

## **Erläuternder Bericht zum Entwurf für eine Verordnung betreffend die Änderung der Verordnung des Regierungsrates zum Planungs- und Baugesetz (PBV)**

### **A. Ausgangslage**

#### **1. Notwendigkeit der Revision**

Die heute gültige Planungs- und Bauverordnung (PBV) datiert vom 26. März 1996 und wurde im Zusammenhang mit dem Projekt BREVI im Jahre 2002 sowie im Jahre 2008 teilrevidiert. Der Beitritt des Kantons Thurgau zum Konkordat Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) sowie die Totalrevision des Planungs- und Baugesetzes (PBG) machen eine Revision der kantonalen Vollzugsverordnung zum PBG unumgänglich. Nebst Änderungen im kantonalen Baurecht werden in der PBV neu auch die Masse der durch die IVHB vorgegebenen Begriffe definiert.

#### **2. Ausführungsbestimmungen zum Konkordatsrecht auf kantonaler Ebene**

Die Kantone regeln das Bauen uneinheitlich u. a. durch verschiedene Definitionen und Messweisen. Die wesentlichsten Baubegriffe sollen deshalb schweizweit durch eine interkantonale Vereinbarung harmonisiert werden. Die Konferenz der Schweizerischen Bau-, Planungs- und Umweltdirektoren (BPUK) hat am 22. September 2005 einen entsprechenden Konkordatstext (Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB)) beschlossen.

Der Grosse Rat des Kantons Thurgau hat in der Folge am 21. April 2010 den Beschluss gefasst, diesem Konkordat beizutreten. Gleichzeitig wurde der Regierungsrat ermächtigt, gegenüber dem interkantonalen Organ den Beitritt auf einen von ihm zu bestimmenden Zeitpunkt zu erklären. Der Beschluss des Grossen Rates unterliegt dem fakultativen Referendum. Die bis zum 30. Juli 2010 laufende Referendumsfrist ist ungenutzt abgelaufen. Das Konkordat IVHB ist damit rechtskräftig geworden und kann umgesetzt werden. Mit dem Konkordat werden 30 Begriffe und Messweisen vereinheitlicht. Wie bereits in der Botschaft des Regierungsrates des Kantons Thurgau an den Grossen Rat vom 15. Dezember 2009 zur IVHB festgehalten, handelt es sich dabei um folgende Begriffe: Massgebendes Terrain, Gebäude, Kleinbauten, Anbauten, unterirdische Bauten, Unterniveaubauten, Fassadenflucht, Fassadenlinie, projizierte Fassadenlinie, vorspringende Gebäudeteile, rückspringende Gebäudeteile, Gebäudelänge, Gebäudebreite, Gesamthöhe, Fassadenhöhe, Kniestockhöhe, lichte Höhe, Vollgeschoss, Untergeschosse, Dachgeschosse, Attikageschosse, Grenzabstand, Gebäudeabstand, Baulinien, anrechenbare Grundstücksfläche, Geschossflächenziffer, Baumassenziffer, Ueberbauungsziffer und Grünflächenziffer.

Die Umsetzung soll zusammen mit der Inkraftsetzung des total revidierten Planungs- und Baugesetzes (PBG) per 1. Januar 2013 erfolgen, sofern der Souverän dem Gesetz an der Urnenabstimmung vom 17. Juni 2012 zustimmt. Zu be-

achten gilt es in diesem Zusammenhang, dass gemäss § 36 Abs. 2 der Kantonsverfassung (KV) der Grosse Rat über Konkordate entscheidet, soweit nicht der Regierungsrat zuständig ist. Sie sind in ihrer Wirkung Gesetzen gleichgestellt, d. h. sie entfalten innerkantonal dieselben formellen und materiellen Wirkungen wie Gesetze und weisen gleiche Geltungskraft auf. Das Konkordat sowie der zugehörige Anhang 1 (Text Begriffe und Messweisen) und Anhang 2 (zeichnerische Erläuterungen) werden deshalb direkt in die Thurgauer Gesetzgebung überführt. Sie werden mit einer eigenen Rechtsbuchnummer versehen.

Konkordate können auch Grundlage für regierungsrätliches Verordnungsrecht sein. Zum Erlass der notwendigen Ausführungsvorschriften zur IVHB ist der Regierungsrat gemäss § 43 KV ermächtigt. Mit der vorliegenden Totalrevision der Planungs- und Bauverordnung werden die kantonalen Begriffe und Messweisen mit den Bestimmungen des Konkordats in Übereinstimmung gebracht.

### **3. Totalrevision des Planungs- und Baugesetzes (PBG)**

Das heutige Planungs- und Baugesetz (PBG; RB 700) des Kantons Thurgau datiert vom 16. August 1995 und wurde auf den 1. April 1996 in Kraft gesetzt. Das Gesetz löste das Baugesetz des Kantons Thurgau vom 28. April 1977 ab. Im Jahre 2002 wurde das PBG mit dem „Gesetz betreffend das Projekt Brevi“ vom 21. November 2001 erstmals einer Revision unterzogen. Trotz der Tatsache, dass das heute gültige PBG grundsätzlich ein kohärentes und vollständiges System bereitstellt, das den Behörden die rasche Erledigung ihrer Planungsaufgaben, der Baubewilligungsverfahren und die insgesamt effiziente Erfüllung ihrer baupolizeilichen Aufgaben ermöglicht, hat sich eine Totalrevision des PBG als notwendig erwiesen, um den raschen Entwicklungen in den von diesem Gesetz geregelten Bereichen und den neuen Herausforderungen, die sich dem Kanton Thurgau stellen, genügend Rechnung tragen zu können. Das total revidierte Planungs- und Baugesetz wurde vom Grossen Rat in der Schlussbestimmung vom 21. Dezember 2011 genehmigt, gleichzeitig aber dem Behördenreferendum unterstellt. Die Volksabstimmung ist für den 17. Juni 2012 vorgesehen.

### **4. Anpassung der kantonalen Verordnung**

Von den neuen Konkordatsbestimmungen der IVHB sowie dem integral revidierten Planungs- und Baugesetz wird auch die Planungs- und Bauverordnung (PBV; RB 700.1) stark betroffen. Gemäss § 19 Abs. 2 PBG ist es Sache des Regierungsrates, die einzelnen Begriffe und Messweisen zu definieren, soweit sie nicht durch interkantonale Vereinbarungen geregelt werden. In die revidierte Verordnung sind auch die Ausführungsvorschriften zu den 30 Begriffen und Messweisen der IVHB eingeflossen, was für sich allein schon Grund für eine Revision darstellt. Im Weiteren enthält die neue Verordnung auch die Ausführungsbestimmungen aus dem Ergebnis der Gesetzgebungsarbeiten des revidierten Planungs- und Baugesetzes. Im Vordergrund stehen hier die aus dem Gesetzesauftrag in die kantonale Verordnung übernommenen Bestimmungen betreffend die Definition einzelner Nutzungszonen. So werden in der Verordnung neu 17 Nutzungszonen definiert, welche der kantonale Gesetzgeber den Gemeinden zur Verfügung stellt. Die Zonen sind nachfolgend unter B II Ziff. 2 näher erläutert.

## **B. Erläuterungen zu den einzelnen Bestimmungen**

Die integral revidierte Planungs- und Bauverordnung enthält unter dem Abschnittstitel III die Ausführungsbestimmungen zur Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB). Um die in der Verordnung geregelten Gegenstände deutlicher auseinander zu halten, wurde der Titel des Erlasses ergänzt und darin auch die IVHB erwähnt. Der enge sachliche Zusammenhang zwischen den Konkordatsvorschriften und den übrigen kantonalen Bauvorschriften gemäss Planungs- und Baugesetz sowie der Bekanntheitsgrad der Abkürzung rechtfertigen es, dass die Verordnung weiterhin mit „PBV“ abgekürzt wird.

### **I. Allgemeine Bestimmungen**

#### **§ 1 Zuständiges Departement, Fachstelle**

Dieser Paragraph wird unverändert übernommen.

#### **§ 2 Mitwirkung**

Die Rechtsprechung des Bundesgerichts und das Raumplanungsgesetz verlangen eine hinreichende Information der Bevölkerung sowie minimale Mitwirkungsrechte von Gemeinden und Organisationen. Die Grundsätze sind in den §§ 9 und 10 PBG enthalten. § 2 der Verordnung hält ergänzend fest, dass nur schriftliche Anträge auch schriftlich beantwortet werden müssen. Im Übrigen wird dem Mitwirkungsrecht Genüge getan, wenn Anfragen und mündliche Anträge in anderer Form beantwortet werden.

