegenüber handelt es sich bei der Generalklausel gemäss § 78 PBG um eine sogenannte negative Eingliederungsvorschrift. Letzteres bedeutet, dass Bauten und Anlagen das Landschafts-, Orts-, Quartier- oder Strassenbild nicht beeinträchtigen dürfen. Sie haben sich so in ihre Umgebung einzugliedern, dass sie die Gesamtwirkung nicht stören.

Die Anforderungen, die ein Gestaltungsplan etwa hinsichtlich Architektur und Siedlungsgestaltung erfüllen muss, sind wie einleitend dargelegt abhängig von den Festlegungen im Baureglement und der in den Sonderbauvorschriften formulierten Zweckbestimmung des Gestaltungsplans. Das heisst, dass die Erfüllung des Kriteriums architektonisch gut oder bessere Siedlungsgestaltung vor diesem Hintergrund zu bewerten ist. Hinsichtlich des Bewertungsmassstabes ist es ein Unterschied, ob ein Gestaltungsplan ein Gebiet umfasst, für welches im Baureglement eine positive Einpassungsvorschrift besteht oder nicht. Das heisst, ist eine architektonisch gute Bebauung oder eine insgesamt bessere Siedlungsgestaltung Zielsetzung des Gestaltungsplans, sind die zu erfüllenden Anforderungen von den Vorgaben im Baureglement abhängig.

Auf die bauliche und landschaftliche Umgebung und die besonderen Nutzungsbedürfnisse abgestimmte Bebauung

Um die Bebauung auf die bauliche und landschaftliche Umgebung und die besonderen Nutzungsbedürfnisse abzustimmen, wägt die Gemeinde die verschiedenen Interessen gegeneinander ab. Im Gestaltungsplanverfahren hat dies im Rahmen der Zweckbestimmung von § 23 PBG zu erfolgen. Zu beachten sind in diesem Zusammenhang vor allem die Ziele und Planungsgrundsätze, welche in Art. 1 und 3 RPG geregelt sind. Speziell zu erwähnen sind die Bundesinventare nach Art. 5 NHG wie das Inventar der schützenswerten Ortsbilder ISOS, das Inventar der Landschaften und Naturdenkmäler von nationaler Bedeutung BLN oder das Inventar der historischen Verkehrswege der Schweiz IVS, welche nach der neueren Rechtsprechung des Bundesgerichts auch bei der Erarbeitung von Gestaltungsplänen Bestandteil der Abwägungen darstellen müssen (BGE 135 II 209).

Angemessene Ausstattung mit Anlagen zur Erschliessung

Zu den Erschliessungsanlagen, welche im Gestaltungsplan geregelt werden können, zählen die Verkehrsanlagen, die Werkleitungen für die Elektrizitäts- und Wasserversorgung sowie die Kanalisationen und zugehörigen Anlagen. Wie bereits im alten PBG zählt die Versorgung mit Gas nicht zur Erschliessung. Sie kann nach der Bestimmung von § 24 Abs. 1 Ziff. 12 PBG nun aber Inhalt des Gestaltungsplans bilden.

Bei Verkehrserschliessungsanlagen sind auch die verkehrspolizeilichen, gesundheitspolizeilichen und wohnhygienischen Aspekte zu berücksichtigen. Sodann bilden die landschaftlich-topographische Situation, die zweckgerichtete Einbindung ins übergeordnete Strassennetz sowie die Anpassung an die gewachsene Siedlungsstruktur und allenfalls die Gestaltung der Strasse als Mischfläche weitere zu beachtende Grundsätze. Schliesslich muss auch darauf Rücksicht genommen werden, dass die Planung von Siedlungen und die Erschliessung aufeinander abgestimmt werden. Das kantonale Gesetz über Strassen und Wege (StrWG; RB 725.1) enthält in § 4 weitere Grundsätze, welche bei der Planung von Strassen zu beachten sind. Danach sind Strassen und Wege entsprechend ihrem Zweck und ihrer Bedeutung, unter Beachtung der Sicherheit der Benutzer, des öffentlichen Verkehrs, des Umweltschutzes, der gewachsenen Siedlung, der natürlichen Landschaft, des sparsamen Verbrauchs des Bodens und der Wirtschaftlichkeit zu planen, wobei die Bedürfnisse der Benutzer und Anwohner angemessen zu berücksichtigen sind.

Keine Änderung der zonengemässen Nutzungsart

Nach § 23 Satz 2 PBG dürfen beispielsweise in einer Einfamilienhauszone nicht mittels Gestaltungsplan die Grundlagen für die Erstellung von Mehrfamilienhäusern geschaffen werden. Schliesslich erlässt nach § 4 Abs. 1 PBG die Gemeinde (Legislative) das Baureglement und den Zonenplan, wodurch diese demokratisch legitimiert sind. Dagegen erlässt nach § 4 Abs. 3 PBG die Gemeindebehörde (Exekutive) Gestaltungspläne. Mit einer ausdehnenden Interpretation der Ausnahmekompetenz durch die Gemeindebehörde würden die demokratische Legitimation und damit auch die Planungshierarchie unterlaufen.

Sodann ergibt sich das Verbot, die zonengemässe Nutzungsart zu ändern, auch aus der nachbarschützenden Funktion der Nutzungsplanung. Danach kann ein Nachbar gestützt auf die aus dem Rahmennutzungsplan ersichtliche zonengemässe Nutzungsart darauf vertrauen, dass diese nicht im Rahmen eines Gestaltungsplans verändert wird (vgl. dazu TVR 2005 Nr. 26).

Wird mit einem Gestaltungsplan zu stark von der Regelbauweise abgewichen, kann dies dazu führen, dass die zonengemässe Nutzungsart verlassen wird und der Gestaltungsplan deshalb nicht genehmigungsfähig ist. Bei Spezialbauzonen oder reinen Arbeitszonen ist das Mass der Abweichung gegenüber der Regelbauweise durch die betriebliche Notwendigkeit zu begründen. Bei den übrigen Zonen ist die Rechtsprechung des Verwaltungsgerichts (TVR 2005 Nr. 26) richtungweisend. Das heisst, das Mass der Abweichung gegenüber der Regelbauweise darf die Bestimmungen der nächsthöheren Zone in der Regel

nicht überschreiten. Ausnahmsweise sind Überschreitungen der Masse der nächsthöheren Zone in sehr gut begründeten Einzelfällen möglich. Zum Beispiel könnte von der Gebäudelänge im Einzelfall stärker von der Regelbauweise abgewichen werden, wenn in einem Gestaltungsplan sichergestellt und nachgewiesen wird, dass durch die Abweichung eine bessere Siedlungsgestaltung von sehr hoher Qualität resultiert. Der Planungsbericht hat sich in einem solchen Einzelfall zur Einhaltung der zonengemässen Nutzungsart mit Blick auf die Erhaltung des Zonen- respektive Quartiercharakters zu äussern. Je grösser eine Abweichung gegenüber der Regelbauweise ist, desto besser muss die Begründung und der Qualitätsnachweis sein.

Gestaltungsplan im Nichtbaugelände

Neben der Landschaftsgestaltung in Abbau- und Deponiezonen ist die Erarbeitung eines Gestaltungsplanes im Nichtbaugelände unter anderem auch zur Regelung von Massnahmen gegen Naturgefahren und in Einzelfällen für Landwirtschaftszonen für besondere Nutzungen denkbar.

4.3.3 Inhalt, Festlegungen

Sachgerechte Gestaltungspläne setzen die Kenntnis der konkreten Probleme und entsprechenden Ziele voraus. Nur auf dieser Basis können im Gestaltungsplan die erforderlichen Regelungen nach § 24 Abs. 1 Ziff. 1 bis 15 PBG festgelegt werden.

Der Gestaltungsplan legt den Perimeter der einbezogenen Grundstücke fest und regelt, soweit erforderlich:

1. die Erschliessung;
2. Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten und Anlagen sowie Art und Mass ihrer Nutzung;
3. die Reihenfolge der Verwirklichung von Bauten und Anlagen;
4. die Bauweise;
5. Standort, Art und Grösse von Gemeinschaftsanlagen;
6. Grünflächen, Bepflanzungen, Ruheplätze, Spielplätze, Freizeitflächen, Parkfelder sowie Garagen;
7. technische und funktionelle Anforderungen, insbesondere die energietechnischen Standards von Bauten und Anlagen wie Minergie oder Minergie-P;
8. Massnahmen zum Schutz von Kultur- oder Naturobjekten;
9. bauliche und gestalterische Massnahmen zur Bekämpfung von Emissionen oder Immissionen;
10. Massnahmen zur sparsamen Nutzung der Energie;
11. Massnahmen zur Förderung erneuerbarer Energien;
12. Massnahmen zur Verteilung der Energie wie Fernwärme oder Gas;

13. die Folgegestaltung bei Abbau- oder Deponiezonen;
14. Massnahmen gegen Naturgefahren;
15. weitere Inhalte, sofern alle Eigentümer der einbezogenen Grundstücke zustimmen.

Zu beachten ist, dass in § 24 Abs. 1 Ziff. 1 bis 14 PBG die möglichen Regelungen eines Gestaltungsplans abschliessend aufgeführt sind. Nach Ziff. 15 der vorgenannten Bestimmung können weitere Inhalte definiert werden. Dies setzt die Zustimmung aller Eigentümer der einbezogenen Grundstücke voraus. Die entsprechenden schriftlichen Zustimmungen müssen bei Beginn der öffentlichen Auflage des Gestaltungsplans vorliegen. Unzulässig sind Festlegungen, welche gegen übergeordnetes Recht verstossen oder mit welchen die Zonenart verlassen wird. Auch privatrechtliche Regelungen sind unzulässig.

