

# **Erläuterungen zum Planungs- und Baugesetz**

## **4. Zonenplan und Baureglement**

# Inhaltsverzeichnis

---

<b>4</b>	<b>ZONENPLAN UND BAUREGLEMENT</b>	<b>3</b>
<b>4.1</b>	<b>Allgemeines</b>	<b>3</b>
<b>4.2</b>	<b>Zonenplan</b>	<b>4</b>
<b>4.3</b>	<b>Baureglement</b>	<b>5</b>
4.3.1	Allgemeines	5
4.3.2	Systematik von Baureglementen	6
<b>4.4</b>	<b>Nutzungszonen</b>	<b>9</b>
4.4.1	Industrie- und Gewebezonen	9
<b>4.5</b>	<b>Überprüfung von Zonenplan und Baureglement</b>	<b>11</b>
<b>4.6</b>	<b>Planungszone</b>	<b>11</b>
4.6.1	Zweck, Geltungsdauer	11
4.6.2	Wirkung	11
4.6.3	Erlass	11
4.6.4	Ende	12
<b>4.7</b>	<b>Übergangsrecht</b>	<b>12</b>
<b>4.8</b>	<b>Verfahren, Zuständigkeit, Mitwirkung</b>	<b>13</b>
4.8.1	Verfahren, Zuständigkeit	13
4.8.2	Mitwirkung und Information	14
4.8.3	Vorprüfung	14
<b>4.9</b>	<b>Checklisten</b>	<b>15</b>
4.9.1	Checkliste Nr. 1: Erlass Zonenplan und Baureglement (§ 5 Abs. 1 PBG): Zuständigkeit Gemeinde	15
4.9.2	Checkliste Nr. 2: Erlass von geringfügigen Änderungen von Zonenplan und Baureglement (§ 5 Abs. 2 PBG): Zuständigkeit Gemeindebehörde	17
4.9.3	Checkliste Nr. 3: Aktenverzeichnis	19
<b>4.10</b>	<b>Beilagen</b>	<b>21</b>
4.10.1	Beilage Nr. 1: Deckblatt - Zonenplan / Baureglement	21
4.10.2	Beilage Nr. 2: Zonenplan - Legendenstruktur	22

# 4 Zonenplan und Baureglement

## 4.1 Allgemeines

Zonenplan und Baureglement bilden die planerische Grundordnung einer Gemeinde. Diese Ordnung wird auch als Rahmennutzungsplan bezeichnet. Zusammen mit dem kommunalen Richtplan (vgl. Kapitel 6) handelt es sich um die Ortsplanung einer Gemeinde (§ 7 Abs. 1 PBG, RB 700). Diese hat eine zweckmässige und haushälterische Nutzung des Bodens sowie eine geordnete Besiedlung zu gewährleisten (§ 12 Abs. 1 PBG).

Neben kommunalen Zielsetzungen hat die Grundordnung gemäss § 33 PBG die Vorgaben des kantonalen Richtplanes (KRP) sowie den Grundsatz der haushälterischen Bodennutzung zu erfüllen. Ferner sind die Ziele und materiellen Planungsgrundsätze des Bundesgesetzes über die Raumplanung (Art. 1, 3, 15 RPG, SR 700) sowie insbesondere Bundesgesetze über den Umweltschutz und den Wald, aber auch kantonale Gesetze wie das Planungs- und Baugesetz (PBG), zu beachten. Ferner sind Anliegen des Natur- und Landschaftsschutzes, der Denkmalpflege, der Ökologie und Prinzipien der Nachhaltigkeit zu erfüllen.

Der Erlass der Grundordnung ist eine politisch und sachlich komplexe Aufgabe (vgl. Abbildung Nr. 1). So sind die im konkreten Fall massgebenden Ziele und Grundsätze optimal zu berücksichtigen. Andererseits sind alle öffentlichen und privaten Interessen umfassend abzustimmen und abzuwägen (Art. 1, 3 RPV). Zonenplan und Baureglement sind für jedermann, d.h. für Behörden und Private verbindlich.

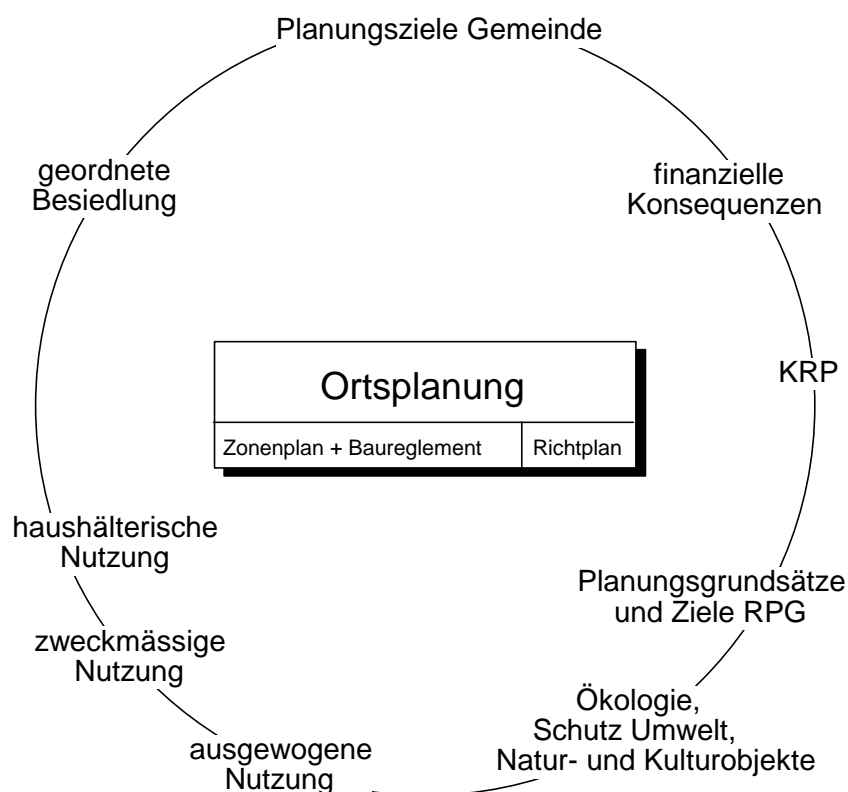


Abbildung Nr. 1

## 4.2 Zonenplan

Zentrale Aussage des Zonenplans ist die Aufteilung des Gemeindegebietes in das Bau- und das Nichtbauggebiet. Der Zonenplan hat das Gemeindegebiet lückenlos zu umfassen. Er regelt die für die einzelnen Gebiete zulässige Bodennutzung allgemeinverbindlich.

Das Bau- und das Nichtbauggebiet sind in Nutzungszonen zu unterteilen. Diesbezüglich wird auf die in § 13 PBG aufgeführten Nutzungszonen hingewiesen. Diese Aufzählung ist nicht abschliessend. Die Gemeinde kann bei Notwendigkeit weitere Nutzungszonentypen vorsehen (z.B. Dorfzone, Golfplatzzone). Bei diesen muss es sich zweifelsfrei aber um Nutzungszonen des Bau- oder des Nichtbauggebiets handeln. Die Nutzungszonen haben eine zweckmässige und haushälterische Nutzung des Bodens sowie eine geordnete Besiedlung zu gewährleisten (§ 12 Abs. 1 PBG). Bei der Ausscheidung und inhaltlichen Ausgestaltung (vgl. Kapitel 4.3) sind namentlich die Planungsziele und die materiellen Planungsgrundsätze (Art. 1, 3 RPG) zu beachten.