### **II. Planung**

#### **1. Richtpläne**

##### **§ 3 Bekanntmachung der Richtpläne**

Die Bekanntmachung der Richtpläne entspricht weitgehend der alten Fassung gemäss § 2 aPBV. Wegen der gesetzlichen Möglichkeit des Erlasses von regionalen Richtplänen gemäss § 13 PBG ist auch die Einsichtnahme in diese Pläne über das kantonale Amtsblatt geregelt. Aus Gründen der besseren Transparenz und Information werden ferner die Gemeinden verpflichtet, nebst den kommunalen Richtplänen auch die regionalen Richtpläne in ortsüblicher Weise bekannt zu machen. Im Weiteren gibt Absatz 2 Ziffer 3 neu die bundesgerichtliche Praxis wieder, wonach sich jedermann zu den Entwürfen schriftlich äussern kann. Der Grundsatz von § 2 betreffend die Mitwirkung wird unter Absatz 3 auch für die Richtpläne sichergestellt.

##### **§ 4 Verhältnis Richt-/Nutzungspläne**

§ 4 PBV nimmt Bezug auf § 16 Abs. 2 PBG und bestimmt, dass eine geringfügige Abweichung der Nutzungspläne von den kommunalen Richtplänen im Sinne des Gesetzes dann vorliegt, wenn nur einzelne kleinere Grundstücksflächen betroffen sind und die Festsetzungen im Richtplan dadurch nicht beeinträchtigt werden. Beispiels-

weise kann die Lage einer Strasse, entgegen der Absicht im Verkehrsrichtplan, auf einer Parzelle umgelegt werden, ohne zuerst den Richtplan anzupassen. Ohne vorgängige Anpassung möglich ist beispielsweise auch eine Anbaute, welche über die Zonengrenze hinaus zu stehen kommen soll. Die Vielfältigkeit der Abweichungen lässt es jedoch nicht zu, auf ein bestimmtes maximales Flächenmass abzustellen. Vielmehr ist hier auf den konkreten Einzelfall abzustellen.

## **2. Zonenpläne**

### **2. 1. Bauzonen**

#### **§ 5 Wohnzonen**

Mit § 19 Abs. 1 PBG ermächtigte der Grosse Rat den Regierungsrat, die einzelnen Nutzungszonen und überlagernde Zonen sowie deren Zweck und die Grundzüge der darin zulässigen Nutzungen festzulegen. Dieser Auftrag wird in der Verordnung mit 17 Zonen als Vorgaben für die Gemeinden umgesetzt. Der Gesetzgeber hat jedoch auf eine abschliessende Aufzählung auf kantonaler Ebene bewusst verzichtet und belässt den Gemeinden die Möglichkeit, weitere Zonenarten zu definieren, sofern dafür ein sachliches Bedürfnis besteht.

Die Wohnzonen sind nach § 5 bestimmt für Wohnbauten, und es sind darin grundsätzlich nur die Erhaltung und Schaffung ruhiger Wohnverhältnisse zugelassen. In Beachtung des Grundsatzes der Verhältnismässigkeit sind gemäss Absatz 2 aber auch nicht störende Gewerbe- oder Dienstleistungsbetriebe zugelassen, soweit sie mit dem Wohncharakter in der entsprechenden Zone vereinbar sind.

#### **§ 6 Dorf- und Weilerzonen**

Die Dorf- und Weilerzonen bezwecken die Erhaltung, Erneuerung und Pflege der vorhandenen Bausubstanz und der Freiräume aus architektonischen, historischen oder anderen Gründen. Sie umfassen in der Regel den Kernbereich eines Dorfes sowie grössere, voll erschlossene Weiler ausserhalb des Baugebietes, welche nicht mehr der Erhaltungszone gemäss § 15 zugeschrieben werden können. In diesen Zonen sollen bestehende Freiflächen zur Gestaltung des Dorfkerns sowie die Pflege von Kleinsiedlungen unter Wahrung der bestehenden Bausubstanz, des Ortsbildes und des Charakters der Kleinsiedlung erhalten bleiben. Bauten und Anlagen haben sich sorgfältig ins Ortsbild einzuordnen. In dieser Zone sind eine gemischte bauliche Nutzung mit Wohnbauten, mässig störenden Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben und Landwirtschaftsbetrieben zugelassen. Neu-, An- und Umbauten haben sich sorgfältig in das bestehende Ortsbild einzuordnen, was insbesondere betreffend ihrer Ausmasse, Proportionen, Stellung, Materialien und Farbgebung gilt.

#### **§ 7 Wohn- und Arbeitszonen**

Die Wohn- und Arbeitszone ist bestimmt für eine gemischte bauliche Nutzung. Der Begriff „Arbeitszone“ findet neu Eingang in das Thurgauer Recht. Mit dem Begriff „Arbeitszonen“ sollen die Schwierigkeiten in der Abgrenzung zu den herkömmlichen Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben behoben werden. Als Mischzone sind darin nebst der Wohnnutzung auch mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetrie-

be sowie Mischbauten zugelassen. Gebäudedimensionen, Geschosszahl, das Immissionsmass sowie die Bauweise und die Baugestaltung sind so zu wählen, dass sie mit den für die Wohngebiete geltenden Regeln verträglich sind. Den Gemeinden ist es vorbehalten, ob sie einen Höchstanteil an Wohnnutzung festlegen wollen. Sie können auch einen Mindestanteil an Wohnnutzung festlegen.

### **§ 8 Industrie- und Arbeitszonen**

Für die Industrie- und Gewerbezone fehlen meistens taugliche Kriterien für deren Unterscheidung. Deshalb wird zunächst der Begriff der „Arbeitszone“ an Stelle der herkömmlichen Gewerbezone eingeführt, andererseits eine einheitliche Zonenart gewählt und die Formulierung bewusst offen gehalten. So sollen darin Bauten und Anlagen ermöglicht werden, welche in den übrigen Zonen nicht toleriert werden. In dieser Zone sollen Betriebe angesiedelt werden, welche baulich nach technischen oder produktbezogenen Gesichtspunkten gestaltet werden müssen, durch ihre Ausmasse den siedlungsüblichen Rahmen sprengen oder aber eine Abtrennung von der übrigen Siedlung verlangen. Massgebend ist die Bedeutung, welche diesen Zonenarten im Rahmen der gesamten Nutzungsordnung und der Siedlungsgestaltung zukommt. Aus den genannten Gründen können die Gemeinden Industrie- und Arbeitszonen auch nach Betriebsarten ausscheiden. Wohnbauten sind nur für betrieblich standortgebundenes Personal zulässig. Im diesem Zusammenhang ist nochmals darauf hinzuweisen, dass die Verordnung keinen abschliessenden Katalog von Nutzungszonen enthält. Den Gemeinden wird damit ermöglicht, auch eine reine Arbeitszone auszuscheiden, sofern sachliche Gründe vorliegen.

### **§ 9 Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen**

In dieser Zone dürfen nur öffentliche oder öffentlichen Interessen dienende Bauten und Anlagen erstellt werden. Dazu gehören einerseits Bauten und Anlagen, die dem Gemeinwesen unmittelbar durch ihren Gebrauchswert dienen, wie Schulhäuser, Verwaltungsgebäude, Spitäler, Gefängnisse etc., aber auch Bauten und Anlagen, die im Interesse der Allgemeinheit Aufgaben eines modernen Leistungs- und Sozialstaates erfüllen wie Schwimmbäder, Sportzentren, Pärke etc., die der Allgemeinheit offen stehen.

### **§ 10 Freihaltezonen**

Wie schon bis anhin ist die Freihaltezone eine Zone des Baugebietes. Sie bezweckt die Gliederung des Baugebietes, den Schutz von Waldrändern und Ufern, das Freihalten von Natur- und Kulturobjekten sowie Aussichtspunkten und die Schaffung der nötigen Grünflächen und Spazierwege zur Erholung. Die Aufzählung unter § 10 Ziff. 1-4 PBV ist abschliessend. Bäche und Flussläufe müssen nicht mehr dieser Zone zugeschrieben werden; sie können anders geschützt werden. In dieser Zone dürfen nur Bauten und Anlagen errichtet werden, welche auch dem genannten Zweck dienen.

