Thurgau

Erläuterungen zum Planungs- und Baugesetz

7. Baubewilligungsverfahren / Umweltverträglichkeitsprüfung

7. Baubewilligungsverfahren / Umweltverträglichkeitsprüfung

7.1 Baubewilligungsverfahren 4

7.1.1 Zuständige Behörde 4
7.1.2 Baubewilligungspflicht 5
7.1.3 Anwendbares Recht 5
7.1.4 Verfahrenstypen 6
7.1.4.1 Ordentliches Verfahren (vgl. Schemata Nrn. 7.1, 7.4 bis 7.6, Checkliste Nr. 7.6) 6
7.1.4.2 Vereinfachtes Verfahren (vgl. Schemata Nrn. 7.2 und 7.3, Checkliste Nr. 7.6) 9
7.1.4.3 Ausnahmen in Bauzonen (vgl. Merkblatt „Bewilligungsfreie Bauten und Anlagen in Bauzonen“, abrufbar unter: www.dbu.tg.ch) 9
7.1.5 Einsprachen 10
7.1.5.1 Öffentlich-rechtliche Einsprache (vgl. Schema Nr. 7.5) 10
7.1.5.2 Privatrechtliche Einsprache (vgl. Schema Nr. 7.6) 12
7.1.6 Baubewilligungsentscheid (vgl. Checklisten Nrn. 7.1 bis 7.5, Formular Nr. 7.1) 14
Schema Nr. 7.1: Ordentliches Baubewilligungsverfahren: Baubewilligung 17
Schema Nr. 7.2: Vereinfachtes Baubewilligungsverfahren: mit schriftlicher Zustimmung der Anstösser 19
Schema Nr. 7.3: Vereinfachtes Baubewilligungsverfahren: Keine Zustimmung der Anstösser 20
Schema Nr. 7.4: Ordentliches Baubewilligungsverfahren: Entscheid und Rekurs 20
Schema Nr. 7.5: Ordentliches Baubewilligungsverfahren: öffentlich-rechtliche Einsprache 22
Schema Nr. 7.6: Ordentliches Baubewilligungsverfahren: privatrechtliche Einsprache 23

7.2 Vorentscheid (Formulare Nrn. 7.2 und 7.4, S. 46 ff.) / Bauanfrage 24

7.3 Bauausführung 24

7.4 Verwaltungszwang 25

7.5 Strafen 27

Schema Nr. 7.7: Nachträgliche Baubewilligung erteilt 28
Schema Nr. 7.8: Nachträgliche Baubewilligung verweigert 29
Schema Nr. 7.9: Ersatzvornahme 30
Schema Nr. 7.10: Nachträgliche Baubewilligung erteilt / Baugesuchsunterlagen durch Gemeinde erstellt 31
Schema Nr. 7.11: Baustopp / Rekurs / Beschwerde 32
Checkliste Nr. 7.1: Generelle Vorprüfung Bau- oder Vorentscheidgesuch 33
Checkliste Nr. 7.2: Kantonale Bewilligungen / Zustimmungen 34
Checkliste Nr. 7.3: Übersicht Baugesuchsprüfung 38
Checkliste Nr. 7.4: Detaillierte Prüfliste: Baugesuch 39
Checkliste Nr. 7.5: Bestandteile Baubewilligung 42
Checkliste Nr. 7.6: Unterschiede zwischen ordentlichem und vereinfachtem Baubewilligungsverfahren 43
Formular Nr. 7.1: Baubewilligung 44
Formular Nr. 7.2: Vorentscheid 46

Formular Nr. 7.3: Öffentliche Auflage Baugesuch 48
Formular Nr. 7.4: Öffentliche Auflage Vorentscheidgesuch 49
Formular Nr. 7.5: Geschossflächenziffer 50
Formular Nr. 7.6: Baumassenziffer 51

7.6 Solaranlagen 52

7.7 Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) 53
7.7.1 Die UVP als strukturierte Prüfung der Gesetzeskonformität 53
7.7.2 UVP-Pflicht und massgebliches Verfahren 53
7.7.3 Zusammenspiel der beteiligten Akteure 54
7.7.4 Voruntersuchung und Pflichtenheft bei komplexen Vorhaben 56
7.7.5 Einbezug der Öffentlichkeit ist Pflicht 57
7.7.6 Schematische Kurzübersicht: Baugesuch mit UVP 58
7.7.7 Zusammenfassung 59
7.7.8 Publikationsmuster (Beilage Nrn. 7.1 und 7.2) 59
Beilage Nr. 7.1: Publikationsmuster für Anlagen im Baubewilligungsverfahren (Frist beträgt 20 Tage) 60
Beilage Nr. 7.2: Publikationsmuster für Anlagen im Gestaltungsplanverfahren (Frist beträgt 20 Tage) 61

7.1 Baubewilligungsverfahren

7.1.1 Zuständige Behörde

Im Allgemeinen
Zuständig für die Durchführung des Baubewilligungsverfahrens und die Handhabung der Baupolizei ist die Gemeindebehörde. Diese Zuständigkeit kann durch Reglement an eine andere Behörde delegiert werden. In jedem Fall darf nur eine einzige kommunale Instanz entscheiden. Ein zweistufiges Baubewilligungsverfahren auf Gemeindeebene ist nicht zulässig. Der Baubewilligungsentscheid der kommunalen Instanz ist mit Rekurs an das Departement für Bau und Umwelt anfechtbar (§ 4 Abs. 4 PBG i.V.m. § 1 Abs. 1 PBV).

