

# **Erläuterungen zum Planungs- und Baugesetz**

## **5. Baulinienplan und Gestaltungsplan**

# Inhaltsverzeichnis

---

<b>5</b>	<b>BAULINIENPLAN UND GESTALTUNGSPLAN</b>	<b>3</b>
<b>5.1</b>	<b>Allgemeines</b>	<b>3</b>
5.1.1	Funktion, Rechtswirkung, Planänderungen	3
<b>5.2</b>	<b>Baulinienplan</b>	<b>3</b>
5.2.1	Baulinien: Arten und Funktionen	3
5.2.2	Rechtswirkung Baulinien	6
5.2.3	Zuständigkeit, Verfahren, Genehmigung	6
<b>5.3</b>	<b>Gestaltungsplan</b>	<b>8</b>
5.3.1	Zweck, Festlegungen, Anforderungen und Anwendungsfälle	8
5.3.2	Bestandteile	10
5.3.3	Besondere Rechtsordnung	11
5.3.4	Planungskosten	11
5.3.5	Grundsatz Erlass, Verfahren, Genehmigung	11
<b>5.4</b>	<b>Checklisten</b>	<b>14</b>
5.4.1	Checkliste Nr. 1: Baulinienplanverfahren	14
5.4.2	Checkliste Nr. 2: Gestaltungsplanverfahren	15
5.4.3	Checkliste Nr. 3: Aktenverzeichnis Baulinienplan	17
5.4.4	Checkliste Nr. 4: Aktenverzeichnis Gestaltungsplan	19
<b>5.5</b>	<b>Beilagen</b>	<b>21</b>
5.5.1	Beilage Nr. 1: Baulinienplan - Deckblatt	21
5.5.2	Beilage Nr. 2: Gestaltungsplan - Deckblatt	22

# 5 Baulinienplan und Gestaltungsplan

## 5.1 Allgemeines

### 5.1.1 Funktion, Rechtswirkung, Planänderungen

Nutzungspläne ordnen die zulässige Nutzung des Bodens. Es wird zwischen dem Rahmennutzungsplan (Zonenplan, Baureglement) und Sondernutzungsplänen (Gestaltungsplan, Baulinienplan) unterschieden. Nutzungspläne sind verbindlich für Behörden und Grundeigentümer (sogenannt allgemeinverbindlich). Sondernutzungspläne ergänzen und verfeinern für Teilgebiete einer Gemeinde die vom Rahmennutzungsplan vorgegebene Grundordnung. Sie sind Planungsinstrumente und keine Bauprojekte.

Sondernutzungspläne können nur im ordentlichen Verfahren geändert oder ausser Kraft gesetzt werden (§ 29 ff. PBG, RB 700). Hinsichtlich der Voraussetzungen sind Art. 21 Abs. 2 RPG (SR 700) und § 7 Abs. 2 PBG zu beachten. Danach können Pläne nur geändert werden, wenn sich die Verhältnisse seit der Genehmigung erheblich geändert haben.

## 5.2 Baulinienplan

### 5.2.1 Baulinien: Arten und Funktionen

Der traditionelle Zweck von Baulinien ist die Freihaltung von Land für Bauten und Anlagen im öffentlichen Interesse. In diesem Zusammenhang ist vorweg die Freihaltung von Verkehrsflächen zu erwähnen.

Namentlich die später hinzugekommene Forderung einer geordneten baulichen Entwicklung führte zu einer erheblichen Ausweitung der Anwendungsbereiche von Baulinien. § 17 PBG zeigt die Spannweite möglicher Anwendungen. Diese Aufzählung ist auch nicht abschliessend (Abb. Nr. 1).