Bauzonen dürfen nur Land umfassen, dass sich für die Überbauung eignet und weitgehend überbaut ist oder voraussichtlich innert 15 Jahren benötigt und erschlossen wird.

Aufgrund des Postulats der haushälterischen Nutzung sind bauliche Nutzungsreserven zu erfassen und möglichst im Rahmen der Ortsplanung zu aktivieren (Art. 47 Abs. 2 RPV).

Bei der Wahl und der Grösse der Bauzonen sind die Anforderungen des kantonalen Richtplans (kantonale Wirtschaftsschwerpunkte, Siedlungsstruktur, Flächenbilanz, Begrenzung des Siedlungsgebietes aus übergeordneten Interessen) zu beachten.

Die Gemeinden müssen Bauzonen innert 15 Jahren erschliessen. Dies bedingt eine Abstimmung des Baugebiets mit der kommunalen Finanzplanung. Diesbezüglich ist das Erschliessungsprogramm von besonderer Bedeutung (vgl. Kapitel 3). Auch sollte der Baulandverflüssigung bzw. -erhältlichkeit Beachtung geschenkt werden (z.B. Kaufrechtsverträge, Landkreditkonto).

Zum Schutz des Kulturlandes und der Landschaft sowie zur Vermeidung der Streusiedlung ist das Baugebiet kompakt und zusammenhängend anzuordnen. Von diesem Anordnungsprinzip kann nur in ausgewiesenen Einzelfällen (z.B. Bauzone für Schiessanlage) abgewichen werden. Andernfalls resultieren rechtswidrige Minibauzonen. Im Rahmen der Vorgaben des kantonalen Richtplans (Ziffer 1.7) können im Nichtbauggebiet eingestreute Kleinsiedlungen besonderen Zonen nach Art. 33 RPV (z.B. Weilerzonen) zugewiesen werden.

Bau- und Nichtbauzonen können mit Zonen überlagert werden (§ 14 PBG). Dabei sind etwa die Gestaltungsplan- oder Wettbewerbspflicht, aber auch Schutzzonen (Ortbildschutz, Umgebungsschutz) zu erwähnen. Im Zusammenhang mit der Gestaltungsplanpflicht ist indes zu beachten, dass bereits die überlagerte Nutzungszone (z.B. Wohnzone W2) über eine hinreichende Grundordnung bzw. Regelbauweise im Sinne von § 12 Abs. 2 PBG verfügen muss. Nicht rechtmässig ist, wenn die Grundordnung erst im Rahmen des Gestaltungsplanes geschaffen wird (VGE V 171 vom 29. Mai 1996). Ferner sind die von der Gestaltungsplanpflicht betroffenen Grundeigentümer schriftlich darüber zu orientieren (TVR 1995, Nr. 22).

Auch das Nichtbauggebiet ist in sachgerechte Nutzungszonen im Sinne von § 13 Ziffer 2 PBG zu unterteilen. Zunächst ist die Landwirtschaftszone zu erwähnen. Diese hat

gemäss Art. 16 Abs. 1 RPG verschiedenste Aufgaben zu erfüllen. So ist vorweg auf die langfristige Sicherung der Ernährungsbasis des Landes (vgl. Fruchtfolgeflächen gemäss Art. 26 ff. RPV) hinzuweisen. Landwirtschaftszonen haben möglichst grössere und zusammenhängende Flächen zu umfassen. Daneben dienen Landwirtschaftszonen auch der Erhaltung des Landschafts- und Erholungsraumes oder dem ökologischen Ausgleich. Entsprechend ihrer umfassenden Funktionen sind Landwirtschaftszonen weitgehend von Überbauungen freizuhalten. Auch Gebiete, die im Gesamtinteresse landwirtschaftlich bewirtschaftet werden sollen, wie Hanglagen und Restflächen, sind Landwirtschaftszonen zuzuweisen. Des Weiteren kann diese auch in Nutzungszonen unterteilt werden. Diesbezüglich ist vor allem die „Landwirtschaftszone für besondere Nutzungen gemäss Art. 16a Abs. 3 RPG“ (§ 13 Ziffer 2 lit. f PBG) zu erwähnen. In den dafür zulässigen Gebieten gemäss kantonalem Richtplan können Gemeinden solche Zonen erlassen.

Schliesslich können auch im Nichtbaugebiet Schutzzonen (Art. 17 RPG) und überlagerte Zonen (§ 14 PBG) ausgeschieden werden.

## 4.3 Baureglement

### 4.3.1 Allgemeines

Das Baureglement ordnet unter anderem, was in den einzelnen Nutzungszonen zu gelten hat. Abgestimmt auf die spezifischen Anforderungen der Nutzungszonen sind entsprechende Regelungen zu treffen. § 12 Abs. 2 PBG enthält eine Liste mit möglichen Regelungsinhalten. Um den vielfältigen planerischen Anliegen entsprechen zu können, ist diese Liste nicht abschliessend. Die Zulässigkeit von weiteren Nutzungszonen wird namentlich durch die in Abs. 1 von § 12 PBG erwähnten Anforderungen begrenzt, der eine zweckmässige und haushälterische Nutzung des Bodens sowie eine geordnete Besiedlung verlangt. Die Zonenvorschriften müssen verhältnismässig und notwendig sein.

Zur Gewährleistung der vorgenannten Anforderungen ist für Bauzonen in der Regel mindestens das Folgende zu regeln:

- Zonenzweck
- Baudichte (Ausnutzungsziffer, Baumassenziffer)
- generelles Immissionsmass (z.B. nicht störend, mässig störend, stark störend)
- spezifisches Immissionsmass (Empfindlichkeitsstufen)
- Grenzabstände für Bauten und Anlagen
- Gebäudelängen und -tiefen
- Höhe der Bauten und Anlagen (in Metermassen oder Geschossen)
- Bauweise (offen, halboffen, geschlossen)
- Gestaltungs- und Umgebungsvorschriften (bei Bedarf, z.B. in Schutzzonen erhöhte Anforderungen vorsehen)

Abgestimmt auf die jeweiligen spezifischen Anforderungen, sind auch für Nichtbauzonen notwendige Regelungen zu treffen. Zwingend ist die Regelung des Zwecks der jeweiligen Nichtbauzone. Aufgrund des Umstandes, dass es sich um Nichtbauzonen handelt, kann bisweilen auf weitergehende Regelungen verzichtet

werden (z.B. in Naturschutzzonen). Generell kann die Regelungsdichte im Vergleich zu Bauzonen geringer sein.

Abschliessende Bestimmungen des übergeordneten Rechts (z.B. PBG, PBV) können mit dem Baureglement nicht geändert werden. Dazu gehören:

- Planungsinstrumente
- Verfahrensvorschriften
- Definitionen, Begriffe
- Messweisen
- Baubewilligungsverfahren
- Strafbestimmungen
- Materielle Regelungen (z.B. Strassenabstände § 44 StrWG).