Bauvorhaben ausserhalb der Bauzonen
Auch bei allen Bauvorhaben ausserhalb der Bauzonen ist die Gemeindebehörde zuständig, das Baubewilligungsverfahren durchzuführen. Allerdings muss sie in ihrem Baubewilligungsentscheid den Entscheid des kantonalen Amtes für Raumentwicklung berücksichtigen. Falls der Entscheid des Amtes für Raumentwicklung negativ ausfällt, darf die Gemeindebehörde die Baubewilligung in keinem Fall erteilen. Das Amt für Raumentwicklung entscheidet, ob Bauvorhaben ausserhalb der Bauzonen zonenkonform sind oder ob für sie eine Ausnahmebewilligung erteilt werden kann (Art. 25 Abs. 2 RPG i.V.m. § 1 Abs. 2 PBV). Damit das Amt in Abwägung aller betroffenen Interessen entscheiden kann, ist es auf die Stellungnahme der Gemeindebehörde zum Baugesuch angewiesen. Eine Bemerkung auf Seite 4 des Baugesuchsformulars (abrufbar unter: www.raumplanung.tg.ch) genügt ("z. B. keine Einwände"). Sodann muss sie dem Amt für Raumentwicklung in jedem Fall sämtliche Einsprachen zur Kenntnis bringen (§ 53 Abs. 2 PBV).

Die Gemeindebehörde hat auch bei Bauvorhaben ausserhalb der Bauzonen über die Einsprachen zu entscheiden. Für die Beurteilung von Rügen punkto Zonenkonformität bzw. Erteilung einer Ausnahmebewilligung muss sie sich auf die Stellungnahme des Amtes für Raumentwicklung stützen (vgl. dazu § 52 Abs. 1 Satz 2 PBV).

Parteistellung von Gemeinwesen
Ist eine Gemeinde in einem umstrittenen Bewilligungsverfahren Partei und wäre für die Bewilligung ihre Behörde zuständig, tritt das Departement für Bau und Umwelt an deren Stelle (§ 113 Abs. 1 PBG i.V.m. § 1 Abs. 1 PBV). § 113 Abs. 1 Satz 1 PBG will verhindern, dass sachfremde Überlegungen in die Beurteilung eines Baubewilligungs-entscheides einfliessen. Vorausgesetzt ist zunächst, dass Einsprachen gegen das Baugesuch erhoben wurden („umstrittenes Bewilligungsverfahren“). Sodann muss eine Parteistellung der Gemeinde vorliegen. Diese Situation tritt regelmässig ein, wenn die Gemeinde ein eigenes Baugesuch zu beurteilen hat oder wenn sie Grundeigentümerin einer Bauparzelle ist. Im Übrigen ist dies nur der Fall, wenn objektiv betrachtet erhebliche Eigeninteressen der Gemeinde zu vermuten sind (vgl. dazu TVR 2002 Nr. 1 E. 3c). Wenn § 113 Abs. 1 Satz 1 PBG zur Anwendung gelangt, ist die Gemeindebehörde verpflichtet, das

Baugesuch mitsamt den Einsprachen nach Ablauf der öffentlichen Auflage umgehend dem Departement für Bau und Umwelt zur weiteren Behandlung zu überweisen. An einer einmal begründeten Zuständigkeit ändert sich nichts mehr, d.h. das Departement für Bau und Umwelt bleibt selbst dann zuständig für den Baubewilligungsentscheid, wenn die Einsprachen sich durch Rückzug oder Vergleich erledigt haben oder das Baugesuch zurückgezogen wird.

7.1.2 Baubewilligungspflicht

Die Bewilligungspflicht für Bauten und Anlagen wird durch das Bundesrecht vorgeschrieben. Grundsätzlich bedürfen alle ober- oder unterirdischen Bauten und Anlagen einer behördlichen Bewilligung (Art. 22 Abs. 1 RPG). Bauten und Anlagen sind jene künstlich geschaffenen und auf Dauer angelegten Einrichtungen, die in fester Beziehung zum Erdboden stehen und geeignet sind, die Vorstellung über die Nutzungsordnung zu beeinflussen, sei es, dass sie den Raum äusserlich erheblich verändern, die Erschliessung belasten oder die Umwelt beeinträchtigen. Massstab dafür, ob eine bauliche Massnahme erheblich genug ist, um sie dem Baubewilligungsverfahren zu unterwerfen, ist die Frage, ob mit der Realisierung der Baute oder Anlage im Allgemeinen, nach dem gewöhnlichen Lauf der Dinge, so wichtige räumliche Folgen verbunden sind, dass ein Interesse der Öffentlichkeit oder der Nachbarn an einer vorgängigen Kontrolle besteht. Die Baubewilligungspflicht soll es der Behörde ermöglichen, das Bauprojekt in Bezug auf seine räumlichen Folgen vor seiner Ausführung auf die Übereinstimmung mit der raumplanerischen Nutzungsordnung und der übrigen einschlägigen Gesetzgebung zu überprüfen (vgl. BGE 139 II 134 E. 5.2). Das kantonale Recht umschreibt die Bewilligungspflicht in § 98 PBG. Die Aufzählung unter § 98 Abs. 1 Ziff. 1 bis 10 PBG ist jedoch nicht abschliessend (vgl. etwa zu Hagelschutzverbauungen den Verwaltungsgerichtsentscheid VG.2013.58/E vom 30. Oktober 2013 E. 2.1 ff.).