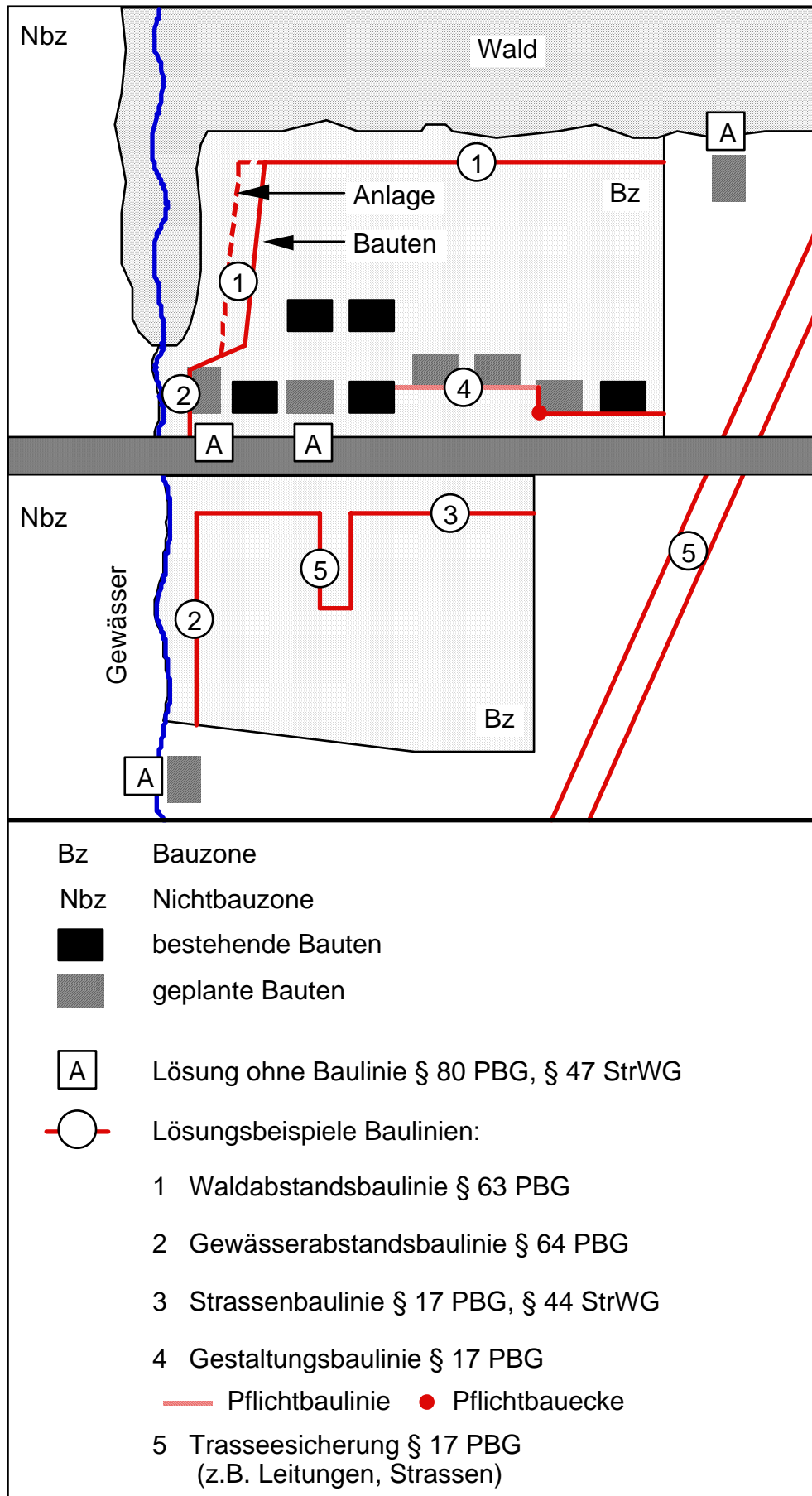


Abbildung Nr. 1

Unter Beachtung des öffentlichen Interesses und der Verhältnismässigkeit ist der Erlass von massgeschneiderten Baulinien möglich.

Sofern im Baulinienplan die Rechtsfolgen der Baulinien nicht besonders definiert werden, gelten diese immer als Grenze, bis zu denen Bauten und Anlagen erstellt werden dürfen (Legaldefinition gemäss § 17 Abs. 2 PBG).

So können zum Beispiel zur Gestaltung von Ortsbildern speziell definierte Pflichtbaulinien oder Gestaltungsbaulinien eingesetzt werden. Bei Vorliegen von besonderen Gründen können mit Baulinien zudem ordentliche Gewässer-, Wald und Strassenabstände (§§ 63, 64 PBG, § 44 Abs. 1 StrWG, RB 725.1) vergrössert oder reduziert werden (Abb. Nr. 2). Die besonderen Gründe sind im Planungsbericht detailliert darzulegen und zu begründen (vgl. 5.4.3 Checkliste Nr. 3).

### Hinweis:

Baulinienpläne müssen einen sachlich zusammengehörenden Bereich umfassen; mithin sind Baulinien für kleine Gebiete in der Regel planerisch nicht sinnvoll. Die Gemeindebehörde kann im Einzelfall (z.B. Bauten in Baulücken entlang von Strassen, Einzelbauvorhaben im Nichtbaugebiet entlang von Bächen und Wald) gestützt auf § 80 PBG Ausnahmegewilligungen zur Unterschreitung der gesetzlichen Abstände erteilen (Abb. Nr. 2). Solche Ausnahmegewilligungen bedingen die Zustimmung des Kantons.

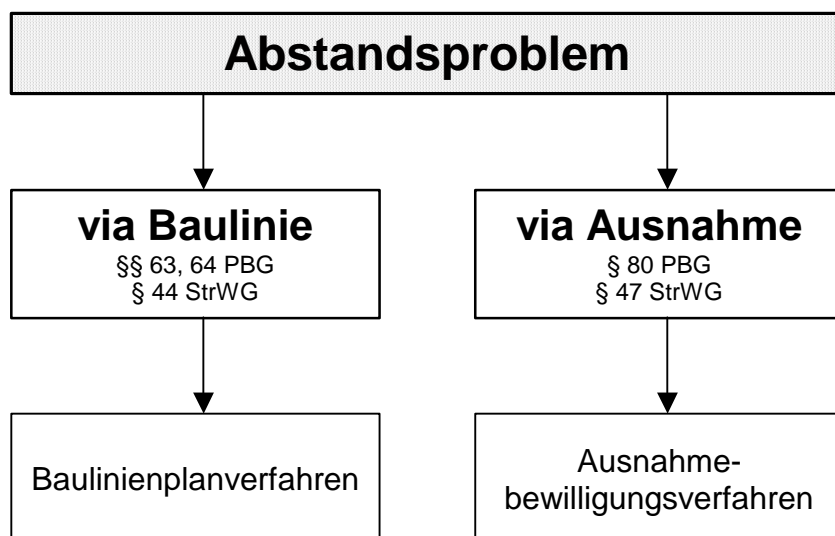


Abbildung Nr. 2

Beim Wald und bei Gewässern dürfen einer Ausnahmegewilligung nach § 80 PBG keine erheblichen öffentlichen Interessen (z.B. Sicherheit, Landschaftsschutz, Walderhaltung, Unterhalt Gewässer) entgegenstehen. Bei den Strassen dürfen gemäss § 47 StrWG keine öffentlichen Interessen entgegenstehen und es sind die Anforderungen an die Sicherheit (z.B. Sichtwinkel) zu erfüllen.