### 4.3.2 Systematik von Baureglementen

Gesetze des Kantons und des Bundes regeln verschiedene Aspekte für die Planung und das Bauen abschliessend. Solche abschliessenden Regelungen können von den Gemeinden nicht geändert werden. Sie gelten auch ohne Wiedergabe im Baureglement. Die Intensität der Wiedergabe der abschliessenden Regelungen im Baureglement führt vereinfacht ausgedrückt zu drei Reglementstypen (vgl. Abb. Nr. 2).

<b>Volltyp</b>	<b>Erweiterter Typ</b>	<b>Minibaureglement</b>	<p><b>Aufträge für Gemeinden</b></p> <p>Zonenvorschrift im Sinne von § 12 PBG, wie:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Zonenzweck</li> <li>- Nutzungsanteile, Durchmischung</li> <li>- Gestaltungsvorschriften Bauten und Anlagen</li> <li>- Gebäudedimensionen</li> <li>- Grenzabstände</li> <li>- etc.</li> </ul>
			<p><b>Ermächtigungen für Gemeinden</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Terrainveränderungen (§ 69 PBG)</li> <li>- Abstellplätze (§ 72 PBG)</li> <li>- Abweichungen vom Gesetz über Flur und Garten (§ 84 PBG)</li> <li>- Baubewilligungsgebühren, Auslagen (§ 105 PBG)</li> <li>- Bauliniendefinitionen (§ 17 Abs. 2 PBG)</li> </ul>
			<p><b>Abschliessende Regelungen</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Verfahren</li> <li>- Messweisen</li> <li>- Rechtsmittel</li> <li>- Ausnahmbewilligungen</li> <li>- Planungsinstrumente</li> <li>- usw.</li> </ul>

Abbildung Nr. 2

## Minibaureglement

Minibaureglemente enthalten lediglich die erforderlichen kommunalen Regelungen, die sich im Wesentlichen aus der Umsetzung von § 12 Abs. 1 PBG ergeben. Dies wird an folgendem Beispiel erläutert:

Gestützt auf § 12 PBG regelt die Gemeinde für die Wohnzone x die Baudichte mit einer Ausnützungsziffer. Die Messweise zur Berechnung der Ausnützung ist in den §§ 10 und 11 der Verordnung zum PBG abschliessend geordnet. Entsprechend der Idee des Minibaureglementes wird diese Messweise im Baureglement nicht wiedergegeben. Man geht davon aus, dass Baufachleute und Behörden entsprechend kundig sind. Der Anhang des Baureglementes kann eine Liste mit entsprechenden Stichworten der übergeordneten Bestimmungen enthalten. Im vorliegenden Beispiel: Ausnützungsziffer vgl. §§ 9, 10, 11 PBV.

### Mögliche Gliederung Baureglement

- **Allgemeine Bestimmungen**  
Zweck des BauR oder Änderungen der Zuständigkeit (§ 5 Abs. 4 PBG) etc.
- **Nutzungszonen**  
Dieser Abschnitt behandelt vorweg Zweck, zulässige Bauten und Anlagen und Regelbauweise der Nutzungszonen. Unterteilt in:  
A) Zonen des Baugebietes  
B) Zonen des Nichtbaugebietes
- **Bau- und Umgebungsvorschriften**  
Dieser Abschnitt behandelt vorweg Vorschriften für Bauten und Anlagen und der Umgebung. Ferner auch spezielle Definitionen (z.B. Kleinbauten) und Vorschriften, zu deren Erlass die Gemeinde ermächtigt ist (z.B. § 84 PBG).
- **Baubewilligungsgebühren**
- **Schlussbestimmungen**  
Regelungen betreffend dem Inkrafttreten der neuen und dem Ausserkrafttreten der alten Regelungen sowie, falls erforderlich, Übergangsbestimmungen.

### Erweiterter Typ

Zusätzlich zu den erforderlichen kommunalen Regelungen enthält dieser Typ verschiedene ausgewählte Normen des übergeordneten Rechts, welche die jeweilig beschriebenen Sachverhalte abschliessend regeln (z.B. Messweisen). Oft werden diese Normen nur teilweise oder falsch wiedergegeben, was an deren Geltung zwar nichts ändert, aber kaum der Rechtssicherheit dient. Zudem kann eine aus der übergeordneten Gesetzessystematik herausgerissene Norm trotz korrekter Wiedergabe eine andere gesetzliche Wirkung entfalten. Auch eine Revision des übergeordneten Rechts kann zu Widersprüchen in den kommunalen Baureglementen führen, wenn die Regelungen nicht laufend aktualisiert werden, was aufwändig ist und eine grosse Übersicht verlangt.

### Mögliche Gliederung Baureglement

- **Allgemeine Bestimmungen**  
Zweck des BauR oder Änderungen der Zuständigkeit (§ 5 Abs. 4 PBG) etc.
- **Planungsinstrumente**  
Erwähnung der verschiedenen Planungsinstrumente
- **Nutzungszonen**  
Dieser Abschnitt behandelt vorweg Zweck, zulässige Bauten und Anlagen und Regelbauweise der Nutzungszonen. Unterteilt in:

- A) Zonen des Baugebietes
- B) Zonen des Nichtbaugebietes
- **Erschliessung**  
Regelungen zur Erschliessungspflicht, gebundene Ausgaben, etc.
- **Bau- und Umgebungsvorschriften, Messweisen**  
Dieser Abschnitt behandelt vorweg Vorschriften für Bauten und Anlagen und der Umgebung. Ferner auch spezielle Definitionen (z.B. Kleinbauten) und Vorschriften, zu deren Erlass die Gemeinde ermächtigt ist (z.B. § 84 PBG).  
Wiedergabe der Messweisen und Begriffe wie beispielsweise §§ 4ff PBV
- **Bewilligungsverfahren**  
Bewilligungspflicht, Auflage, Einspracheverfahren, etc.
- **Vollzug**  
Einstellung Bauarbeiten, Widerhandlungen, etc.
- **Baubewilligungsgebühren**
- **Schlussbestimmungen**  
Regelungen betreffend Inkrafttreten des neuen und das Ausserkrafttreten der alten Regelungen sowie, falls erforderlich, Übergangsbestimmungen.

## **Volltyp**

Zentrales Merkmal ist im Vergleich zum erweiterten Typ eine noch intensivere Wiedergabe von abschliessenden Bestimmungen des Planungs- und Baugesetzes. Zudem enthält es häufig auch Bestimmungen aus weiteren Gesetzen des Bundes (z.B. Bundesgesetz über die Raumplanung, Umweltschutzgesetz, usw.) und des Kantons (z.B. Gesetz über Strassen und Wege, etc.). Dies führt zu umfangreichen Baureglementen. Dieser Volltyp wird im Wesentlichen mit dem Hinweis begründet, dass Bauwillige im Baureglement eine möglichst umfassende Darstellung der baurechtlich relevanten Bestimmungen erhalten sollen. Die Erfahrung zeigt, dass es sich in allen Fällen um eine eher zufällige Anhäufung von Bestimmungen handelt. Bei Abstimmungen ist zu beachten, dass übergeordnete Bestimmungen wie z.B. die Messweisen nicht geändert werden können.