7.1.3 Anwendbares Recht

Im Baubewilligungsverfahren prüft die Gemeindebehörde, ob ein Baugesuch sämtliche öffentlich-rechtlichen Bestimmungen, insbesondere solche aus dem Planungs-, Bau- und Umweltschutzrecht einhält (vgl. dazu § 106 Abs. 1 PBG). Die Baubewilligung stützt sich somit grundsätzlich auf öffentliches Recht. Überdies ist die Baubewilligungsbehörde befugt, andere privatrechtliche Einwände vorfrageweise zu prüfen. So darf etwa der Entscheid über die Bauberechtigung des Baugesuchstellers oder über den Inhalt einer Dienstbarkeit (etwa für eine privatrechtlich geordnete Zufahrt) von der Baubewilligungsbehörde als Vorfrage getroffen werden. Vorausgesetzt ist, dass der Sachverhalt leicht feststellbar ist und die Interpretation etwa eines Dienstbarkeitsvertrages ein unzweifelhaftes Resultat ergibt. Setzt die Beurteilung der Vorfrage umfangreiche Beweismassnahmen voraus, muss zunächst die formell zuständige Instanz entscheiden.

Werden solche zivilrechtlichen Fragen in einer Einsprache gerügt, ist diese in jedem Fall, unabhängig von einer allfälligen summarischen Prüfung durch die Gemeindebehörde, auf den Zivilrechtsweg zu verweisen (§ 105 PBG).

7.1.4 Verfahrenstypen

Art. 22 Abs. 1 RPG präzisiert die Art des durchzuführenden Verfahrens nicht. Vielmehr wird die Ausgestaltung des Baubewilligungsverfahrens abschliessend durch das kantonale Recht bestimmt (vgl. Art. 25 Abs. 1 RPG und TVR 2008 Nr. 9). Dementsprechend sieht das PBG drei Verfahrenstypen vor:

- ordentliches Verfahren (§§ 100 ff. PBG);
- vereinfachtes Verfahren (§ 107 PBG);
- Ausnahmen in Bauzonen (§ 99 PBG).

7.1.4.1 Ordentliches Verfahren (vgl. Schemata Nrn. 7.1 und 7.4 bis 7.6, S. 19 ff., Checkliste Nr. 7.6, S. 43)

Visierung

Vor Einreichung des Baugesuchs sind Visiere aufzustellen, die den Standort und die Dimension des Vorhabens bezeichnen, d.h. es reicht aus, den Gebäudekubus mit seiner horizontalen und vertikalen Ausdehnung vereinfacht zum Ausdruck zu bringen. Bei einem Satteldach genügt es daher in der Regel, die Dachneigung durch ein Visier anzugeben, ohne dass der First dargestellt werden muss. Bei Neubauten müssen sodann Dachaufbauten nicht profiliert werden. Über die genaue Gestalt der Baute hat sich ein interessierter Nachbar anhand der öffentlich aufliegenden Pläne zu informieren. Die Visiere sind bis zum rechtskräftigen Entscheid über das Baugesuch - d.h. auch während laufender Rekurs- oder Beschwerdeverfahren - zu belassen (§ 101 Abs. 1 PBG). Die Visiere bezwecken, dass jedermann, der durch das Baugesuch in seinen Interessen beeinträchtigt werden könnte, sich über das Projekt informieren kann, um allfällige Einwirkungen auf die nähere und weitere Umgebung beurteilen und nötigenfalls eine Einsprache gegen das Projekt erheben zu können. Wird ein Nachbar durch unterlassene Visierung getäuscht und von einer Einsprache abgehalten, so kann dies zu einer Wiederherstellung der Einsprachefrist führen (vgl. ZBl 2013 S. 626 ff.).

Baugesuchsunterlagen

Das Baugesuch enthält die für die Beurteilung des Vorhabens erforderlichen Angaben (§ 100 Abs. 1 PBG). Der Regierungsrat bestimmt in § 51 PBV, welche Unterlagen mit dem Baugesuch einzureichen sind (vgl. § 100 Abs. 2 PBG). Neben den eigentlichen Bauplänen (Situations-, Grundriss-, Fassaden-, Schnitt- sowie Umgebungsplan) sind mit dem kantonalen Baugesuchsformular ein Baubeschrieb, ein detaillierter Nachweis der Geschossflächen- oder Baumassenziffer, das Formular „Deklaration für Erdarbeiten“, die