Die gewählten Festlegungen müssen notwendig und zur Lösung des planerischen Problems geeignet und verhältnismässig sein. Stehen verschiedene sich möglicherweise widersprechende Festlegungen zur Diskussion, sind diese gegeneinander abzuwägen. Diese Interessenabwägung hat die Gemeindebehörde in der Begründung ihrer Beschlüsse darzulegen (Art. 3 der Raumplanungsverordnung [RPV, SR 700.1]).

Der sachgerechten Regelungsdichte ist besondere Beachtung zu schenken. Mit den Anforderungen angepassten Festlegungen soll den nachfolgenden Projektverfassern und der Baubewilligungsbehörde ein hinreichender Projektierungs- bzw. Beurteilungsspielraum verbleiben. In diesem Zusammenhang ist daran zu erinnern, dass ein Gestaltungsplan ein Planungsinstrument und kein Bauprojekt ist.

Dabei ist jedoch zu beachten, dass den getroffenen Regelungen die notwendige Bestimmtheit zukommt. Der Grad der inhaltlichen Bestimmtheit ist dabei von der Eigenheit der zu regelnden Materie abhängig. Grundsätzlich sind möglichst präzise Bestimmungen (z.B. Lage, Grösse, Art und Gestaltung von Bauten und Anlagen) zu erlassen. Anhand einer Auswahl von Beispielen soll dies verdeutlicht werden:

- Parkfelder sind in Lage und Grösse (Ausscheiden einer Parkierungsfläche) zu regeln. Es genügt nicht, einfach eine Signatur „P“ im Plan anzubringen.
- Oberirdische Veloabstellplätze sind analog der Parkfelder in Lage und Grösse zu definieren.
- Container: Der Standort und die räumliche Ausdehnung von Containern ist flächenmässig so genau wie möglich festzulegen. Die Art von Container (Unterflur- oder Abfallcontainer) ist zu definieren.
- Fusswege sind als Wegflächen oder deren Linienführung zumindest durch Punkte, Balken oder Quadrate festzulegen.
- Für Spielplätze und Freizeitflächen sind der Standort und die räumliche Ausdehnung eindeutig zu bezeichnen.
- Trafostationen sind in jedem Fall mit der Signatur „T“ zu bezeichnen und die räumliche Ausdehnung ist festzulegen.

4.3.4 Abweichungen von der Regelbauweise

Soll im Rahmen eines Gestaltungsplanes von der Regelbauweise abgewichen werden, setzt dies gemäss § 24 Abs. 2 PBG eine gesamthaft bessere Siedlungsgestaltung voraus, welche im öffentlichen Interesse liegt. Zur Regelbauweise gehören die im Baureglement geregelten Bau- und Gestaltungsvorschriften sowie die Höchst- und Mindestmasse (z.B. Gebäudelänge, Nutzungsziffer, Höhenmasse der Bauten und Anlagen); nicht aber die Bauweisen (§ 36 PBV), Empfindlichkeitsstufen sowie die ordentlichen Wald-, Gewässer- und Strassenabstände (§§ 74 f. PBG, vgl. Kapitel 4.4.2). Die Abweichungen, sowohl positive als auch negative, sind im Planungsbericht in einer Tabelle darzustellen.

Bauvorschrift	Baureglement W2	Gestaltungsplan	Abweichungen +/-	
Fassadenhöhe	7 m	7.5 m	+ 0.5 m	+ 7 %
Gebäudelänge	20 m	25 m	+ 5 m	+ 25 %
GFZ	0.6	0.7	+ 0.1	+ 17 %
Grenzabstand (klein)	4 m	6 m	- 2 m	- 50 %

Abbildung 4.3 Beispiel Tabellarische Darstellung der Abweichungen von der Regelbauweise

In der Übergangsphase (neues Recht im Gestaltungsplan und Baureglement noch nicht an das neue Recht angepasst, vgl. Kapitel 4.2 Ziffer 2) ist im Gestaltungsplan eine Geschossflächenziffer oder eine Baumassenziffer festzulegen. Diese kann vom Umrechnungswert gemäss dem PBV-Anhang Umrechnungstabelle Ausnützungsziffer / Geschossflächenziffer (§ 57 der Verordnung) abweichen. Ob dies auch eine Abweichung von der Regelbauweise darstellt, ist mit Hilfe der Berechnung der Ausnützungsziffer des dem Gestaltungsplan zugrundeliegenden Projekts zu überprüfen. Keine Abweichung von der Regelbauweise liegt vor, wenn nachgewiesen werden kann, dass die Ausnützungsziffer des Gestaltungsplanprojekts nicht höher ist als die Ausnützungsziffer gemäss Regelbauweise.

Erhöhte Anforderungen

Der Begriff „gesamthaft bessere Siedlungsgestaltung“ umfasst zunächst architektonische und ortsbauliche Kriterien. Je nach Situation handelt es sich dabei um folgende Kriterien:

- Einfügung der Bauten und Anlagen in die Siedlung und Landschaft;
- Beziehung der Bauten und Anlagen zur baulichen und landschaftlichen Umgebung (Massstäblichkeit und Ausrichtung der Bauten);
- Standort und Ausmass der Bauten und Anlagen;
- Empfindlichkeit und Massgeblichkeit der bestehenden Siedlungsstruktur und der Landschaft, angemessene bauliche Dichten;
- Durchmischte Nutzungen;
- Landschafts- und siedlungsgerechte Form- und Materialsprache;

- Stimmige Gebäudeproportionen, Formen und Materialien;
- Abstimmung zwischen Strassenerschliessung und Bebauung;
- Attraktive Freiräume und Plätze;
- Wohnlichkeit und Gebäudehygiene.

Eine gesamthaft bessere Siedlungsgestaltung entsteht jedoch nicht nur durch die gute Architektur der Bauten und deren Abstimmung auf die Umgebung und Nutzerbedürfnisse, sondern vor allem durch das Zusammenwirken von Bebauung und Aussenraumgestaltung in einer erkenn- und erlebbaren Siedlungsstruktur. Dabei sind die Gestaltung der Freiräume, der öffentlichen Strassenräume sowie eine siedlungsgerechte Organisation des Verkehrs von zentraler Bedeutung. Der Begriff der gesamthaft besseren Siedlungsgestaltung soll auch zur Identitätsbildung, zum Wohlbefinden der Bevölkerung, zur Lebensqualität und zur ortsspezifischen Kultur beitragen. Die Umsetzung dieser Aspekte ist namentlich bei der Siedlungsentwicklung nach Innen und der Nachverdichtung von zentraler Bedeutung und bedarf einer minimalen Grösse des Gestaltungsplangebietes.

Je nach Situation sind die genannten inhaltlichen Ausprägungen eines Gestaltungsplans völlig different. Es bedarf einer sauberen und konsequenten Abwägung, Diskussion und Offenlegung aller im Einzelfall massgebenden öffentlichen und privaten Interessen. Die Anforderungen an einen Gestaltungsplan in einer Industriezone sind völlig anders als diejenigen für die Nachverdichtung einer bestehenden Wohnsiedlung oder eines historischen Zentrums. Deshalb ist es in vielen Fällen angezeigt, informelle Planungsinstrumente (z.B. Machbarkeitsstudie, Studienauftrag, Projektwettbewerb etc.) zu wählen, welche verschiedene Varianten aufzeigen. Die vielfältigen Anforderungen können zudem meist nur im Rahmen eines interdisziplinär zusammengesetzten Projektteams befriedigend gelöst werden. Der Nachweis der gesamthaft besseren Siedlungsgestaltung ist im Planungsbericht (vgl. Checkliste 4.1) zu erbringen.

Der Nachweis der besseren Siedlungsgestaltung muss sich vom Nachweis des Grundtatbestands, insbesondere der „architektonisch guten, auf die bauliche und landschaftliche Umgebung und die besonderen Nutzungsbedürfnisse abgestimmten Bebauung, Verdichtung oder Erneuerung“, unterscheiden. Das Abweichen von der Regelbauweise ist nur gestattet, wenn die Siedlungsgestaltung gesamthaft besser ist als der Grundtatbestand. „Gesamthaft“ bedeutet nicht, dass jede einzelne Abweichung alleine eine bessere Siedlungsgestaltung bewirken muss. Die Gesamtwirkung ist entscheidend. Jede Abweichung von der Regelbauweise muss indessen im Rahmen einer Interessenabwägung hinsichtlich der besseren Siedlungsgestaltung gewürdigt werden. Die Abweichungen von der Regelbauweise können in ein Verhältnis zur besseren Siedlungsgestaltung gesetzt werden. Dabei ist die Annahme in keiner Weise willkürlich, dass bei erheblichen Abweichungen von der Regelbauweise der Nutzen im Sinne einer Kompensation umso grösser sein müsse. Gleichermassen darf angenommen werden, dass an den Nutzen geringere Anforderungen

gestellt werden dürfen, wenn die Abweichungen von der Regelbauweise weniger gross sind.

