

# Teilrevision Nutzungsplanung Baureglement 2017



## Planungsbericht

nach Art. 47 RPV

Fassung vom 9. März 2017 (Öffentliche Auflage)



## Inhalt

---

1	Ausgangslage .....	5
1.1	Bestehende kommunale Planungsinstrumente	5
1.2	Voraussetzungen zur Änderungen der Nutzungsplanung	5
1.3	Geänderte übergeordnete Vorgaben	5
1.3.1	Änderung des Raumplanungsgesetzes und des kantonalen Richtplans	5
1.3.2	Gesamtrevision des Planungs- und Baugesetzes	6
1.3.3	Weitere neue Aufgaben	6
2	Anlass und Umfang der Revision .....	7
3	Zielsetzung .....	7
4	Vorgehen .....	8
4.1	Entwurfsphase	8
4.2	Vorprüfung	8
4.3	Auswertung des Mitberichts des Rechtsdienstes	8
5	Erläuterungen zum Entwurf des Baureglements .....	9
5.1	Massgebende Rechtsgrundlagen	9
5.2	Mini-Baureglement	9
5.3	Systematik des Baureglements	10
5.4	Baubegriffe und Messweisen der IVHB	10
5.5	Hinweise zu einzelnen Abschnitten oder Artikeln	11
6	Weiterer Planungsablauf.....	13
6.1	Öffentliche Auflage	13
6.2	Weitere Planungsschritte	13
	Anhang .....	14



# 1 Ausgangslage

---

## 1.1 Bestehende kommunale Planungsinstrumente

Die letzten Gesamtrevisionen der Ortsplanungen der ehemaligen Stadtgemeinde Diessenhofen und der Ortsgemeinde Willisdorf liegen schon länger zurück.

So stammen der Rahmennutzungsplan von Diessenhofen aus dem Jahr 1985 und derjenige von Willisdorf aus dem Jahr 1978. Grössere Änderungen ergaben sich mit der Gesamtrevision des PBG, welche am 1. April 1996 in Kraft trat und der Integration von Willisdorf (Baureglement für das gesamte Gemeindegebiet [der neuen Politischen Gemeinde] vom 9. Februar 2003).

Daneben wurden einige untergeordnete Änderungen vorgenommen. Baureglement und Zonenplan von Diessenhofen haben sich jedoch grundsätzlich als tragfähige Planungsinstrumente bewährt.

## 1.2 Voraussetzungen zur Änderungen der Nutzungsplanung

Die Voraussetzungen, unter welchen die Nutzungsplanung geändert werden darf, wird in den Erläuterungen zum PBG der Abteilung Ortsplanung des Amtes für Raumentwicklung und des Rechtsdienstes des Departements für Bau und Umwelt vom 2. Juni 2015 in Abschnitt 2.5 wie folgt beschrieben:

*Baureglement und Zonenplan sind von Zeit zu Zeit zu überprüfen und bei erheblich veränderten Verhältnissen nötigenfalls anzupassen (§ 8 Abs. 3 PBG und Art. 21 Abs. 2 RPG). Als Verhältnisse, deren Änderung eine Plananpassung rechtfertigen, kommen sowohl tatsächliche (z.B. Bevölkerungswachstum, neue Erschliessungsbedingungen, neue Auswirkungen der übergeordneten Planung) als auch rechtliche Umstände (z.B. Änderung des Planungsrechts) in Betracht. Erheblich verändert haben sich die Verhältnisse, wenn die der Planfestsetzung zugrunde liegenden tatsächlichen und rechtlichen Umstände zu wesentlichen Teilen dahingefallen oder seither neue bedeutende Bedürfnisse entstanden sind. Die Verhältnisse müssen sich in einer Weise geändert haben, dass kein öffentliches Interesse mehr an der Beibehaltung der bisherigen Ordnung besteht (Waldmann/Hänni, Handkommentar RPG, Bern 2006, Art. 21 N 15 f. mit weiteren Hinweisen). Geänderte private Interessen von Einzelpersonen können hingegen nicht als veränderte Verhältnisse geltend gemacht werden.*

## 1.3 Geänderte übergeordnete Vorgaben

### 1.3.1 Änderung des Raumplanungsgesetzes und des kantonalen Richtplans

Durch die Annahme der Änderung des Raumplanungsgesetzes des Bundes vom 15. Juni 2012 durch die Volksabstimmung vom 3. März 2013, in Kraft seit 1. Mai 2014, haben sich die Voraussetzungen zur Zuweisung von Land zu Bauzone, insbesondere auch die Berechnung des Bedarfs mit den von Bund und Kantonen gemeinsam erarbeiteten «Technischen Richtlinie» erheblich geändert.

Für die Gemeinden bleibt diesbezüglich abzuwarten, welche konkreten Auswirkungen die erst im Entwurf vorhandenen neuen Vorgaben des Kantonalen Richtplans im Bereich Siedlung haben werden, auch wenn diese in den Grundzügen grundsätzlich bekannt sind.