Ausnahmebewilligungen gemäss § 80 PBG bedürfen der Zustimmung des Kantons (Bei Wald: Forstamt, bei Gewässern: Amt für Umwelt, entlang von Kantonsstrassen: Genehmigung des Departementes für Bau und Umwelt).

Die Einhaltung der vorgenannten Anforderungen hat die Gemeindebehörde im Gesuch um Zustimmung nachzuweisen.

## **5.2.2 Rechtswirkung Baulinien**

Abgesehen von den in § 6 PBV (RB 700.1) erwähnten Ausnahmen (äussere Nachisolierungen, Vorbauten und Dachgesimse) bestimmen Baulinien gemäss § 17 Abs. 2 PBG die Grenzen, bis zu denen Bauten und Anlagen erstellt werden dürfen. Von dieser Legaldefinition kann in der kommunalen Bau- und Nutzungsordnung, d.h. im Baureglement, Baulinienplan oder Gestaltungsplan mittels spezifischen Definitionen abgewichen werden.

Es ist möglich, entlang von Gewässern und Wald für Hochbauten und Anlagen, wie Parkplätzen, differenzierte Baulinien auszuscheiden.

Zur sachgerechten Lösung von planerischen Aufgaben ist es oftmals unumgänglich, die Rechtswirkung von Baulinien speziell zu definieren.

Um den Verlauf einer Baulinie im Anwendungsfall zweifelsfrei rekonstruieren zu können, ist deren Lage im Baulinienplan mittels Masslinien oder Koordinaten zu fixieren. Ferner sind die Baulinienpläne mit einem Titel (vgl. Kapitel 5.5.1 Beilage Nr. 1) und einer Legende zu versehen.

## **5.2.3 Zuständigkeit, Verfahren, Genehmigung**

### **Zuständigkeit**

Für den Erlass von Baulinieplänen ist grundsätzlich die Gemeindebehörde zuständig (§ 5 Abs. 3 PBG, vgl. Kapitel 5.4.1 Checkliste Nr. 1 und Abb. Nr. 3).

Grundeigentümer können indes der Gemeindebehörde den Erlass eines Baulinienplans beantragen oder eigene Planentwürfe zur Beschlussfassung einreichen (§ 21 Abs. 2 PBG).

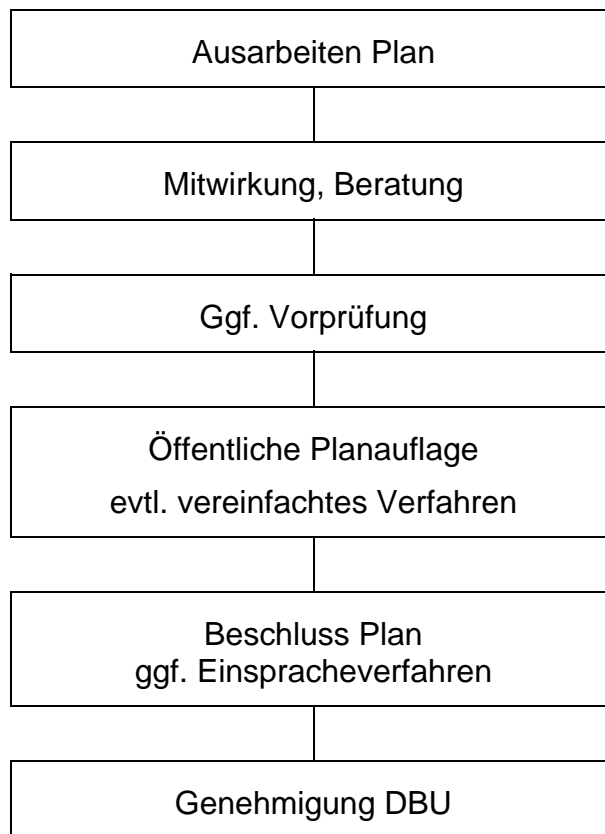


Abbildung Nr. 3

Baulinienpläne werden mit Genehmigung durch eine kantonale Behörde allgemeinverbindlich (§ 26 RPG). Das Departement für Bau und Umwelt ist die kantonale Genehmigungsinstanz (§ 32 PBG).

### Mitwirkung und Information

Die Gemeindebehörde hat die Grundeigentümer, Anstösser und ggf. die Nachbargemeinden rechtzeitig und sachgerecht über Stand, Ziele und Mittel des Baulinienplans zu informieren (§ 8 Abs. 1 PBG). Des Weiteren hat sie dafür zu sorgen, dass diese in geeigneter Weise mitwirken können (§ 8 Abs. 2 PBG, Art. 4 RPG). Besonders zu prüfen ist, ob diese Forderung allein mit der Durchführung der öffentlichen Planaufgabe erfüllt wird, zumal das Auflageverfahren ein Rechtsmittelverfahren ist. Information und Mitwirkung müssen oft früher einsetzen. Die Gemeindebehörde hat im Einzelfall das geeignete Vorgehen zu bestimmen. Denkbar sind Informationen (z.B. Pressemitteilungen, Veranstaltungen), Vernehmlassungen, Planausstellungen, Umfragen oder persönliche Besprechungen.

### Vorprüfung

Baulinienpläne samt zugehörige Vorschriften können vor der öffentlichen Planaufgabe dem Departement für Bau und Umwelt zur Vorprüfung eingereicht werden (§ 9 PBG).