## **2. 2. Landwirtschaftszonen**

### **§ 11 Landwirtschaftszonen**

Entsprechend den bundesrechtlichen Vorgaben werden die Landwirtschaftszonen in verschiedene Nutzungszonen unterteilt. § 11 enthält die eigentliche Grundzone landwirtschaftlicher Nutzung im Sinne von Art. 16 RPG. Sie umfasst Land, das sich für die landwirtschaftliche Bewirtschaftung oder den produzierenden Gartenbau eignet. Der landwirtschaftlichen Nutzung gleichgestellt sind - analog dem Raumplanungsgesetz - auch der Rebbaue und der produzierende Gartenbau. Bauten und Anlagen sind im Rahmen des Bundesrechts zulässig. Die Zonenkonformität von Bauten und Anlagen richtet sich nach den Art. 34 - 38 RPV.

Die Gemeinden können im Baureglement zusätzliche Bestimmungen in Bezug auf Ausmass, Proportionen, Gestaltung, Stellung, Materialwahl, Farbgebung, Dachgestaltung der Bauten und Anlagen sowie der Umgebungsgestaltung und Bepflanzung erlassen.

### **§ 12 Landwirtschaftszonen für besondere Nutzungen**

Diese Zonen sind für besondere landwirtschaftliche Nutzungen bestimmt. Die landwirtschaftliche Nutzungsart beschlägt entweder den Bereich der pflanzlichen Produktion oder aber den Bereich der Tierhaltung. Eine Kumulation von beiden Nutzungsarten ist nicht erlaubt. Dementsprechend muss die Nutzung im Baugesuch genau beschrieben werden. Es handelt sich hier um die eigentliche Intensivlandwirtschaftszone. Bauten und Anlagen sind danach auch für Nutzungen zonenkonform, die über eine innere Aufstockung gemäss Art. 36 und 37 RPV hinausgehen und überwiegend oder vollumfänglich der bodenunabhängigen Produktion landwirtschaftlicher Erzeugnisse dienen (z.B. Gewächshäuser, Masthallen etc.). Zonenkonform sind auch die entsprechenden Anlagen für die Verarbeitung und Lagerung sowie den Verkauf der Produkte wie auch die betriebsnotwendigen Wohnbauten. Nicht zonenkonform sind Gebäude zur Herstellung nichtlandwirtschaftlicher Produkte. Ebenso wenig dient diese Zone dazu, Wohnbauten zu erstellen, die über die Betriebsnotwendigkeit hinausgehen. Die Erstellung solcher Wohnbauten richtet sich in dieser Zone nach wie vor nach den Vorschriften der allgemeinen Landwirtschaftszone.

## **2. 3. Schutzzonen**

### **§ 13 Landschaftsschutzzonen**

Landschaftsschutzzonen dienen der dauernden Erhaltung der wertvollen Landschaftsräume in ihrer natürlichen Schönheit, Vielfalt und Eigenart. Schutzgegenstand sind besonders schöne Landschaften, die in ihrer räumlichen Bedeutung ungeschmälert erhalten werden sollen. Der Schutz eines solchen Landschaftsraumes bildet eine selbständige Aufgabe der Raumplanung im Sinne von Art. 17 RPG und ist nicht mit einer Unterschutzstellung gemäss Natur- und Heimatschutzgesetz gleichzusetzen. Die Landschaftsschutzzone ist als eigenständige Zone und nicht als überlagerte Zone ausgeschieden. Es versteht sich von selbst, dass sich Bauten und Anlagen gut in die Landschaft einzugliedern haben, damit der Zweck der Zone erreicht werden kann. Ausdrücklich festgehalten wird, dass die landwirtschaftliche Bewirtschaftung uneingeschränkt zulässig bleibt.

## **§ 14 Naturschutzzonen**

In den Naturschutzzonen, die ebenfalls als eigenständige Schutzzonen im Sinne von Art. 17 RPG ausgestaltet sind und nicht zu den überlagernden Zonen gehören, soll das ausgeschiedene Gebiet samt der dazugehörigen Pflanzen- und Tierwelt umfassenden Schutz erfahren. Es sind nur Unterhalts-, Pflege- und Aufwertungsmassnahmen gestattet. Bauten und Anlagen sind nur zugelassen, wenn sie für den Unterhalt und die Pflege der Zonen nötig sind.

### **2.4. Weitere Zonen**

## **§ 15 Erhaltungszonen**

Im Sinne von Art. 33 RPV können für Kleinsiedlungen ausserhalb der Bauzonen Erhaltungszonen ausgeschieden werden. Sie treten zum Teil an Stelle der bisherigen Weilerzonen. Zweck dieser Zone ist die Erhaltung und Pflege der Weiler, die nicht der Dorf- und Weilerzone gemäss § 6 zugeschrieben werden können, unter Wahrung der bestehenden Bausubstanz und des Ortsbildes, hinsichtlich des Charakters des ganzen Weilers sowie der Erscheinung der einzelnen Gebäude. Die vorhandene und als wertvoll betrachtete Bausubstanz ausserhalb des Baugebietes soll vor dem Zerfall gerettet werden können. Nebst Wohnbauten sind auch mässig störende Gewerbebetriebe zugelassen. Da es sich bei Bauvorhaben in dieser Zone um solche ausserhalb des Baugebietes handelt, ist für solche Vorhaben das gleiche Verfahren anzuwenden wie bei andern Bauvorhaben ausserhalb der Bauzone. Mithin kommt das unter § 47 vorgesehene Verfahren zur Anwendung.

## **§ 16 Abbauzonen**

Abbauzonen bezwecken die Gewinnung von Bodenmaterialien aller Art wie Stein, Kies, Lehm, Sand und so weiter. Bauten und Anlagen sind zulässig, sofern sie zur Gewinnung oder Verarbeitung des gewonnenen Materials vor Ort notwendig sind. Da nach § 72 Abs. 2 PBG zur Baureife von Bauten und Anlagen mit erheblichen Auswirkungen auf die Nutzungs- und Erschliessungsordnung ein Gestaltungsplan gehört und auch die Folgegestaltung bei Abbau- und Deponiezonen gemäss § 24 Ziff. 13 PBG gestaltungsplanpflichtig erklärt werden kann, unterliegen Bauten und Anlagen faktisch immer der Gestaltungsplanpflicht. Auf eine explizite Normierung in der Verordnung wurde daher verzichtet. Die Gestaltungsplanpflicht bedeutet, dass eine Bewilligung erst erteilt werden darf, wenn ein rechtskräftiger Gestaltungsplan vorliegt. Bauten und Anlagen werden nur befristet bewilligt und sind nach beendetem Abbau wieder zu entfernen. Die Rückbaupflicht ist bereits im Zonenzweck selbst enthalten und ergibt sich auch aus diesem. Abbauzonen werden in der Lehre und Rechtsprechung nicht als Bauzonen qualifiziert; Bauten und Anlagen bedürfen in dieser Sonderzone aber auch keiner Ausnahmegewilligung nach Art. 24 RPG. Den Abbaubetrieben kommt insbesondere bei der Planung der Erschliessung sowie beim Immissionsschutz besondere Bedeutung zu. Das Abbaubereich ist nach Abschluss der Nutzung sodann zu rekultivieren und einer Zone des Nichtbaugebietes zuzuweisen. Es versteht sich von selbst, dass der Rückbau auf eigene Kosten des Bewilligungsnehmers zu erfolgen hat. Wie bei der Erhaltungszone liegt in Abbauzonen die Zuständigkeit für die Erteilung einer Abbaubewilligung, vorbehalten kleinerer Abbauvolumen, grundsätzlich beim Kanton.

## **§ 17 Deponiezonen**

In gleicher Weise wie die Abbauzonen bilden auch die Deponiezonen Sonderzonen und bezwecken die Ablagerung von Abfällen mit Inertstoffqualität oder von sauberem Aushub bzw. Ausbruch. Andere Materialien dürfen nicht abgelagert werden. Auch diese Zonen unterliegen grundsätzlich der Gestaltungsplanpflicht. So hält Absatz 3 fest, dass Deponien in der Regel gemäss einem Gestaltungsplan zu erstellen sind. Bauten und Anlagen sind nur zulässig, wenn sie für den Deponiebetrieb notwendig sind und werden nur befristet bewilligt. Wie in den Abbauzonen ist auch in diesen Zonen nach Beendigung der Ablagerung der Rückbau durch den Gesuchsteller oder den Eigentümer des Grundstücks vorzunehmen. Weiter wird statuiert, dass Deponien in Etappen fertig zu stellen sind, und die einzelnen Etappen fachgerecht rekultiviert werden müssen. Auch die Deponiezone muss nach Abschluss der Endgestaltung einer sachgerechten Zone zugeschieden werden.