Das ARE strebt eine Genehmigung des revidierten Kantonalen Richtplans durch den Bundesrat auf Ende 2017 an.

### 1.3.2 Gesamtrevision des Planungs- und Baugesetzes

Am 1. Januar 2013 trat das neue Planungs- und Baugesetz vom 21. Dezember 2011 in Kraft. Daraus ergibt sich für die Gemeinden eine konkrete Anpassungspflicht. Diese ist in den «Erläuterungen zum PBG» vom 2. Juni 2015 im Abschnitt 2.2 wie folgt beschrieben:

#### **Anpassungsfrist**

*Die kommunalen Rahmennutzungspläne müssen bis zum 31. Dezember 2017 an die neue Planungs- und Baugesetzgebung angepasst werden, sofern diese Frist nicht vom Departement für Bau und Umwelt auf ein entsprechendes Gesuch der Gemeinde hin erstreckt wird. Falls die Gemeinde die Fristen ungenutzt verstreichen lässt, gelten für die Nutzungsziffern und Höhenmasse die Umrechnungswerte des Regierungsrates (vgl. § 122 Abs. 1, 2 und 4 PBG und § 57 Abs. 1 und 2 der Verordnung des Regierungsrates zum Planungs- und Baugesetz und zur Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe [PBV; RB 700.1]).*

### 1.3.3 Weitere neue Aufgaben

Weitere neue Aufgaben ergeben sich aus der Umweltschutzgesetzgebung. So wird es eine Aufgabe der Rahmennutzungsplanung sein, Gewässerräume auszuscheiden und die Gefahrenkarten allgemein verbindlich umzusetzen.

Eine Nachfrage beim Amt für Raumentwicklung hat ergeben, dass zur Ausscheidung der Gewässerräume derzeit ein Pilotprojekt läuft und sinnvollerweise dessen Resultat abzuwarten ist (Stand: 1. Quartal 2016).

## 2 Anlass und Umfang der Revision

---

Die in Kapitel 1 dargelegten Fakten würden eigentlich eine Gesamtrevision der Kommunalplanung [früher Ortsplanungen genannt] nahelegen, haben sich doch sowohl die tatsächlichen, als auch die rechtlichen Verhältnisse seit der letzten Gesamtrevision erheblich geändert.

Dem stehen aber die zeitliche Frist zur Anpassung des Rahmennutzungsplans (Baureglement und Zonenplan) an das Planungs- und Baugesetz bis Ende 2017 und die Verfügbarkeit von übergeordneten Vorgaben (Siedlungsentwicklung, Dimensionierung des Baugebietes) aus dem KRP sowie die Anforderungen zur Umsetzung der Gewässerräume, welche noch nicht vorhanden sind, entgegen.

Die Kommunalplanung soll daher zwar an die Hand genommen werden, in einem ersten Schritt wird jedoch nur das Baureglement an das PBG angepasst und mittels einer Vergleichstabelle der Zonenbezeichnungen sichergestellt, dass Zonenplan und Baureglement weiterhin kompatibel sind.

Der Stadtrat ist sich dabei bewusst, dass in einem zweiten Schritt das Baureglement nochmals Änderungen erfahren wird, vorab, da durch neue Aufgaben wie der allgemeinverbindlichen Umsetzung der Gefahrenkarte in Gefahrenzonen und die Ausscheidung von Gewässerräumen im Zonenplan auch Bestimmungen im Baureglement zu erlassen sind.

Die Stadtpräsidenten von Diessenhofen und Steckborn sowie die Gemeindepräsidien von Basadingen-Schlattingen, Schlatt und Wagenhausen sind der Auffassung, dass eine gewisse Vereinheitlichung der Bestimmungen in der Region sinnvoll ist und mit einer Bearbeitung in einem ähnlichen Zeitraum Synergien genutzt werden können. Werden die Reglemente in Anlehnung an das Regiobaureglement Frauenfeld erstellt, werden noch mehr Gemeinden im Kanton Thurgau über zumindest ähnliche und im Aufbau gleiche Baureglemente verfügen.

## 3 Zielsetzung

---

Anpassung des Baureglements an die wesentlich geänderte Situation bezüglich der übergeordneten gesetzlichen Vorgaben, vorab an das PBG vom 21. Dezember 2011 und die Bestimmungen der IVHB sowie an geänderte tatsächliche Verhältnisse, mitunter auch dem Wertewandel der Gesellschaft seit der letzten Gesamtrevision der Ortsplanung.

Erlass eines übersichtlichen, schlanken, einfach handhabbaren Baureglements im Sinne einer Neufassung in Form eines «Mini-Baureglements» mit Verweisen an Stelle von Zitaten der übergeordneten Gesetzgebung, welches auch als Basis für die nachgeschaltete Gesamtrevision der Kommunalplanung dienen kann.

