

An alle  
Politischen Gemeinden

0053/2010/DBU-002  
8510 Frauenfeld, 8. Februar 2010

## **Kreisschreiben betreffend Reservebauzonen**

Sehr geehrte Damen und Herren

Am 8. Januar 2009 ist ein Entscheid des Bundesgerichts betreffend Reservebauzonen ergangen. Dieser Entscheid, welcher erhebliche Auswirkungen bezüglich Reservebauzonen nach sich zieht, veranlasst das Departement für Bau und Umwelt, das vorliegende Kreisschreiben zu verfassen.

### **1. Bisherige Rechtsprechung**

Die thurgauischen Reservebauzonen wurden bis zum Entscheid des Bundesgerichts vom 30. April 1986 als zum Baugebiet i.S.v. Art. 15 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) gehörend betrachtet. In diesem Entscheid bezeichnete das Bundesgericht die Regelung des Thurgauer Baugesetzes, auch die Reservebauzonen in die auf den voraussichtlichen Bedarf von 15 Jahren zu bemessenden Bauzonen einzu beziehen sowie deren Umwandlung in definitive Bauzonen nur mit einem dem fakultativen Referendum unterstehenden Beschluss der zuständigen Gemeindebehörde als bundesrechtswidrig. Mit § 2 der Verordnung des Regierungsrates zur Einführung des Gesetzes über die Raumplanung vom 14. April 1987 (RRV RPG) wurde in der Folge das fakultative Referendum abgeschafft und damit der bundesgerichtlichen Rechtsprechung Rechnung getragen.

Diese Übergangslösung wurde in die § 35 Abs. 3 und 36 des Planungs- und Baugesetzes (PBG, in Kraft gesetzt auf den 1. April 1996) überführt. Mit dem Gesetz betreffend die Umsetzung des Projektes Brevi vom 21. November 2001 (in Kraft gesetzt auf den 1. April 2002) wurden die §§ 35 Abs. 3 und 36 aufgehoben. Der Tatsache, dass in den meisten Zonenplänen das Baugebiet in definitive Bauzonen und Reservebauzonen unterteilt war, wurde mit der Übergangsbestimmung von § 111<sup>bis</sup> Abs. 2 PBG Rechnung getragen.

2/3

## **2. Neue Rechtsprechung aufgrund des Bundesgerichtsentscheids vom 8. Januar 2009**

Im Entscheid 1C\_163/2008 vom 8. Januar 2009 hat das Bundesgericht dargelegt, dass die Thurgauer Reservebauzone als Nichtbauzone zu qualifizieren sei. Weiter führte es aus, dass die RRV RPG an der im Baugesetz vom 28. April 1977 enthaltenen Voraussetzung eines eigentlichen Um- bzw. Einzonungsverfahrens für Reservebauzonen nichts geändert habe. Vielmehr hätten die Bestimmungen dieser Verordnung ebenfalls vorgesehen, dass die Reservebauzonen auf Grund einer Erschliessungsplanung in definitive Bauzonen umzuwandeln seien und das ordentliche Planauflageverfahren vorgeschrieben. Es könne daher keine Rede davon sein, dass die Reservebauzonen kraft der Bestimmung von § 2 RRV RPG ohne weiteres zu Bauzonen geworden wären. Auch die unter dem Regime der §§ 35 und 36 PBG ausgeschiedenen Reservebauzonen könnten nach § 36 Abs. 1 PBG nur über ein formelles Planänderungs- bzw. Einzonungsverfahren der Bauzone zugeschlagen werden. Die Gesetzesänderung vom 21. November 2001 vermöge darum aus einer altrechtlichen Reservebauzone nicht eine definitive Bauzone zu schaffen.

## **3. Fazit**

**Sämtliche in Zonenplänen enthaltene Reservebauzonen sind gemäss der neuen Rechtsprechung des Bundesgerichts nicht als Bauzonen, sondern als Nichtbauzonen zu qualifizieren.**

## **4. Anpassungsbedarf**

Aus dem Bundesgerichtsentscheid vom 8. Januar 2009 ergeben sich für die Politischen Gemeinden folgende Konsequenzen:

**1. Die Gemeinden sind verpflichtet, umgehend, jedoch längstens innert zwei Jahren die in ihren Zonenplänen enthaltenen Reservebauzonen einer Nutzungszone zuzuweisen und diese dem Departement für Bau und Umwelt zur Genehmigung einzureichen.**

**2. Sollen die Reservebauzonen einer Bauzone zugewiesen werden, hat die Gemeinde zu prüfen, ob die Voraussetzungen für eine Neueinzonung erfüllt sind.**

3/3

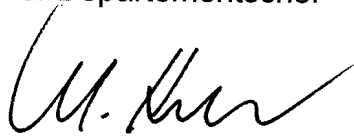
3. In Reservebauzonen dürfen keine ordentlichen Baubewilligungen (Art. 22 RPG) erteilt werden.

4. Bis zur Zuweisung der Reservebauzonen zu einer Nutzungszone kommen nur Ausnahmegewilligungen nach Art. 24 ff. RPG in Frage. Das Verfahren richtet sich nach § 20 PBV.

Wir ersuchen Sie höflich, Ihre Ortsplanung zu überprüfen und allenfalls anzupassen. Für die Beantwortung allfälliger Fragen stehen wir Ihnen selbstverständlich gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüsse

Departement für Bau und Umwelt  
Der Departementschef



Dr. Jakob Stark