## **2. 5. Überlagernde Zonen**

Überlagernde Zonen treten nicht zu den Hauptnutzungsarten des RPG hinzu, sondern überlagern eine Grundnutzungszone. Sie erweisen sich v.a. dort als sinnvoll, wo einem besonderen Schutz- oder Nutzungsbedürfnis Rechnung getragen werden soll.

## **§ 18 Zonen für archäologische Funde**

Diese überlagernden Zonen bezwecken, bekannte und vermutete Fundstellen vor ihrer Zerstörung oder Veränderung zu bewahren und der wissenschaftlichen Untersuchung zugänglich zu machen. Den Interessen der betroffenen Grundeigentümer ist Rechnung zu tragen. Aushubarbeiten sowie Terrainveränderungen aller Art dürfen nur nach frühzeitiger Kontaktnahme und Verständigung mit dem Amt für Archäologie vorgenommen werden.

## **§ 19 Ortsbild- und Umgebungsschutzzonen**

Mit den Ortsbild- und Umgebungsschutzzonen soll ein umfassender Schutz und die Erhaltung schutzwürdiger Ortsbilder bei Erstellung, Umbau und Erneuerung von Bauten und Anlagen ermöglicht werden. Die Bestimmung steht in einer gewissen Konkurrenz zur Dorfzone gemäss § 6 PBV. Im Gegensatz zur Dorfzone handelt es sich vorliegend jedoch nicht um eine eigentliche Nutzungszone, sondern um eine überlagernde Zone. Diese Zone kann als Alternative zur Dorfzone verwendet werden (Überlagerung einer Bauzone).

## **§ 20 Zonen mit Gestaltungsplanpflicht**

Diese Zonen umfassen Gebiete, welche einer besonderen Regelung bedürfen. Eine Überbauung bedarf aus Gründen des Ortsbild- und Landschaftsschutzes oder der Gefahrenprävention in diesen Gebieten einer näheren, im Rahmen der Grundordnung nicht zu erreichenden planungs- und baurechtlichen Ordnung. So lange kein Gestaltungsplan vorliegt, darf in diesen Zonen nicht gebaut werden. Für Umbauten und Erneuerungen dürfen einzelne Baubewilligungen erteilt werden, wenn sie den Planungszweck nicht beeinträchtigen. Neubauten sind damit allein nach Vorliegen eines Gestaltungsplanes zugelassen. In diesen Zonen ist es auch nicht möglich, dass einzelne Grundeigentümer sich aus dem Gestaltungsplangebiet abtrennen



können und dürfen. Werden Ausnahmen für Umbauten und Erweiterungen gewährt, bleiben die Grundstücke weiterhin im Gestaltungsplanperimeter haben die Bestimmungen des Gestaltungsplanes einzuhalten.

### **§ 21 Gefahrenzonen**

Das Bundesrecht schreibt den Kantonen vor, Gefahrenzonen für diejenigen Gebiete auszuscheiden und in die Nutzungsplanung zu integrieren, in denen Menschen, Tiere und erhebliche Sachwerte durch Rutschungen, Überschwemmungen, Steinschlag oder andere Naturereignisse bedroht sind. § 22 des revidierten PBG sieht daher vor, dass Gefahrenzonen als überlagernde Zonen gelten und auf der Grundlage der vom Kanton erarbeiteten Gefahrenkarten festgelegt werden sowie die zur Gefahrenprävention und Gefahrenabwehr notwendigen Nutzungsbeschränkungen oder Massnahmen enthalten.

Die Verordnung konkretisiert die Bestimmungen des Planungs- und Baugesetzes und statuiert unter § 21 im Interesse einer schnellen und unkomplizierten Umsetzung von Änderungen aus der Gefahrenkarte im Sinne des Gefahrenhinweismodells lediglich eine allgemein gehaltene Bestimmung. Danach dürfen in der Gefahrenzone Baubewilligungen nur erteilt werden, wenn mit Massnahmen zum Objektschutz gemäss dem Leitfaden des Kantons Thurgau „Objektschutznachweis gravitative Naturgefahren Kanton Thurgau“ sichergestellt ist, dass Menschen, Tiere und erhebliche Sachwerte nicht gefährdet sind. Die Massnahmen haben sich nach der Gefahrenart und deren Intensität zu richten. Die Bewilligungsbehörde hat eine Ausfertigung der Baubewilligung der Gebäudeversicherung zuzustellen und ihr auch die Fertigstellung des Bauvorhabens mitzuteilen. Die Nutzungsbeschränkung wird damit ins Baubewilligungsverfahren verlegt, und der Rechtsschutz dagegen hat nachträglich zu erfolgen.

### **III. Ausführungsvorschriften zur Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Begriffe und Messweisen (IVHB)**

Die Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) definiert 30 Baubegriffe und Messweisen und überlässt es den Kantonen, die konkreten Masse zu bestimmen. Für die unter diesem Titel aufgeführten Begriffe und Messweisen werden die einzelnen Masse bestimmt. Soweit möglich wurden die Masse der heutigen Verordnung beibehalten.

#### **§ 22 Kleinbauten, Anbauten**

Klein- und Anbauten gemäss Ziff. 2.2. und 2.3. Anhang 1 IVHB dürfen das Mass von 40 m<sup>2</sup> Gebäudefläche und eine Gesamthöhe von 3.50 m nicht überschreiten. Diese Masse lehnen sich an die im Kanton Thurgau gebräuchlichen und bewährten Masse für unbewohnte Kleinbauten an. Die Regelung auf kantonaler Ebene ist Ausfluss aus den grossrätlichen Beratungen zur IVHB. Die Festlegung der Grenzabstände bleibt für diese Bauten weiterhin bei den Gemeinden. Sie haben die Grenzabstände für die Klein- und Anbauten in den Baureglementen festzulegen.

### **§ 23 Unterniveaubauten**

Die unter Ziff. 2.5. Anhang 1 IVHB definierten Unterniveaubauten dürfen das massgebende Terrain resp. das tiefer gelegte Terrain nicht mehr als 0.80 m überschreiten. Bei Bauten in Hanglagen können Gebäudeteile hangseitig unter Terrain zu liegen kommen. Für diese Bereiche ist eine fiktive Fassadenlinie anzunehmen. Das Durchschnittsmass berechnet sich als Verhältnis zwischen der über die Fassadenlinien hinausragenden Flächen und der Fassadenlänge [ $h = (A^1 + A^2):l$ ]. Die Gemeinden haben im Baureglement den Grenzabstand von Unterniveaubauten festzulegen, die über die Fassadenlinie hinausragen.

### **§ 24 Vor- und unbedeutend rückspringende Gebäudeteile**

Vorspringende Gebäudeteile gemäss Ziff. 3.4. Anhang 1 IVHB dürfen höchstens 1.50 m über die Fassadenflucht hinausragen und mit Ausnahme der Dachvorsprünge einen Drittel des zugehörigen Fassadenabschnitts nicht überschreiten. Die IVHB regelt, was unter Fassadenabschnitt zu verstehen ist. Ragen sie über das zulässige Mass hinaus, oder überschreiten sie das auf den zugehörigen Fassadenabschnitt bezogene Mass, so gelten sie als Teile des Gebäudes selbst.

Unbedeutend rückspringende Gebäudeteile gemäss Ziff. 3. 5. Anhang 1 IVHB dürfen nach Absatz 2 der vorliegenden Bestimmung eine Tiefe von höchstens 0.5 m und eine Breite von ebenfalls höchstens 0.5 m aufweisen. Zu beachten ist in diesem Zusammenhang, dass solche Gebäudeteile bei der Bemessung der Fassadenflucht und indirekt der Fassadenlinie, welche wiederum für die Bestimmung der Höhenmasse von Gebäuden, der Untergeschosse und zur Definition der Ueberbauungsziffer massgeblich ist, nicht berücksichtigt werden.