## 5.3 Gestaltungsplan

### 5.3.1 Zweck, Festlegungen, Anforderungen und Anwendungsfälle

#### Zweck

Gestaltungspläne dienen gemäss § 18 Abs. 1 PBG (RB 700) der architektonisch guten, auf die bauliche und landschaftliche Umgebung und die besonderen Nutzungsbedürfnisse abgestimmten Überbauung (Grundanforderung Abb. Nr. 4), Verdichtung oder Erneuerung sowie der angemessenen Ausstattung mit Anlagen zur Erschliessung (vgl. Kapitel 3 Erschliessung von Baugebiet) oder im Nichtbaugebiet der Landschaftsgestaltung. Gestaltungspläne ergänzen und verfeinern den Zonenplan und das Baureglement (Rahmennutzungsplan). Gestaltungspläne können Bereiche des Bau- und des Nichtbaugebietes umfassen.

#### Festlegungen, Anforderungen

Sachgerechte Gestaltungspläne setzen die Kenntnis der konkreten Probleme und entsprechenden Ziele voraus. Nur auf dieser Basis können die im Sinne von § 19 Abs. 1 PBG erforderlichen Festlegungen bestimmt werden.

Zu beachten ist, dass die Festlegungen notwendig und verhältnismässig sind sowie im öffentlichen Interesse liegen. Auch ist zu klären, ob die getroffenen Festlegungen zur Lösung des planerischen Problems geeignet und verhältnismässig sind (Abb. Nr. 4).

Stehen verschiedene Festlegungen zur Verfügung, sind diese gegeneinander abzuwägen. Diese Interessenabwägung hat die Gemeindebehörde in der Begründung ihrer Beschlüsse darzulegen (Art. 3 RPV, RB 700.1).

Der sinnvollen Regelungsdichte ist grosse Beachtung zu schenken. Mit auf das Minimum beschränkten Festlegungen soll den nachfolgenden Projektverfassern und der Baubewilligungsbehörde ein hinreichender Projektierungs- bzw. Beurteilungsspielraum verbleiben. Ein Gestaltungsplan ist ein Planungsinstrument und kein Bauprojekt.

Die nachfolgende Auflistung der möglichen Festlegungen eines Gestaltungsplanes ist abschliessend (§ 19 Abs. 1 PBG):

1. Erschliessung (vgl. Kapitel 3 Erschliessung von Baugebiet)
2. Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten und Anlagen sowie Art und Mass ihrer Nutzung
3. Reihenfolge der Verwirklichung von Bauten und Anlagen
4. Bauweise
5. Standort, Art und Grösse von Gemeinschaftsanlagen
6. Grünflächen, Bepflanzungen, Ruhe-, Spiel- oder Abstellplätze sowie Garagen
7. technische und funktionelle Anforderungen
8. Massnahmen zum Schutz von Kultur- oder Naturobjekten
9. bauliche und gestalterische Massnahmen zur Bekämpfung von Emissionen oder Immissionen
10. Massnahmen zur sparsamen Nutzung oder Verteilung der Energie
11. Folgegestaltung bei Abbau- oder Deponiezonen



Sofern im Rahmen eines Gestaltungsplanes von der Regelbauweise oder von den Wald- und Gewässerabständen abgewichen wird, setzt dies gemäss § 19 Abs. 2 PBG ein gesamthaft besseres architektonisches oder ortsbauliches Ergebnis voraus (Erhöhte Anforderungen, vgl. Abb. Nr. 4), welches im öffentlichen Interesse liegt (Abb. Nr. 4). Die Umschreibung "gesamthaft" bedeutet nicht, dass jede einzelne Abweichung ein besseres Ergebnis bewirken muss. Die Gesamtwirkung ist entscheidend. Das bessere Ergebnis und das öffentliche Interesse ist im Planungsbericht (vgl. 5.4.4 Checkliste Nr. 4) im Detail nachzuweisen. Des Weiteren ist zu beachten, dass mit dem Gestaltungsplan die zonengemässe Nutzungsart nicht geändert werden kann. Auch dürfen die Festlegungen nicht zur Folge haben, dass die ausserhalb des Gestaltungsplangebietes liegenden Grundstücke anders als nach den für die Nutzungszone des Gestaltungsplangebietes geltenden Vorschriften der Regelbauweise (Grenzabstand, Gebäudehöhe usw.) betroffen werden (§ 19 Abs. 2 PBG). Schliesslich können im Rahmen von Gestaltungsplänen mittels Baulinien die ordentlichen Abstände geändert werden (vgl. Kapitel 5.2).