## **4 Vorgehen**

---

### **4.1 Entwurfsphase**

Ausgehend von der Systematik des Entwurfs des Regiobaureglements Frauenfeld wurde durch die Baukommission zusammen mit dem Ortsplaner in fünf Sitzungen ein Entwurf eines neuen Baureglements erarbeitet.

Dazu hatten die beauftragten Planer eine Gegenüberstellung des gültigen Baureglements von Diessenhofen mit dem zur Genehmigung eingereichten Reglement von Gachnang sowie einen Vorschlag für den Entwurf des neuen Reglements von Diessenhofen als redaktionelle Neufassung (neuer Aufbau, neue Überschriften, durchgehende Nummerierung) erstellt.

Der Entwurf wurde anschliessend durch den Stadtrat an seiner Sitzung vom 5. Juli 2016 eingehend diskutiert und zur Vorprüfung verabschiedet. Dieser konnte nun auch den Politischen Gemeinden von Basadingen-Schlattigen, Schlatt, Steckborn und Wagenhausen als Vorlage bezüglich Aufbau und Regelungsdichte dienen.

### **4.2 Vorprüfung**

Am 15. Juli 2017 wurde die vom Stadtrat verabschiedete Fassung zur Vorprüfung eingereicht, mit der Bitte, diese möglichst speditiv abzuwickeln, da sich allfällige Mängel auf die Planungen der übrigen Gemeinden auswirken würden. Gegen Ende des Jahres konnte noch kein Vorprüfungsbericht in Aussicht gestellt werden, da noch nicht alle Mitberichte der einbezogenen Amtsstellen vorlagen. Zumindest derjenige des Rechtsdienstes, vom Amt für Raumplanung und vom beauftragten Planer als für die Weiterarbeit als am wichtigsten angesehen, konnte der Stadt zur Verfügung gestellt werden. Der Vorprüfungsbericht lag zur Zeit der Drucklegung dieses Berichts immer noch nicht vor.

### **4.3 Auswertung des Mitberichts des Rechtsdienstes**

In einem Gespräch des beauftragten Planers mit dem Verfasser des Mitberichts des Rechtsdienstes des Departements für Bau und Umwelt konnten einige offene Fragen und Unklarheiten ausgeräumt werden, so dass für die Weiterarbeit in der Kommission durch den Planer ein überarbeiteter Entwurf erstellt werden konnte. Die Berücksichtigung des Mitberichts des Rechtsdienstes ist tabellarisch im Anhang dargelegt.

Der Entwurf wurde in der Kommission beraten und zu Händen des Stadtrates verabschiedet. Dieser beriet seinerseits den Antrag der Kommission unter Beisein des Planers und verabschiedete ihn zu Händen der öffentlichen Auflage.



## 5 Erläuterungen zum Entwurf des Baureglements

---

Sämtliche Änderungen können aus der Gegenüberstellung mit dem gültigen Baureglement ersehen werden (Beilage). In diesem Kapitel werden die wichtigsten Änderungen erläutert.

### 5.1 Massgebende Rechtsgrundlagen

Für die Revision wurden insbesondere folgende Rechtsgrundlagen herangezogen:

#### 1. Bund

- Bundesgesetz über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz vom 22. Juni 1979, RPG [SR 700]), Stand am 1. Januar 2016
- Raumplanungsverordnung vom 28. Juni 2000 (RPV [SR 700.1]) mit Stand am 1. Januar 2016

#### 2. Kanton

- Planungs- und Baugesetz vom 21. Dezember 2011 (PBG [RB 700]), Stand am 01.01.15
- Verordnung des Regierungsrates zum Planungs- und Baugesetz und zur Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe vom 18. September 2012 (PBV [RB 700.1]), Stand am 1. Januar 2013
- Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe vom 22. September 2005 (IVHB [RB 700.2]), Stand am 05.11.16
- Gesetz über Strassen und Wege vom 14. September 1992 (StrWG [RB 725.1]), Stand am 01.01.2013
- Verordnung des Regierungsrates zum Gesetz über Strassen und Wege vom 15. Dezember 1992 (StrWV [RB 725.10]), Stand am 01.01.08
- Gesetz über Flur und Garten vom 7. Februar 1996 (GfG [RB 913.1]), Stand am 01.06.2015

#### 3. Gemeinde

- Baureglement Diessenhofen, Ausgabe 2003 (RRB Nr. 1838 vom 08.09.1987 / RRB Nr. 1355 vom 25.11.1986 / RRB Nr. 1544 vom 03.09.1979)
  - 1. Änderung vom DBU genehmigt am 03.03.1998 mit Entscheid Nr. 123
  - 2. Änderung vom Regierungsrat genehmigt am 7. Aug. 2001 mit RRB Nr. 638
  - 3. Änderung vom DBU genehmigt am 19.08.2003 mit Entscheid Nr. 79

### 5.2 Mini-Baureglement

Zur Zeit, als das letzte Baureglement erarbeitet wurde, musste man sich die übergeordneten Gesetze relativ aufwändig und kostenpflichtig als Papierversionen beschaffen. Die Zitate von übergeordnetem Recht hatten damit im Sinne der Benutzerfreundlichkeit durchaus ihre Berechtigung.