### **§ 25 Höhenmasse**

Gemäss dieser Bestimmung ist es weiterhin erlaubt, dass die Gemeinden die Höhe einer Baute als Gesamt- bzw. Fassadenhöhe in Metern oder nach der Zahl der Vollgeschosse festlegen können. Um die Höhe einer Baute nicht mit dem bisher gängigen Mass der „Gebäudehöhe“ gemäss § 8 aPBV zu verwechseln, wird unter § 25 in der Marginalie der Begriff „Höhenmasse“ und in Absatz 1 für die Gebäudehöhe der Begriff „Höhe der Bauten“ verwendet. Neu ist, dass sich die Gemeinden entscheiden müssen, ob sie die Gesamt- oder Fassadenhöhe einführen wollen oder ob sie die Messweise nach Geschossen bevorzugen. Entgegen der bisherigen Praxis lässt die Verordnung nur noch ein „entweder – oder“, jedoch nicht mehr ein „sowohl als auch“ zu.

Entgegen der bisherigen Regelung entfällt mit der Einführung der IVHB-Begriffe der bisherige Begriff der „Gebäudehöhe“ gemäss Definition unter § 8 PBV. Massgebend sind neu nur noch die Gesamt- oder die Fassadenhöhe gemäss IVHB. Um energieeffizientes Bauen zu fördern, sind in Absatz 4 Zuschläge vorgesehen, weil energieeffizientes Bauen dickere Zwischenböden und Decken benötigt.

## **§ 26 Untergeschosse**

Untergeschosse sind in Ziff. 6.1. Anhang 1 IVHB definiert. Im Mittel dürfen solche Geschosse höchstens 1.10 m über die Fassadenlinie hinausragen. Das Mittel bestimmt sich nach dem Verhältnis zwischen der über die Fassadenlinie hinausragenden Fassadenfläche bis Oberkante des fertigen Bodens und der Fassadenbreite, gemessen in der Fassadenflucht. Wird dieses Mass überschritten, zählt das Untergeschoss als Vollgeschoss. Die Gemeinden haben im Baureglement den Grenzabstand von Untergeschossen festzulegen, die über die Fassadenlinie hinausragen.

## **§ 27 Dachgeschosse**

Um als Dachgeschoss i. S. von Ziff. 6.3 Anhang 1 IVHB und nicht als Vollgeschoss zu gelten, darf die kleine Kniestockhöhe 0.50 Meter nicht überschreiten. Dieses Mass entspricht auch der heutigen Gesetzgebung des Kantons Thurgau zum Dachgeschoss gemäss § 8 PBV. Bei unterschiedlichen Kniestockhöhen wird gemäss IVHB auch die grosse Kniestockhöhe definiert. Diese Höhe darf 3.50 m nicht überschreiten.

## **§ 28 Attikageschosse**

Der Begriff des Attikageschosses wird im Vergleich zur heute bestehenden Lösung gemäss § 8 Abs. 2 Ziff. 3 PBV erweitert, da die IVHB unter Ziff. 6.4. Anhang 1 liberalere Möglichkeiten schafft. Die an die IVHB angepasste Lösung der PBV sieht neu vor, dass Attikageschosse bei einer der Längsfassaden um mindestens das Mass ihrer Höhe oder auf einer der Stirnseiten um mindestens einen Drittel der Länge der Längsfassade zurückversetzt sein müssen. Im Gegensatz zur heutigen Lösung ist somit nicht mehr vorausgesetzt, dass der Rücksprung auf beiden Längsseiten des Gebäudes erfolgen muss, sondern die IVHB lässt auch zu, dass dieser an einer Längsseite oder einer stirnseitigen Fassade erfolgen kann. Damit die Auswirkungen auf die Nachbarschaft hinsichtlich Lichtentzug, Besonnung, Beschattung etc. sich nicht allzu gravierend ausfallen, muss im Falle eines stirnseitig angeordneten Attikageschosses der Rücksprung auf der Stirnseite mindestens ein Drittel der Länge der Längsfassade betragen.

## **§ 29 Gebäudeabstand**

Diese Bestimmung bezieht sich auf Ziff. 7. 2 Anhang 1 IVHB, welche den Abstand zwischen Gebäuden definiert. Der Gebäudeabstand, der insbesondere der hinreichenden Besonnung und dem Schutz vor Einsicht und dem Feuerschutz dient, soll wiederum als Minimalregelung auf kantonaler Stufe verankert werden. Gemäss Absatz 1 haben in erster Linie allerdings die Gemeinden diese Abstände im Baureglement festzulegen. Absatz 2 legt subsidiär fest, dass der Abstand der Gebäude gewahrt ist, sofern die Brandschutzrichtlinien der Vereinigung kantonaler Feuerversicherer (VKF) eingehalten sind. Diese Regelung entspricht der heutigen kantonalen Praxis und hat sich grundsätzlich bewährt. Sie gilt nicht nur bei zwei Gebäuden auf derselben Parzelle, sondern auch dann, wenn eine Grenze dazwischen liegt.

### **§ 30 Abstände, Ausnahmen**

Ziff. 7.1. und 7.2 Anhang 1 IVHB definieren den Grenz- und den Gebäudeabstand. § 30 PBV-E regelt, welche Bauteile abstandsprivilegiert sind. Wie bereits unter § 6 aPBV statuiert, darf der vorgeschriebene Abstand gemäss Absatz 1 wegen Isolationsmassnahmen an den Aussenfassaden der Gebäude unterschritten werden. Die Isolationsstärke ist nicht auf ein bestimmtes Mass eingeschränkt. Die Regelung beschlägt jedoch nur die Unterschreitung des vorgesehenen Grenzabstandes. Bauten, die direkt an der Grenze stehen, können ohne nachbarrechtliche Vereinbarung nur auf der Gebäudeinnenseite isoliert werden.

Absatz 2 hält fest, dass vorspringende Gebäudeteile mit Ausnahme von Dachvorsprüngen und Vordächern gemäss Ziff. 3.4 Anhang 1 IVHB den vorgeschriebenen Grenzabstand um höchstens 1.50 m unterschreiten dürfen.

Absatz 3 lässt grundsätzlich die bisherige Regelung der Dachvorsprünge zu. Die Bestimmung hält fest, dass Dachvorsprünge (wie Dachgesimse) den Grenzabstand auf der ganzen Fassadenlänge nicht mehr als einen Meter unterschreiten dürfen.

### **§ 31 Geschossflächenziffer, lichte Höhe**

Die Geschossflächenziffer berechnet sich nach Ziff. 8.2. Anhang 1 IVHB. Nicht anrechnet an die Geschossflächen werden Flächen, deren lichte Höhe unter 1.50 m liegt. Das Mindestmass von 1.50 m gilt schon in der heute gültigen PBV bei der Berechnung der anrechenbaren Bruttogeschossfläche in Dachgeschossen (vgl. § 10 Abs. 3 Ziff. 1 PBV). Die nicht anrechenbaren Flächen, die unter dem gesetzlich vorgesehenen Mindestmass von 1.50 m liegen, beschlagen nicht nur solche in Dachgeschossen, sondern sind generell in allen Räumen zu berücksichtigen, sofern solche bestehen.

### **§ 32 Baumassenziffer**

Ziffer 8. 3. Anhang 1 IVHB definiert das Nutzungsmass der Baumassenziffer (BMZ). Danach ist die Baumassenziffer das Verhältnis des Bauvolumens über dem massgebenden Terrain (BVm) zur anrechenbaren Grundstücksfläche (aGSF). Nach Ziff. 8.3. Absatz 3 Anhang 1 IVHB werden die Volumen offener Gebäudeteile, die weniger als zur Hälfte durch Abschlüsse umgrenzt sind, zu einem festgelegten Teil angerechnet. Die IVHB belässt den Kantonen einen Spielraum, festzulegen, welcher Anteil des Volumens offener Gebäudeteile angerechnet werden sollen. Die vorliegende Verordnungsbestimmung besagt nun, dass solche offenen Gebäudeteile nicht zum Bauvolumen angerechnet werden.