## **Mögliche Gliederung Baureglement**

- Analog erweiterter Typ

## **Fazit / Empfehlung**

Aus Gründen der gesetzgeberischen Zuständigkeit der Gemeinde, der Rechtssicherheit, der Übersichtlichkeit sowie als sinnvoller Deregulierungsbeitrag sind Minibaureglemente vorzuziehen. Mit einem Stichwortverzeichnis kann eine allenfalls erwünschte Verknüpfung mit dem übergeordneten Recht hergestellt werden. Minibaureglemente sind übersichtlich und wohltuend kurz.

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. Diese Aspekte sind im Planungsbericht zu erläutern (vgl. Checkliste Nr. 3, Kapitel 4.9.3).



## 4.4 Nutzungszonen

### 4.4.1 Industrie- und Gewerbebezonen

#### Übergeordnete Planung und Gesetzgebung

Im Zusammenhang mit der Planung von Industrie- und Gewerbebezonen (Arbeitszonen) sind neben kommunalen Zielen auch Vorgaben der übergeordneten Planung und Gesetzgebung zu beachten. Letztere werden nachfolgend skizziert.

Gemäss Art. 1 RPG und § 1 Abs. 3 PBG sind mit Massnahmen der Raumplanung insbesondere die räumlichen Voraussetzungen für die Wirtschaft zu schaffen. Die Leitlinien zur künftigen räumlichen Entwicklung des Kantons Thurgau (Raumordnungspolitik) verlangen namentlich die Erhaltung und Förderung der Wettbewerbsfähigkeit des Wirtschaftsstandortes Thurgau.

Der kantonale Richtplan enthält Planungsgrundsätze zur Siedlungsentwicklung und Siedlungsstruktur. So soll im Interesse einer konzentrierten Siedlungsentwicklung die Nachfrage nach zusätzlichen Wohn- und Arbeitsplätzen zur Hauptsache in den Zentren und den zentralen Orten in Entwicklungsräumen abgedeckt werden (Ziffern 1.1.1 und 1.1.2 Richtplantext) und neue Flächenansprüche, wenn immer möglich, innerhalb des bereits überbauten Gebietes befriedigt werden. Dementsprechend weist der kantonale Richtplan den Gemeinden unterschiedliche Funktionen zu (Ziffer 1.1.2 Richtplantext). Ein weiterer Planungsgrundsatz gebietet, die wirtschaftliche Entwicklung im Kanton Thurgau sei zu unterstützen und entwicklungsträchtige Standorte mit gutem Anschluss an das übergeordnete Verkehrsnetz seien besonders zu fördern (Ziffer 1.2 Richtplantext). Die Industrie- und Gewerbegebiete von kantonaler und regionaler Bedeutung sind in Ziffer 1.2 des Richtplanes festgesetzt. Diese Festsetzung verlangt von den Gemeinden die Ausscheidung von entsprechenden Nutzungszonen.

Das Baureglement hat nach § 12 Abs. 1 PBG eine zweckmässige und haushälterische Nutzung des Bodens sowie eine geordnete Besiedlung zu gewährleisten. Von den im 2. Absatz aufgeführten Regelungsmöglichkeiten kann nur Gebrauch gemacht werden, soweit die entsprechende kommunale Regelung nachweislich erforderlich und verhältnismässig ist. Leitlinien sind neben den in § 12 Abs. 1 PBG aufgeführten Vorgaben vor allem die Ziele und materiellen Planungsgrundsätze des RPG (Art. 1 und 3 RPG).

#### Grundsätze für die Regelungen

Auch in Industrie- und Gewerbebezonen sind die Aspekte Nutzungsart, Nutzungsmass und Regelbauvorschriften grundsätzlich zu behandeln. Jedoch können auf Grund der unterschiedlichen Verhältnisse und wegen der sich ständig wechselnden Bedürfnisse keine allgemeingültigen Detailregelungen, sondern unter Berücksichtigung der übergeordneten Planung und Gesetzgebung nur einige Grundzüge aufgelistet werden.

- Ausscheidung, Lage, Dimensionierung und Umschreibung der Industrie- und Gewerbebezonen bedingen ortsbauliche Vorstellungen. Diese sollten in einem kommunalen Leitbild festgelegt werden. Die Vorgaben der übergeordneten Planung sind zu berücksichtigen.
- Gemäss § 12 PBG ist nur das Erforderliche zu regeln. Überreglementierungen sind zu vermeiden. Bei landschaftlich und ortsbaulich heiklen Lagen sowie im Bereich

von Nutzungszonen mit möglicher Wohnnutzung sind detailliertere Regelungen notwendig. Auch in Normalsituationen kann nicht auf die Regelung der maximal zulässigen Gebäudehöhen, minimalen Grenzabständen und maximal zulässigen Baudichte verzichtet werden. Für die Regelung der Baudichte sollte anstelle der Ausnützungsziffer die Baumassenziffer eingesetzt werden (vgl. Richtlinie Nr. 8 / April 1998 Amt für Raumplanung). Die Formulierung von weitergehenden Anforderungen an die Gestaltung gemäss § 12 PBG ist selten im öffentlichen Interesse.

- Die Wirkung der einzelnen Zonenbestimmungen sollte immer im Hinblick auf die Erfüllung der Zielsetzungen geprüft werden. Andernfalls besteht die Gefahr von Widersprüchen bzw. der Verletzung der in § 12 Abs. 1 PBG und Art. 3 RPG enthaltenen Leitplanken und letztlich der fehlenden öffentlichen Interessen.
- Wegen den Veränderungen in der Arbeitswelt und im wirtschaftlichen Umfeld ist eine Unterscheidung zwischen den traditionellen Kategorien Gewerbe, Industrie oder Dienstleistung immer schwieriger. Auch die zukünftigen Entwicklungen sind schwer abzuschätzen. Deshalb sollten flexibel formulierte Zonenvorschriften eine differenzierte Nutzung der Industrie- und Gewerbebezonen ermöglichen. Im Einzelnen heisst das, dass anstelle der früheren Gewerbe- und Industriezonen Arbeitszonen geschaffen werden sollten. In Arbeitszonen wird auf den Versuch einer Definition der Gewerbe- und Industrienutzung verzichtet.
- Lärmige und rauchende Betriebe sind nicht zuletzt infolge der Umweltschutzgesetzgebung und vor allem wegen Veränderungen in der Arbeitswelt immer seltener. Immissionsstarke Betriebe führten zur Unterscheidung von Misch-, Wohn-, Gewerbe- und Industriezonen. In vielen Fällen kann heute nun auf zu detaillierte Nutzungsbeschreibungen verzichtet werden. Eine enge Umschreibung lässt sich gegebenenfalls wegen der damit möglichen Steuerung des Landpreises rechtfertigen. Überdies können aufgrund einer zu offenen Umschreibung des Zonenzwecks am falschen Ort Zentren entstehen oder bestehende Zentren zu stark konkurrenzieren. Diese Effekte entstehen wohl nur in grösseren Ortschaften und Städten. Nur eine Klärung der Wirkung der Bestimmungen schafft diesbezüglich Klarheit. Es gilt aber auch hier der Grundsatz der möglichst offenen Umschreibung, ausser bei klaren ortsbaulichen und städtebaulichen Anforderungen.
- Gestaltungsplanpflichtige Arbeitszonen (§ 14 PBG) mit dem Zweck weitergehende Gestaltungsvorschriften zu erlassen, sind nur in ausgewiesenen Fällen vorzusehen. Davon sind selbstverständlich die gesetzlichen, d.h. obligatorisch notwendigen, Gestaltungspläne im Sinne der §§ 37 und 61 PBG ausgenommen.
- Sofern vorhanden, sollten zur besseren Nutzung von bestehenden ungenutzten Industrie- und Gewerbebauten und Industriebrachen sinnvolle Massnahmen vorgesehen werden (Siedlungsentwicklung nach innen und haushälterische Nutzung).
- Die Problematik Altlasten ist bei der Prüfung der Eignung gemäss Art. 15 RPG zu klären.
- In dörflichen Strukturen sind Mischzonen nach § 13 Ziffer 1 lit. b PBG eigentlichen Arbeitszonen vorzuziehen.
- Zur Vermeidung von Übererschliessungen und zur Gewährleistung von Flexibilität sollte ein nicht zu feinmaschiges Erschliessungsnetz erstellt werden. Bei Bedarf kann es in einem späteren Zeitpunkt immer noch verfeinert werden (vgl. auch PBG-Ordner Kapitel 3, Ziff. 3.1.4).