Im Internetzeitalter ist die übergeordnete Gesetzgebung jedoch elektronisch verfügbar und kann mit einigen Klicks heruntergeladen werden. Macht man dies bei Bedarf, hat man zudem die Gewissheit, die dazumal gültige Version zu besitzen.

Mit dem Entscheid zu einem Mini-Baureglement können zahlreiche bisherige Artikel ersatzlos gestrichen werden, so etwa die Art. 4 bis 20 des bisherigen Reglements sowie sämtliche Definitionen der Baubegriffe, soweit sie durch die IVHB oder die PBV geregelt sind. Bei anderen tritt an Stelle des Zitats ein Verweis, so etwa für den Zonenzweck und der in den Zonen zulässigen Nutzungen, soweit dies in der PBV geregelt ist.

### 5.3 Systematik des Baureglements

Das revidierte Baureglement gliedert sich thematisch wie folgt:

#### 1. Allgemeine Bestimmungen

Im ersten Kapitel werden der Zweck, der Geltungsbereich und die Bestandteile der Kommunalplanung geregelt. Weiter werden die Zuständigkeit für den Vollzug des BauR sowie die Aufgaben und Befugnisse der Baukommission definiert.

#### 2. Zonenordnung

Die Zonenordnung enthält die kommunalen Bestimmungen und Verweise auf das übergeordnete Recht sämtlicher Elemente des Zonenplans, vorab die Zweckbestimmungen der Grundnutzungszonen, deren zonenkonforme Nutzung sowie die zugehörigen Massvorschriften für Bauten und Anlagen.

#### 3. Bau-, Gestaltungs- und Umgebungsvorschriften

Das Kapitel umfasst Abstandsvorschriften, Massnahmen für eine nachhaltige Bauweise und bestimmt die erforderlichen Nebennutzflächen in Mehrfamilienhäusern. Weiter werden die architektonischen, ortsbaulichen und landschaftsschützerischen Anforderungen, sowohl im Allgemeinen, wie auch im Besonderen für die historischen Kernbereiche festgelegt (Altstadt, Ortskern von Willisdorf, Weiler, ehemaliges Kloster St. Katharinental).

Der letzte Teil umfasst die Gestaltung der Umgebung, insbesondere betreffend Terrainveränderungen, Kinderspielplätzen, Bepflanzung und Parkierung.

#### 4. Baubewilligungsverfahren

Das Baubewilligungsverfahren ist kantonale geregelt. Das BauR verweist nur noch auf die entsprechenden Paragraphen des PBG.

#### 5. Gebühren

Hier wird lediglich festgelegt, nach welchem Reglement der Stadtrat die Gebühren auf die Durchführung der baupolizeilichen Aufgaben und der Erschliessung erhebt.

#### 6. Schlussbestimmungen

Da eine redaktionelle Neufassung vorliegt, werden das bisherige BauR und sämtliche Nachträge aufgehoben und im Übergangsrecht festgelegt, dass hängige Baugesuche nach dem neuen Recht zu beurteilen sind.

#### 7. Anhang

Der Anhang umfasst die Begriffsdefinitionen und erläuternden Skizzen der IVHB, die Zuordnung der (alten) Zonenbezeichnungen des Zonenplans zu den (neuen) des Baureglements sowie eine Skizze zu Dacheinschnitten (kommunale Regelung).

Die bisherigen «Gestaltungsrichtlinien» wurden aus dem Anhang herausgelöst und werden neu separat als Arbeitsgrundlage des Stadtrates im Baubewilligungsverfahren geführt.

### 5.4 Baubegriffe und Messweisen der IVHB

Mit dem Beitritt des Kantons Thurgau zur IVHB und damit verbunden, der zwingenden Verwendung dieser Begriffe im BauR wurden in der Masstabelle von Art. 5 Abs. 3 die bisherigen Masse so gut als möglich «übersetzt».

An Stelle der Gebäudehöhe tritt die traufseitige Fassadenhöhe. Als Dichtemass kann nicht mehr die bisherige Ausnützungsziffer (AZ) verwendet werden. An deren Stelle tritt die

Geschossflächenziffer (GFZ), welche ausnahmslos alle Flächen der Gebäude berücksichtigt. Ausnahmen, wie sie die AZ kannte, sind nicht vorgesehen. Zu dieser Messweise fehlt die Erfahrung. Da die Umrechnungstabelle Ausnützungsziffer/Geschossflächenziffer (§ 57 der Verordnung) im Anhang der PBV auf einer Untersuchung durch das ARE beruht, wurden grösstenteils die darin aufgeführten Werte übernommen. Letztlich wird jedoch erst die Erfahrung zeigen, ob diese für einen Grossteil der Fälle richtig gewählt sind.