Kanalisationseingabe, die Schutzraumeingabe, die Emissionserklärung nach Art. 12 LRV, die Angaben zur Innenlärmbelastung gemäss Art. 34 LSV, der energietechnische Ausweis gemäss der ENV, das provisorische Minergiezertifikat, eine Begründung für die Unterschreitung des Gewässer-, Wald- oder Ufergehölzabstandes mitsamt Zustimmung oder Ablehnung durch die Gemeindebehörde sowie der Objektschutznachweis nach § 21 PBV einzureichen. Bei einfachen Bauvorhaben kann die Gemeindebehörde die Anforderungen an die Unterlagen reduzieren. In besonderen Fällen können zusätzliche Unterlagen verlangt werden (§ 51 Abs. 3 und 4 PBV). Ist beispielsweise die Lärmsituation im Zusammenhang mit einem Baugesuch unklar, ist die Gemeindebehörde gehalten, den Baugesuchssteller zur Einholung eines Lärmgutachtens und eines Schallschutznachweises SIA 181 (vgl. dazu die Vollzugshilfe „Bauen in lärmbelasteten Gebieten“, abrufbar unter www.tiefbauamt.tg.ch) als Bestandteil des Baugesuchses zu verpflichten. Bei landwirtschaftlichen Bauvorhaben ausserhalb der Bauzonen ist der landwirtschaftliche Fragebogen zwingender Bestandteil der Baugesuchsunterlagen. Bei landwirtschaftlichen Terrainveränderungen ist zwingend das Begründungsformular beizulegen. Bei Umbauten und bei einer Änderung bereits genehmigter Pläne sind gemäss § 51 Abs. 5 PBV die Änderungen farbig darzustellen (rot = neu, gelb = Abbruch, blau = zu ersetzende Baute).

Diese formellen Anforderungen an ein Baugesuch zielen darauf ab, dass Zweck und Art der vorgesehenen Benutzung der Baute oder Anlage präzise ermittelt werden können, da diese in die Baubewilligung aufgenommen werden, sofern die Baubewilligung überhaupt erteilt werden kann. Die Pläne müssen daher klar lesbar und aussagekräftig sein, wobei es der kommunalen Baupolizeibehörde obliegt, Unklarheiten des Baugesuches und aller Unterlagen zu beseitigen. Bei der Beurteilung der Frage, ob alle gemäss § 51 PBV verlangten Baugesuchsunterlagen eingereicht worden sind, kommt es darauf an, ob sich die Behörde und opponierende Beteiligte aus den gesamten Unterlagen ein hinreichendes Bild vom Projekt machen können. Die Gemeindebehörde ist verpflichtet, ungenügende Baugesuchsunterlagen an den Baugesuchsteller zurückzuweisen. Dies gilt auch bei Bauvorhaben ausserhalb der Bauzonen. Sie muss dies dem Baugesuchsteller schriftlich unter Androhung der Nichtanhandnahme mitteilen und ihm eine Frist ansetzen, um die fehlenden Pläne einzureichen. Falls diese Frist ungenutzt verstreicht, muss sie eine Nichtanhandnahmeverfügung erlassen. In diesem Fall ist sie nicht verpflichtet, das Baugesuch öffentlich aufzulegen.

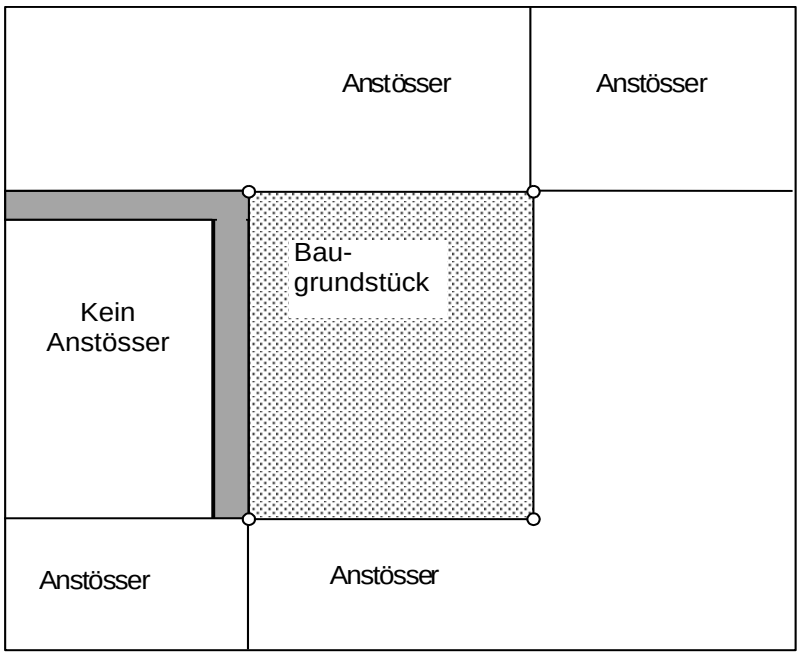
Öffentliche Auflage (Formular Nr. 7.3, S. 48)

Wenn die Baugesuchsunterlagen vollständig sind, ist das Baugesuch während 20 Tagen öffentlich aufzulegen (§ 102 Abs. 1 PBG). Die Veröffentlichung des Baugesuches bildet ein wichtiges Mittel, durch das Nachbarn und weitere Interessenten von einem Baugesuch Kenntnis und damit Gelegenheit erhalten, sich vor dem Entscheid über das Baugesuch zu diesem zu äussern. Die Veröffentlichung muss Angaben zum Gesuchsteller, zum

Vorhaben, zum Standort, zum Ort und zur Dauer der Auflage sowie den Hinweis auf die Einsprachemöglichkeit enthalten (vgl. Formular 7.3).

