

Grossratsgeschäfts-Nummer: 08 / GE 15 / 272
Rechtsbuch-Nummer: PBG, RB 700
Departement: DBU

Bericht der Kommission zur Vorberatement der Totalrevision des Planungs- und Baugesetzes vom 16. August 1995

Zusammensetzung der Kommission

Präsident: Klöti Martin, Stadtammann, dipl. Landschaftsarchitekt BSLA, Arbon

Mitglieder: Albrecht Clemens, Unternehmer, Eschlikon
Arnold Max, Vermessungsingenieur HTL/STV, Weiningen
Bon David H., Service Manager, Romanshorn
Giuliani Roman, dipl. Architekt FH/SIA, Diessenhofen
Kappeler Toni, Primarlehrer, Münchwilen
Kummer Peter, a. Stadtammann, Oberaach
Lohr Christian, Journalist, Publizist, Kreuzlingen
Meyer Robert, Gemeindeammann, Eschlikon
Moor Katharina, Lehrerin, Oberhofen
Müller Gallus, Bauingenieur HTL, Guntershausen
Müller Matthias, lic. iur., Rechtsanwalt, Gemeindeammann, Gachnang
Niklaus Andreas, dipl. Kult.-Ing. ETH/SIA, Amriswil
Strupler Walter, Meisterlandwirt, Weinfeldern
Stuber Martin, Gemeindeammann, Ermatingen

Vertreter des Departements

Regierungsrat Dr. Jakob Stark, Chef DBU
Marco Sacchetti, Generalsekretär DBU
Michael Janser, Leiter Rechtsdienst DBU
Ueli Hofer, Kantonsplaner DBU
Felix Bischofberger, Juristischer Sachbearbeiter DBU – *Protokollführung*

Die Kommission zur Vorberatement der Totalrevision des Planungs- und Baugesetzes vom 16. August 1995 behandelte die Vorlage in acht Sitzungen und dankt den Vertretern des Departements für Bau und Umwelt (DBU) für die Begleitung der Verhandlungen.

Zusammenfassung der Ergebnisse

Die Kommission

- ist einstimmig auf die Vorlage eingetreten
- hat die Systematik der Vorlage verbessert und die Terminologie angepasst
- hat dem Protokollführer 291 Seiten Text geliefert
- hat der Verwaltung diverse Aufträge erteilt und Fragen zur Beantwortung überreicht, und somit wertvolle Inputs erhalten
- hat einige neue Aspekte und Bedürfnisse in die Vorlage aufgenommen und sie damit Praxis orientiert gestaltet
- hat die Regionalen Richtpläne wieder explizit in die Vorlage aufgenommen
- hat die Möglichkeit zum Bau von höheren Häusern und Hochhäusern geschaffen
- hat die Mehrwertabgabe bei Neueinzonungen von 40% auf 25% reduziert und die Fälligkeit auf zwei Jahre erweitert
- hat die Bedingungen für öffentliche Verkehrsflächen, insbesondere bei Verkehrsintensiven Einrichtungen präzisiert
- hat dem Regierungsrat die Kompetenz erteilt, die Richtlinien der Fachverbände für hindernisfreies Bauen für verbindlich zu erklären oder eigene Richtlinien zu erlassen
- hat die Schnittstellen zum ÖREB-Kataster festgelegt
- hat die Bewilligungspflicht für fest installierte Folientunnels aufgenommen
- hat dem revidierten Gesetz mit 13 Ja gegen 2 Nein zugestimmt

Allgemeines

Die Regierung hat dem Grossen Rat am 6. Juli 2010 die Botschaft zur Totalrevision des Planungs- und Baugesetzes vom 16. August 1995 unterbreitet. In der Ausgangslage hat er auf die Notwendigkeit der Gesetzesrevision hingewiesen.

Es gehe im Wesentlichen darum, die Beschleunigungs- und Optimierungsmöglichkeiten des Baubewilligungs-, Genehmigungs- und Rechtsmittelverfahrens in Bau- und Planungssachen auszuschöpfen. In diesem Zusammenhang sei ausserdem von Bedeutung, die interkantonalen Bestrebungen, das formelle Baurecht zu vereinheitlichen (Interkantonale Vereinbarung vom 22. September 2005 betreffend die Harmonisierung der Baubegriffe IVHB) sowie die Verfügbarkeit von Bauland durch geeignete Massnahmen zu fördern. Eine Revision dränge sich auch aufgrund des Bundesrechtes (Bundesrechtliche Gesetzgebung über den Schutz vor Naturgefahren; Bundesgesetz über die Raumplanung) auf, dessen zwischenzeitlich eingetretenen Änderungen ins kantonale Recht umgesetzt werden müssten.

Letztlich riefen auch parlamentarische Vorstösse (Motion Kummer betreffend Abschöpfung des Planungsmehrwerts; Motion Etter betreffend Bonus bei energieeffizientem Bauen) nach einer Gesetzesanpassung.