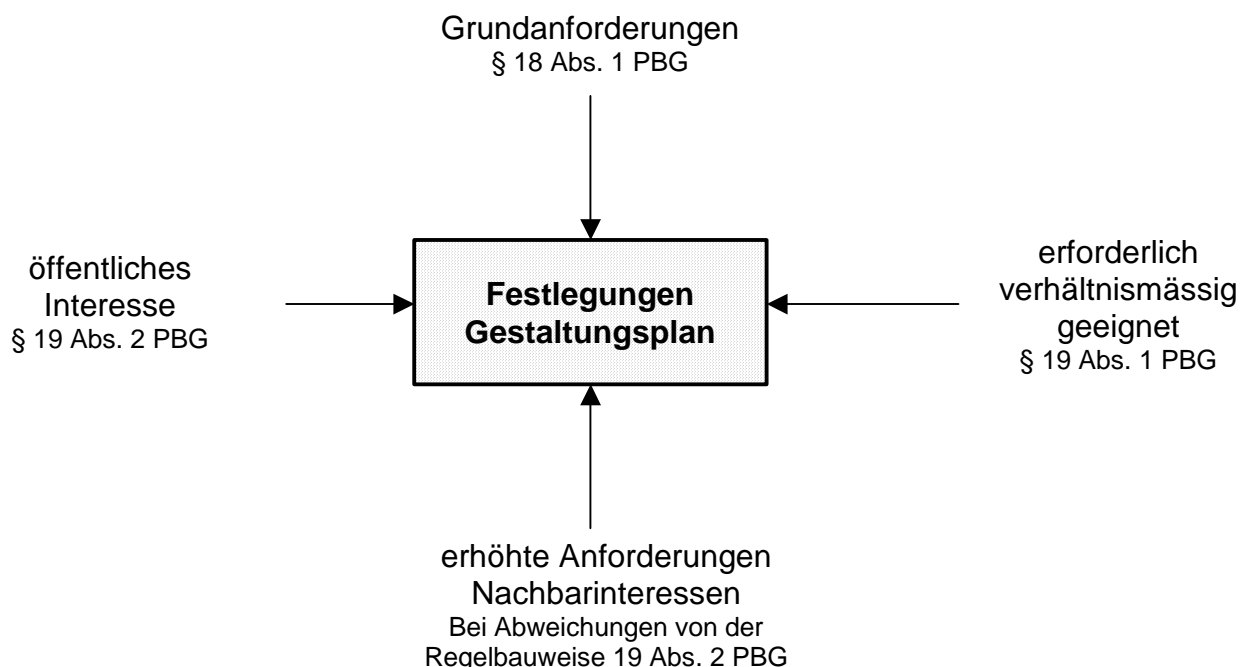


Abbildung Nr. 4

## Anwendungsbeispiele

- Erfüllung der Gestaltungsplanpflicht (z.B. gestaltungsplanpflichtige Nutzungszonen gemäss § 14 PBG oder Bauten und Anlagen im Sinne von § 61 PBG)
- Ordnung der Erschliessung gemäss § 37 PBG in Verbindung mit § 35 PBG und Art. 19 RPG. Im Detail wird auf das Kapitel Nr. 3 "Erschliessung von Baugebiet" verwiesen
- Lösung von Umweltproblemen wie z.B. Lärmschutz
- Heikle Lagen (z.B. Ortsbild, Landschaft)
- Architektonisch und ortsbaulich gute Lösungen (z.B. verdichtete Bauweise, Nutzungsvielfalt, Aufwertung des öffentlichen Raumes)
- Landschaftsgestaltung
- Beiträge für die haushälterische Bodennutzung  
Verdichtete Bauweise  
Abstimmung von Bestrahlung und Besiedlung (Minimierung Strassenanteil)  
Siedlungsentwicklung nach Innen
- Besondere planerische Koordinationsaufgaben (z.B. Quartierverdichtungen)
- Umsetzung von Architekturwettbewerben und Studien
- Planerisch gut auf die Umgebung, das Ortsbild und Bebauung abgestimmte Lärmschutzmassnahmen. Priorität ist gestalterischen, konzeptionellen Massnahmen (§ 30 LSV, SR 814.41) einzuräumen (vgl. Kapitel 3.1.4 Abs. 3)
- Sichern einer bestimmten ortsbaulichen Überbauungs- und Nutzungsstruktur
- Massnahmen zum ökologischen Ausgleich
- Gemeinschaftliche Energieanlagen (§ 7 Energiegesetz, EnG RB 731)

### 5.3.2 Bestandteile

Es sind Fälle denkbar, in denen allein Pläne oder allein Sonderbauvorschriften ausreichen. Im Normalfall setzt sich ein Gestaltungsplan jedoch aus Sonderbauvorschriften und Plänen zusammen.

Aus Gründen der besseren Übersicht kann es vorteilhaft sein, die Sonderbauvorschriften in die Pläne zu integrieren. In den Plänen werden vorweg geometrische und räumliche Elemente (z.B. Baubereiche, Erschliessung, Bäume) geregelt. Demgegenüber werden mit den Sonderbauvorschriften räumliche Planelemente (z.B. Baubereiche) definiert und in Plänen nicht darstellbare Massnahmen (z.B. Schallschutzanforderungen an Wohnbauten) geregelt.

Die Sonderbauvorschriften und die Pläne sind allgemeinverbindlich.

Sonderbauvorschriften und Pläne sind mit einem Titelblatt zu versehen (vgl. Kapitel 5.5.2 Beilage Nr. 2).

Zum Gestaltungsplan gehört ein Planungsbericht gemäss Art. 47 RPV (vgl. Kapitel 5.4.4 Checkliste Nr. 4).

Schliesslich ist zu beachten, dass unter den in Art. 5 Abs. 3 UVPV und § 2 Abs. 2 RRV UVPV (RB 814.03) erwähnten Umständen zum Gestaltungsplan eine Umweltverträglichkeitsprüfung (UVB) gehört. Der Gestaltungsplan ist das massgebliche Verfahren.

Unter gewissen Umständen ist nach § 39 Abs. 2 PBG mit einer Gestaltungsplanung auch eine Landumlegung durchzuführen (vgl. Kapitel 3.1.8).

### **5.3.3 Besondere Rechtsordnung**

Gestaltungspläne sind als Sonderbauordnung für das Baubewilligungsverfahren grundeigentümergebunden. Dies bedeutet zum Beispiel, dass für die Projektierung und Prüfung des Baugesuchs die Festlegungen des Gestaltungsplans verbindlich sind. Falls gemäss Gestaltungsplan ein Bereich nur eingeschossig überbaut werden kann, darf im Einzelfall nicht auf die zum Beispiel gemäss der Regelbauweise dreigeschossige Bauweise zurückgegriffen werden. Die Festlegungen im Gestaltungsplan können im späteren Baubewilligungsverfahren nicht mehr zur Diskussion gestellt werden.

### **5.3.4 Planungskosten**

Die Gemeindebehörde kann gestützt auf § 24 PBG die Grundeigentümer je nach Interessenlage und Flächenanteil verpflichten, angemessene Beiträge an die Planungskosten zu leisten oder diese zu übernehmen.