## **IV. Ausführungsvorschriften zum Planungs- und Baugesetz (PBG)**

### **§ 33 Tiefgaragenzuschlag**

Da nach Einführung der IVHB – wie bereits unter § 32 oben erwähnt – alle Nutzungen angerechnet werden müssen, kann dies allenfalls die Realisierung erwünschter Nutzungen verhindern. Die Erstellung unterirdischer Autoabstellplätze ist weiterhin eine erwünschte Nutzung, da sie namentlich verkehrspolitischen und umweltrechtlichen Anliegen gerecht wird. Um sicherzustellen, dass die Erstellung von Tiefgaragen weiterhin attraktiv bleibt, werden die Gemeinden verpflichtet, eine Bonusregelung in Form von Zuschlägen auf die Geschossflächen- bzw. Baumassenziffer zu gewähren. Die Bonusregelung hat auf die verschiedenen Zonenarten Rücksicht zu nehmen und ist entsprechend abzustufen. Die maximale Abstufung darf 0.3 der Nutzungsziffer nicht überschreiten. Die Bestimmung der Abstufung auf die einzelnen Nutzungszonen bzw. die Höhe der Zuschläge haben die Gemeinden im Baureglement festzulegen.

### **§ 34 Zuschlag für energieeffizientes Bauen**

Gemäss § 18 Abs. 2 PBG hat der Regierungsrat zur Förderung energieeffizienten Bauens Zuschläge auf die von den Gemeinden festgelegten Nutzungsziffern zu bestimmen. Diese gesetzliche Verankerung ist Ausfluss einer Motion, welche im bisherigen Recht ungenügend und nur in der Verordnung zum Planungs- und Baugesetz, jedoch nicht im Gesetz selbst umgesetzt worden war. § 18 Abs. 2 PBG und § 34 PBV setzen die Motion rechtlich nun richtig um. Inhaltlich entspricht die Bestimmung dem heutigen § 12a PBV. Anpassungen erfolgten an die neuen Nutzungsmasse der GFZ und BMZ. Sodann werden im Sinne einer gesetzlichen Abgleichung die Boni für Minergie-Baustandard von 5 % auf 10% und für Minergie-P-Standard von 10 % auf 15 % angehoben. Damit wird vermieden, dass mit der Einführung der GFZ die bestehenden Boni im Vergleich zum alten, heute noch bestehenden AZ-Mass nicht kleiner ausfallen.

### **§ 35 Geschosshöhe**

Die Geschosshöhe definiert sich als die Höhe von oberkant fertigem Boden bis Oberkante fertigem Boden, wie sie bereit die heutige PBV festgelegt. Die IVHB hat über den Begriff der Geschosshöhe keinen Beschluss gefasst. Dem Grossen Rat des Kantons TG ist allerdings eine Fassung von Anhang 1 IVHB vorgelegen, welche unter Ziff. 5.5. auch die Geschosshöhe definierte. Danach entspricht die Gebäudehöhe von Oberkante bis Oberkante fertigem Boden. Da kein gültiger Beschluss der IVHB vorliegt, muss die Geschosshöhe zwingend im kantonalen Recht statuiert werden, dies auch deshalb, damit - wie die PBV vorsieht - weiterhin die Möglichkeit der Messweise der Gebäudehöhe nach Geschossen gewählt werden kann.

### **§ 36 Bauweise**

Unter dieser Bestimmung werden die verschiedenen möglichen Bauweisen wie die geschlossene, die halboffene und die offene Bauweise sowie die verdichtete Bauweise geregelt. Damit die aufgeführten Bauweisen optimal mit der Nutzungsplanung und den entsprechenden Nutzungsvorschriften der Gemeinden in Übereinstimmung

gebracht werden können, wurde die alte Fassung von § 13a PBV angepasst. So wird bei der geschlossenen Bauweise nach Absatz 1 neu - wie bereits im Baugesetz vom 28. April 1977 festgelegt war - eine hintere Begrenzungslinie definiert, die sich nach den kommunalen Abstandsvorschriften oder nach einer Baulinie richtet. Ferner haben die Gemeinden die Bautiefe einer Baureihe festzulegen.

Absatz 2 behandelt die halboffene Bauweise. Es gelten dort sinngemäss dieselben Vorschriften wie bei der geschlossenen Bauweise. In Bezug auf die Abstandsvorschriften gilt eine Reihe als Einzelbaute. Damit werden auch die heutigen Schwierigkeiten ausgeräumt, welche bei nachträglichem seitlichen Anbau bestehen: Wird eine Reihe als Einzelbaute betrachtet, sind die Abstandsvorschriften für den seitlichen Anbau obsolet geworden und ein Näherbaurecht ist nicht mehr erforderlich. Die Absätze 3 und 4 wurden unverändert von § 13 aPBV übernommen.

### **§ 37 Zusammenbau**

§ 37 regelt im Grundsatz das Recht der halben Hofstatt. Gemäss Art. 686 Abs. 1 ZGB sind die Kantone befugt, die Abstände festzulegen, die bei Grabungen und Bauten zu beobachten sind. Nach Absatz 2 bleibt ihnen vorbehalten, weitere Bauvorschriften aufzustellen.

Abstandsvorschriften regeln die Länge der Grenz- und Gebäudeabstände. Die Bestimmung von Art. 686 ZGB regelt das nachbarrechtliche Bauwesen und hat privatrechtliches Baurecht zum Inhalt. Wegen des echten Vorbehalts von Art. 686 ZGB zu Gunsten der Kantone bildet es privates Baurecht des Kantons, sofern der Kanton dieses nicht durch das Inkrafttreten kantonaler öffentlich-rechtlicher Bau- und Planungsvorschriften ersetzt hat. Letzteres trifft auch für § 37 dieser Verordnung zu. Dieser Paragraph regelt als reine kantonale öffentliche Baurechtsbestimmung den Zusammenbau und damit die Abstandsregelung bei halboffener und bei geschlossener Bauweise gemäss § 36 PBV abschliessend. Er ist weder kantonales Privatrecht noch als Doppelnorm ausgestaltet. Nach § 37 Abs. 1 ist bei halboffener und geschlossener Bauweise jeder Eigentümer berechtigt, eine Scheidmauer so zu erstellen, dass die Mauermitte und die Grenze zusammenfallen. Die Mauer ist als Brandmauer auszugestalten. Diese Berechtigung soll nicht nur bei gleichzeitiger Überbauung des Nachbargrundstücks durch den jeweiligen Grundeigentümer möglich sein, sondern generell, was § 14 Absatz 3 aPBV sinngemäss bereits heute verlangt. Der erstbauende Grundeigentümer ist befugt, seine als Brandmauer konzipierte Umfassungsmauer auf der Grenzlinie zu erstellen. Sein Nachbar hat diesen Eingriff in das von Gesetzes wegen entstehende Grundeigentum zu dulden. Er ist aber berechtigt, jederzeit an die errichtete Mauer anzubauen, unter Einkauf in das Miteigentum. Das Recht der halben Hofstatt trägt auch dazu bei, dass in den Bereichen, in welchen die geschlossene oder halboffene Bauweise gilt, die Planungsabsichten der Behörden, insbesondere die Umsetzung des Grundsatzes der verdichteten Bebauung, erst vollumfänglich ermöglicht wird.

### **§ 38 Höhere Häuser, Hochhäuser**

Für höhere Häuser und Hochhäuser gehört zur Baureife gemäss § 72 Abs. 2 PBG ein Gestaltungsplan. Im Übrigen hat nach § 18 Ziff. 9 PBG das kommunale Baureglement der Gemeinde die Anforderungen an die Erstellung von höheren Häusern und

Hochhäusern zu ordnen. Wann eine Baute als Hochhaus bzw. als höhere Baute gilt, wird in der kantonalen Bauverordnung geregelt.

Gemäss Absatz 1 sind höhere Häuser Gebäude, welche die maximale Gesamt- oder Fassadenhöhe der nächst höheren Zone überschreiten, nicht mehr als acht Vollgeschosse aufweisen und maximal 25 Meter hoch sind. Mit nächst höherer Zone ist eine solche der gleichen Nutzungsart gemeint. Besteht keine Zone derselben Nutzungsart, ist auf die am ehesten vergleichbare Nutzungsart abzustellen.

Hochhäuser sind gemäss Absatz 2 Gebäude mit mehr als acht Vollgeschossen oder deren Gesamt- oder Fassadenhöhe 25 m überschreitet. Das festgelegte Höhenmass entspricht der bisherigen thurgauischen Lösung sowie den eidgenössischen Brandschutzrichtlinien. Nicht unter Hochhäuser fallen Turmbauten wie Kirchtürme, Wassertürme, Aussichtstürme, Hochkamine, Silos und dergleichen.