Die Revision solle aber auch dazu benutzt werden, um ergänzende Anliegen aus der Praxis zu berücksichtigen. In der Botschaft an den Grossen Rat wurden die Arbeitszonen näher definiert und es wurde das sogenannte Fahrtenmodell (Kontingentierung der Fahrten und Belegung von Parkplätzen bei verkehrsintensiven Einrichtungen) fallen gelassen.

In der Vernehmlassung, zu der insgesamt 84 Stellungnahmen eingingen, wurden die Ziele und die allgemeine Stossrichtung der Revision grundsätzlich begrüsst. Die Gemeinden begrüsst neben den Harmonisierungsbestrebungen auch die stärkere Gewichtung der Regionen und die bessere Regelung verkehrsintensiver Einrichtungen. Wiederholt wurde darauf hingewiesen, dass Bauland besser erhältlich sein müsse.

Eintreten

Vor dem Eintreten wurde den Kommissionsmitgliedern eine Übersicht über das Revisionsvorhaben präsentiert. Ebenso bat RR Jakob Stark darum, im Rahmen des Eintretens zu diskutieren, ob über „höhere Häuser und Hochhäuser“ noch Abklärungen gemacht werden müssten, da im Kanton Thurgau diesbezügliche Bestimmungen in den Bauzonen fehlten. Ziel sei ausserdem, das neue PBG solle am 1. Januar 2012 in Kraft treten können.

Die Voten zum Eintreten bildeten bereits eine grosse Auslegeordnung, zu welcher zunächst RR Jakob Stark und des Weiteren Generalsekretär Marco Sacchetti Stellung nahmen. Ein grosses Anliegen sei die Vermeidung der Zersiedelung im Kanton war die Grundhaltung der Votanten, es stelle sich bloss die Frage, wie sie gesetzlich festgelegt und dann auch umgesetzt werde.

Es wird einstimmig Eintreten beschlossen.

Detailberatung

Zu § 3:

Einstimmig angenommen wurden die neu formulierten Abs. 2 und 3

Abs. 2 Die Regionalplanungsgruppen erfüllen insbesondere Aufgaben, die ihnen aufgrund des Bundesgesetzes über die Raumplanung und des kantonalen Richtplans zufallen oder sich aus der Regional- und Agglomerationspolitik oder weiteren raumwirksamen Politikbereichen ergeben. Sie können regionale Richtpläne erlassen unter Wahrung der Zuständigkeit der beteiligten Gemeindebehörden.

Abs. 3 Agglomerationsprogramme bilden Bestandteil regionaler Richtpläne oder des kantonalen Richtplans.

Zu § 4:

Abs. 3 wurde ergänzt durch: Vorbehalten bleibt das fakultative Referendum gemäss § 26 Abs. 3.

Zu § 5:

Die Änderungen und Ergänzungen wurden einstimmig angenommen.

Abs. 2 Regionale Richtpläne, Richtpläne der Gemeinden, Rahmen- und Sondernutzungspläne gemäss den §§ 12 bis 27 samt den zugehörigen Vorschriften, Beitrags- und Gebührenreglemente sowie Abgabereglemente für Spielplätze und Freizeitleben sowie Parkfelder der Gemeinden bedürfen der Genehmigung des Departements.

Abs. 3 Genehmigungsbedürftige Erlasse, Pläne und Vorschriften werden auf Einhaltung des übergeordneten Rechts und der übergeordneten Pläne überprüft. Die Genehmigung hat rechtsbegründende Wirkung.

Abs. 4 Punkt 2. wurde gestrichen (Ort, Beginn und Ende der Auflage); Punkt 3. wie folgt ergänzt: Hinweise auf die Beschwerdemöglichkeit und die Rechtsmittelfrist.

Neu: § 5a mit Marginalie Inkraftsetzung, Meldung

Abs. 1 Die für den Erlass zuständige Behörde beschliesst den Zeitpunkt des Inkrafttretens der Pläne und Vorschriften nach diesem Gesetz.

Abs. 2 Der Regierungsrat legt fest, welche Beschlüsse nach Absatz 1 der für die Führung des Katasters der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen zuständigen kantonalen Stellen zu melden sind.

Zu § 7:

Die Änderung wurde mit 5 Ja gegen 3 Nein bei 5 Enthaltungen angenommen.

Abs. 2: Der Kanton kann mit den Regionalplanungsgruppen Leistungsvereinbarungen abschliessen und zu diesem Zweck Beiträge bis 50% an die Kosten für planerische und administrative Leistungen entrichten.

Abs. 3: Der Antrag von, es möge der Ausdruck Ortsplanung soll durch Kommunalplanung ersetzt werden wird einstimmig angenommen.

Abs. 3 lautet neu: Die Kommunalplanung umfasst den Richt- und Rahmennutzungsplan sowie, soweit erforderlich, Sondernutzungspläne mit den zugehörigen Vorschriften. Diese sind periodisch zu überprüfen und bei erheblich veränderten Verhältnissen nötigenfalls anzupassen.

Abs. 4 Passt eine Gemeinde ihre Kommunalplanung der übergeordneten Planung nicht an oder...

Zu § 9:

Der Antrag zur Streichung von „und der regionalen Richtpläne“ wurde mit 11 Ja gegen 3 Nein angenommen.