## 5.5 Hinweise zu einzelnen Abschnitten oder Artikeln

### – **Art. 4 Zuständigkeiten**

In Abs. 2 überträgt der Stadtrat einen Teil der Entscheide an die Baukommission und kann damit von unbestrittenen Bauentscheiden entlastet werden.

### – **Art. 5 Zoneneinteilung**

In Absatz 1 werden für die Zoneneinteilung neu die Begriffe des kantonalen Datenmodells verwendet, soweit dieses für die Zonen zweckmässig erscheint. Die Kompatibilität des neuen Baureglements mit dem unveränderten Zonenplan wird durch Art. 52 Abs. 2 des Entwurfs und der Gegenüberstellung der verwendeten Bezeichnungen in dessen Anhang sichergestellt.

### – **Art. 6 Altstadtzone**

Bei den Bestimmungen der Altstadtzone wurden einige kleinere Änderungen aufgrund der Erfahrungen aus dem Vollzug vorgenommen.

Mit der Formulierung «...bezweckt den Erhalt und die Pflege der Altstadt» sind keine Handlungsverpflichtungen der Besitzer verbunden. Vielmehr wird damit ausgesagt, dass der Stadtrat im Rahmen seiner Möglichkeiten nicht nur auf den Erhalt, sondern auch die Pflege hinwirkt, so beispielsweise durch die gebührende Berücksichtigung des Stadtbildes bei der Beurteilung von Baugesuchen. Sinngemäss dasselbe gilt für «Bestehende störende Zustände sind nach Möglichkeit zu beheben».

### – **Art. 8: Wohnzonen**

Es handelt sich dabei im Wesentlichen nicht um materielle Änderungen. Sie sind vielmehr auf die geänderte Definition des Dachgeschosses zurückzuführen und «übersetzen» damit die bestehenden Regelungen ins neue Recht ziemlich genau (vorher PBV, jetzt IVHB, andere Höhe und Messweise des Kniestocks).

### – **Abschnitt 3.1 Begriffe und Messweisen**

Soweit die PBV oder IVHB zu einem Sachverhalt einen Begriff, eine Messweise oder Masse enthält, sind diese zwingend einzuhalten. Sie umfassen aber nicht alle Baubegriffe. Der gängige und praktische Begriff «Hauptbaute» existiert in beiden Erlassen nicht. Daher wird dieser Begriff auf kommunaler Ebene bestimmt und in Artikel 28 werden weitere Masse festgelegt.

### – **Abschnitt 3.2 Nachhaltiges Bauen**

Darin werden Bestimmungen zu Sachverhalten, die durch den Wertewandel seit der letzten Gesamtrevision an Wichtigkeit zugenommen haben, neu ins Reglement aufgenommen. Insbesondere wird damit auch der Zielsetzung der Siedlungsentwicklung nach innen Rechnung getragen.

### – **Art. 33 Abstellräume und –anlagen**

Neu werden in Mehrfamilienhäusern explizit auch die notwendigen Abstellflächen für Fahrräder verlangt.

- **Art. 34 Gestaltungsvorschriften; Grundsatz**  
Abs. 2 sieht für «besondere Fälle» das Einholen von Fachgutachten unter Kostenfolge für den Baugesuchsteller vor. Unter «besondere Fälle» werden hier insbesondere besonders komplexe Fälle; Fälle, welche Aspekte beinhalten, welche nur durch Spezialisten abgeklärt werden können oder Fälle, welche neue Aspekte aufweisen verstanden.
- **Abschnitt 3.5 Besondere Gestaltungsvorschriften für die Altstadtzone, die Dorfzone Willisdorf, die Weilerzonen, Zone St. Katharimental, die Zone Kundelfingerhof und den Gestaltungssperimeter Altstadttrand**  
Die Siedlungsentwicklung nach innen mit massvoller Verdichtung verlangt nach Qualität. Den Gestaltungsbestimmungen in den in Abschnitt 3.5 betroffenen Zonen kommen daher eine grosse Bedeutung zu. Diese wurden daher besonders genau untersucht und unter Abwägung der einzelnen Interessen an die heutige Situation angepasst.
- **Art. 42 Terrainveränderungen und -gestaltung**  
Hier wurde aufgrund der Erfahrungen aus dem Vollzug für eine bessere Umgebungsgestaltung eine Ergänzung vorgenommen.
- **Art. 48 Aufhebung bisherigen Rechts**  
Siehe die Ausführungen zu Art. 5.
- **Art. 50 Inkrafttreten**  
Gemäss neuem PBG tritt das Baureglement nicht mehr mit der Genehmigung durch das Departement für Bau und Umwelt, sondern auf einen, durch den Stadtrat zu bestimmenden Zeitpunkt in Kraft.

## 6 Weiterer Planungsablauf

---

### 6.1 Öffentliche Auflage

Die Unterlagen werden nun vom 17. März bis 6. April 2017 öffentlich aufgelegt und in der Gemeinde bekannt gemacht. Sie sind auch auf der Internetseite der Stadt abrufbar. Während der Auflagefrist besteht die Möglichkeit, Einsprache zu erheben.