Referendumsmöglichkeit

Wird mit einem Gestaltungsplan von der Regelbauweise abgewichen und werden dadurch ausserhalb des Gestaltungsplangebietes gelegene Grundstücke durch die Grenzabstände, Höhenmasse, Gebäudelänge oder Gebäudebreite stärker als gemäss Regelbauweise betroffen, ist der Gestaltungsplan nach Erledigung der Einsprachen der Gemeindeabstimmung zu unterbreiten, wenn dies ein von der Gemeindeordnung festzulegender Anteil der Stimmberechtigten während der Auflagefrist verlangt (§ 24 Abs. 3 PBG). Wird kein Anteil festgelegt, beträgt das Quorum zehn Prozent (zum Verfahren vgl. Checkliste 4.3). Eine „stärkere“ Betroffenheit der Nachbarn liegt vor, wenn es sich um eine für die Nachbarn negative Abweichung (kleinere Grenzabstände, höhere Gebäude, grössere Gebäudelänge, grössere Gebäudebreite) handelt. Sobald eine solche Abweichung vorliegt, muss bei der Auflage auf das fakultative Referendum hingewiesen werden.

Mit dieser Regelung werden drei Kategorien von Gestaltungsplänen geschaffen:

- Gestaltungspläne, die nicht von der Regelbauweise abweichen.
- Gestaltungspläne, die zwar von der Regelbauweise abweichen, bei denen jedoch die Nachbarn bezüglich Grenzabstände, Höhenmasse, Gebäudelänge und Gebäudebreite nicht stärker betroffen sind als nach Regelbauweise.
- Gestaltungspläne, die von der Regelbauweise abweichen und die Nachbarn bezüglich Grenzabstände, Höhenmasse, Gebäudelänge oder Gebäudebreite stärker betroffen sind als nach Regelbauweise.

Mit dieser Formulierung wird das fakultative Referendum auf die wichtigsten nachbarschützenden Elemente (Grenzabstände, Höhenmasse, Gebäudelänge und Gebäudebreite) beschränkt. Betreffend Grenzabstände sind sowohl der kleine als auch der grosse Grenzabstand zu beachten. Wird gegenüber den Nachbargrundstücken der zonenspezifische Grenzabstand unterschritten, muss kein Näherbaurecht gemäss § 77 PBG eingeholt werden.

4.3.5 Höhere Häuser, Hochhäuser

Gemäss § 24 Abs. 4 PBG kann für die Erstellung von höheren Häusern und Hochhäusern die Höhe und Geschoszahl gesamthaft oder für einzelne Bereiche in einem Gestaltungsplan frei festgelegt werden. Dabei ist zu beachten, dass für die Erstellung von höheren Häusern und Hochhäusern gemäss § 18 Abs. 1 Ziff. 9 PBG die weitergehenden, über die Gestaltungsplanmöglichkeit hinausgehenden Anforderungen an die Erstellung von höheren Häusern und Hochhäusern im Baureglement geregelt werden müssen.

Für die Übergangszeit, bis zur Anpassung der Baureglemente gemäss § 122 Absatz 1 PBG, sind Hochhäuser und höhere Häuser in drei- und mehrgeschossigen Zonen unter bestimmten Voraussetzungen zugelassen. Für den Bau von höheren Häusern und Hochhäusern wird eine detaillierte städtebauliche Begründung verlangt. Teil dieser Begründung ist ein städtebauliches Konzept für Höhere Häuser und Hochhäuser.

In einem Gestaltungsplan, welcher als Hauptzweck die Erstellung eines oder mehrerer Höherer Häuser oder Hochhäuser vorsieht, können in gut begründeten Ausnahmefällen auch einzelne Gebäude als zulässig erachtet werden, welche zwar die Regelbauweise um mehr als 3.20 m überschreiten, jedoch die Gesamthöhe von 17.0 m bzw. 30.0 m nicht erreichen. Voraussetzung ist jedoch in jedem Fall, dass die Anzahl dieser Gebäude im Vergleich zur Anzahl Höhere Häuser oder Hochhäuser untergeordnet ist. Die höheren Häuser oder Hochhäuser müssen im Gestaltungsplan als Hauptakzent klar erkennbar bleiben. Tiefere Gebäude können somit in gut begründeten Ausnahmefällen (z.B. Anpassung aufgrund des gewachsenen Terrains, Angleichung der Höhe an die Höhenmasse der umliegenden Gebäude) zugelassen werden.

Weitere Ausführungen zu den Begriffen höhere Häuser und Hochhäuser können dem Kapitel 6.7 entnommen werden.

4.3.6 Abweichungen von kantonalen Abstandsvorschriften

Die §§ 75 und 76 PBG regeln die ordentlichen Abstände von Bauten und Anlagen gegenüber **Wald und Ufergehölz sowie Seen, Flüssen, Weiher, Bächen und Kanälen**. Die Absätze 2 der vorgenannten Bestimmungen ermächtigen Gemeindebehörden, aus besonderen Gründen in Sondernutzungsplänen andere Abstände vorzusehen. Die „besonderen“ Gründe für eine Reduzierung oder Vergrösserung der ordentlichen Abstände sind im Planungsbericht detailliert darzulegen und zu begründen (Checkliste Nr. 4.4).

Die §§ 44 und 45 des kantonalen Gesetzes über Strasse und Wege (StrWG; RB 725.1) regeln die **ordentlichen Strassenabstände** von Gebäuden, Kleinbauten und kleineren Anlagen. Gemäss den zweiten Absätzen der vorgenannten Bestimmungen bleiben durch Baulinien festgelegte Abstände vorbehalten. Gemäss § 47 StrWG muss im Planungsbericht zum Sondernutzungsplan nachgewiesen werden, dass den Abstandsänderungen keine öffentlichen Interessen entgegenstehen und die Sicherheit es zulässt.

Gemäss § 96 PBG können in Gestaltungsplänen Bestimmungen aufgenommen werden, die vom **kantonalen Gesetz über Flur und Garten** abweichen. Die Umsetzung dieser Bestimmung ermöglicht namentlich die Durchgrünung von Siedlungen mit Bäumen und Sträuchern (Art. 3 Abs. 3 lit. e RPG), die ansonsten aufgrund der flurgesetzlichen Abstandsbestimmungen schwierig werden kann.

4.3.7 Bestandteile eines Gestaltungsplans

Im Regelfall setzt sich ein Gestaltungsplan aus Sonderbauvorschriften und Plänen zusammen. Zum Gestaltungsplan gehört ein erläuternder Planungsbericht gemäss Art. 47 RPV (vgl. Checkliste Nr. 4.1). Die Sonderbauvorschriften und die Pläne sind allgemeinverbindlich. In den Plänen werden vorweg geometrische und räumliche Elemente, wie beispielsweise Baubereiche, Erschliessung, Bepflanzung, geregelt (vgl. Abbildung 4.2). Demgegenüber werden mit den Sonderbauvorschriften die räumlichen Planelemente definiert und in den Plänen nicht darstellbare Regelungen (z.B. besondere Schallschutzanforderungen an Wohnbauten, Farbgebung und Materialisierung) festgehalten.

4.3.8 Koordination mit anderen Verfahren

a. Umweltverträglichkeitsprüfung

Umfasst ein Gestaltungsplan eine Anlage, die der Umweltverträglichkeitsprüfung untersteht, erfolgt die Umweltverträglichkeitsprüfung im Gestaltungsplanverfahren (vgl. Art. 5 Abs. 3 der Verordnung über die Umweltverträglichkeitsprüfung [UVPV; SR 814.011] sowie § 2 Abs. 2 der Verordnung des Regierungsrates zur Umweltverträglichkeitsprüfung [TG UVPV; RB 814.011]). Der Gestaltungsplan ist dabei das massgebliche Verfahren (vgl. Beilage Nr. 4.1). Weitere Angaben zur UVP finden sich in Kapitel 7 der Erläuterungen. Zusätzlich wird empfohlen, den Gestaltungsplan mit Umweltverträglichkeitsbericht (UVB) erst öffentlich aufzulegen, wenn die Beurteilung des UVB durch die kantonale UVP-Fachstelle vorliegt. Dies, weil sich aus den Rückmeldungen zum UVB resp. der geplanten Anlage Anpassungen am Gestaltungsplan / Projekt oder den Sonderbauvorschriften ergeben können.

b. Zonenplanänderung

Da der Erlass eines Gestaltungsplans einen rechtskräftigen Zonenplan voraussetzt, können Einsprachen gegen einen Gestaltungsplan, welcher im Zusammenhang mit einer Zonenplanänderung steht, erst nach Rechtskraft der Zonenplanänderung beurteilt werden. Wird ein Gestaltungsplan gleichzeitig mit einer Zonenplanänderung öffentlich aufgelegt, muss daher das Gestaltungsplanverfahren in der Regel sistiert werden, wenn gegen die Zonenplanänderung Einsprache erhoben wird.

c. Baugesuch

Wird ein Gestaltungsplan erarbeitet, dürfen Baubewilligungen erst nach Rechtskraft des Gestaltungsplans erteilt werden. Wird das Baugesuch gleichzeitig mit einem Gestaltungsplan öffentlich aufgelegt, darf die Baubewilligung erst erteilt werden, wenn der Gestaltungsplan in Rechtskraft erwachsen ist. Das Baubewilligungsverfahren ist bis dahin zu sistieren. In einem gestaltungsplanpflichtigen Gebiet können einzelne Baubewilligungen erteilt werden, sofern diese die Planung nicht präjudizieren (§ 72 Abs. 1 Ziff. 4).

d. Landumlegung

Für den Erlass eines Gestaltungsplans kann nach § 51 Abs. 2 PBG die Durchführung einer Landumlegung erforderlich sein (vgl. Kapitel 5).