Publikation
Die Auflage ist in ortsüblicher Weise (z.B. Anschlagbrett, Homepage der Gemeinde, Publikationsorgan der Gemeinde) zu publizieren (§ 102 Abs. 2 PBG). Im Nichtbaugebiet ist die Auflage zusätzlich rechtzeitig im kantonalen Amtsblatt zu publizieren. Ausgenommen davon sind nach § 53 Abs. 1 PBV geringfügige Um- oder Anbauten ohne Auswirkungen auf die Umgebung und die Nutzungsordnung (bspw. Umbauten im Inneren eines Hauses).

Anstössermitteilung
Den Anstössern wird die Auflage schriftlich mitgeteilt (§ 102 Abs. 3 PBG). Anstösser ist jeder, dessen Grundstück das Baugrundstück - auch nur in einem Punkt - berührt. Die Mitteilung an die Anstösser (Grundeigentümer) ist eingeschrieben oder per A-Post plus zu verschicken, um beweisen zu können, dass der Anstösser tatsächlich angeschrieben worden ist. Bei Stockwerkeigentum ist die Mitteilung der Verwaltung der Stockwerkeigentümergemeinschaft zuzustellen.



Der Gemeindebehörde darf freiwillig über die Mindestanforderung von § 102 Abs. 3 PBG hinausgehen und auch den durch das Baugesuch betroffenen Nachbarn, deren Grundstücke etwa getrennt durch einen Weg oder durch eine Strasse vom Baugrundstück entfernt liegen, die Auflage mitteilen.

Koordination

Spätestens mit Beginn der öffentlichen Auflage hat die Gemeindebehörde das Baugesuch dem Amt für Raumentwicklung einzureichen. In aller Regel bedarf die Realisierung einer Baute oder einer Anlage neben der Baubewilligung weiterer Stellungnahmen oder Bewilligungen kantonaler Behörden (§ 52 Abs. 1 PBV). Um die Frage zu klären, ob solche Stellungnahmen oder Bewilligungen erforderlich sind, muss das Baugesuch auch in Zweifelsfällen beim Amt für Raumentwicklung eingereicht werden. Das Amt für Raumentwicklung koordiniert die kantonalen Stellungnahmen oder Entscheide und übermittelt diese der Gemeinde (§ 52 Abs. 2 PBV).

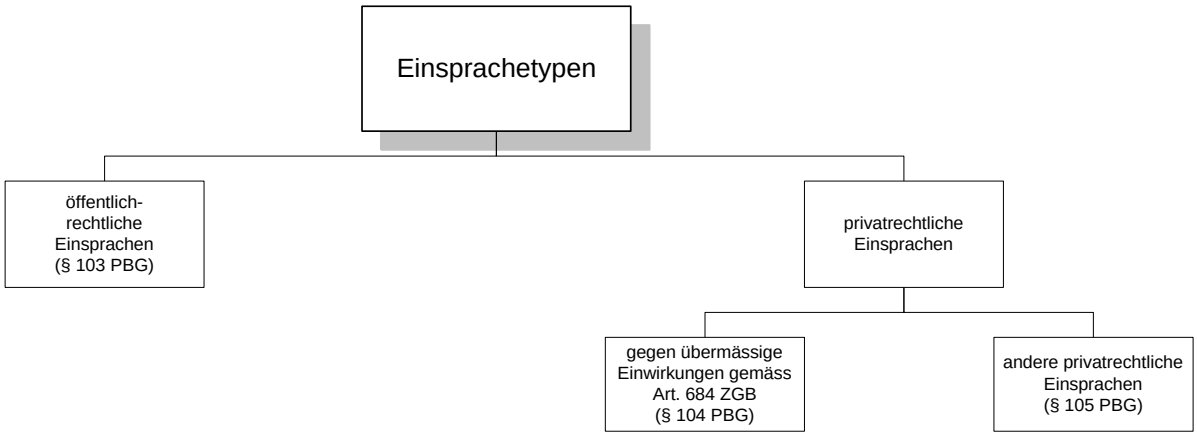
7.1.4.2 Vereinfachtes Verfahren (vgl. Schemata Nrn. 7.2 und 7.3, S. 20 f., Checkliste Nr. 7.6, S. 43)

Das vereinfachte Verfahren ohne Auflage, Veröffentlichung und Visierung ist gemäss § 107 Abs. 1 PBG nur für Abbrüche, geringfügige Bauvorhaben (bspw. minimale Innenumbauten) oder Projektänderungen zulässig (vgl. BGE 120 Ib 379, E. 3e). Die Aufzählung in § 107 Abs. 1 PBG ist abschliessend. Vorausgesetzt wird in jedem Fall, dass keine öffentlichen oder nachbarlichen Interessen berührt werden. Auswirkungen auf die Nachbarschaft müssen ausgeschlossen sein. Die Beurteilung, ob öffentliche oder nachbarliche Interessen berührt sind, hat nach objektiven Kriterien zu erfolgen (vgl. TVR 2008 Nr. 9).