### 6.2 Weitere Planungsschritte

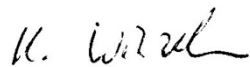
Für die anschliessenden Arbeitsschritte ist der Planungsbericht jeweils nachzuführen.

- Vorlage an Gemeindeversammlung
- Genehmigung, allfällige Rekursbehandlung
- Inkraftsetzung

Schaffhausen, 9. März 2017

Im Auftrag des Stadtrates Diessenhofen

**Winzeler + Bühl**



Konradin Winzeler

## Anhang

Tabellarische Übersicht über die Berücksichtigung des Mitberichts des Rechtsdienstes des DBU im Rahmen der Vorprüfung

Durch die Berücksichtigung ergaben sich Verschiebungen bei den Artikelnummern. Die Nummerierung folgt der Vorprüfungsfassung. Aufgrund der Vorprüfung geänderte Nummern sind in eckigen Klammern [...] angefügt.

Vorprüfung Kanton	Berücksichtigung
<p><b>Art. 1 Abs. 2 (Zweck)</b> Präambel geht sehr weit und ist mit Vorteil zu streichen. Sie enthält zudem Fragen</p>	Wurde gestrichen.
<p><b>Art. 4 (Zuständigkeiten)</b> Beraterfunktion ist zu streichen. Birgt grosse Gefahren</p>	Wurde gestrichen.
<p><b>Art. 5 Abs. 2 (Zoneneinteilung)</b> In den einzelnen Zonenbestimmungen sollten Verweise auf die PBV gemacht werden</p>	Dies ist bei den Artikeln der Zonenbestimmungen der Fall. Kein Handlungsbedarf
<p><b>Art. 5 Abs. 3 (Masstabelle)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• «Generelles Immissionsmass» ist zu streichen. Was heisst «generell?»</li> <li>• Die Höhen sind entweder anhand der Vollgeschosse oder dann in Metern anzugeben</li> <li>• Fussnote 7: Was heisst Dachneigung 12°?</li> <li>• Fussnote 8: Wo überall gilt die verdichtete Bauweise? Dies ist im Zonenbeschrieb zu erwähnen In der Tabelle sind die zugehörigen Masswerte anzugeben. Es kann nicht einfach im Einzelfall auf das Ermessen des Stadtrates verwiesen werden.</li> <li>• Fussnote 9: Es ist fraglich, ob der Begriff «fabrikationsbedingt» hinreichend bestimmt ist. Ausnahmebestimmung, welche vor dem Hintergrund von § 92 nicht zulässig ist.</li> <li>• Fussnote 10: Was bedeutet «Gilt nur für Gebäude mit lärmempfindlichen Räumen»?</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Der Begriff «Generelles» wurde gestrichen</li> <li>• Dies ist der Fall. Zwar werden sowohl die Geschosszahl, als auch die Höhe in Metern verwendet, jedoch nicht beides zusammen. Wo in den WA-Zonen für ein Gebäude mit einer bestimmten Nutzung eine Angabe in Metern angegeben ist, tritt diese an die Stelle der Anzahl Geschosse und ist nicht zusätzlich einzuhalten.</li> <li>• Es muss heissen <b>max.</b> 12°. Wurde korrigiert.</li> <li>• Wie die Fussnote 8 zeigt, ist die verdichtete Bauweise in der Zone W2b zulässig. «...<i>kann der Stadtrat ... andere Grenz- und Gebäudeabstände zulassen. Gegenüber angrenzenden, ausserhalb dieser Bauweise liegenden Grundstücken gelten deren Mass- und Immissionsgrenzwerte gem. BauR (siehe auch Art. 32 Abs. 2 und 3)</i>» wurde gestrichen.</li> <li>• Fussnote wurde ersatzlos gestrichen.</li> <li>• Fussnote wurde ersatzlos gestrichen.</li> </ul>