4.3.9 Rechtliche Bedeutung und Anwendungsbeispiele

Gestaltungspläne sind grundeigentümerverbindlich. Dies bedeutet, dass für die Projektierung und Prüfung eines Baugesuchs die Festlegungen des Gestaltungsplans verbindlich sind. Die Festlegungen im Gestaltungsplan können im späteren Baubewilligungsverfahren nicht mehr zur Diskussion gestellt werden.

Falls zum Beispiel gemäss Gestaltungsplan ein Bereich nur eingeschossig überbaut werden kann, darf im Einzelfall nicht auf die gemäss Regelbauweise zum Beispiel dreigeschossige Bauweise zurückgegriffen werden.

Anwendungsbeispiele:

- Umsetzung der gestaltungsplanpflichtigen Nutzungszonen (gemäss § 20 PBV)
- Ordnung der Erschliessung (vgl. dazu Kapitel 5)
- Lösung von Umweltproblemen wie z.B. Lärmschutz
- Heikle Lagen (z.B. Ortsbild, Landschaft)
- Bessere Siedlungsgestaltung (z.B. verdichtete Bauweise, Nutzungsvielfalt, Aufwertung des öffentlichen Raumes)
- Siedlungsentwicklung nach Innen
- Besondere planerische Koordinationsaufgaben (z.B. Quartierverdichtungen)
- Sichern einer bestimmten ortsbaulichen Überbauungs- und Nutzungsstruktur

4.3.10 Verfahren

a. Zuständigkeit Erlass

Für den Erlass von Gestaltungsplänen sind die Gemeindebehörden zuständig (§ 4 Abs. 3 und § 26 Abs. 1 PBG und Checkliste 4.2). Gestaltungspläne, bei denen während der öffentlichen Auflage das fakultative Referendum ergriffen wurde, sind indessen nach der Erledigung allfälliger Einsprachen der Gemeindeabstimmung zu unterbreiten (siehe Checkliste Nr. 4.3).

Rechtskräftige Sondernutzungspläne können nur im entsprechenden Planauflageverfahren geändert oder ausser Kraft gesetzt werden (vgl. §§ 29 - 31 PBG). Vorausgesetzt wird, dass sich die Verhältnisse seit der Genehmigung erheblich geändert haben (vgl. Art. 21 Abs. 2 RPG).

b. Einleitungsbeschluss

§ 24 Abs. 1 PBG verlangt, dass im Gestaltungsplan in jedem Fall der Perimeter der einbezogenen Grundstücke festgelegt wird. Diese Festlegung kann nach § 27 Abs. 1 PBG mit-

tels eines separaten Einleitungsbeschlusses auch vorgängig erfolgen. Im Detail orientiert die Checkliste Nr. 4.2. Der Beschluss über den Perimeter ist den Eigentümern der einbezogenen und angrenzenden Grundstücke schriftlich mitzuteilen (§ 27 Abs. 2 PBG). Dabei gelten die Bestimmungen der §§ 29 bis 31 PBG zur öffentlichen Planaufgabe und ihrer Eröffnung sowie die Möglichkeit zur Einsprache sinngemäss. Ein separater Einleitungsbeschluss ist vorteilhaft, wenn ein Gestaltungsplan verschieden abgegrenzt werden kann. Im Anschluss an den rechtskräftigen Einleitungsbeschluss wird der eigentliche Gestaltungsplaninhalt (materieller Gestaltungsplan) erarbeitet.

c. Antragsrecht

Grundeigentümer können der Gemeindebehörde den Erlass eines Gestaltungsplans beantragen oder eigene Planentwürfe zur Beschlussfassung einreichen (§ 26 Abs. 2 PBG). Die Gemeindebehörde muss über die eingereichten Planentwürfe beförderlich Beschluss fassen (§ 26 Abs. 3 PBG). Das heisst: Mittels einer anfechtbaren Verfügung. Erfüllen Planentwürfe die gesetzlichen Anforderungen nicht, müssen diese in der Verfügung nachvollziehbar begründet werden.

d. Mitwirkung und Information

Die Gemeindebehörde hat die Bevölkerung, Grundeigentümer, Anstösser, und gegebenenfalls die Nachbargemeinden rechtzeitig und sachgerecht über Stand, Ziele und Mittel des Gestaltungsplans zu informieren (§ 9 Abs. 1 PBG). Des Weiteren hat sie dafür zu sorgen, dass diese in geeigneter Weise mitwirken können (§ 9 Abs. 2 PBG in Verbindung mit § 2 PBV, Art. 4 RPG). Die zuständige Gemeindebehörde hat im Einzelfall das geeignete Vorgehen zu bestimmen. Denkbar sind Informationen (z.B. Pressemitteilungen, Veranstaltungen), Vernehmlassungen, Planausstellungen, Umfragen oder persönliche Besprechungen.

e. Genehmigung

Gestaltungspläne bedürfen der Genehmigung des Departements für Bau und Umwelt (§ 5 Abs. 2 PBG). Die Genehmigung hat rechtsbegründende Wirkung (§ 5 Abs. 3 PBG), erst mit der Genehmigung erlangt der Gestaltungsplan Gültigkeit.

f. Inkraftsetzung

Die Gemeindebehörde beschliesst den Zeitpunkt des Inkrafttretens des Gestaltungsplans (§ 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 („Der Gestaltungsplan 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.

g. Vorprüfung

Gestaltungspläne samt zugehörigen Vorschriften können vor der öffentlichen Auflage dem Departement für Bau und Umwelt zur Vorprüfung eingereicht 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.

h. Planungskosten

Die Gemeindebehörde kann die Grundeigentümer im Perimeter des Gestaltungsplans je nach Interessenlage und Flächenanteil verpflichten, angemessene Beiträge an die Planungskosten zu leisten oder diese zu übernehmen (§ 27a PBG). Die Planungskosten können aber nur dann überbunden werden, wenn aus der Planung für den betroffenen Grundeigentümer auch tatsächlich ein Sondervorteil resultiert (Entscheid des Verwaltungsgerichts VG.2014.153).

4.3.11 Minergie-Bonus-Anpassung in der Energiegesetzgebung

Nach der Streichung von § 35 Abs. 1 Ziff. 1 PBV (Minergie-Bonus für Minergiebauten) seit dem 1. Juli 2020 kann ein entsprechender Zuschlag im Baubewilligungsverfahren nicht mehr gewährt werden. Dies hat zur Konsequenz, dass ein Bauvorhaben unter Umständen aufgrund einer Überschreitung der maximalen Ausnützung neuerdings verweigert werden müsste, dies obschon das Vorhaben vor dem 1. Juli 2020 noch rechtskonform gewesen wäre. Nachdem sich der Gesetzgeber ausdrücklich für die Streichung dieses Bonus' entschieden hat, ändert daran auch nichts, wenn ein Gestaltungsplan den entsprechenden Bonus vorsieht. Etwas anderes gilt nur, wenn das entsprechende Bauvorhaben vor dem 1. Juli 2020 eingereicht wurde (vgl. § 43 Abs. 1 ENV [RB 731.11]).

4.4 Baulinienplan

Gemäss § 25 Abs. 1 PBG begrenzen Baulinien die Bebauung und dienen insbesondere der Sicherung bestehender und geplanter Anlagen und Flächen sowie der baulichen Gestaltung. Diese Formulierung entspricht der Definition des Baulinienbegriffs gemäss Ziff. 7.3 des Anhangs 1 der IVHB.