§ 9 lautet neu: Über den Erlass des kantonalen Richtplans _____ sind Gemeinden und beschwerdeberechtigte Organisationen gemäss Bundesgesetz zu informieren. Es ist ihnen die Möglichkeit einzuräumen, in geeigneter Weise mitzuwirken.

Zu § 12:

Den Änderungen wurde einstimmig zugestimmt. Die Marginalie lautet neu: Regionale Richtpläne

Abs. 1 lautet neu: Die regionalen Richtpläne erfassen und koordinieren diejenigen Bereiche und Räume, die einer abgestimmten Raumordnung bedürfen.

Zu § 15:

Der Änderungsvorschlag wurde mit 13 Ja bei einer Enthaltung angenommen. Statt „wenn sie von untergeordneter Bedeutung sind“ und „nur“ wird ersetzt durch „geringfügig“.

Abs. 2 lautet neu: Geringfügige Abweichungen der Nutzungspläne von kommunalen Richtplänen sind ___ zulässig, sofern dadurch den konkreten Umständen besser Rechnung getragen wird.

Zu § 16:

Der Änderung wurde einstimmig zugestimmt und das Wort „gesamte“ entfernt.

Abs. 1 lautet neu: Der Zonenplan trennt das Baugebiet vom Nichtbaugebiet. Er unterteilt das _____ Gemeindegebiet in Bauzonen, Landwirtschaftszonen, Schutzzonen und weitere Zonen.

§§ 16 Abs. 2 – 23 wurden einstimmig an das Departement zurückgewiesen zur Neufassung dieser Bestimmungen und Minimalstandards für Zonenvorschriften sowie mit einer Delegationsnorm an den Regierungsrat zur nicht abschliessenden Zonenfestlegung in der Verordnung.

Abs. 2 lautet neu: Den Zonenarten gemäss Absatz 1 werden einzelne Nutzungszonen zugeordnet.

Abs. 3 lautet neu: Die Nutzungszonen gemäss Absatz 2 können mit überlagernden Zonen, welche für bestimmte Bereiche besondere Inhalte und Vorschriften enthalten, ergänzt werden.

Einstimmig angenommen wurden die neuen Formulierungen der Ziffer 12 „Spiel- und Freizeitanlagen“, Ziffer 13 „Parkfelder und Abstellflächen“ und Ziffer 14 „Schutzmassnahmen für Gebiete in Gefahrenzonen“. Ebenfalls einstimmig wurde eine neue Ziffer 7a eingefügt: „Anforderungen an die Erstellung von höheren Häusern und Hochhäusern“

Zu § 17 ff:

Der § 17 wurde neu in 14 Ziffern gegliedert, während die §§ 18 bis 20 gestrichen wurden.

Die Marginalie zu § 17 lautet neu: Baureglement

Abs. 1 lautet neu: Das Baureglement ordnet das Bauwesen in der Gemeinde. Nebst dem Zonenzweck sind, abgestimmt auf die einzelnen Nutzungszonen und soweit erforderlich, insbesondere zu regeln:

1. Nutzungsziffern;
2. Nutzungsanteile;
3. Lärmempfindlichkeitsstufen;
4. Grenzabstände für Bauten und Anlagen;
5. Gebäudeabstand;
6. Gebäudelängen und –breiten;

7. Höhenmasse der Bauten und Anlagen;
- 7a. Anforderungen an die Erstellung von höheren Häusern und Hochhäusern;
8. Bauweise;
9. Gestaltung und Einordnung der Bauten und Anlagen;
10. Umgebungsgestaltung;
11. technische Anforderungen;
12. Spiel- und Freizeitanlagen;
13. Parkfelder- und Abstellflächen;
14. Schutzmassnahmen für Gebiete in Gefahrenzonen

Abs. 2 lautet neu: Zur Förderung energieeffizienten Bauens bestimmt der Regierungsrat Zuschläge auf die von den Gemeinden festgelegten Nutzungsziffern.

§§ 18. bis 20 entfallen

Zu § 21:

Die Marginalie lautet neu: Definitionen

Abs. 1 lautet neu: Soweit dieses Gesetz keine besonderen Vorschriften enthält, definiert der Regierungsrat einzelne Nutzungszonen und überlagernde Zonen, deren Zwecke und die Grundzüge der darin zulässigen Nutzungen.

Abs. 2 lautet neu: Der Regierungsrat definiert die einzelnen Begriffe und Messweisen, soweit sie nicht durch interkantonale Vereinbarungen geregelt werden.

Abs. 3 lautet neu: Die Gemeinden konkretisieren die Vorgaben des Regierungsrates in ihren Rahmennutzungsplänen und können weitere Nutzungszonen sowie überlagernde Zonen festlegen.

Zu § 22:

Die Marginalie lautet neu: Gefahrenzonen

Abs. 1 lautet neu: Gefahrenzonen sind überlagernde Zonen und umfassen Gebiete, in denen Menschen, Tiere oder erhebliche Sachwerte durch Rutschungen, Überschwemmungen, Steinschlag oder andere Naturereignisse bedroht sind.