Vorprüfung Kanton	Berücksichtigung
<p><b>Art. 6 (Altstadtzone)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Abs. 1: Erwähnung der Pflege als Zweck heikel; letzter Teilsatz von Abs. 1 ist zu streichen</li> <li>• Abs. 2: Der Begriff „Wohnungen“ könnte mit „Wohnnutzung“ ersetzt werden.</li> <li>• Abs. 3: Der Begriff „Bauflecht“ ist zu ändern, da keiner des TG Baurechts.</li> <li>• Abs. 4: Bewilligungspflicht durch RPG und PBG abschliessend geregelt.</li> <li>• Abs. 5: Unzulässige Ausnahmebestimmung</li> <li>• Abs. 6: Mit grosser Wahrscheinlichkeit nicht praktikabel</li> <li>• Abs. 7: Keine Verpflichtung zum Wiederaufbau</li> <li>• Formulierungsvorschlag</li> <li>• Frist ist zu streichen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Erläuterung in Abschnitt 5.5 dieses Berichts.</li> <li>• Gemäss Besprechung mit RD DBU in „Wohnbauten“ geändert</li> <li>• Gemäss Besprechung mit RD DBU in „Fassadenflecht“ geändert</li> <li>• Dies stimmt nach Auffassung des SR nicht. Der Katalog der bewilligungspflichtigen Bauten und Anlagen ist <u>nicht</u> abschliessend. Formulierung wurde geändert und Bewilligungspflicht reduziert, so dass kein Konflikt mit dem PBG mehr besteht.</li> <li>• Abs. ersatzlos gestrichen</li> <li>• Abs. ersatzlos gestrichen</li> <li>• Abs. ersatzlos gestrichen</li> <li>• Formulierungsvorschlag wurde übernommen</li> <li>• Frist wurde gestrichen</li> </ul>
<p><b>Art. 7 (Dorfzone Willisdorf)</b> Eine Einschränkung eines Zonenbeschriebes einer in der PBV aufgeführten Zone ist nicht möglich</p>	Einschränkung wurde gestrichen
<p><b>Art. 11 (Weilerzone)</b> Gewählter Wortlaut wird auch durch § 6 PBV abgedeckt.</p>	Formulierung durch Verweis auf § 6 PBV ersetzt.
<p><b>Art. 14 (Zone St. Katharinental)</b> Abs. 2: Massvorschriften sind zu wenig bestimmt.</p>	Abs. 2 gestrichen. Masse in Masstabelle von Art. 5 Abs. 3.
<p><b>Art. 15 (Zone Kundelfingerhof)</b> Gestaltungsbestimmung «Respektierung der Ortsbaulichen Qualität» wird schwierig anzuwenden sein.</p>	Gestaltungsbestimmung wurde belassen.
<p><b>Art. 17 (Weiherzone Kundelfingerhof)</b> Abs 4 lit. a: Mit Vorteil wird Bezug genommen auf die Gestaltung von Bauten, Anlagen und Terrainveränderungen, wie in lit. b.</p>	Dies scheint nicht zwingend notwendig zu sein, gelten die Bestimmungen des BauR sowieso für die baubewilligungspflichtigen Vorkehren. Lit. a wurde belassen.
<p><b>Art. 24 (Baumschutzperimeter)</b> Verweis auf § 84 PBG macht keinen Sinn.</p>	Abs. 2 letzter Satz wurde gestrichen.

Vorprüfung Kanton	Berücksichtigung
<p><b>Art. 25 (Gestaltungssperimeter Altstadttrand)</b> Diese Bestimmung hat keinen normativen Wert.</p>	<p>Doch. Es gelten höhere gestalterische Anforderungen.</p>
<p><b>Art. 27 (Bauten und Anlagen)</b> Diese Bestimmung ist nicht genehmigungsfähig. Der Begriff «Bauten und Anlagen» ist einer des Bundesrechts.</p>	<p>Art. ersatzlos gestrichen.</p>
<p><b>Art. 28 (Hauptbauten) [Art. 27]</b> Definition ergibt sich indirekt aus der IVHB, ist zu streichen, da sie nicht genehmigt werden könnte.</p>	<p>Nach Rücksprache mit dem RD des DBU wurde sie IVHB-kompatibel formuliert.</p>
<p><b>Art. 29 (Besondere Abstände und Masse) [Art. 28]</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Abs. 1: Um welchen Abstand geht es hier?</li> <li>• Abs. 2: Begriffe „nachteilige Auswirkungen“ und „wesentliche Immissionen“. An IVHB anzupassen und zu präzisieren.</li> <li>• Abs. 5: Welche Bestimmungen sind gemeint? Zu präzisieren.</li> <li>• Abs. 7: Bestimmung inhaltlich sehr heikel (Höhe unbeschränkt)</li> <li>• Abs. 9: Es ist auf § 29 PBV zu verweisen, damit klar ist, dass dort das Attikageschoss definiert wird und nicht an dieser Stelle des BauR.</li> <li>• „Fassadenflucht“ statt „Fassadenlinie“</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Präzisierung wurde vorgenommen.</li> <li>• umformuliert</li> <li>• Präzisierung: Verwendung des Begriffs «Kleinbauten» statt «Gebäuden»</li> <li>• Dies wird anders gesehen. Das Gesetz über Flur und Garten sieht dasselbe vor, einzig mit einem anderen Mass.</li> <li>• Weshalb? Dies scheint dem SR kein Problem zu sein. Dass der Begriff «Attikageschoss» in der IVHB und der PBV definiert wird, ist unbestritten.</li> <li>• Begriff wurde ersetzt.</li> </ul>
<p><b>Art. 30 (Immissionen) [-]</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Diese Bestimmung ist eine Selbstverständlichkeit und kann gestrichen werden.</li> <li>• Begriffe können nicht durch die Gemeinden definiert werden, sondern sind kantonal (planungsrechtliches Immissionsmass) bzw. nach bundesrechtlichen Kriterien (LSV) im Einzelfall auszulegen.</li> </ul>	<p>Ganzer Art. gestrichen, nicht jedoch die Zuordnung in den einzelnen Zonen in der Masstabelle von Art. 22 Abs. 2</p>
<p><b>Art. 32 (Verdichtete Bauweise) [Art. 30]</b> Ohne konkrete Konkretisierung schwierig anzuwenden. Abs. 3: Will man daran festhalten, wäre die Bestimmung anders zu formulieren.</p>	<p>Abs. 3 wurde ersatzlos gestrichen.</p>