## 4.5 Überprüfung von Zonenplan und Baureglement

Baureglement und Zonenplan sind von Zeit zu Zeit zu überprüfen und bei erheblich veränderten Verhältnissen nötigenfalls anzupassen (§ 7 Abs. 2 PBG, Art. 21 Abs. 1 RPG). In diesem Zusammenhang wird auf § 113 PBG hingewiesen, der verlangt, dass die Nutzungspläne grundsätzlich bis spätestens 31. März 2001 an das neue PBG hätten angepasst werden müssen, sofern diese Frist vom Departement für Bau und Umwelt aufgrund eines Gesuchs der Gemeinde nicht erstreckt wurde.

## 4.6 Planungszone

### 4.6.1 Zweck, Geltungsdauer

Die Planungszone gemäss § 25 Abs. 1 PBG dient der Sicherstellung planerischer Massnahmen oder der Erschliessung. Sie kann für eine Dauer von bis zu drei Jahren festgelegt werden. Diese Frist kann um höchstens zwei Jahre verlängert werden (§ 25 Abs. 1 und 2 PBG). Die Planungszone kann die ganze Gemeinde oder Teile davon umfassen.

### 4.6.2 Wirkung

Während 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 (§ 27 PBG).

### 4.6.3 Erlass

- Beschlussfassung durch die zuständige Gemeindebehörde.
- Eröffnung:
  - Veröffentlichung der Planungszone im kantonalen Amtsblatt
  - Öffentliche Bekanntmachung in der Gemeinde
  - Schriftliche Mitteilung an Grundeigentümer, die in der Gemeinde keinen Sitz/Wohnsitz haben, sofern deren Namen und Adressen bekannt sind
- Inhalt der Veröffentlichung, Bekanntmachung und Mitteilung:
  - Name der Gemeinde, in welcher der Plan aufgelegt wird
  - Art des aufgelegten Planes (Planungszone)
  - vom Plan betroffenes Gebiet
  - Ort der Auflage
  - Beginn und Ende der Auflage
  - Hinweis auf das Recht zur Einsprache während der Auflagefrist
  - Geltungsdauer
  - planerisches Ziel

- öffentliche Auflage während 20 Tagen
  - Während der Auflagefrist kann Einsprache erheben, wer durch die Planungszone berührt ist und ein schutzwürdiges Interesse hat (§§ 30 und 31 PBG).

Die Planungszone wird mit der Veröffentlichung im kantonalen Amtsblatt wirksam (§ 26 Abs. 3 PBG).

#### 4.6.4 Ende

Die Planungszone fällt mit Inkrafttreten der Massnahmen (z.B. Zonenplan, Gestaltungsplan) dahin, zu deren Sicherstellung sie festgelegt wurde (§ 28 Abs. 1 PBG).

Die Gemeindebehörde muss die Planungszone aufheben, wenn die Gründe, aus denen sie erlassen wurde, wegfallen (§ 28 Abs. 1 PBG).

Wird die Planungszone aufgehoben, muss dies in gleicher Weise geschehen wie beim Erlass (§ 28 Abs. 2 PBG).

## 4.7 Übergangsrecht

Unter dem Regime des Baugesetzes (BauG vom 28. April 1977) war das im Zeitpunkt des Entscheides geltende Recht anzuwenden. Nach dem PBG vom 16. August 1995 und 21. November 2001 ist indessen die Hängigkeit (= Zeitpunkt der Einreichung) eines Baugesuches entscheidend für das anwendbare Recht.

Mit Inkrafttreten des PBG am 1. April 1996 wurde das BauG vom 28. April 1977 grundsätzlich aufgehoben.

Die Nutzungspläne nach bisherigem Recht samt den zugehörigen Vorschriften bleiben gemäss § 111 PBG weiterhin in Kraft, sofern sie sich im Einzelfall nicht als offensichtlich unzulässig oder unzweckmässig erweisen.

Verletzen kommunale Regelungen unmittelbar anwendbare Vorschriften des PBG bzw. der PBV, sind diese seit dem 1. April 1996 aufgehoben (§ 112 Abs. 1 PBG).

Soweit es für den Vollzug der Bau- und Nutzungsordnung erforderlich ist, gelten für all jene Baureglementsbestimmungen, die sich auf die §§ 78, 80, 81 und 82 BauG stützen, die vorgenannten Paragraphen des BauG zusammen mit den entsprechenden Bestimmungen in den §§ 4, 5 und 6 BauV weiterhin (§ 22 PBV), sofern eine von der Gemeinde beantragte Erstreckung der Anpassungsfrist gemäss § 113 PBG vom Departement für Bau und Umwelt genehmigt wurde.

Gemäss § 113 PBG sind insbesondere die Baureglements und Zonenpläne an das RPG anzupassen. Das Departement kann nach dieser Bestimmung diese Frist auf begründetes Gesuch hin erstrecken.