Abs. 2 lautet neu: Sie werden auf der Grundlage der vom Kanton erarbeiteten Gefahrenkarten festgelegt und enthalten die zur Gefahrenprävention und –abwehr notwendigen Nutzungseinschränkungen oder Massnahmen.

Zu § 23:

Die Marginalie lautet neu: Strategische Arbeitszonen

Abs. 1 lautet neu: Strategische Arbeitszonen sind Bauzonen und umfassen grössere zusammenhängende Gebiete, welche sich aufgrund ihrer Lage und Erschliessung für die Ansiedlung bedeutender Industrie-, Gewerbe- oder Dienstleistungsbetriebe eignen.

Abs. 2 lautet neu: Sie werden auf der Grundlage der Vorgaben des kantonalen Richtplans ausgeschieden.

Abs. 3 lautet neu: Baubewilligungen innerhalb strategischer Arbeitszonen bedürfen der Zustimmung des Kantons. Die Zustimmung wird erteilt, sofern das zu beurteilende Bauvorhaben dem Zonenzweck und den Vorgaben des kantonalen Richtplans entspricht.

Die Abs. 4 bis 6 sowie der Teil 1.3 entfallen.

Zu § 24:

Die Marginalie lautet neu: Kantonale Nutzungszonen

Abs. 1 lautet neu: Kantonale Nutzungszonen sind Bauzonen und können ausgedehnt werden, sofern diese im Richtplan festgesetzt und als kantonale Nutzungszonen vorge-merkt sind.

Abs. 2 lautet neu: Die kantonalen Nutzungszonen legen Zweck, Lage, Grösse, Er-schliessung und wo nötig die Grenz- und Gebäudeabstände sowie die Gestaltung der Gebäude fest.

Abs. 3 lautet neu: Die Behörden der betroffenen Gemeinden sind vor der Planaufgabe anzuhören.

Abs. 4 lautet neu: Die Gemeinden sorgen für die öffentliche Auflage der Nutzungspläne. Über Einsprachen entscheidet das Departement. Im Übrigen gilt § 32 sinngemäss.

Abs. 5 lautet neu: Für die Dauer der Rechtskraft der kantonalen Nutzungszonen sind die kommunalen Planungserlasse im betreffenden Gebiet aufgehoben.

Abs. 6 lautet neu: Wer zur zonenmässigen Nutzung im betreffenden Gebiet berechtigt ist, kann vom Departement ermächtigt werden, die notwendigen Erschliessungsanlagen auf eigene Kosten zu erstellen und an die übergeordneten Anlagen anzuschliessen.

Zu § 25:

Nach einer Diskussion über qualitative Aspekte des Bauens wurde dem Änderungsantrag einstimmig zugestimmt.

§ 25 neu: Der Gestaltungsplan dient je nach Zielsetzung der architektonisch guten, auf die bauliche und landschaftliche Umgebung und die besonderen Nutzungsbedürfnisse abgestimmten Bebauung, Verdichtung oder Erneuerung sowie der angemessenen Aus-stattung mit Anlagen zur Erschliessung oder im Nichtbaugelände in der Regel der Land-schaftsgestaltung. Die zonengemässe Nutzungsart darf nicht geändert werden.

Zu § 26:

Hier werden nun die Bedingungen für Energie und das Bauen höherer Häuser und von Hochhäusern festgeschrieben. Dies bedurfte einer Ergänzung der Ziffern im Abs. 1, wel-chen so einstimmig zugestimmt wurde.

Abs. 1 lautet neu: Der Gestaltungsplan legt den Perimeter der einbezogenen Grundstü-cke fest und regelt soweit erforderlich: Die folgenden Ziffern sind angepasst oder neu formuliert worden.

6. Grünflächen, Bepflanzungen, Ruheplätze, Spielplätze oder Freizeitflächen oder Parkfelder sowie Garagen;
7. technische und funktionelle Anforderungen, insbesondere die energietechnischen Standards von Bauten und Anlagen wie Minergie oder Minergie-P;
10. Massnahmen zur sparsamen Nutzung _____ der Energie wie Förderung erneu-erbarer Energien _____; (es entfallen „oder Verteilung“ und „Fernwärme oder Gas“)
- 10a. Massnahmen zur Verteilung von Fernwärme oder Gas;

Abs. 2 lautet neu: Von der Regelbauweise kann abgewichen werden, wenn dadurch gesamthaft eine bessere Siedlungsgestaltung erzielt wird und diese im öffentlichen Interesse liegt.

Abs. 3 lautet neu: Wird von der Regelbauweise abgewichen, ist der Gestaltungsplan nach Erledigung der Einsprachen der Gemeindeabstimmung zu unterbreiten, wenn es ein von der Gemeindeordnung festzulegender Anteil der Stimmberechtigten während der Auflagefrist verlangt. Wird kein Anteil festgelegt, beträgt das Quorum fünf Prozent.

Abs. 4 lautet neu: Für die Erstellung von höheren Häusern oder Hochhäusern kann die Höhe und Geschosszahl gesamthaft oder für einzelne Bereiche frei festgelegt werden.