Vorprüfung Kanton	Berücksichtigung
<p><b>Art. 33 (Ökologischer Ausgleich im Siedlungsgebiet) [Art. 31]</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Titel ist anders zu wählen (nicht „Siedlungsgebiet“)</li> <li>• «wenn möglich» gesetzgeberisch ungünstig.</li> <li>• lit. c: bundesgerichtlichen Rechtsprechung unzulässige Forderung</li> </ul>	<p>«Siedlungsgebiet» wurde durch «Bauzonen» ersetzt</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• wurde belassen</li> <li>• wurde gestrichen</li> </ul>
<p><b>Art. 34 (Energie) [-]</b> Formulierung der Bestimmung teilweise unrichtig und zu unbestimmt.</p>	<p>Art. wurde ersatzlos gestrichen</p>
<p><b>Art. 37 (Grundsatz; Gestaltungsvorschriften) [Art. 34]</b> Abs. 2: Welches sind die besonderen Fälle? Dies müsste im Planungsbericht erläutert werden.</p>	<p>Erläuterung in Abschnitt 5.5 dieses Berichts.</p>
<p><b>Art. 39 (Antennen) [Art. 36]</b> Abs. 1: Bestimmung ist nicht zulässig und deshalb zu streichen. Es fehlt eine gesetzliche Grundlage im übergeordneten Recht.</p>	<p>Abs. 1 wurde gestrichen.</p>
<p><b>Art. 40 (Besondere Gestaltungsvorschriften) [Art. 37]</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Abs. 1: Der letzte Teilsatz ist zu streichen. Eine Rückbauverpflichtung gibt es nicht.</li> <li>• Abs. 2: Bestimmung viel zu unbestimmt, als dass sie als gesetzliche Grundlage gelten könnte. Es handelt sich zudem um eine Ausnahmeregelung, die von § 92 PBG nicht abgedeckt ist.</li> <li>• Abs. 3: Eine Verpflichtung etwas zu „restaurieren“ kann nicht festgelegt werden. Die Bewilligungspflicht ebenfalls nicht.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• «resp. wiederherzustellen» wurde gestrichen.</li> <li>• Diese Ansicht wird vom Stadtrat Diessenhofen nicht geteilt. Er hält an der Formulierung fest.</li> <li>• Auch hier ist keine aktive Handlungsverpflichtung für den Besitzer gemeint. Es gilt sinngemäss dasselbe wie es bezüglich den ähnlich gelagerten Bestimmungen in der Altstadtzone in Abschnitt 5.5 unter Art. 6 erläutert wurde (siehe dort). Der Katalog der bewilligungspflichtigen Vorkehren ist im PBG nicht abschliessend.</li> </ul>
<p><b>Art. 41 (Stadtmauer) [Art. 38]</b> Wiederum kann eine Restaurierungspflicht im BauR nicht statuiert werden.</p>	<p>Der Satzteil «und sachgerecht zu restaurieren» wurde gestrichen.</p>

Vorprüfung Kanton	Berücksichtigung
<p><b>Art- 42 (Fassaden) [Art. 39]</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Abs. 1: Die Festlegung der konkreten Fassaden „ an Ort und Stelle“ ist nicht rechtskonform</li> <li>• Abs. 2: Werden mit dieser Bestimmung sämtliche Haustrennwände unter Schutz gestellt? Wann ist der Durchbruch „erforderlich“? Die Bestimmung wird mit Vorteil anders formuliert.</li> <li>• Abs. 3 und 4: Das „Erneuern“ kann wiederum nur so gemeint sein, dass als erstes ein Bauwilliger steht, der die Objekte oder Objektteile verändern will.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Dieser Satzteil wurde gestrichen.</li> <li>• Der Abs. wurde neu formuliert.</li> <li>• Die beiden Satzteile «resp. stiltgerecht zu erneuern» wurden gestrichen.</li> </ul>
<p><b>Art. 44 (Reklameanlagen) [Art. 41]</b> Der Begriff «gute handwerkliche Vorbilder» ist unklar.</p>	Der Begriff wurde gestrichen.
<p><b>Art. 49 (Öffentliche Einrichtungen vor privatem Grund [-])</b> Diese Bestimmung ist überflüssig.</p>	Artikel wurde ersatzlos gestrichen.
<p><b>Art. 53 (Hängige Verfahren) [Art. 50]</b> Es muss neues Recht gelten.</p>	Dies wurde so übernommen.