### **5.3.5 Grundsatz Erlass, Verfahren, Genehmigung**

#### **Grundsatz**

Für den Erlass von Gestaltungsplänen sind grundsätzlich die Gemeindebehörden zuständig (§ 5 Abs. 3 PBG).

Gestaltungspläne werden mit Genehmigung durch eine kantonale Behörde allgemeinverbindlich. Das Departement für Bau- und Umwelt ist Genehmigungsinstanz (§ 32 PBG).

#### **Verfahren**

Der Erlass eines Gestaltungsplanes kann zweistufig ablaufen (Abb. Nr. 5). Im Detail orientiert die Checkliste Nr. 2, Kapitel 5.4.2.

Im fakultativen Einleitungsbeschluss (1. Stufe) kann die Gemeindebehörde die in ein Gestaltungsplanverfahren einbezogenen Grundstücke festlegen. Dieser Beschluss ist den Eigentümern der einbezogenen und angrenzenden Grundstücke schriftlich mitzuteilen. Dabei gelten die Bestimmungen der §§ 29 bis 31 PBG zur öffentlichen Planaufgabe und ihrer Eröffnung sowie die Möglichkeit der Einsprachen sinngemäss. Ein Einleitungsbeschluss ist vorteilhaft, wenn ein Gestaltungsplan verschieden abgegrenzt werden kann. Mit dem Einleitungsbeschluss kann ein gleichermassen öffentlichen wie privaten Interessen Rechnung tragendes Planungsgebiet gefunden werden.

Im Anschluss an den rechtskräftigen Einleitungsbeschluss wird der eigentliche Gestaltungsplan erarbeitet (2. Stufe).

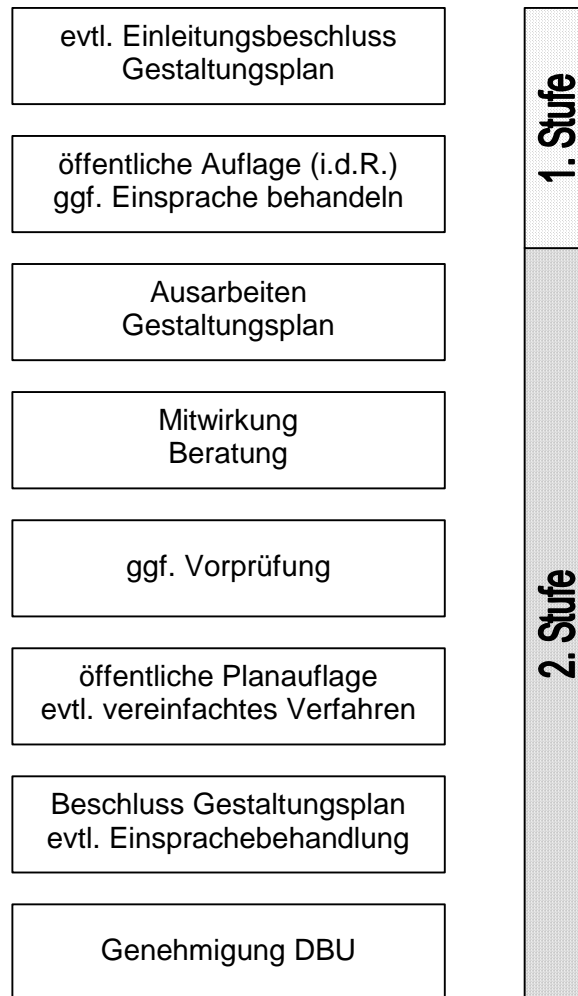


Abbildung Nr. 5

### Auslösung des Verfahrens

Gestaltungspläne werden von der Gemeindebehörde (§ 5 Abs. 3 PBG) erlassen. Das Gestaltungsplanverfahren kann wie folgt ausgelöst werden:

von Amtes wegen:

- im Einzelfall (§ 21 Abs. 1 PBG), zum Beispiel in gestaltungsplanpflichtigen Bauzonen (§ 14 PBG)
- zur Erschliessung von Baugebieten (§ 37 PBG)
- bei Bauten und Anlagen mit erheblichen Auswirkungen (§ 61 PBG)
- zur Herbeiführung der planungsrechtlichen Baureife (§ 60 Ziffer 3 PBG)

durch Grundeigentümer:

- durch Auftrag von Grundeigentümern zum Erlass eines Gestaltungsplans (§ 21 Abs. 2 PBG)
- durch Einreichung von Planentwürfen von Grundeigentümern an die Gemeindebehörde (§ 21 Abs. 2 PBG)

## **Private Gestaltungspläne**

Gemäss § 21 Abs. 2 PBG können Grundeigentümer Gestaltungsplanentwürfe der Gemeindebehörde zur Beschlussfassung einreichen.

Sie hat den Entwurf insbesondere auf Rechtmässigkeit und raumplanerische Anforderungen (z.B. §§ 18 und 19 PBG, Ziele und Planungsgrundsätze Art. 1, 3 RPG, Postulat haushälterische Nutzung des Bodens, Vorgaben kommunale Richtpläne) hin zu überprüfen.

Falls der Entwurf die Anforderungen nicht erfüllt, ist es angezeigt, dies mit den Verfassern zu besprechen. Falls sie den Entwurf nicht zur Überarbeitung zurückziehen, hat die Gemeindebehörde den Entwurf mit einem rechtsmittelfähigen Entscheid zurückzuweisen.