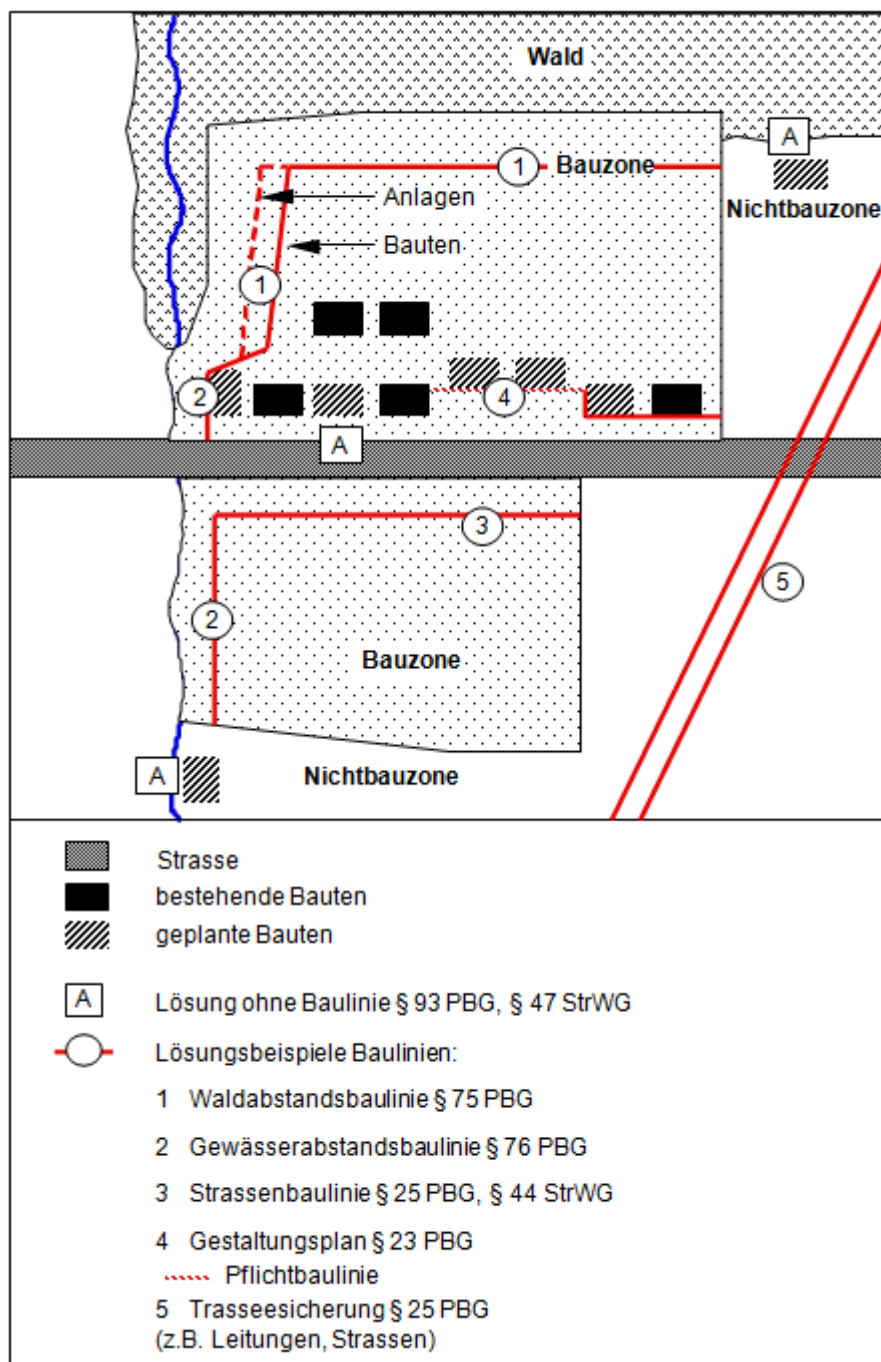


Abbildung 4.4

4.4.1 Arten und Funktionen

Der offen formulierten Definition entsprechend ergeben sich viele denkbare Anwendungsmöglichkeiten von Baulinien (siehe auch Abbildung 4.4). § 25 Abs. 2 PBG zeigt die Spannweite möglicher Anwendungen:

- zur Sicherung von Strassen, Wegen, Plätzen, Geleisen oder Leitungen
- zur Gestaltung von Ortsbildern, Quartieren oder Aussenräumen
- zur Freihaltung von Arealen für öffentliche Bauten und Anlagen
- für unterirdische Bauten oder einzelne Stockwerke
- zur Sicherung des Raumes bei Arkaden, Durchgängen, Unter- oder Überführungen
- entlang von Gewässern, Wald oder Ufergehölzen;
- zum Schutz von Personen und Sachen gegen schädliche oder lästige Einwirkungen und gegen Naturgefahren.

Die Aufzählung gemäss § 25 Abs. 2 PBG ist nicht abschliessend. In Baulinienplänen muss festgelegt werden, worauf sich die Baulinien beziehen (bspw. Gebäude, Anlagen oder Kleinbauten) und ob es sich dabei allenfalls um eine Pflicht- oder Gestaltungsbaulinie handelt. Baulinienpläne müssen einen sachlich zusammengehörenden Bereich umfassen; mithin sind Baulinien für kleine Gebiete in der Regel planerisch nicht sinnvoll.

4.4.2 Abweichungen von kommunalen Abstandsvorschriften

Die Gemeindebehörde kann im Einzelfall (z.B. Bauten in Baulücken entlang von Strassen, Einzelbauvorhaben im Nichtbaugelände entlang von Bächen und Wald) gestützt auf § 92 f. PBG Ausnahmegewilligungen zur Unterschreitung der gesetzlichen Abstände erteilen.

4.4.3 Abweichungen von kantonalen Abstandsvorschriften

Betreffen solche Ausnahmegewilligungen für den Einzelfall den Wald- und Ufergehölzabstand, den Gewässerabstand oder den Strassenabstand einer Kantonsstrasse bedingen sie die Zustimmung des Kantons und dürfen einer Ausnahmegewilligung nach § 93 PBG keine erheblichen öffentlichen Interessen (z.B. Sicherheit, Landschaftsschutz, Walderhaltung, Unterhalt Gewässer) entgegenstehen (vgl. Kapitel 6.4.2, 6.5.3 und 6.6.2).

Die §§ 75 und 76 PBG regeln die ordentlichen Abstände von Bauten und Anlagen gegenüber **Wald und Ufergehölz sowie Seen, Flüssen, Weiher, Bächen und Kanälen**. Die Absätze 2 der vorgenannten Bestimmungen ermächtigen Gemeindebehörden, aus besonderen Gründen in Sondernutzungsplänen andere Abstände vorzusehen. Die „besonderen“ Gründe für eine Reduzierung oder Vergrösserung der ordentlichen Abstände sind im Planungsbericht detailliert darzulegen und zu begründen (Checkliste Nr. 4.4).

Die §§ 44 und 45 des kantonalen Gesetzes über Strasse und Wege (StrWG; RB 725.1) regeln die **ordentlichen Strassenabstände** von Gebäuden, Kleinbauten und kleineren Anlagen. Gemäss den zweiten Absätzen der vorgenannten Bestimmungen bleiben durch Baulinien festgelegte Abstände vorbehalten. Gemäss § 47 StrWG muss im Planungsbericht zum Sondernutzungsplan nachgewiesen werden, dass den Abstandsänderungen keine öffentlichen Interessen entgegenstehen und die Sicherheit es zulässt.

Gemäss § 96 PBG können in Baulinienplänen Bestimmungen aufgenommen werden, die vom **kantonalen Gesetz über Flur und Garten** abweichen. Die Umsetzung dieser Bestimmung ermöglicht namentlich die Durchgrünung von Siedlungen mit Bäumen und Sträuchern (Art. 3 Abs. 3 lit. e RPG), die ansonsten aufgrund der flurgesetzlichen Abstandsbestimmungen schwierig werden kann.

4.4.4 Rechtswirkung Baulinien

Baulinien treten gemäss § 25 Abs. 3 PBG an Stelle der generellen Abstandsvorschriften. Sofern Baulinienpläne keine anderslautenden Bestimmungen enthalten, kommen die Ausnahmeregelungen sinngemäss für äussere Nachisolierungen, vorspringende Gebäudeteile und Dachvorsprünge gemäss § 31 PBV zur Anwendung (vgl. Kapitel 6.3.13).

Werden im Rahmen eines Baulinienplans die Grenzabstände unterschritten, muss kein Näherbaurecht gemäss § 77 PBG eingeholt werden.

In kommunalen Baulinienplänen darf nicht von übergeordneten Baulinien, wie etwa von Nationalstrassenbaulinien im Sinne von Art. 22 des Bundesgesetzes über die Nationalstrassen (NSG; SR 725.11) abgewichen werden.

Um den Verlauf einer Baulinie zweifelsfrei rekonstruieren zu können, ist deren Lage im Baulinienplan mittels Masslinien oder Koordinaten zu fixieren.

4.4.5 Verfahren

a. Zuständigkeit Erlass

Für den Erlass von Baulinieplänen ist die Gemeindebehörde zuständig (§ 4 Abs. 3 PBG, vgl. Checkliste Nr. 4.5).

Rechtskräftige Sondernutzungspläne können nur im entsprechenden Planaufgaberfahren geändert oder ausser Kraft gesetzt werden (vgl. §§ 29 - 31 PBG). Vorausgesetzt wird, dass sich die Verhältnisse seit der Genehmigung erheblich geändert haben (vgl. Art. 21 Abs. 2 RPG).

b. Antragsrecht

Grundeigentümer können der Gemeindebehörde den Erlass eines Baulinienplans beantragen oder eigene Planentwürfe zur Beschlussfassung einreichen (§ 26 Abs. 2 PBG). Die Gemeindebehörde muss über die von Grundeigentümern eingereichten Planentwürfe beförderlich Beschluss fassen (§ 26 Abs. 3 PBG). Das heisst: Mittels einer anfechtbaren Verfügung. Erfüllen Planentwürfe die gesetzlichen Anforderungen nicht, müssen diese in der Verfügung nachvollziehbar begründet werden.

c. Mitwirkung und Information

Die Gemeindebehörde hat die Bevölkerung, Grundeigentümer, Anstösser und gegebenenfalls die Nachbargemeinden rechtzeitig und sachgerecht über Stand, Ziele und Mittel des Baulinienplans zu informieren (§ 9 Abs. 1 PBG). Des Weiteren hat sie dafür zu sorgen, dass diese in geeigneter Weise mitwirken können (§ 9 Abs. 2 PBG in Verbindung mit § 2 PBV, Art. 4 RPG). Die zuständige Gemeindebehörde hat im Einzelfall das geeignete Vorgehen zu bestimmen. Denkbar sind Informationen (z.B. Pressemitteilungen, Veranstaltungen), Vernehmlassungen, Planausstellungen, Umfragen oder persönliche Besprechungen.

d. Genehmigung

Baulinienpläne bedürfen der Genehmigung des Departements für Bau und Umwelt (§ 5 Abs. 2 PBG). Die Genehmigung hat rechtsbegründende Wirkung. Indessen ist zu beachten, dass die für den Erlass zuständige Behörde den Zeitpunkt des Inkrafttretens des Baulinienplans beschliesst.

e. Inkraftsetzung

Die Gemeindebehörde beschliesst den Zeitpunkt des Inkrafttretens des Baulinienplans (§ 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 („Der Baulinienplan 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) durch die Gemeindebehörde zu melden.

f. Vorprüfung

Baulinienpläne samt zugehörigen Vorschriften können vor der öffentlichen Auflage dem Departement für Bau und Umwelt zur Vorprüfung eingereicht 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.