7.1.4.3 Ausnahmen in Bauzonen (vgl. Merkblatt „Bewilligungsfreie Bauten und Anlagen in Bauzonen“, abrufbar unter: www.dbu.tg.ch)

Kleinstbauten können nach dem Raumplanungsgesetz von der Baubewilligungspflicht freigestellt werden, sofern der kantonale Gesetzgeber dies vorsieht. § 99 PBG enthält einen abschliessenden Katalog nicht bewilligungspflichtiger Bauvorhaben. Die Befreiung von der Baubewilligungspflicht gilt jedoch nur für Vorhaben innerhalb der Bauzonen. Ausserhalb der Bauzonen sind keine Privilegierungen vorgesehen. Auch steht die Befreiung von der Bewilligungspflicht unter der Bedingung, dass die baupolizeilichen und übrigen öffentlich-rechtlichen Vorschriften eingehalten werden. Der Gesetzgeber appelliert in den unter § 99 PBG aufgelisteten Fällen an die Eigenverantwortung der Bauherrschaft. Bevor eine Kleinstbaute erstellt wird, hat die Bauherrschaft sich zu vergewissern, dass insbesondere die kommunalen und kantonalen baupolizeilichen Vorschriften (bspw. Abstandsvorschriften) eingehalten sind. Wenn Anzeichen bestehen, dass diese Vorschriften nicht eingehalten sind, muss die Gemeindebehörde ein Baugesuch einfordern. Die Aufforderung zur Einreichung einer nachträglichen Baueingabe ist nicht anfechtbar (TVR 1985 Nr. 13).

7.1.5 Einsprachen



7.1.5.1 Öffentlich-rechtliche Einsprache (vgl. Schema Nr. 7.5, S. 23)

Eine öffentlich-rechtliche Einsprache im Sinne von § 103 Abs. 1 PBG bezweckt, eine genaue Prüfung durch die Bewilligungsinstanz zu veranlassen und zu erwirken, dass bereits im Bewilligungsverfahren bestimmte Gesichtspunkte nicht übersehen werden. Sie soll der Sammlung und Sichtung dessen dienen, was gegen ein Bauprojekt spricht, und die Behörde darauf aufmerksam machen, dass ein Projekt gegen bestehende öffentlich-rechtliche Vorschriften (z.B. Baureglement, PBG, PBV, StrWG, RPG, NHG, USG, LSV, LRV, NISV) verstösst.

Frist

Die öffentlich-rechtliche Einsprache ist innerhalb der Auflagefrist von 20 Tagen zu erheben (§ 103 Abs. 1 i.V.m. § 102 Abs. 1 PBG). Da es sich dabei um eine gesetzlich festgelegte Frist handelt, kann diese Frist von der Gemeindebehörde nicht erstreckt werden (§ 25 Abs. 1 VRG). Dies gilt insbesondere auch während der Weihnachts- oder Sommerferien. Ausnahmsweise kann die Frist wiederhergestellt werden (§ 26 VRG).

Form

Die Einsprache ist schriftlich einzureichen und muss eine Begründung enthalten (vgl. § 103 Abs. 1 PBG). Bei querulatorischen oder trölerischen Einsprachen können den Einsprechern amtliche Kosten auferlegt werden (§ 103 Abs. 4 PBG). Als querulatorisch gilt eine Einsprache grundsätzlich, wenn sie aufgrund des allgemeinen prozessualen Verhaltens des Einsprechers zwingend zum Schluss führt, dass die Einsprache sich auf keine vernünftigen Überlegungen mehr abstützt (vgl. BGE 118 Ia 236). Trölerei wird etwa bei Geltendmachung oder Bestreitung von zum vornherein aussichtslosen Streitsachen angenommen, namentlich etwa bei Einsprachen mit bewusst unwahren Behauptungen und Beweisanträgen, bei Einlegen verspäteter Rechtsmittel oder Prozesshandlungen, die ausschliesslich der Verfahrensverzögerung dienen.

Legitimation

Laut § 103 Abs. 1 PBG ist zur Einsprache legitimiert, wer vom Bauvorhaben berührt ist und ein schutzwürdiges Interesse hat. Die Prüfung der Legitimation im Einspracheverfahren richtet sich nach den Bestimmungen für das Rekursverfahren (TVR 2006 Nr. 25). Die Einsprachelegitimation in Bausachen ist danach gegeben, wenn eine enge nachbarliche Beziehung zum Bauprojekt vorliegt und ein praktischer Nutzen für den Einsprecher besteht. Diese Kriterien grenzen die Einsprachelegitimation von Nachbarn gegen unzulässige Popularbeschwerden ab (vgl. BGE 133 II 249 E. 1.3.1 f.). Massgebend für eine hinreichend enge räumliche Beziehung zur Bauparzelle ist nicht eine in Metern gemessene Distanz, sondern die Entfernung, auf welche sich das streitige Bauvorhaben auszuwirken vermag (vgl. etwa die Wirkung der Immissionen von Mobilfunkantennen, Schweinemastställen, Industriebetrieben, Strassen oder von Einfamilienhäusern). Ein praktischer Nutzen liegt vor, wenn die tatsächliche oder rechtliche Situation des Rechtsmittelklägers durch den Ausgang des Verfahrens beeinflusst werden kann. Die Bejahung des praktischen Nutzens hängt davon ab, ob das Bauvorhaben nicht wie geplant realisiert werden könnte, wenn der Einsprecher mit einer seiner Rügen durchdringen würde (vgl. BGE 137 II 30 E. 2.3). Vorbehalten bleiben spezialgesetzliche Ermächtigungen (vgl. etwa Art. 48 Abs. 4 RPV, Art. 7 BehiG, Art. 12 NHG und § 24 Abs. 1 TG NHG sowie Art. 55 USG).