## **Mitwirkung und Information**

Die Gemeindebehörde hat die Bevölkerung, Grundeigentümer, Anstösser, und ggf. die Nachbargemeinden rechtzeitig und sachgerecht über Stand, Ziele und Mittel des Gestaltungsplans zu informieren (§ 8 Abs. 1 PBG). Des Weiteren hat sie dafür zu sorgen, dass diese in geeigneter Weise mitwirken können (§ 8 Abs. 2 PBG, Art. 4 RPG).

Besonders zu prüfen ist, ob diese Forderungen allein mit der Durchführung der öffentlichen Planaufgabe erfüllt wird, zumal das Auflageverfahren ein Rechtsmittelverfahren ist. Information und Mitwirkung müssen oft früher einsetzen.

Die zuständige Gemeindebehörde hat im Einzelfall das geeignete Vorgehen zu bestimmen. Denkbar sind Informationen (z.B. Pressemitteilungen, Veranstaltungen), Vernehmlassungen, Planausstellungen, Umfragen oder persönliche Besprechungen.

## **Vorprüfung**

Gestaltungspläne samt zugehörigen Vorschriften können vor der öffentlichen Auflage dem Departement für Bau und Umwelt zur Vorprüfung eingereicht werden (§ 9 PBG).

## 5.4 Checklisten

### 5.4.1 Checkliste Nr. 1: Baulinienplanverfahren

1. Ausarbeitung Baulinienplan mit Information und Mitwirkung der Bevölkerung im Sinne von § 8 Abs. 1 PBG, Art. 4 RPG.

2. Beratung Entwurf Baulinienplan durch Gemeindebehörde und ggf. Beschluss zur Freigabe des Baulinienplanes zur Vorprüfung durch das Departement für Bau und Umwelt (§ 9 PBG, fakultativ). Ggf. Änderung des Baulinienplans aufgrund der Vorprüfung. Beschluss zur Freigabe des Baulinienplans zur öffentlichen Auflage.

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

Ausnahme von der öffentlichen Auflage (§ 29 Abs. 1 PBG):

vereinfachtes Verfahren nach § 29 Abs. 2 PBG, sofern die dort genannten Bedingungen erfüllt sind.

- schriftliche Mitteilung an die betroffenen Grundeigentümer

4. Prüfung der Einsprachen (§ 31 Abs. 2 PBG) und des Baulinienplans durch die Gemeindebehörde (§ 5 Abs. 3 PBG).

Eventuell Neuauflage (§ 31 Abs. 4 PBG), evtl. vereinfachtes Verfahren (§ 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 (§ 32 PBG).

## 5.4.2 Checkliste Nr. 2: Gestaltungsplanverfahren

### 1. Eventuell Einleitung des Verfahrens gemäss § 22 Abs. 1 PBG.

- Beschluss der Gemeindebehörde, Grundstücke in einen Gestaltungsplan einzubeziehen (§ 22 Abs. 1 PBG). Im Falle einer gleichzeitigen Baulandumlegung hinweisen, ob diese nach Flächen oder Werten durchgeführt wird.
- Schriftliche Mitteilung (eingeschrieben) des Einleitungsbeschlusses an die Eigentümer der einbezogenen und der angrenzenden Grundstücke (§ 22 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 der Einsprachen gegen den Beschluss durch die Gemeindebehörde und Eröffnung des Einspracheentscheides mit Rechtsmittel:

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 Gestaltungsplan mit Information und Mitwirkung der Bevölkerung im Sinne von § 8 Abs. 1 PBG, Art. 4 RPG.

### 4. Beratung Entwurf Gestaltungsplan durch Gemeindebehörde und ggf. Beschluss zur Freigabe des Gestaltungsplanes zur Vorprüfung durch das Departement für Bau und Umwelt (§ 9 PBG, fakultativ). Ggf. Änderung des Gestaltungsplans aufgrund der Vorprüfung. Beschluss zur Freigabe des Gestaltungsplanes zur öffentlichen Auflage.

### 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 (Gestaltungsplan, ggf. mit Baulandumlegung) und das vom Plan betroffene Gebiet
- Ort, Beginn und Ende der Auflage.
- Hinweis auf Einsprachemöglichkeit (§ 31 Abs. 2 PBG)

Ausnahme von der öffentlichen Auflage (§ 29 Abs. 1 PBG):

Vereinfachtes Verfahren nach § 29 Abs. 2 PBG, sofern die dort genannten Bedingungen erfüllt sind.

- schriftliche Mitteilung an die betroffenen Grundeigentümer

6. Prüfung der Einsprachen (§ 31 Abs. 2 PBG) und des Gestaltungsplans durch die Gemeindebehörde (§ 5 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 (§ 32 PBG).



### 5.4.3 Checkliste Nr. 3: Beilagen für Genehmigung und Vorprüfung von Baulinienplänen

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

##### Beilagen bei Genehmigungsgesuchen

- Protokollauszug Gemeinderatsbeschluss
- Hinweise auf Einsprachen

##### Beilagen bei Vorprüfungsgesuchen

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

#### Pläne, Vorschriften und Planungsbericht

Baulinienplan mit Planungsbericht (mindestens 3-fach)