§ 35 Abs. 3 PBG vom 16. August 1995 ermächtigte die Gemeinden, das Baugebiet zur Etappierung der Erschliessung in definitive Bauzonen und Reservebauzonen zu unterteilen. Die Umsetzung des Projektes Brevi hat zur Folge, dass im revidierten

PBG vom 21. November 2001 die §§ 35 Abs. 3 und 36 PBG, welche die Etappierung der Erschliessung und die Umwandlung von Reservebauzonen beinhalten, gestrichen wurden. Dies ist auf das mit Art. 19 Abs. 2 RPG (1. Oktober 1995) eingeführte Erschliessungsprogramm zurückzuführen. Bei diesem Programm handelt es sich ebenfalls um eine Art Erschliessungsetappierung. Im Gegensatz zur Etappierung gemäss § 35 Abs. 3 PBG ist jene hinsichtlich Erschliessungsetappen wesentlich feiner und verbindlicher (vgl. Kapitel 3.1.3). Die erwähnten Streichungen haben zur Folge, dass die Gemeinden inskünftig keine Reservebauzonen oder definitiven Bauzonen mehr vorsehen können. § 111<sup>bis</sup> PBG vom 21. November 2001 verpflichtet die Gemeindebehörden, das Erschliessungsprogramm innert 2 Jahren ab Inkraftsetzung des revidierten PBG vom 21. November 2001 festzulegen. Bei Säumnis kann das Departement für Bau und Umwelt die Ersatzvornahme ergreifen (§ 7 Abs. 3 PBG). Das Departement für Bau und Umwelt kann einer Gemeinde die vorgenannte Frist auf begründetes Gesuch hin erstrecken. Für frühere Zonenpläne, die eine Etappierung der Erschliessung in Reservebauzonen und definitive Bauzonen enthalten, bleibt § 36 PBG (16. August 1995) bis zur Festlegung des Erschliessungsprogramms anwendbar. Es ist ratsam, die Erschliessungsprogramme raschmöglichst zu erstellen.

## **4.8 Verfahren, Zuständigkeit, Mitwirkung**

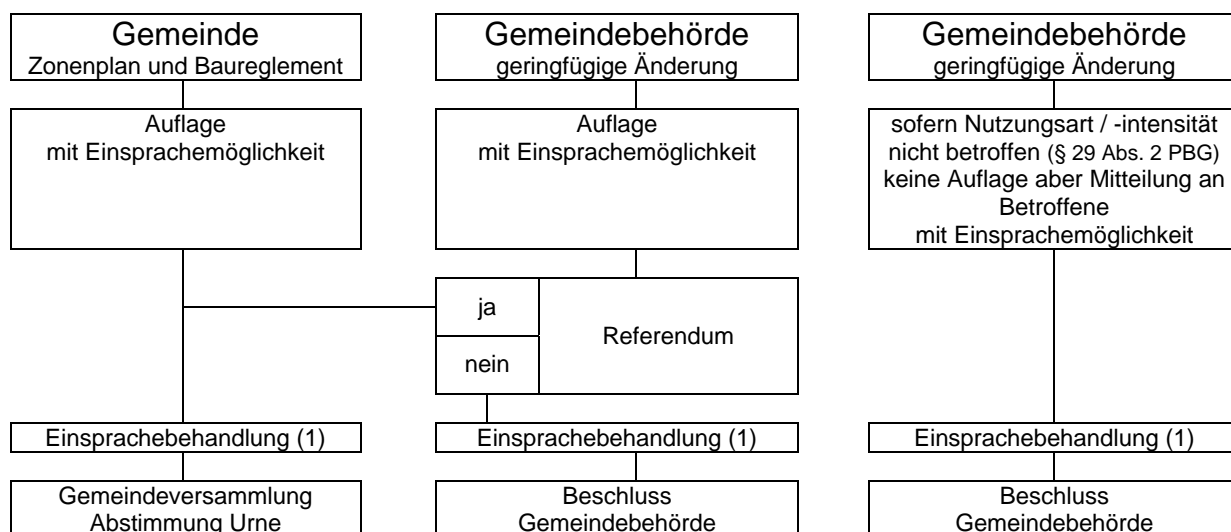
### **4.8.1 Verfahren, Zuständigkeit**

Nach § 5 Abs. 1 PBG erlässt die Gemeinde das Baureglement und den Zonenplan. Diese Befugnis kann einer erweiterten, die Gemeindeversammlung vertretenden Behörde (Gemeindeparlament) übertragen werden (vgl. Abb. Nr. 3 und Kapitel 4.9.1 Checkliste Nr. 1). Dabei bleibt das fakultative Referendum gemäss § 16 Abs. 1 des Gesetzes über die Gemeinden vorbehalten.

Geringfügige Änderungen von Baureglement und Zonenplan können gemäss § 5 Abs. 2 PBG durch die Gemeindebehörde beschlossen werden (vgl. Abb. Nr. 3 und Kapitel 4.9.2 Checkliste Nr. 2). Solche Änderungen sind nach Erledigung der Einsprachen der Gemeinde zu unterbreiten, wenn es ein durch die Gemeindeordnung festgelegter Anteil der Stimmberechtigten während der Auflagefrist verlangt. Wird keine Zahl festgelegt, beträgt das Quorum zehn Prozent. Sofern bei einer geringfügigen Änderung die Nutzungsart / -intensität nicht betroffen ist, ist die Planänderung nicht öffentlich aufzulegen. In diesem Fall entfällt die Möglichkeit des fakultativen Referendums.

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. Der Wille beim Erlass von § 5 Abs. 2 PBG geht eindeutig in Richtung Deregulierung und Verfahrensbeschleunigung, sodass die Kompetenz der Exekutive auch nicht durch quantitative Vorgaben eingeschränkt werden sollte. Bei der Beratung des PBG hatte man vorab Grenzbereinigungen und Bereinigungen am Rande der Bauzone im Auge, wodurch – mit oder ohne Flächenausgleich – insbesondere die sinnvolle Überbauung von Parzellen und ein raumplanerisch besseres Ergebnis ermöglicht werden sollten. 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 2000 Nr. 24).



(1) Bewirkt die Gutheissung von Einsprachen erhebliche Änderungen des aufgelegten Planes samt zugehörigen Vorschriften, ist das Auflageverfahren zu wiederholen. Sind nur einzelne kleine Grundstücke betroffen und werden Nutzungsart und -intensität nicht verändert, kann nach § 29 Abs. 2 PBG verfahren werden.

Abbildung Nr. 3

## 4.8.2 Mitwirkung und Information

Im Zusammenhang mit dem Verfahren ist zu beachten, dass die Gemeindebehörde die Bevölkerung und die Nachbargemeinden rechtzeitig und sachgerecht über Stand, Ziele und Mittel der Planung informiert. Des Weiteren hat sie dafür zu sorgen, dass diese in geeigneter Weise mitwirken können (§ 8 PBG, Art. 4 RPG). Die Information und Mitwirkung haben früh einzusetzen. Bei generellen Ortsplanungsrevisionen oder grösseren partiellen Revisionen wird die Informations- und Mitwirkungspflicht mit der öffentlichen Auflage und der Gestaltungsmöglichkeit anlässlich von Gemeindeversammlungen nicht erfüllt. Die zuständige Gemeindebehörde hat im Einzelfall das sachgerechte Vorgehen zu bestimmen. Denkbar sind u.a. Informationen wie Pressemitteilungen, Veranstaltungen, Vernehmlassungen, Umfragen oder persönliche Besprechungen.

## 4.8.3 Vorprüfung

Zonenpläne und Baureglements können vor der Planaufgabe dem Departement für Bau und Umwelt zur Vorprüfung eingereicht werden (§ 9 PBG).

