Departement für Bau und Umwelt
Die Departementschefin

Thurgau

Departement für Bau und Umwelt, 8510 Frauenfeld

An alle
Politischen Gemeinden

058 345 62 20, carmen.haag@tg.ch
0177/2017/DBU-001
Frauenfeld, 16. März 2017

Kreisschreiben betreffend Vorprüfung und Genehmigung von kommunalen Baureglementen

Sehr geehrte Gemeindepräsidentinnen und Gemeindepräsidenten
Sehr geehrte Gemeinderätinnen und Gemeinderäte

Am 1. Januar 2013 sind das integral revidierte Planungs- und Baugesetz (PBG; RB 700), die revidierte Planungs- und Bauverordnung (PBV; RB 700.1) sowie die Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB; RB 700.2) in Kraft getreten. Basierend darauf müssen die Gemeinden ihre kommunalen Vorschriften und Pläne anpassen. Für den Zonenplan und das Baureglement (Rahmennutzungsplan) legt das Gesetz eine Frist von fünf Jahren fest, Stichtag ist der 1. Januar 2018.

Zahlreiche Gemeinden sind bereits dabei, ihre Baureglemente dem neuen übergeordneten Recht anzupassen. Die Regionalplanungsgruppen Frauenfeld und Oberthurgau haben für ihre Mitglieder Regio- resp. Muster-Reglemente erarbeitet. Diese hat das Departement für Bau und Umwelt (DBU) auf die Vereinbarkeit mit dem übergeordneten Recht geprüft und mit dem Vermerk „gelesen und für richtig befunden" versehen.

Damit die revidierten Baureglemente in Kraft treten können, müssen sie vom DBU genehmigt werden (§ 5 PBG). Konkret überprüft das Departement bei der Genehmigung, ob das Baureglement das übergeordnete Recht einhält. Die Gemeindeautonomie wird dabei berücksichtigt. Im Vorfeld haben die Gemeinden die Möglichkeit, dem Kanton einen Entwurf des Baureglements zur Vorprüfung vorzulegen (§ 11 PBG). Die Vorprüfung findet vor der öffentlichen Auflage resp. der Beschlussfassung durch den Gemeinderat statt.

Gerne möchte ich mit diesem Kreisschreiben die Gelegenheit nutzen, Sie etwas detaillierter über unsere Vorprüfungs- und Genehmigungspraxis zu orientieren. Diese ist über die letzten Jahre hinweg konstant geblieben.

Verwaltungsgebäude
Promenade, Postfach, 8510 Frauenfeld
T +41 58 345 62 20, F +41 58 345 62 21
www.dbu.tg.ch, generalsekretariat.dbu@tg.ch

1. Gemeinden mit eigenem Baureglement (ohne Regio-/Muster-Reglement)

Erstellt eine Gemeinde ein Baureglement neu, unterliegt dieses grundsätzlich einer vollumfänglichen Prüfung durch das DBU. In der Praxis bedeutet dies:

Vorprüfungen

- ❑ Baureglemente mit vollständig eigenen Bestimmungen, die sich nicht auf ein Regio-/Muster-Reglement der Regionalplanungsgruppen abstützen, werden vollständig vorgeprüft.
- ❑ Eine vollständige Vorprüfung bedeutet, dass sämtliche Baureglements-Bestimmungen auf die Übereinstimmung mit dem übergeordneten Recht geprüft werden.

Genehmigungen

- ❑ Gesuche um Genehmigung bereits vorgeprüfter Baureglemente werden nur noch durch den Rechtsdienst auf Übereinstimmung mit der Vorprüfung überprüft.
- ❑ Im Genehmigungsverfahren werden keine neuen Vorschläge der Ämter zu unveränderten Bestimmungen berücksichtigt, wenn bereits eine Vorprüfung stattgefunden hat.
- ❑ Falls keine Vorprüfung stattgefunden hat, werden Gesuche um Genehmigung nach den Kriterien einer Vorprüfung behandelt.

2. Mitglieder der Regionalplanungsgruppen Frauenfeld und Oberthurgau

Den Gemeinden steht es frei, die von den Regionalplanungsgruppen erarbeiteten Reglemente ganz oder teilweise in ihre eigenen Baureglemente zu übernehmen. Bei der Vorprüfung durch das Departement wird bei Reglementen, die ausschliesslich Bestimmungen aus den Regio-/Muster-Reglementen enthalten, nur noch die Masstabelle vorgeprüft, da diese in jeder Gemeinde verschieden ist. Überprüft werden ansonsten nur noch Baureglemente mit Bestimmungen, die von den Bestimmungen der Muster-/Regio-Reglementen abweichen oder eigene Formulierungen enthalten.

Dies bedingt, dass die geänderten resp. nicht-übernommenen Bestimmungen farblich gekennzeichnet werden, so dass auf einen Blick ersichtlich ist, was noch geprüft werden muss. Auch müssen die Bestimmungen 1:1 übernommen werden, da das Departement im Falle von Abweichungen wiederum die Übereinstimmung mit dem übergeordneten Recht prüfen muss.

Bei der Vorprüfung und Genehmigung sind die Ämter des DBU angewiesen, folgende Punkte zu beachten:

Vorprüfungen

- ☐ Baureglemente, die sämtliche Bestimmungen aus den Regio-/Muster-Reglemente der Regionalplanungsgruppen übernommen haben, sind grundsätzlich genehmigungsfähig und es wird nur noch die Masstabelle vorgeprüft.
- ☐ Baureglemente, deren Bestimmungen den Wortlaut aus den Muster-Reglemente nur teilweise oder unvollständig übernommen haben, werden nur betreffend dieser Abweichungen sowie eigener Formulierungen der Gemeinde vorgeprüft.

Genehmigungen

- ☐ Gesuche um Genehmigung bereits vorgeprüfter Baureglemente werden nur noch durch den Rechtsdienst auf Übereinstimmung mit der Vorprüfung überprüft.
- ☐ Im Genehmigungsverfahren werden keine neuen Vorschläge der Ämter zu unveränderten Bestimmungen berücksichtigt, wenn bereits eine Vorprüfung stattgefunden hat.
- ☐ Falls keine Vorprüfung stattgefunden hat, werden Gesuche um Genehmigung nach den Kriterien einer Vorprüfung behandelt.

Ich hoffe, dass der Prozess bis zum Vorliegen der genehmigten Baureglemente möglichst reibungslos ablaufen wird. Die Erarbeitung der Regio-/Muster-Reglemente hat gezeigt, dass die Kommunikation im Dreieck zwischen Gemeinden resp. Regionalplanungsgruppen, Planungsbüros und Kanton zentral ist, um die Arbeiten erfolgreich abschliessen zu können. Wir möchten gerne unseren Beitrag dazu leisten.

Zögern Sie deshalb nicht, uns bei Fragen zu kontaktieren. Bei Unklarheiten betreffend Vorprüfung und Genehmigung von kommunalen Baureglementen können Sie sich gerne direkt an den Leiter unseres Rechtsdienstes, Herrn Michael Janser, wenden (Telefon 058 345 62 35).

Mit freundlichen Grüssen

Departement für Bau und Umwelt
Die Departementschefin

Carmen Haag

Kopie an:
- Regionalplanungsgruppe Frauenfeld
- Regionalplanungsgruppe Oberthurgau
- Rechtsdienst DBU, Herrn Michael Janser (Hauspost)
- Amt für Raumentwicklung (Hauspost)