#### Planungsbericht (Art. 47 RPV)

Allgemeine Erläuterungen vgl. Kapitel 4.9.3 Checkliste Nr. 3

#### Vorschlag Gliederung Planungsbericht

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

#### Mögliche Inhalte der vorgenannten Kapitel

##### 1. Ausgangslage

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

##### 2. Probleme und Ziele

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

##### 3. Lösungen, Massnahmen, Abstimmung

- Darlegung der besonderen Gründe betreffend Abweichung von den Gewässer-, Wald- und Strassenabständen (§§ 63 und 64 PBG, § 47 StrWG)
- Umsetzungshinweise der kommunalen Planungsziele
- Auflistung der Vorgaben des kantonalen Richtplans samt Angabe deren Erfüllung (Natur- und Kulturobjekte, usw.)
- Umsetzung Postulat haushälterische Nutzung des Bodens
- Nachweise der zweckmässigen und haushälterischen Nutzung des Bodens sowie einer geordneten Besiedlung
- Offenlegung der Interessenabwägung im Sinne von Art. 3 RPV
- Berücksichtigung weiterer Gesetze (NHG TG, LSV, USG, WaG, usw.)
- Mitwirkungsbericht gemäss Art. 47 RPV
- Spezifische Angaben von besonderen Nutzungsplanangaben
- 
-

#### **4. Nachweise, Beilagen**

- Konzepte, Planungsentwürfe, Alternativen
- Reaktion bzw. Umsetzung der Vorprüfung in Listenform (Systematik und Reihenfolge analog der Reihenfolge im Vorprüfungsbericht
- 

#### **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.

#### **§ 63 PBG**

Der Abstand von Bauten und Anlagen beträgt gegenüber Wald mindestens 25 m, gegenüber Ufergehölzen mindestens 15 m. Die Gemeindebehörde kann aus besonderen Gründen mit Baulinien andere Abstände vorsehen.

#### **§ 64 PBG**

Ist die Lage von Bauten und Anlagen nicht durch besondere gesetzliche Vorschriften bestimmt, beträgt der Abstand gegenüber Seen, Weihern und Flüssen mindestens 30 m, gegenüber Bächen und Kanälen mindestens 15 m. Die Gemeindebehörde kann aus besonderen Gründen mit Baulinien andere Abstände vorsehen.

## 5.4.4 Checkliste Nr. 4: Beilagen für Genehmigung und Vorprüfung von Gestaltungsplänen

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

Gestaltungsplan mit Planungsbericht (mindestens 3-fach)

### Planungsbericht (Art. 47 RPV)

Allgemeine Erläuterungen vgl. Kapitel 4.9.3 Checkliste Nr. 3

#### Vorschlag Gliederung Planungsbericht

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

#### Mögliche Inhalte der vorgenannten Kapitel

##### 1. Ausgangslage

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

##### 2. Probleme und Ziele

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

##### 3. Lösungen, Massnahmen, Abstimmung

- Interessenabwägung (Art. 3 RPV)
- Berücksichtigung von Inventaren, Grundlagen  
Erschliessung, Kultur-, Natur- und Landschaftsschutzobjekte
- Berücksichtigung Anforderung Spezialgesetze wie:
  - kantonales Natur- und Heimatschutzgesetz, Bundesgesetz über die Raumplanung
  - Nachweis Einhaltung Umweltschutzgesetzgebung (z.B. Lärmschutzverordnung, Lärmprognose, detaillierter Nachweis, Einhaltung Lärmbelastungsgrenzwerte, Umweltverträglichkeitsbericht, Altlasten, Wasserbaugesetz (Hochwasserschutz, Freiraum Gewässer, etc.)
- Einhaltung Vorgaben kantonaler Richtplan und Erfüllung Grundsatz haushälterische Bodennutzung (§ 33 Abs. 1 PBG) sowie Ziele und materielle Planungsgrundsätze (Art. 1, 3 RPG)
- Sofern vorgängig ein Wettbewerb oder Studienauftrag durchgeführt wurde:
- Programm, Juryberichte, Pläne, etc.

- Sofern vorhanden: Modell
- Nachweis Grundanforderungen (§ 18 Abs. 1 PBG)
- Bei Abweichungen gegenüber der Regelbauweise und den ordentlichen Abständen im Sinne von § 19 Abs. 2 PBG: Nachweis architektonisch und ortsbaulich besseres Ergebnis, Nachbarschutz, Einhaltung zonengemässe Nutzungsart, öffentliches Interesse
- Landumlegung gemäss § 39 Abs. 2 PBG, bzw. Begründung bei Verzicht
- Kostenschätzung gemäss § 20 PBG
- Darlegung besonderer Gründe bei Abweichungen von den Gewässer-, Wald- und Strassenabständen (§§ 63 f. PBG, § 47 StrWG) mit Baulinien
- Ggf. Umweltbericht (UVB)
- Mitwirkungsbericht gemäss Art. 47 RPV
- Spezifische Angaben zu besonderen Festlegungen
- 
- 

#### **4. Nachweise, Beilagen**

- Konzepte, Planungsentwürfe, Alternativen
- Reaktion bzw. Umsetzung der Vorprüfung in Listenform (Systematik und Reihenfolge analog der Reihenfolge im Vorprüfungsbericht
- 

#### **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.

#### **§ 18 PBG**

Der Gestaltungsplan dient der architektonisch guten, auf die bauliche und landschaftliche Umgebung und die besonderen Nutzungsbedürfnisse abgestimmten Überbauung, Verdichtung oder Erneuerung sowie der angemessenen Ausstattung mit Anlagen zur Erschliessung oder im Nichtbaugelände der Landschaftsgestaltung.

#### **§ 19 Abs. 2 PBG**

Von der Regelbauweise oder den Vorschriften über den Wald- oder Gewässerabstand kann abgewichen werden, wenn dadurch gesamthaft ein besseres architektonisches und ortsbauliches Ergebnis erzielt wird und dieses im öffentlichen Interesse liegt. Die zonengemässe Nutzungsart darf nicht geändert werden. Ausserhalb des Gestaltungsplangebietes gelegene Grundstücke dürfen nicht anders als nach den für die Zone des Gestaltungsplangebietes geltenden Vorschriften der Regelbauweise betroffen werden.