Zu § 31:

Der Änderung wurde einstimmig zugestimmt. Gestrichen wurde am Ende des Abs. „und Nutzungsart und –intensität nicht verändert werden“

Abs. 2 lautet neu: Die Auflage von Sondernutzungsplänen und Planungszonen kann durch eine schriftliche Mitteilung an die betroffenen Grundeigentümer ersetzt werden, wenn nur einzelne kleine Grundstücke betroffen werden ____.

Zu § 33:

Der Änderung wurde einstimmig zugestimmt. Gestrichen wurde der letzte Satz. „Sind nur einzelne kleine Grundstücke betroffen und werden Nutzungsart und –intensität nicht verändert, kann nach § 31 Absatz 2 verfahren werden.“

Abs. 4 lautet neu: Bewirkt die Gutheissung von Einsprachen erhebliche Änderungen des aufgelegten Plans, ist das Auflageverfahren zu wiederholen. _____

Zu § 34:

Der Änderung wurde einstimmig zugestimmt und die Dauer um ein Jahr verkürzt.

Abs. 1 lautet neu: Zur Sicherstellung planerischer Massnahmen oder der Erschliessung kann die Gemeindebehörde für eine Dauer bis zu zwei Jahren Planungszonen festlegen.

Zu § 39:

Unter der Marginalie „Erhöhte Erschliessungsanforderungen“ waren verkehrsintensive Einrichtungen betroffen. Die dazu gehörenden Anforderungen werden neu in § 75 aufgenommen und der § 39 wird daher ganz gestrichen.

Zu § 41:

Im Wassernutzungsgesetz ist die Möglichkeit für die Gemeinden enthalten, die Gebühren vollständig an selbständige Werke oder an eine AG zu delegieren. Dadurch wird die Delegationsmöglichkeit gesetzlich verankert. Der Ergänzung durch einen Abs. 3 wurde einstimmig zugestimmt.

Abs. 3 lautet neu: Für den Vollzug der Gebührenerhebung kann die Gemeinde im Reglement gemäss Absatz 2 öffentlich-rechtlichen und privatrechtlichen Unternehmungen hoheitliche Befugnis übertragen.

Zu §§ 54, 55 und 58:

In den folgenden Gesetzestexten wird nicht mehr von „überbauten“ Gebieten und Grundstücken gesprochen sondern von bebauten Gebieten und Grundstücken bzw. Bebaubarkeit.

Zu § 55:

Gegen die Landumlegung muss Einsprache erhoben werden können. Dafür muss der Abschnittstitel II. Einleitungsverfahren gestrichen werden. Die Einsprache steht dann sowohl gegen den Einleitungsbeschluss der Landumlegung als auch gegen die Landumlegung selbst offen. Dem Streichungsantrag des Regierungsrates wurde einstimmig zugestimmt.

Der Abschnittstitel II. (Einleitungsverfahren) wird gestrichen.

Zu § 66:

Das Wort „die“ entfällt. Es heisst neu: Mehrwertabgaben gleichen ____ Vorteile aus, die entstehen durch die Zuweisung von Boden...

Zu § 67:

Hier entbrannte eine intensive Diskussion über den Sinn und die Höhe einer Abgabe als Planungsmehrwert für neu eingezonte Grundstücke. Es wurde zweimal der Antrag gestellt, vollständig auf die Abgabe zu verzichten. Hochrechnungen der Verwaltung über die letzten fünf Jahre zufolge hätte eine Mehrwertabgabe in der Höhe von 40% zu 70 Millionen Franken, eine solche von 20% zu 35 Millionen Franken und eine solche von 50% zu knapp 80 Millionen Franken Ertrag geführt. Die Motion Kummer ging von einem Ansatz von 20% aus, der Kommissionsantrag wurde im Laufe der Diskussion von 50% auf 40% reduziert. Nachdem die Anträge auf Verzicht einer Abgabe abgelehnt wurden, sind weitere Werte beantragt worden, wie 25% analog dem Ständerat oder 30% von einem anderen Kommissionsmitglied. Dem Antrag von KR P. Kummer auf Reduktion des regierungsrätlichen Vorschlags von 40% auf einen Prozentsatz von 20% wurde mit 10 gegen 5 Stimmen zugestimmt. In der zweiten Lesung wurde der Vorschlag der Regierung von 25% einstimmig angenommen, während ein Gegenantrag von 0% mit 4 ja gegen 10 Nein abgelehnt wurde.

Abs. 1 lautet neu: Die Höhe der Abgabe beträgt 25% des Bodenmehrerts.

Zu § 68:

Abs. 2 wurde ergänzt, womit auch zugleich die Zahlungsfrist erhöht wurde. Ein entsprechender Antrag wurde mit 14 Ja zu 1 Nein angenommen.

Abs. 2 lautet neu: Sie steht zum Zeitpunkt der Rechtskraft der Zuweisung gemäss §66 und wird durch die Steuerverwaltung veranlagt und beim Grundeigentümer erhoben. Die Abgabe wird bei Handänderung oder spätestens innert zwei Jahren nach Rechtskraft der Einzonung zur Zahlung fällig.