Schriftenwechsel

Die Einsprachen sind zur Stellungnahme an die Bauherrschaft weiterzuleiten (§ 103 Abs. 2 PBG). Soweit Einsprecher inhaltliche Kritik vorbringen an dem, was eine kantonale Fachstelle zu entscheiden hat, sind diese Einsprachen gestützt auf § 13 Abs. 1 VRG auch der entsprechenden kantonalen Fachstelle zur Kenntnis zu bringen und diese hat dazu Stellung zu beziehen (vgl. Verwaltungsgerichtsentscheid VG.2009.172/E / VG.2009.177/E vom 18. August 2010 E. 2.1). Dementsprechend wird in § 52 Abs. 1 Satz 2 PBV ausdrücklich statuiert, dass Einsprachen den massgeblichen kantonalen Fachstellen zur Stellungnahme zu unterbreiten sind (§ 52 Abs. 1 Satz 2 PBV).

Die Gemeindebehörden sind nicht verpflichtet, den Einsprechern die kantonalen Stellungnahmen und Entscheide resp. die Stellungnahme der Bauherrschaft vor dem Baubewilligungsentscheid von Amtes wegen zuzustellen. Dies ergibt sich aus dem Wesen des Baubewilligungsverfahrens, welches sich durch eine rasche Abwicklung von Baugesuchen auszeichnet. Ein eigentlicher Schriftenwechsel ist in diesem Verfahren nicht vorgesehen. Das rechtliche Gehör wird durch die Möglichkeit der Einsprache und die Zustellung der Entscheide und Stellungnahmen mit dem Baubewilligungsentscheid der Gemeinde hinreichend gewahrt (vgl. dazu § 52 Abs. 4 PBV). Die Einsprecher sind aber berechtigt, in sämtliche relevanten Akten des Baugesuchs Einsicht zu nehmen und sich dazu zu äussern (vgl. das Kreisschreiben des Departements für Bau und Umwelt vom 14. Februar 2013 mit Ergänzung vom 27. Oktober 2018, abrufbar unter www.dbu.tg.ch). Zu den relevanten Akten gehören nicht nur die in § 51 Abs. 2 PBV aufgezählten Dokumente,

sondern auch die Stellungnahmen der Ämter. Auf Verlangen ist den Einsprechern somit das Akteneinsichtsrecht in diese Unterlagen zu gewähren (vgl. Entscheid des Verwaltungsgerichts vom 20. Dezember 2017, VG, 2017, 30/E. 2.4.1 ff.)

Einspracheverhandlung / Augenschein
Ein genereller Anspruch der Einsprecher, sich vor der Gemeindebehörde, mündlich zu äussern, ist von den kantonalen Vorschriften nicht vorgesehen. Das schriftliche Einspracheverfahren genügt somit zur Wahrung des rechtlichen Gehörs. Der Gemeindebehörde steht es jedoch frei, eine Einspracheverhandlung durchzuführen.

Hingegen hat die Gemeindebehörde aufgrund der behördlichen Untersuchungspflicht nach § 12 Abs. 1 VRG einen Augenschein in aller Regel im Beisein der Parteien durchzuführen, wenn die tatsächlichen Verhältnisse auf andere Weise überhaupt nicht abgeklärt werden können. Die Behörde hat über die wesentlichen Ergebnisse des Augenscheins ein Protokoll zu erstellen und den Parteien zuzustellen (vgl. dazu das Kreisschreiben des Departements für Bau und Umwelt vom 14. Februar 2013 mit Ergänzung vom 27. Oktober 2018).

Koordination
Nach § 103 Abs. 3 PBG entscheidet die Gemeindebehörde nach Durchführung des Einspracheverfahrens gleichzeitig über das Baugesuch und die öffentlich-rechtlichen Einsprachen. § 103 Abs. 3 PBG bezweckt, dass Einspracheentscheid und Baubewilligung aufeinander abgestimmt sind und keine Widersprüche enthalten. Einem gesonderten Einspracheentscheid kommt formell keine rechtlich selbständige Bedeutung zu, da die Einsprache nur einen Punkt des Bewilligungsentscheides darstellt (vgl. Kreisschreiben des Departements für Bau und Umwelt vom 1. Oktober 1992 betreffend gleichzeitiger Entscheid über Einsprachen und Erteilung von Baubewilligungen sowie Rechtsmittelhinweise bei privatrechtlichen Einsprachen; KS/2/92).

7.1.5.2 Privatrechtliche Einsprache (vgl. Schema Nr. 7.6, S. 23)

Laut Art. 684 Abs. 1 ZGB ist jedermann verpflichtet, bei der Ausübung seines Eigentums, wie namentlich dem Betrieb eines Gewerbes auf seinem Grundstück, sich aller übermässigen Einwirkungen auf das Eigentum des Nachbarn zu enthalten. Verboten sind insbesondere alle schädlichen und nach Lage und Beschaffenheit der Grundstücke oder nach Ortsgebrauch nicht gerechtfertigten Einwirkungen durch Luftverunreinigungen, üblen Geruch, Lärm, Schall, Erschütterung, Strahlung oder durch den Entzug von Besonnung oder Tageslicht (Abs. 2).