## 4.9 Checklisten

### 4.9.1 Checkliste Nr. 1: Erlass Zonenplan und Baureglement (§ 5 Abs. 1 PBG): Zuständigkeit Gemeinde

1. Ausarbeitung Zonenplan und Baureglement mit Information und Mitwirkung der Bevölkerung im Sinne von § 8 PBG und Art. 4 RPG
2. Beratung des Entwurfs durch die Gemeindebehörde und ggf. Freigabe zur Vorprüfung beim Departement für Bau und Umwelt (§ 9 PBG, fakultativ)
3. Vorprüfung durch das Departement für Bau und Umwelt  
Werden die Unterlagen mehrfach eingereicht, kann die Vorprüfung rascher durchgeführt werden ==> einzureichende Akten vgl. 4.9.3 Checkliste Nr. 3: Aktenverzeichnis
4. Auswertung der Vorprüfung und ggf. Plan ändern. Definitive Beschlussfassung Plan durch Gemeindebehörde und Freigabe zur öffentlichen Auflage
5. Öffentliche Auflage (§ 29 Abs. 1 PBG)  
Öffentliche Auflage während 20 Tagen  
Auch Änderungen des Baureglements sind öffentlich aufzulegen, sofern sie Zweck und Mass der Nutzung, Baudichte, Gebäudedimensionen, Grenzabstände, Bauweise, Gestaltungsanforderungen, Immissionsmasse, etc. umschreiben.  
Eröffnung öffentliche Auflage (§ 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):
  - Namen der Gemeinde, in welcher der Plan aufgelegt wird, die Art des aufgelegten Planes und des vom Plan betroffenen Gebietes
  - Ort, Beginn und Ende der Auflage
  - Hinweis auf Einsprachemöglichkeit
6. Einsprachenbehandlung durch die zuständige Gemeindebehörde (§ 31 Abs. 2 PBG), ggf. durch Departement (§ 31 Abs. 3 PBG)  
Eröffnung Einspracheentscheide  
eventuell Neuauflage gemäss § 31 Abs. 4 PBG  
**Rechtsmittel**  
Gegen diesen Einspracheentscheid kann innert 20 Tagen nach der auf den ..... angesetzten Gemeindeversammlung 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.
7. Gemeindeabstimmung, sofern diese Befugnis nicht einer die Gemeindeversammlung vertretenden Behörde (Gemeindeparlament) übertragen wurde (§ 5 Abs. 1 PBG).

8. Genehmigung der Vorlagen durch Departement für Bau und Umwelt (§ 32 PBG)  
Allfällige Rekursbehandlung durch Departement für Bau und Umwelt  
Einzureichende Akten vgl. 4.9.3 Checkliste Nr. 3: Aktenverzeichnis



#### 4.9.2 Checkliste Nr. 2: Erlass von geringfügigen Änderungen von Zonenplan und Baureglement (§ 5 Abs. 2 PBG): Zuständigkeit Gemeindebehörde

1. Ausarbeitung der geringfügigen Zonen- bzw. Baureglementsänderung mit Information und Mitwirkung der Bevölkerung im Sinne von § 8 PBG und Art. 4 RPG

2. Beratung des Entwurfs durch die Gemeindebehörde und ggf. Freigabe zur Vorprüfung beim Departement für Bau und Umwelt (§ 9 PBG, fakultativ)

3. Vorprüfung durch das Departement für Bau und Umwelt

Werden die Unterlagen mehrfach eingereicht, kann die Vorprüfung rascher durchgeführt werden ==> einzureichende Akten vgl. 4.9.3 Checkliste Nr. 3: Aktenverzeichnis

4. Auswertung Vorprüfung und ggf. Plan ändern. Definitive Beschlussfassung Plan durch Gemeindebehörde und Freigabe zur öffentlichen Auflage

5a. Verfahren mit öffentlicher Auflage (§ 29 Abs. 1 PBG)

Öffentliche Auflage während 20 Tagen  
mit Referendumsmöglichkeit (§ 5 Abs. 2 PBG)

Auch Änderungen des Baureglements sind öffentlich aufzulegen, sofern sie Zweck und Mass der Nutzung, Baudichte, Gebäudedimensionen, Grenzabstände, Bauweise, Gestaltungsanforderungen, Immissionsmasse, etc. umschreiben.

Eröffnung öffentliche Auflage (§ 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):

- Namen der Gemeinde, in welcher der Plan aufgelegt wird, die Art des aufgelegten Planes und das vom Plan betroffene Gebiet
- Ort, Beginn und Ende der Auflage
- Hinweis auf das Recht zur Einsprache
- Hinweis auf Referendumsmöglichkeit

5b. Verfahren ohne öffentliche Auflage (§ 29 Abs. 2 PBG)

Sofern einzelne kleine Grundstücke betroffen sind und Nutzungsart und -intensität nicht verändert werden, kann die öffentliche Auflage durch eine schriftliche Mitteilung (eingeschrieben) an die betroffenen Grundeigentümer ersetzt werden. Die Einsprachefrist beträgt 20 Tage. Keine Referendumsmöglichkeit nach § 5 Abs. 2 PBG.

**Wenn Referendum während der öffentlichen Planaufgabe zustande gekommen ist, Fortsetzung bei 4.9.1 Checkliste Nr. 1 Ziffer 6.**

6. Einspracheentscheid durch die Gemeindebehörde (§ 31 Abs. 2 PBG)

Eröffnung der Einspracheentscheide  
eventuell Neuauflage gemäss § 31 Abs. 4 PBG

**Rechtsmittel (Referendum wurde nicht ergriffen)**

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. Planerlass durch Gemeindebehörde

8. Genehmigung der Vorlagen durch das Departement für Bau und Umwelt (§ 32 PBG).

Falls keine übergeordneten Interessen berührt werden, liegt die Kompetenz zur Genehmigung beim Departement für Bau und Umwelt (§ 32 Abs. 2 PBG).

Allfällige Rekursbehandlung durch Departement für Bau und Umwelt

==> einzureichende Akten vgl. 4.9.3 Checkliste Nr. 3: Aktenverzeichnis

## 4.9.3 Checkliste Nr. 3: Aktenverzeichnis

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

#### Beilagen bei Genehmigungsgesuchen

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

#### Beilagen bei Vorprüfungsgesuchen

- Angaben von Prüfungsaspekten, 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 PBV)**

#### Vorbemerkungen

Grundlage für die Bearbeitung von Vorprüfungs- und Genehmigungsgesuchen ist ein Planungsbericht. Dieser hat die zum Verständnis des Nutzungsplanes notwendigen Angaben zu enthalten. Sein Aufbau, Umfang und der Inhalt sind auf die Bedeutung des Planes abzustimmen. Bei einer kleinen Zonenplanänderung werden viel weniger Angaben als bei einer umfassenden Überarbeitung des Zonenplans oder gar einer ganzen Ortsplanung benötigt. Die unten aufgeführten Bestandteile sind im Hinblick auf die Notwendigkeit zu überprüfen, aber auch im Bedarfsfall zu ergänzen. Bei Fragen steht das Amt für Raumplanung Abteilung Ortsplanung zur Verfügung. Der Planungsbericht ist ein wertvolles Dokument für das gesetzlich vorgeschriebene Informations- und Mitwirkungsverfahren. Zudem ermöglicht er dem Planenden auch die Rechenschaftsablage. 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. Er soll sachbezogen und übersichtlich gestaltet sein und sich auf das Wesentliche beschränken (keine Wälzer).