Zu § 69:

Hier wurde die Zweckbindung verändert. Es entfällt „zur Deckung der Kosten für Infrastrukturbauten, für Leistungen zur Förderung des öffentlichen Verkehrs“.

§ 69 lautet neu: Die Mehrwertabgaben sind einem Spezialfinanzierungsfonds zuzuweisen und insbesondere für die Rückerstattungen _____ gemäss §71 _____ sowie zur Leistung von Beiträgen an die Kosten zur Umsetzung von raumplanerischen Massnahmen zu verwenden.

Zu § 73:

Das Departement zeigt auf, dass Veranlagungsentscheide durch die Steuerverwaltung gefällt werden, welche auf ihren Entscheiden stets eine Rechtsmittelfrist von 30 Tagen angibt. Eine Rechtsmittelfrist von 20 Tagen wäre darum eine mögliche Fehlerquelle. Der Antrag des Departements wird mit 14 Ja bei einer Enthaltung angenommen.

§ 73 lautet neu: Gegen Veranlagungsentscheide der Steuerverwaltung kann innert 30 Tagen ab Zustellung bei der Steuerrekurskommission Rekurs erhoben werden. Diese entscheidet endgültig.

Zu § 74:

Es wird beantragt, §74 mit einem zweiten Satz zu ergänzen: „Diese sind im Grundbuch anzumerken.“ Der Antrag wurde in der von RR J. Stark berichtigten Fassung einstimmig angenommen.

§74 lautet neu: Zur Sicherstellung der Verfügbarkeit des Baulands kann die Gemeindebehörde mit den Grundeigentümern vertragliche Regelungen treffen. Diese Regelungen sind im Grundbuch anzumerken.

Zu § 75:

Abs. 2 lautet konsequenterweise neu: Für Bauten und Anlagen mit erheblichen Auswirkungen auf Nutzungs- und Erschliessungsordnung, Umwelt oder Orts- und Landschaftsbild oder mit ausserordentlichen Gefahren für Benützer und Nachbarschaft, insbesondere für höhere Häuser und Hochhäuser, gehört zur Baureife ein Gestaltungsplan.

Zu § 75a:

§ 75a wurde nach Streichung des §39 wie folgt neu formuliert. Dieser Paragraph wird durch den kantonalen Richtplan vorgegeben. Die Ausweitung von §39 auf sämtliche „verkehrsintensiven Einrichtungen“ und die Streichung des nur in der Botschaft erwähnten Abs. 2 wurden einstimmig angenommen.

Die neue Marginalie lautet: Öffentliche Verkehrsflächen

Abs. 1 lautet neu: Verkehrsintensive Einrichtungen, die mehr als 2000 Personenwagenfahrten pro Tag generieren können, müssen mit öffentlichen Verkehrsmitteln und für den Langsamverkehr gut erreichbar sein. Die Gemeinde kann im Baureglement weitergehende Anforderungen festlegen.

Abs. 2 lautet neu: Wer verkehrsintensive Einrichtungen einrichten, wesentlich ändern oder erweitern will, hat in einem Bericht zuhanden der Gemeindebehörde dazulegen, ob die Anforderungen gemäss Absatz 1 erfüllt sind oder wie sie erfüllt werden können.

Abs. 3 lautet neu: Soweit erforderlich legt die Gemeindebehörde auf der Grundlage des Berichts im Gestaltungsplan oder in der Baubewilligung fest, welche Infrastrukturbauten oder andere Massnahmen zur Erfüllung der Anforderungen auf Kosten des Gesuchstellers oder der Gesuchstellerin zu errichten oder umzusetzen sind.

Abs. 4 lautet neu: Soweit der Gemeinde zur Erfüllung der Anforderungen nach Absatz 1 Investitions- oder Betriebskosten entstehen, kann die Gemeindebehörde den Gesuchsteller oder die Gesuchstellerin zur Leistung angemessener, einmaliger oder jährlich wiederkehrender Beiträge verpflichten oder solche vertraglich vereinbaren.

Abs. 5 lautet neu: Ändern sich die Verhältnisse, insbesondere wenn weitere verkehrsintensive Einrichtungen von den getroffenen Massnahmen profitieren, überprüft die Gemeindebehörde die gestützt auf Absatz 4 getroffenen Beitragsregelung und passt sie

gegebenenfalls den geänderten Verhältnissen an.

Zu § 78:

In Abs. 2 ist gestützt auf Art. 36 des neuen Gewässerschutzgesetzes der Passus „soweit keine wesentlichen öffentlichen Interessen entgegenstehen.“ eingeführt worden. Es wird die Streichung dieses Passus beantragt, da sie den Spielraum der Gemeinden einschränke. Der Antrag wurde mit 3 Nein zu 7 Ja angenommen. (An der 5. Sitzung vom 9. Februar 2011 waren nur 10 Mitglieder der Kommission anwesend.)

Abs. 2 lautet neu: Die Gemeindebehörde kann aus besonderen Gründen in Sondernutzungsplänen andere Abstände vorsehen _____.