Checkliste Nr. 4.1 Einzureichende Unterlagen Gestaltungsplan

Schriftliches Gesuch der Gemeindebehörde um Genehmigung / Vorprüfung

Beilagen bei Genehmigungsgesuchen

- Protokollauszug Gemeinderatsbeschluss
- Hinweise auf Einsprachen

Beilagen bei Vorprüfungsgesuchen

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

Situationsplan 1:500

Sonderbauvorschriften

Planungsbericht (mögliche Kapitel und Inhalte)

1. Einleitung (Planungsgegenstand und Ziele)

- Was ist Anlass und Gegenstand des Gestaltungsplans (materiell, örtlich usw.)?
- Welche Ziele sollen mit der Planungsvorlage umgesetzt werden?

2. Ausgangslage und Rahmenbedingungen

- Perimeter (Verortung, Parzellen, Eigentümer usf.)
- Ortsanalyse (Landschafts- und Siedlungsraum, Orts- und Landschaftsbild, Dorf- und Bebauungsstruktur, Bebauungstypologie (Regelfall und markante Gebäude), Aussenraum-Charakteristik, baugeschichtliche Entwicklung)
- Kurzbeschreibung der materiellen Ausgangslage (bestehende Verhältnisse, Probleme)
- Auslöser der Planung? (z.B. Gestaltungsplanpflicht, Bedürfnisse übersteigen Regelbauweise)
- Welche Randbedingungen bestehen (z.B. Wettbewerbsvorgaben)?

3. Übergeordnete Gesetze und Vorgaben

- Ziele und Grundsätze des Raumplanungsgesetzes (Art. 1 und 3 RPG)
- Bund (Sachpläne, BLN, ISOS usf.)
- Kanton (Kantonaler Richtplan, Hinweisinventar, Gefahrenkartierung, Gewässerschutz usf.)
- Gemeinde (Kommunaler Richtplan Siedlung/Landschaft, Nutzungsplan, Bau- und Gestaltungs-vorschriften, zu schützende Natur- und Kulturobjekte, Ortsbildschutz, Privatrechtliche Voraussetzungen usw.)

4. Erläuterungen zu den einzelnen Planungsinhalten

- Zweck des Gestaltungsplan (§ 23 PBG)
- Erschliessungs-, Bebauungs- und Aussenraumkonzept
 - Variantenstudium (inkl. Fotos Arbeitsmodell)
 - Lösungsvorschlag mit Begründung (inkl. Fotos Arbeitsmodell)
- Erschliessung (MIV, LV, Zufahrt, Parkierung, Werkleitungen usw.)
- Bebauung (Baubereiche, Masse, Fassaden-, Dachgestaltung usw.)
- Aussenraum (Grünflächen, Bepflanzung, Ruheplätze, Spielplätze, Freizeitflächen usf.)
- Abweichungen von der Regelbauweise (Tabelle mit sämtlichen positiven und negativen Abweichungen)

5. Nachweise

- Wie wurden die übergeordneten Gesetze und Vorgaben gemäss Ziffer 3 berücksichtigt?
- Offenlegung der Interessenabwägung (Art. 3 RPV)
- Nachweis Erfüllung Grundtatbestand, Einhaltung zonengemässe Nutzungsart (§ 23 PBG)
- Bei Abweichung gegenüber der Regelbauweise: Nachweis gesamthaft bessere Siedlungsgestaltung (§ 24 Abs. 2 PBG), öffentliches Interesse

6. Verfahren, Information und Mitwirkung

- Wie wird § 9 PBG berücksichtigt?

7. Zusammenfassung und Ausblick

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

8. Anhang (falls vorhanden)

- Lärmgutachten
- Berechnungen (Nutzungsziffer, Parkplätze usf.)
- Richtprojekt (Visualisierungen, Wettbewerbsdokumentation usf.)
- Umweltverträglichkeitsbericht

Arbeitsmodell (Fotos)

- Bebauungsvarianten und Lösungsvorschlag (mit Kontext und Topografie)

Bei Höheren Häusern, Hochhäusern

- Kommunales Hochhauskonzept
- Modellfotos (Nah- und Fernwirkung)
- Stadtmodellfotos (falls vorhanden)
- Panorama-Ansichten von wichtigen Standpunkten
- Bei Hochhäusern Schattendiagramm gemäss Wegleitung: www.hochbauamt.tg.ch

Falls ein Richtprojekt vorhanden ist

- Zum Verständnis des Projektes notwendige Unterlagen
- Verbindlich erklärte Beilagepläne (z.B: Architektonisches Konzept, Umgebungskonzept etc.)

Beurteilungskriterien Gestaltungsplan

Die Beurteilung von § 23 und § 24 Abs. 2 PBG erfolgt unter anderem anhand der nachfolgenden Kriterien. Die Kriterien gelten sowohl bei der Einhaltung als auch bei der Abweichung von der Regelbauweise, werden aber unterschiedlich stark gewichtet.

Ortsbaulicher Kontext

ortsspezifische Einbettung, Bebauungsmuster, Körnigkeit, Massstäblichkeit

Baukörper

Einbettung in Bestand und Topografie, Gebäudetypologie, Volumetrie, Proportion, Dachgestaltung, Fassadengliederung, Ausrichtung der Wohnungen, Aussenwohnbereich

Landschaft

Freiraumkonzept, Übergang bebauter zu unbebautem Raum, Terraingestaltung, Charakteristik Aussenraum, Aufenthaltsqualität, Wegführung, Bepflanzung, Oberflächen

Erschliessung

Einbindung in bestehendes Strassennetz, Charakteristik Strassenraum, Öffentlichkeitsgrad, Adressbildung, Bezug zur Topografie (insbesondere Tiefgarage), Parkierung

Sofern entsprechende Unterlagen vorhanden sind: Architektonischer Ausdruck

Gebäudeöffnungen, Materialwahl, Farbgebung

Checkliste Nr. 4.2: Gestaltungsplanverfahren

1. Evtl. Einleitungsbeschluss gemäss § 27 Abs. 1 PBG.

- Beschluss der Gemeindebehörde, Grundstücke in einen Gestaltungsplan einzubeziehen (§ 27 Abs. 1 PBG).
- Schriftliche Mitteilung (eingeschrieben) des Einleitungsbeschlusses an die Eigentümer der einbezogenen und der angrenzenden Grundstücke (§ 27 Abs. 2 PBG).
- Auflage (§§ 29, 30 PBG)
- Meldung der Publikation inkl. Geodaten für die sogenannte Vorpublikation gemäss § 35 GeolV TG an die für die Führung des Katasters der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen zuständige kantonale Stelle (Amt für Geoinformation) (gemäss § 30 Abs. 3 PBG)
- Einsprachemöglichkeit bei der Gemeindebehörde gegen den Beschluss oder gegen die Festlegung des einbezogenen Gebietes innert 20 Tagen (§ 31 PBG).

2. Prüfung und Entscheid der Einsprachen gegen den Beschluss durch die Gemeindebehörde

Gegen diesen Einspracheentscheid kann innert 20 Tagen nach Zustellung 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.

3. Ausarbeitung des materiellen Gestaltungsplans mit Information und Mitwirkung der Bevölkerung im Sinne von § 9 Abs. 1 PBG, Art. 4 RPG. Betreffend Bezug Geodaten und Geodaten-Check siehe Kapitel 8

4. Beratung Entwurf Gestaltungsplan durch Gemeindebehörde und gegebenenfalls Beschluss zur Freigabe des Gestaltungsplanes zur Vorprüfung durch das Departement für Bau und Umwelt (§ 11 PBG, fakultativ). Ggf. Änderung des Gestaltungsplans aufgrund der Vorprüfung. Beschluss zur Freigabe des Gestaltungsplanes zur öffentlichen Auflage / Erlass des Gestaltungsplans durch die Gemeindebehörde.

5. Öffentliche Planauflage während 20 Tagen (§ 29 Abs. 1 PBG).

Eröffnung Planauflage (§ 30 Abs. 1 PBG):

- Veröffentlichung im kantonalen Amtsblatt
- öffentliche Bekanntmachung in der Gemeinde
- schriftliche Mitteilung (eingeschrieben) an die betroffenen Grundeigentümer, die in der Gemeinde keinen Wohnsitz oder Sitz haben, soweit Namen und Adressen bekannt sind

Inhalt der Veröffentlichung, Bekanntmachung und Mitteilung (§ 30 Abs. 2 PBG):

- Name der Gemeinde, in welcher der Gestaltungsplan (ggf. mit Baulandumlegung) aufgelegt wird, die Art des aufgelegten Planes und das vom Plan betroffene Gebiet
- Ort, Beginn und Ende der Auflage.

- Hinweis auf Einsprachemöglichkeit (§ 31 Abs. 1 PBG)

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)

Verzicht auf öffentliche Auflage (gemäss § 29 Abs. 2 PBG):

- schriftliche Mitteilung an die betroffenen Grundeigentümer

6. Prüfung der Einsprachen (§ 31 Abs. 2 PBG) und des Gestaltungsplans

Durch die Gemeindebehörde (§ 4 Abs. 3 PBG).