#### **Vorschlag Kapitel Planungsbericht**

1. Ausgangslage
2. Probleme und Ziele
3. Lösungen, Massnahmen, Interessenabwägung
4. Nachweise, Beilagen

#### **Mögliche Inhalte der Kapitel**

##### **1. Ausgangslage**

- Bestehende Planungsinstrumente
- Gründe, die zum Erlass des Nutzungsplanes bzw. zur Revision führen
- etc.

##### **2. Probleme und Ziele**

- Darstellung der konkreten Probleme
- Auflistung der konkreten Ziele und Begründungen

### 3. Lösungen, Massnahmen, Abstimmung

- Hinweise 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, usw.) (Art. 26 Abs. 2 RPG, § 33 Abs. 1 PBG)
- Umsetzung Postulat haushälterische Nutzung des Bodens (Begründung Grösse Baugebiet und Siedlungsgebiet, Begründung Grösse der einzelnen Bauzonen, Umsetzung der Nutzungsreserven, optimalere Nutzung der Bauzonen (innere Verdichtung, verdichtete Bauweise, usw.) (Art. 26 Abs. 2 RPG, § 33 Abs. 1 PBG)
- Begründung Grösse Baugebiet bzw. Bauzonen (Art. 15 RPG)
- Ökologischer Ausgleich, nachhaltige Nutzung
- Hinweise im Hinblick auf Erfüllung Sachpläne und Konzepte des Bundes
- Hinweise im Hinblick auf Umsetzung von Inventaren des Bundes und des Kantons (ISOS, Hinweisinventar, historische Verkehrswege, usw.)
- Nachweise betr. zweckmässige und haushälterische Nutzung des Bodens sowie geordnete Besiedlung (§§ 12 Abs. 1 und 33 Abs. 1 PBG)
- Offenlegung der Interessenabwägung (Art. 3 RPV)
- Berücksichtigung weiterer Gesetze (NHG TG, LSV, USG, WaG, usw.) (Art. 47 Abs. 1 RPV)
- Mitwirkungsbericht (Art. 47 RPV)
- Spezifische Angaben von besonderen Nutzungsplanangaben
- 

### 4. Nachweise, Beilagen

- Leitbild, Konzept
- technische Daten Einwohner und Flächen: Bauzonen, Baugebiet und Siedlungsgebiet unter Verwendung der kantonalen Formulare
- Übersicht Änderungen Zonenplan und Richtplan in Form eines Planes
- Inventare (z.B. Erschliessung, Natur- und Kulturobjekte, Landwirtschaftsbetriebe, usw.)
- Nutzungsreserven
- Bilanz und planerische Behandlung Fruchtfolgefleichen
- Erschliessungsprogramm
- Übersicht über den Stand der Erschliessung
- Konzepte, Planungsentwürfe, Alternativen
- Aktueller Überbauungsstand Bauzonen
- Reaktion bzw. Umsetzung der Vorprüfung in Listenform (Systematik und Reihenfolge analog der Reihenfolge im Vorprüfungsbericht)
- Gemeindeentwicklung der vergangenen 15 Jahre (Einwohner, Bauten)
- Waldfeststellungspläne
- 

#### **Art. 47 RPV:** *Berichterstattung gegenüber der kantonalen Genehmigungsbehörde*

- 1 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.
- 2 Insbesondere legt sie dar, welche Nutzungsreserven im weitgehend überbauten Gebiet bestehen und wie diese Reserven haushälterisch genutzt werden sollen.

#### **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.

#### **§ 33 PBG**

- 1 Die Genehmigungsinstanz prüft, ob die Pläne und Vorschriften rechtmässig sind und der übergeordneten Planung wie auch dem Grundsatz der haushälterischen Bodennutzung entsprechen.
- 2 Das Departement kann im Genehmigungsbeschluss offensichtlich gesetzwidrige Pläne oder Vorschriften ändern, sofern die Gemeindebehörde zustimmt und nicht eine grundlegende Überarbeitung erforderlich ist. Die betroffenen Privaten sind anzuhören.

#### **§ 12 Abs. 1 PBG**

- 1 Das Baureglement ordnet das Bauwesen in der Gemeinde. Es gewährleistet eine zweckmässige und haushälterische Nutzung des Bodens sowie eine geordnete Besiedlung.

## 4.10 Beilagen

### 4.10.1 Beilage Nr. 1: Deckblatt - Zonenplan / Baureglement

<b>Kanton Thurgau</b>	
<b>Gemeinde Musterdorf</b>	
<b>Zonenplan<sup>(1)</sup></b>	
Massstab 1: X'000	
Öffentliche Auflage vom .....	(2)
..... bis .....	
Von der Gemeindeversammlung erlassen am: .....	(3)
Der Gemeindeammann	Der Gemeindeschreiber
Vom Departement für Bau und Umwelt genehmigt mit	
Entscheid Nr. .... am .....	

#### Bemerkungen

- (1) oder Baureglement (Bezeichnung je nach Gegenstand z.B. Zonenplanänderung Parzellen Nr. x).
- (2) Normalfall: 20tägige öffentliche Auflage gemäss § 29 Abs. 2 PBG  
Unter den in § 29 Abs. 2 PBG erwähnten Voraussetzungen kann die Auflage durch eine schriftliche Mitteilung an die betroffenen Grundeigentümer ersetzt werden (entsprechender Text auf Deckblatt: „Betroffene Grundeigentümer schriftlich mitgeteilt am ...“)
- (3) Im Normalfall erlässt die Gemeinde, bzw. eine diese vertretende Behörde (vgl. § 5 Abs. 1 PBG) den Zonenplan und das Baureglement. Sofern es sich um geringfügige Änderungen handelt, kann diese durch die Gemeindebehörde beschlossen werden (§ 5 Abs. 2 PBG). Dieser Behördenbeschluss untersteht dem fakultativen Referendum (§ 5 Abs. 3 PBG)

## 4.10.2 Beilage Nr. 2: Zonenplan - Legendenstruktur

<b>1. Allgemeinverbindlicher Inhalt</b>	
1.1 Bauzonen	
Zonentyp (1)	<input type="text"/>
1.2 Nichtbauzonen	
Zonentyp (1)	<input type="text"/>
1.3 überlagernde Zonen	
Überlagerungstyp (2)	<input type="text"/>
1.4 weiterer Inhalt	
Bestandteile (3)	<input type="text"/>
<b>2. Unverbindlicher Inhalt</b>	
Bestandteile (4)	<input type="text"/>

### Bemerkungen

- (1) Die Nutzungszonen (§ 13 PBG) sind einzeln aufzuführen
- (2) Die Überlagerungszonen (§ 14 PBG) sind einzeln aufzuführen
- (3) Unter dieser Ziffer wird die Waldfeststellung (vgl. Richtlinie Nr. 3 Juli 1996 des Forstamtes, PBG-Ordner Kapitel: Beilage) aufgeführt. Hier können z.B. Schutzobjekte im Sinne § 10 NHG TG sowie Höhereinstufung Empfindlichkeitsstufen gemäss Art. 43 Abs. 2 LSV aufgeführt werden
- (4) Unter dieser Ziffer werden z.B. Wald, Gemeindegrenze und Gewässer aufgeführt