Zu § 81:

§81 lautet neu (vgl. den Beschluss des Antrags zu §7 Abs. 3):

Enthält die Kommunalplanung der Gemeinde keine besonderen Bestimmungen, sind...

Zu § 83:

Das Departement schlägt mit dem Passus „oder durch unbedeutende Unterbrüche getrennten“ (Grundstücken) eine klarere Regelung vor, welche widersinnige Ergebnisse verhindern soll. Deren Auslegung kann in den Erläuterungen oder in der Verordnung genau umschrieben werden. Diesem Vorschlag wurde einstimmig zugestimmt.

Abs. 1 lautet neu: Die Gemeindebehörde bewilligt die Inanspruchnahme von angrenzenden oder durch unbedeutende Unterbrüche getrennten Grundstücken in derselben Nutzungszone zur Berechnung der Nutzungsziffern _____, wenn die betroffenen Grundeigentümer sich schriftlich zu einem Verzicht auf die Nutzung im vereinbarten Umfang verpflichten und keine öffentlichen Interessen entgegenstehen.

Unter V. Beschaffenheit lautet Ziffer 1 in Abs. 2 neu:

1. sofern das Strassennetz durch die Erstellung von Parkfeldern verursachten zusätzlichen Verkehr nicht aufzunehmen vermag;
2. _____ in grösseren Zentren oder in _____ stark verkehrsbelasteten Gebieten;

Abs. 3 lautet neu: Die Gemeindebehörde kann diese Pflicht im Einzelfall ganz oder teilweise aufheben, sofern wichtige öffentliche Interessen, namentlich des Umwelt- und Ortsbildschutzes, der inneren Verdichtung oder der Verkehrssicherheit entgegenstehen oder der Aufwand für die Erstellung der Parkfelder unzumutbar ist.

Zu § 91:

Der Terminus „Abstellflächen“ wird in Parkfelder geändert.

Zu § 92:

Der Abs. 1 bezieht sich auf den neuen § 75a und in der Aufzählung entfallen Firmen.

Abs. 3 lautet neu: Die Gebühren sind spätestens ab der 31. Parkminute zu beziehen. Der Preis darf die Höhe von 0.50 Franken pro angefangene Stunde nicht unterschreiten.

Abs. 4 wird neu eingefügt: Die Gemeinden können in Parkierungsreglementen Vorschriften erlassen, die über die Bestimmungen der Absätze 1 und 3 hinausgehen.

Zu § 86:

Diverse Anträge zu hindernisfreiem Bauen wurden aufgenommen.

Abs. 1 lautet neu: Bauvorhaben sind im Verfahren nach den §§ 100 ff. auf ihre Übereinstimmung mit den Vorschriften des Bundesgesetzes über die Beseitigung von Benachteiligungen von Menschen mit Behinderungen (Behindertengleichstellungsgesetz) zu überprüfen und zu erstellen. Diese Vorschriften gelten auch für alle Gebäude mit mehr als sechs Wohnungen.

Abs. 2 lautet neu: Der Regierungsrat legt die verbindlichen Normen fest.

Zu § 86a:

Die neue Marginalie lautet: Richtlinien

Der neue § 86a lautet: Der Regierungsrat kann Richtlinien erlassen oder Richtlinien von Fachverbänden verbindlich erklären.

Zu § 88:

Nach eingehender Diskussion wurde der eng gefasste Begriff „Spielplätze“ ergänzt mit „Freizeitflächen“.

Die Marginalie wird ergänzt und lautet neu: Spielplätze, Freizeitflächen

Abs. 1 lautet neu: Bei Mehrfamilienhäusern sind auf privatem Grund entsprechend den örtlichen Verhältnissen und nach Massgabe von Zahl und Art der Wohnungen angemessene Spielplätze oder Freizeitflächen an geeigneter Lage zu erstellen und dauernd zu unterhalten.

Abs. 2 lautet neu: Die Gemeinde kann in der Bau- und Nutzungsplanung auch für andere Bebauungen Spielplätze oder Freizeitflächen vorsehen.

Abs. 3 lautet neu: Wenn möglich, sollen mehreren Gebäuden dienende Spielplätze oder Freizeitflächen geschaffen werden.

Zu § 89:

Konsequenterweise lautet der Abs. 1 neu: Ist die Anlage der erforderlichen Spielplätze oder Freizeitflächen nicht möglich, sinnvoll oder zumutbar, kann der Bauherr zur Leistung einer Ersatzabgabe verpflichtet werden.

Zu § 90:

Der Begriff „Abstellplätze“ wurde sowohl in der Marginalie als auch in den Absätzen 1 und 2 durch „Parkfelder“ ersetzt.

Zu § 96:

Zur Präzisierung wurde neu „in Bauzonen“ eingefügt.

Zu § 97:

Auf Antrag wird Abs.1 wie folgt formuliert:

Die Grundeigentümer haben das Anbringen insbesondere von Verkehrssignalen, öffentlichen Beleuchtungseinrichtungen, Verteilkabinen und Hydranten oder Tafeln mit Strassennamen, Höhenbezeichnungen oder Angaben über Werkleitungen an Bauten und Anlagen auf ihrem Grundstück zu dulden.