Gemäss Absatz 3 bestimmt das kantonale Recht, dass für die Bemessung der Gebäude- und Grenzabstände der auf die umliegenden Gebäude und Parzellen fallende Dauerschatten entscheidend ist. Dieser darf an einem mittleren Wintertag nicht mehr als zwei Stunden und an einem mittleren Sommertag nicht mehr als drei Stunden betragen. Die Bauherrschaft hat hierfür ein Schattendiagramm eines Fachmanns den Baugesuchsunterlagen beizulegen. Hochhäuser können die Nachbarschaft insbesondere durch Schattenwurf sowie von Entzug von Licht und Aussicht beeinträchtigen. Als noch zumutbar wird in der Praxis ein Dauerschatten an einem mittleren Wintertag, wenn der Sonnenstand in der Schweiz am tiefsten ist, mit zwei Stunden pro Tag toleriert. Im Sommer sind drei Stunden Dauerschatten zumutbar für die Nachbarschaft. Die Behörde hat bei der Beurteilung eines Bauvorhabens jedoch auch die lokalen Umstände in Betracht zu ziehen.

### **§ 39 Terrassenhäuser**

Terrassenhäuser als eine besondere Form der Bauten und Anlagen waren bisher kantonal nicht geregelt. Da solche Bauten in ihrer Gesamterscheinung jedoch erheblich von den Bauformen der Grundordnung abweichen und hinsichtlich Einordnung in die Landschaft und Siedlung besondere Probleme aufwerfen, erweist es sich als sachgerecht, diese Bauten auf kantonaler Stufe einer minimalen, einheitlichen Regelung zu unterstellen.

Als Terrassenhäuser gelten nach der gewählten Definition als in der Höhe gestaffelte Gebäude mit mehr als zwei talwärts orientierten Gebäudestufen, sofern das Gefälle des massgebenden Terrains grösser als 10 % ist, und das Verhältnis der Grundflächen von Terrasse und zurückversetzter Gebäudeeinheit mindestens 1:3 beträgt.

### **§ 40 Anschluss an öffentliche Verkehrsmittel**

Verkehrsintensive Einrichtungen, die mehr als 2000 Personenwagenfahrten pro Tag generieren können, müssen gemäss § 73 PBG mit öffentlichen Verkehrsmitteln und dem Langsamverkehr gut erreichbar sein. Als „mit einem öffentlichen Verkehrsmittel gut erreichbar“ gilt nach dieser Verordnungsbestimmung eine solche Einrichtung dann, wenn tagsüber eine in mindestens halbstündlichen Zeitabständen bediente Haltestelle eines öffentlichen Verkehrsmittels nicht mehr als 300 m Wegstrecke von der verkehrsintensiven Einrichtung entfernt liegt.

## **§ 41 Hindernisfreies Bauen**

§ 84 PBG legt fest, dass Bauvorhaben im Baubewilligungsverfahren auch auf die Übereinstimmung mit den Vorschriften des Behindertengleichstellungsgesetzes (BehiG) zu prüfen und zu erstellen sind. Über die Vorschriften des Bundesrechts hinaus sollen die Vorschriften des BehiG gemäss § 84 Abs. 1 PBG auch gelten für alle Gebäude mit sechs oder mehr Wohnungen.

Gemäss § 86 Abs. 2 legt der Regierungsrat die verbindlichen Normen fest. Die vorliegende Bestimmung hält nun fest, was bereits bisher Praxis war, nämlich dass die SIA-Norm 500 betreffend hindernisfreies Bauen auf diese Bauten Anwendung findet.

## **§ 42 Gesundheit**

Unter § 76 des heute noch gültigen PBG wird bestimmt, dass Bauten und Anlagen die zum Schutze der Gesundheit notwendigen Anforderungen entsprechen müssen und Bauten mit den notwendigen Nebenräumen und sanitären Anlagen zu versehen sind. In der neuen Gesetzesbestimmung von § 83 sind die notwendigen Nebenräume und sanitären Einrichtungen nicht mehr erwähnt, obwohl auf gesundheitliche Bestimmungen nicht verzichtet werden wollte. Mit Rücksicht auf die Wohnhygiene, die Sicherheit und die Gesundheit wird in Konkretisierung des Grundsatzes von § 83 in der Verordnung nun verdeutlicht, dass mindestens Wohnbauten mit den erforderlichen Nebenräumen, den notwendigen sanitären Einrichtungen und mit der notwendigen Belichtung zu versehen sind.

## **§ 43 Waldabstand**

Absatz 1 sowie der erste Satz von Absatz 2 dieser Regelung wurden inhaltlich unverändert von § 15 aPBV übernommen. Der letzte Satz von § 15 Absatz 2 aPBV mit einer Koordinationsregelung wurde gestrichen, da neu § 48 PBV-E verlangt, dass Stellungnahmen und Entscheide zu koordinieren sind. Ist sowohl eine Zustimmung des Forstamtes als auch des Amtes für Umwelt notwendig, sind zwei Stellungnahmen erforderlich, was die Baugesuchszentrale koordinieren muss.

## **§ 44 Gewässerabstand**

Die Bestimmung ist inhaltlich unverändert von § 16 aPBV übernommen.

## **§ 45 Mehrwertabgabe**

Die Mehrwertabgabe gemäss § 66 des Planungs- und Baugesetzes ist nebst der Rückerstattung von Mehrwertabgaben bei Auszonungen für Massnahmen zur Umsetzung raumplanerischer Aufgaben bestimmt. Als solche gelten nach Absatz 1 die Bereiche Siedlung und Landschaft und Umwelt. Nicht darunter fallen die Bereiche Verkehr, Versorgung, Wirtschaft und Gesellschaft. Gemäss Absatz 2 hat der Kanton die ihm zufallenden Einnahmen aus Mehrwertabgaben für die Förderung von Zielen raumplanerischen Massnahmen zu verwenden, die sich aus dem kantonalen Richtplan ergeben.



## V. Baubewilligungs- und Kontrollverfahren

### § 46 Baugesuch und Unterlagen

Die Bestimmung regelt die Anforderungen an ein Baugesuch und die notwendigen Baugesuchsunterlagen, damit ein Bauvorhaben überhaupt erst beurteilt werden kann. § 46 gibt im Wesentlichen den Inhalt und die Aufzählung von § 18 aPBV wieder, allerdings angepasst an die neuen Verhältnisse und die IVHB, die teilweise andere Baugesuchsvorlagen erforderlich machen.

Baugesuche müssen nach Absatz 1 neu mindestens im Dreifach und Baugesuche für Bauten ausserhalb der Bauzonen in vierfacher Ausfertigung eingereicht werden. Damit kann das Tempo der Baugesuchs-Behandlung erhöht werden.

Die notwendigen Baugesuchsunterlagen werden unter Absatz 2 Ziff. 1 – 14 aufgeführt:

Nach Ziffer 1 hat der Situationsplan die projizierten Fassadenlinien zu enthalten, sofern die Umsetzung der IVHB in der Gemeinde bereits erfolgt ist. Sie dienen als Hilfsgrössen zur Bestimmung der Abstände sowie der Gebäudelängen und –breiten.

Ziffer 2 wird zunächst sprachlich verbessert. Für die Grundrisse wird ein einheitlicher Massstab 1:100 verlangt. Die Bestimmungen der IVHB machen es ferner erforderlich, dass auch die projizierte Fassadenlinie im Grundriss des ersten Vollgeschosses eingezeichnet sein muss.

Gemäss Ziffer 3 sind neu alle Ansichten der Fassadenfluchten sowie alle Angaben zu den relevanten Höhen gemäss IVHB erforderlich, um das Bauvorhaben beurteilen zu können. Auf die Höhenlage des Erdgeschosses kommt es demgegenüber nicht an und es konnte darauf verzichtet werden. Für die Beurteilung eines Bauvorhabens ist ferner und ebenfalls neu entweder die Gesamthöhe oder die Fassadenhöhe, beide gemessen ab dem massgebenden Terrain, entscheidend. Auch die Geschosskoten sind überflüssig. Wird eine Baute nach Geschossen gemessen, so bildet das Untergeschoss bzw. die Unterniveaubaute den unteren Referenzpunkt für die Vollgeschosse. Einzuzeichnen ist neu auch das massgebende Terrain gemäss IVHB.