Eventuell Neuauflage (§ 31 Abs. 4 PBG).

Eröffnen der Einspracheentscheide mit folgendem Rechtsmittel:

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.

7. Genehmigung des Gestaltungsplans durch das Departement für Bau und Umwelt (§ 5 PBG).

Allfällige **Rekursbehandlung** durch Departement für Bau und Umwelt

Im Falle einer Nichtgenehmigung veröffentlicht das Departement für Bau und Umwelt den Entscheid im Amtsblatt.

8. Inkraftsetzung Die Gemeindebehörde beschliesst den Zeitpunkt des Inkrafttretens des Gestaltungsplans (§ 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).

Checkliste Nr. 4.3: Gestaltungsplanverfahren mit Referendum

1. Evtl. Einleitungsbeschluss gemäss § 27 Abs. 1 PBG.

- Beschluss der Gemeindebehörde, Grundstücke in einen Gestaltungsplan einzubeziehen (§ 27 Abs. 1 PBG).
- Schriftliche Mitteilung (eingeschrieben) des Einleitungsbeschlusses an die Eigentümer der einbezogenen und der angrenzenden Grundstücke (§ 27 Abs. 2 PBG).
- Auflage (§§ 29, 30 PBG)
- Einsprachemöglichkeit bei der Gemeindebehörde gegen den Beschluss oder gegen die Festlegung des einbezogenen Gebietes innert 20 Tagen (§ 31 PBG).

2. Prüfung und Entscheid der Einsprachen gegen den Beschluss durch die Gemeindebehörde

Gegen diesen Einspracheentscheid kann innert 20 Tagen nach Zustellung 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.

3. Ausarbeitung des materiellen Gestaltungsplans mit Information und Mitwirkung der Bevölkerung im Sinne von § 9 Abs. 1 PBG, Art. 4 RPG. Betreffend Bezug Geodaten und Geodaten-Check siehe Kapitel 8

4. Beratung Entwurf Gestaltungsplan durch Gemeindebehörde und gegebenenfalls Beschluss zur Freigabe des Gestaltungsplanes zur Vorprüfung durch das Departement für Bau und Umwelt (§ 11 PBG, fakultativ). Ggf. Änderung des Gestaltungsplans aufgrund der Vorprüfung. Beschluss zur Freigabe des Gestaltungsplanes zur öffentlichen Auflage / Erlass des Gestaltungsplans durch die Gemeindebehörde.

5. Öffentliche Planaufgabe während 20 Tagen (§ 29 Abs. 1 PBG).

Eröffnung Planaufgabe (§ 30 Abs. 1 PBG):

- Veröffentlichung im kantonalen Amtsblatt
- öffentliche Bekanntmachung in der Gemeinde
- schriftliche Mitteilung (eingeschrieben) an die betroffenen Grundeigentümer, die in der Gemeinde keinen Wohnsitz oder Sitz haben, soweit Namen und Adressen bekannt sind

Inhalt der Veröffentlichung, Bekanntmachung und Mitteilung (§ 30 Abs. 2 PBG):

- Name der Gemeinde, in welcher der Gestaltungsplan (ggf. mit Baulandumlegung) aufgelegt wird, die Art des aufgelegten Planes und das vom Plan betroffene Gebiet
- Ort, Beginn und Ende der Auflage.
- Hinweis auf Einsprachemöglichkeit (§ 31 Abs. 1 PBG)
- Hinweis auf Referendumsmöglichkeit gemäss § 24 Abs. 3 PBG

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)

Ausnahme von der öffentlichen Auflage (gemäss § 29 Abs. 2 PBG):

- schriftliche Mitteilung an die betroffenen Grundeigentümer

Falls eine Abweichung betreffend Grenzabstände, Höhenmasse, Gebäudelänge oder Gebäudebreite vorliegt und das Referendum zustande kommt.

6. Prüfung der Einsprachen (§ 31 Abs. 2 PBG) und des Gestaltungsplans

Durch die Gemeindebehörde (§ 4 Abs. 3 PBG).

Eventuell Neuauflage (§ 31 Abs. 4 PBG).

Eröffnen der Einspracheentscheide mit folgendem Rechtsmittel:

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.

7. Gemeindeabstimmung (Beschluss Gemeindeversammlung / Urnenabstimmung)

8. Genehmigung des Gestaltungsplans durch das Departement für Bau und Umwelt (§ 5 PBG)

Allfällige **Rekursbehandlung** durch das Departement für Bau und Umwelt.

Im Falle einer Nichtgenehmigung veröffentlicht das Departement für Bau und Umwelt den Entscheid im Amtsblatt.

9. Inkraftsetzung Die Gemeindebehörde beschliesst den Zeitpunkt des Inkrafttretens des Gestaltungsplans (§ 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).

Bemerkung:

Falls eine Einsprache vorliegt und das Referendum ergriffen wurde:

Kommt bei abgewiesener Einsprache das Referendum zustande, ist ein allfälliger Rekurs gegen den Gemeindeversammlungsbeschluss zu richten.

Checkliste Nr. 4.4: Einzureichende Unterlagen Baulinienplan

Schriftliches Gesuch der Gemeindebehörde um Genehmigung / Vorprüfung

Beilagen bei Genehmigungsgesuchen

- Protokollauszug Gemeinderatsbeschluss
- Hinweise auf Einsprachen

Beilagen bei Vorprüfungsgesuchen

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

Pläne, Vorschriften und Planungsbericht

Baulinienplan mit Planungsbericht (mindestens 3-fach)

Planungsbericht (Art. 47 RPV)

Allgemeine Erläuterungen vgl. **Checkliste Nr. 2.3**

Mögliche Inhalte der Kapitel

1. Planungsgegenstand und Ziele

- Was ist Anlass und Gegenstand des Baulinienplans (materiell, örtlich usw.)?
- Welche Ziele sollen mit der Planungsvorlage umgesetzt werden?

2. Ausgangslage, Rahmenbedingungen

- Kurzbeschreibung der materiellen Ausgangslage (bestehende Verhältnisse, Probleme)
- Auslöser der Planung?
- Welche Randbedingungen bestehen?

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

- Darlegung besonderer Gründe bei Abweichungen von den Gewässer-, Wald- und Strassenabständen (§§ 75 f. PBG, § 44 StrWG) mit Baulinien
- 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 (zu schützende Natur- und Kulturobjekte, Ortsbildschutz usw.) (Art. 26 Abs. 2 RPG, § 5 Abs. 3 PBG)
- 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 (NHG TG, LSV, USG, WaG, usw.)

7. Zusammenfassung und Ausblick

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

Checkliste Nr. 4.5: Baulinienplanverfahren

1. Ausarbeitung Baulinienplan mit Information und Mitwirkung der Bevölkerung im Sinne von § 9 Abs. 1 PBG, Art. 4 RPG. Betreffend Bezug Geodaten und Geodaten-Check siehe Kapitel 7.5

2. Beratung Entwurf Baulinienplan durch Gemeindebehörde und ggf. Beschluss zur Freigabe des Baulinienplanes zur Vorprüfung durch das Departement für Bau und Umwelt (§ 11 PBG, fakultativ). Ggf. Änderung des Baulinienplans aufgrund der Vorprüfung. Beschluss zur Freigabe des Baulinienplans zur öffentlichen Auflage / Erlass des Baulinienplans durch die Gemeindebehörde.

3. Öffentliche Planauflage während 20 Tagen (§ 29 Abs. 1 PBG).

Eröffnung Planauflage (§ 30 Abs. 1 PBG):

- Veröffentlichung im kantonalen Amtsblatt
- öffentliche Bekanntmachung in der Gemeinde
- schriftliche Mitteilung (eingeschrieben) an die betroffenen Grundeigentümer, die in der Gemeinde keinen Wohnsitz oder Sitz haben, soweit Namen und Adressen bekannt sind

Inhalt der Veröffentlichung, Bekanntmachung und Mitteilung (§ 30 Abs. 2 PBG):

- Name der Gemeinde, in welcher der Baulinienplan aufgelegt wird, die Art des aufgelegten Planes und das vom Plan betroffene Gebiet
- Ort, Beginn und Ende der Auflage
- Hinweis auf Einsprachemöglichkeit (§ 31 Abs. 2 PBG)

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)

Ausnahme von der öffentlichen Auflage gemäss § 29 Abs. 2 PBG

- schriftliche Mitteilung an die betroffenen Grundeigentümer

4. Prüfung der Einsprachen (§ 31 Abs. 2 PBG) und des Baulinienplans durch die Gemeindebehörde (§ 4 Abs. 3 PBG).

Eventuell Neuauflage (§ 31 Abs. 4 PBG)

Eröffnen der Einspracheentscheide mit folgendem Rechtsmittel:

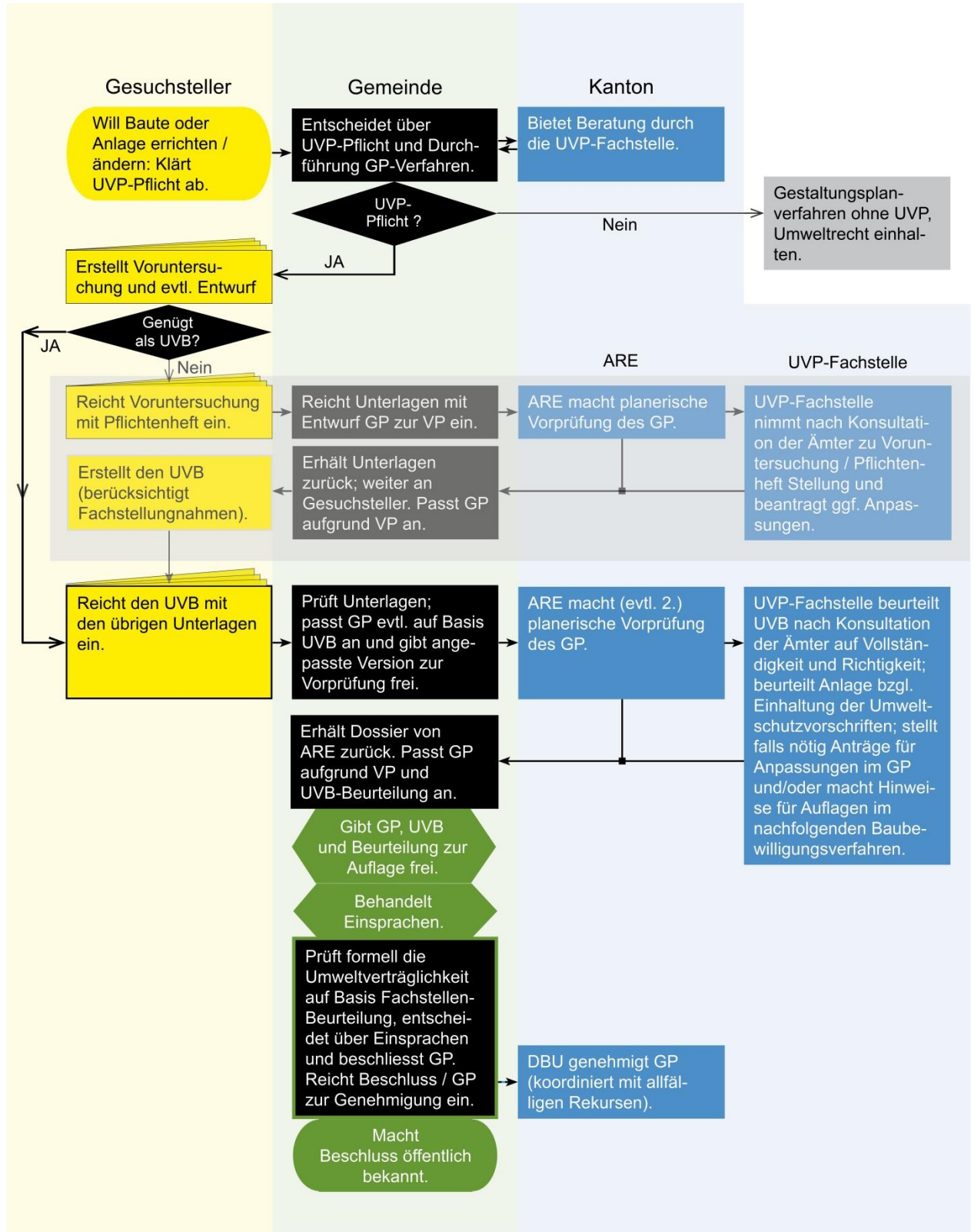
Gegen diesen Einspracheentscheid kann innert 20 Tagen beim Departement für Bau und Umwelt des Kantons Thurgau, 8510 Frauenfeld, Rekurs erhoben werden. Der Rekurs hat eine Begründung und einen Antrag zu enthalten. Er ist im Doppel einzureichen und der Einspracheentscheid ist beizulegen.

5. Genehmigung des Baulinienplans durch das Departement für Bau und Umwelt (§ 5 PBG). Allfällige **Rekursbehandlung** durch das Departement für Bau und Umwelt.

Im Falle einer Nichtgenehmigung veröffentlicht das Departement für Bau und Umwelt den Entscheid im Amtsblatt.

6. Inkraftsetzung Die Gemeindebehörde beschliesst den Zeitpunkt des Inkrafttretens des Baulinienplans (§ 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).

Beilage Nr. 4.1: Umweltverträglichkeitsprüfung im Gestaltungsplanverfahren



Beilage Nr. 4.2: Gestaltungsplanverfahren mit Landumlegung

6.2.1. Gestaltungsplan mit Landumlegung und Erschliessung			
	Gestaltungsplan (GP)	Landumlegung (LU)	Erschliessung
Phase 1	<p>Vorabklärungen Varianten, Bezugsgebiet Varianten- und Bezugsgebietsentscheid Gemeinderat</p>		
Phase 2	<p>Beschluss zur Durchführung eines GP Information und Mitwirkung der Grundeigentümer (Art. 5 RPG / § 9 PBG) Präsentation Varianten</p> <p>Einleitungsbeschluss (fakultativ; § 27 PBG)</p> <ul style="list-style-type: none"> • Festlegung Perimeter • Öffentliche Auflage + Publikation im Amtsblatt • Einsprache (§ 29 PBG) <p>Rekurs beim DBU innert 20 Tagen (§ 31 Abs. 1 PBG) Beschwerde beim Vger innert 20 Tagen (§ 54 VRG)</p>	<p>Beschluss über Durchführung einer LU (Einleitungsbeschluss) Wenn im Baugebiet bestimmte nicht überbaute Parzellen wegen Form oder Grösse einzelner Grundstücke nicht zweckmässig überbaut oder überbaute Gebiete nicht anders saniert werden können.</p> <p><i>Inhalt</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Begründung der Notwendigkeit • Festlegen des Umgrenzungsplans (Perimeter) • Festlegung Neuzuteilung (nach Flächen oder Wert) <p><i>Bekanntgabe der Durchführung</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • öffentliche Auflage und Bekanntgabe in Gde. • Schriftliche Mitteilung an Grundeigentümer • Einsprache innert 20 Tagen beim Gemeinderat (§ 54 PBG) 	
Phase 3	<p>Ausarbeitung materieller GP-Inhalt (§§ 23, 24 PBG)</p> <ul style="list-style-type: none"> • Entwürfe • Information und Mitwirkung der Grundeigentümer • Bereinigung Entwürfe <p>Vorprüfung GP mit LU durch DBU (§ 11 PBG / fakultativ) Ev. Bereinigung</p>	<p>Rekurs beim DBU innert 20 Tagen Beschwerde beim Vger innert 20 Tagen</p> <p><i>Erkenntnis aus GP für Ausarbeitung der materiellen LU (Zuteilungsbeschluss)</i> Ev. Bewertung Entwürfe Information und Mitwirkung der Grundeigentümer Einbezug Grundbuchamt Bereinigung Entwürfe</p>	
Phase 4	<p>Erläss Inhalt Gestaltungsplan (materieller GP; §§ 23, 24 PBG)</p> <ul style="list-style-type: none"> • Beschlussfassung Gemeinderat (§ 4/3 PBG) • Öffentliche Planaufgabe 20 Tage (§ 29 PBG) • Schriftliche Mitteilung an betroffene Grundeigentümer ohne Wohnsitz in Gde. (§ 30 PBG) <p>Einsprache während Auflagefrist (§ 31 PBG) Einspracheentscheid</p> <p>Ev. fak. Referendum während Auflagefrist: bei Abweichung von Regelbauweise nach § 24/2 PBG</p> <p>Rekurs beim DBU innert 20 Tagen Beschwerde beim Vger innert 20 Tagen</p> <p>Ev. Gemeindeabstimmung</p> <p>Genehmigung GP durch DBU (§ 5 PBG)</p>	<p>Zuteilungsbeschluss (Neuzuteilung) <i>Inhalt</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Situationsplan alter und neuer Bestand • Anspruchswerte der einzelnen Grundeigentümer (prozentualer Abzug) • Fläche oder Wert der Neuzuteilungen • Angabe über Veränderung der Dienstbarkeiten, Grundlasten, Vor- und Anmerkungen sowie Grundpfandverhältnisse (Lastenbereinigung) • Geldausgleichstabelle <p><i>Verfahren</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Beschluss Gemeinderat • Öffentliche Auflage (§ 30 PBG) • Publikation Amtsblatt (§ 30 PBG) • Schriftl. Mitteilung an Grundeigentümer (§ 30 PBG) <p>Einsprache während Auflagefrist (§ 31 PBG)</p> <p>Rekurs beim DBU innert 20 Tagen</p> <p>Beschwerde beim Vger Innert 20 Tagen</p>	
Phase 5		<p>Grundbuchamtlicher Vollzug / Vermessungsurkunde Eigentum</p> <ul style="list-style-type: none"> • Beschränkt dingliche Rechte • Rückwärtige Vermarkung • Geldausgleich (§ 55 Abs. 4 PBG) <p>Beschluss über Kostenverteiler LU (§ 61 PBG)</p> <ul style="list-style-type: none"> • Kostenverteilung nach Fläche oder Wert der betroffenen Grundstücke • Eröffnung an Grundeigentümer • Rekurs an Enteignungskommission 	<p>Entscheid zur Ausführung der Erschliessungsanlagen / Projektierung der Erschliessungsanlagen</p> <p>Projektaufgabe mit Kostenverteiler</p> <p>Ausführung der Erschliessungsanlagen inkl. anschl. Vermarkung</p> <p>Baubrechnung mit Kostenverteiler</p>