Zu § 100:

Auf Anstoss von KR T. Kappeler wurde der von KR A. Niklaus vorgeschlagenen Formulierung mit 12 Ja zu 1 Nein zugestimmt. In die Aufzählung der Bewilligungspflicht wurde neu unter Ziffer 10. fest installierte Folientunnels aufgenommen.

Zu § 101:

Ausnahmen zu § 100 aber mit Meldepflicht sind unter den Ziffern 1. bis 12. aufgeführt. Bei den Ziffern 1, 2, 3 und 5 wurden die Abmessungen der Objekte angepasst oder präzisiert. Unter Ziffer 7. wurde die Fläche für Solaranlagen aufgrund eines Vorschlages des Departements von 10 m² auf 35 m² ausgedehnt.

Ziffer 7. lautet neu: Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie bis zu einer Fläche von 35 m², ausgenommen an Kultur- und Naturdenkmälern gemäss Art. 18a des Bundesgesetzes über die Raumplanung.

Es wird beantragt, die Dauer der Abstellmöglichkeit ohne Bewilligung von drei auf sechs Monate zu erhöhen. Dem Antrag wird mit 8 Ja gegen 5 Nein zugestimmt.

Ziffer 12. lautet neu: Abstellen von einzelnen Wohnwagen und Booten bis zu einer Dauer von sechs Monaten, sofern die Nachbarschaft nicht übermässig beeinträchtigt wird.

Zu § 107:

Im Abs. 1 wird der zweite Satz verkürzt. Weggelassen wird „... und wird durch die Gerichtsferien nicht verlängert.“

Der zweite Satz im Abs. 1 lautet neu: Die Frist beginnt mit der Zustellung des Entscheides, durch den das Bauvorhaben erstinstanzlich bewilligt wird _____.

Zu § 111:

Der Antrag, den zweiten Satz („Die Gemeindebehörde kann eine längere Geltungsdauer festlegen.“) in Absatz 1 zu streichen, wird einstimmig angenommen.

Abs. 1 lautet neu: Die Bewilligung erlischt, wenn die Bauarbeiten nicht innert zwei Jahren seit Rechtskraft begonnen oder während mehr als einem Jahr unterbrochen werden.

Abs. 2 lautet somit neu: Die Gemeindebehörde kann auf begründetes Gesuch...

Zu § 121:

Der Vorschlag von RR J. Stark, welcher sich auf einen Kommissionsantrag abstützte, wurde einstimmig angenommen.

Abs. 1 lautet neu: Die Gemeinde ist befugt. Für die Durchführung der baupolizeilichen Aufgaben kostendeckende Gebühren zu erheben und für die notwendigen Auslagen und externen Kosten Ersatz zu verlangen.

Zu § 122:

Der Antrag, wonach im Absatz 1 auf § 10 verwiesen werden soll, wurde einstimmig angenommen.

Abs. 1 lautet neu: Für die Vorprüfung von genehmigungspflichtigen Plänen und Reglementen gemäss § 10 können bei ausserordentlichem Aufwand Gebühren erhoben werden.

Zu § 124:

Der vom Departement neu vorgeschlagenen Form des § 124 wurde einstimmig zugestimmt.

Abs. 1 lautet: Die Gemeinden passen ihre Rahmennutzungspläne _____ innert fünf Jahren und Sondernutzungspläne innert 15 Jahren an die Bestimmungen dieses Gesetzes und an die Interkantonale Vereinbarung zur Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) an.

Abs. 3 lautet neu: Sondernutzungspläne, die nach Inkrafttreten dieses Gesetzes erlassen werden, richten sich unabhängig der Anpassungsfrist gemäss Absatz 1 nach den Bestimmungen der IVHB.

Abs. 4 lautet neu: Soweit die Gemeinden zu den Bestimmungen des IVHB innert der Frist gemäss den Absätzen 1 und 2 keine Regelungen erlassen, gelten unter Berücksichtigung der Messweise gemäss IVHB die vom Regierungsrat für die Nutzungsziffern und die Höhenmasse festgelegten Umrechnungswerte.

Zu § 126:

Diverse Berichtigungen wurden einstimmig angenommen.

§ 126 lautet neu: _ Vor Inkrafttreten dieses Gesetzes beschlossene Reglemente betreffend Ersatzabgaben für Spielplätze oder Freizeitflächen gemäss § 89 Absatz 2 und Parkfelder gemäss § 91 Absatz 3 sind innert drei Jahren dem Departement nachträglich zur Genehmigung einzureichen.

Zu § 127:

Die Änderungsvorschläge zu den Ziffern 2.1., 3.3, 3.4. sowie 9. wurden einstimmig angenommen.

Ziffer 9. lautet neu: § 38 Ziff. 2a. des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege vom 23. Februar 1981 wird eingefügt: Ziff. 2a. Entscheide betreffend Mehrwertabgaben.

Arbon, den 8. Mai 2011

Der Kommissionspräsident

Martin Klöti

Beilage:

Planungs- und Baugesetz, Fassung der vorberatenden Kommission