Ziffer 4 entspricht inhaltlich grundsätzlich § 18 Abs. 2 Ziff. 3 aPBV. Neu sind auch Stützmauern in den Umgebungsplan aufzunehmen.

Ziffer 5 ergänzt und präzisiert, was heute § 18 Abs. 2 Ziff. 5 aPBV betreffend den Baubeschrieb enthält. Ausdrücklich wird neu verlangt, dass der Baubeschrieb Angaben über die Zweckbestimmung, die Materialisierung und die Farbgebung enthalten muss, soweit die beabsichtigte Ausführung sich nicht aus den Plänen ergibt. Die Farbgebung und Materialisierung kann somit nicht mehr bloss wie heute unter § 18 Abs. 4 PBV statuiert, in besonderen Fällen verlangt werden, sondern diese Angaben sind grundsätzlich bei jedem Bauvorhaben zu machen.

Ziffer 6 ist in der Formulierung der IVHB angepasst, und es wird der Nachweis der Geschossflächenziffer verlangt.

Ziffer 13 ist neu eingefügt und es wird hinsichtlich der Minergiezertifikate zwingend verlangt, dass ein provisorisches Minergiezertifikat schon mit der Baueingabe eingereicht werden muss, sofern ein Zuschlag gemäss § 35 PBV beantragt wird. Dies erweist sich als notwendig, ansonsten eine Überprüfung der Ausnützung nicht möglich ist.

Neu eingefügt ist ferner Ziffer 14, welche Bestimmung für Bauten in Gefahrenzonen den Objektschutznachweis gemäss § 21 PBV verlangt.

Unter § 46 Abs. 4 sind im Weiteren die Angaben für besondere Fälle betreffend die Farbgebung und die Materialisierung gestrichen worden. Diese müssen neu im Baubeschrieb erwähnt sein.

### **§ 47 Koordination**

Die Koordinationsregeln wurden redaktionell angepasst, inhaltlich präzisiert und der neuen Rechtsprechung angepasst. Dementsprechend ist unter Absatz 1 zunächst der Begriff „Zustimmung“ durch den Begriff „Stellungnahmen“ ersetzt worden, da Zustimmungen im thurgauischen Recht einerseits immer eine Verfügung ist, andererseits sehr viel häufiger Stellungnahmen eingeholt und mit den übrigen Entscheiden koordiniert werden müssen. Als Ausfluss der verwaltungsgerichtlichen Rechtsprechung wird unter Abs. 1 neu verlangt, dass im Falle von Einsprachen die Gemeindebehörde diese denjenigen kantonalen Fachstellen zur Stellungnahme vorlegen muss, aus deren Fachgebiet in der Einsprache Fragen aufgeworfen werden. Die Einholung von Fachmeinungen durch die Bewilligungsinstanz wird damit zur Pflicht.

Absatz 3 hält wie bisher fest, dass die Gemeindebehörde über das Baugesuch nach Vorliegen der weiteren erforderlichen Stellungnahmen und Entscheide zu befinden hat.

Gemäss Absatz 4 hat die Gemeindebehörde dem Gesuchsteller alle Entscheide über die Baubewilligung koordiniert, d. h. zusammen mit den weiteren erforderlichen Entscheiden zu eröffnen. Allfällige Stellungnahmen sind in den Entscheid zu integrieren. Wird eine Stellungnahme als integrierender Bestandteil des Entscheides betrachtet, so ist auch diese dem Gesuchsteller zu eröffnen.

### **§ 48 Bauvorhaben ausserhalb der Bauzone**

Text ist unverändert von § 20 aPBV übernommen.

### **§ 49 Baukontrolle**

Gemäss § 4 Abs. 4 PBG handhabt die Gemeindebehörde die Baupolizei. Zu den baupolizeilichen Aufgaben gehört u. a. auch die Baukontrolle. Der vorliegende Paragraph listet abschliessend auf, welche Vorgänge der Baubehörde zur Kontrolle zu melden sind. Gemäss Absatz 1 sind dies die Erstellung des Schnurgerüsts, die Fertigstellung der Fundamente, die Vollendung des Rohbaus, die Fertigstellung der Anschlüsse an Werkleitungen und Kanalisationen vor dem Eindecken, die Fertigstellung des Bauvorhabens und die Ausführung von Arbeiten, für die besondere gesetzliche Kontrollpflichten bestehen. Die Formulierung unter Absatz 1 gibt der Gemeindebehörde jedoch die Kompetenz, in der Baubewilligung die Kontrollvorgänge zu reduzieren, was namentlich für geringfügige Bauvorhaben, Kleinbauten und Anlagen etc. als

sachgerecht erscheint. Grundsätzlich wird die bisherige Praxis zu § 21 Abs. 1 aPBV beibehalten, jedoch eine klarere Formulierung gewählt.

Absatz 2 entspricht unverändert § 21 Abs. 2 aPBV.

### **§ 50 Vorpüfung**

Nach § 120 des Gesetzes können für Vorprüfungen von genehmigungspflichtigen Plänen und Reglementen Gebühren erhoben werden, wenn ein ausserordentlicher Aufwand damit verbunden ist. Ein solcher Aufwand liegt nach § 50 u. a. vor, wenn Geschäfte besondere Schwierigkeiten aufweisen, zusätzliche Abklärungen bedürfen oder einen unverhältnismässigen Aufwand erfordern. Besondere Schwierigkeiten können sich durch die Breite des geforderten fachlichen Wissens und Könnens, durch Spezialkenntnisse oder aussergewöhnliche Erfahrung ergeben. Ein unverhältnismässiger Aufwand kann sich insbesondere durch mehrfaches Einreichen zur Vorprüfung und mehrfacher Fehlerkorrekturen ergeben.

## **VI. Übergangs- und Schlussbestimmungen**

### **§ 51 Anwendung bisherigen Rechts**

Die Bestimmung nimmt Bezug auf die bisher geltenden Begriffe und Messweisen in der Verordnung, welche durch die IVHB ersetzt werden. Die alten Bestimmungen sollen weiter gelten, bis die Gemeinden die IVHB Begriffe eingeführt haben, wofür ihnen das PBG eine Frist von fünf Jahren eingeräumt hat.

### **§ 52 Umrechnungstabellen**

§ 124 Abs. 4 PBG bestimmt, dass der Regierungsrat Umrechnungswerte für die Nutzungsziffern und die Höhenmasse festlegt, welche nach Ablauf der gesetzlichen Uebergangsfristen so lange gelten, als die Gemeinden keine Anpassungen der kommunalen Vorschriften vorgenommen haben. Der Regierungsrat hat die Umrechnungstabelle im Anhang zur PBV erlassen. § 35 verweist auf diesen Anhang. Die Werte wurden so festgelegt, dass die Umrechnung die bisherige Ausnützung in der Regel garantiert ist oder leicht erhöht wird.

Mit Bezug auf die Höhenmasse ist festzuhalten, dass sowohl die oberen als auch die unteren Referenzpunkte für die Messweise eines Gebäudes zwischen der alten Messweise der „Gebäudehöhe“ in Meter und der neuen Messweise für die „Gesamthöhe“ oder die „Fassadenhöhen“ völlig unterschiedlich sind: Wurde nach alter Messweise die Gebäudehöhe zwischen der Schnittlinie der Dachfläche mit der Fassadefläche und dem gewachsenen Terrain bestimmt, so wird die „Gesamthöhe“ nach neuer Messweise beim höchsten Punkt des Daches und dem lotrecht darunter liegenden Punkt auf dem massgebenden Terrain gemessen. Bei der „Fassadenhöhe“ ist die Schnittlinie zwischen Oberkante Dachkonstruktion mit der Fassadenflucht und der dazugehörigen Fassadenlinie massgeblich. Für den Fall, dass die Gemeinden während der 5-jährigen Uebergangsfrist keine Regelung getroffen haben, schreibt

§ 50 Abs. 2 PBV vor, dass bis zur Anpassung als massgebliche Gebäudehöhe die auf der Talseite gemessene traufseitige Gebäudehöhe gelten soll.

#### **§ 54 Inkrafttreten**

Der Zeitpunkt des Inkrafttretens sowohl der interkantonalen Vereinbarung, des PBG als auch dieser Verordnung wird auf den 1. Januar 2013 festgesetzt. Voraussetzung dafür ist, dass dem neuen PBG an der Volksabstimmung vom 17. Juni 2012 zugestimmt wird.