Gemäss § 104 Abs. 1 PBG sind privatrechtliche Einsprachen gegen die Erstellung von Bauten und Anlagen, soweit der Tatbestand von Art. 684 ZGB streitig ist, im öffentlich-rechtlichen Verfahren entschieden.

Das Verwaltungsgericht des Kantons Thurgau hat nun entschieden (VG.2018.17/E vom 4. Juli 2018, Erw. 1.2), dass es sich bei der Rüge der übermässigen Einwirkungen im Sinne von Art. 684 ZGB um eine auf Art. 641 Abs. 2 ZGB gestützte Eigentumsfreiheitsklage handle. Dies stelle von Bundesrechts wegen eine streitige Zivilsache dar. Gemäss dem klaren Wortlaut von Art. 1 lit. a der Schweizerischen Zivilprozessordnung (ZPO; SR 272) regle das betreffende Gesetz für streitige Zivilsachen das Verfahren vor den kantonalen Instanzen in abschliessender Weise. Das bedeute, dass die Kantone nicht mehr befugt seien, für die Geltendmachung zivilrechtlicher Abwehransprüche eine eigene Verfahrensordnung aufzustellen. Privatrechtliche Ansprüche im Zusammenhang mit Bauprojekten müssten daher in den Formen und mit den Mitteln des Zivilprozesses durchgesetzt werden.

§ 104 PBG ist daher als bundesrechtswidrig zu betrachten. Dies bedeutet, dass diese Bestimmung nicht mehr zur Anwendung gelangen kann. Zwar kann ein Einsprecher gegen eine Baubewilligung nach wie vor privatrechtliche Einsprachegründe erheben, doch ist in diesen Fällen immer nach § 105 Abs. 1 PBG zu verfahren, unabhängig davon, ob es sich hierbei um Rügen gestützt auf Art. 684 ZGB oder um andere privatrechtliche Einwände handelt

Werden mit einer Einsprache auch privatrechtliche Einwände geltend gemacht, ist somit wie folgt vorzugehen:

- Gestützt auf § 103 Abs. 3 PBG ist über das Baugesuch und die öffentlich-rechtlich begründete Einsprache zu entscheiden.
- Soweit der Einsprecher an seiner privatrechtlich begründeten Einsprache festhalten will, ist ihm eine Frist von 30 Tagen ab Zustellung des Entscheides anzusetzen, innert welcher er auf dem ordentlichen Weg gemäss Zivilprozessordnung auf Unterlassung des Bauvorhabens klagen muss.
- Der Einsprecher ist auf die Frist und den Ort, wo der privatrechtliche Baustreit anhängig zu machen ist (Friedensrichteramt am Ort der gelegenen Sache) im Rahmen des Baubewilligungs- und Einspracheentscheides schriftlich hinzuweisen.
- Handelt es sich bei den privatrechtlichen Einwänden um übermässige Einwirkungen im Sinne von Art. 684 ZGB ist bis zur Revision von § 104 PBG in den Erwägungen des Einspracheentscheides auf die vorstehend ausgeführte neue Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtes hinzuweisen.

7.1.6 Baubewilligungsentscheid (vgl. Checklisten Nrn. 7.1 bis 7.5, S. 34 ff., Formular Nr. 7.1, S. 44)

Polizeierlaubnis
Wenn das Baugesuch den öffentlich-rechtlichen Vorschriften entspricht, wird die Baubewilligung erteilt (§ 106 Abs. 1 PBG). Die Bauherrschaft hat bei Vorliegen der Voraussetzungen einen Rechtsanspruch auf Erteilung der Baubewilligung.

Begründungspflicht
§ 18 Abs. 1 Ziff. 2 VRG schreibt vor, dass ein Entscheid unter anderem die Tatsachen, die Rechtssätze und die Gründe, auf die er sich stützt, enthalten muss. Ungenügend begründete Verfügungen können angefochten werden und müssen - eine Heilung im Rechtsmittelverfahren vorbehalten - aufgehoben werden.

Im Fall der Erteilung der Baubewilligung muss zumindest eine summarische Begründung vorliegen.

Im Fall einer Bauverweigerung muss die Behörde alle wesentlichen Projektmängel nennen. Nur so weiss eine Bauherrschaft, welche Punkte sie nochmals überarbeiten muss und welche Punkte ohne oder allenfalls mit Auflagen bewilligungsfähig sind. Es geht nicht an, dass die Baubehörde einem Projekt die Verweigerungsgründe gestaffelt entgegenhält (vgl. Christian Mäder, Das Baubewilligungsverfahren, Zürich 1991, N 390). Die Nichtbeurteilung einzelner Punkte ist selbst bei Verweigerung der Baubewilligung unzulässig.

Nebenbestimmungen
Die Baubewilligung kann mit Auflagen, Bedingungen oder Befristungen verbunden werden (§ 106 Abs. 2 Satz 1 PBG). Mit solchen Nebenbestimmungen in einer Baubewilligung darf allerdings nur untergeordneten Mängeln begegnet werden. Gemäss Rechtsprechung des Verwaltungsgerichts darf nämlich nicht Inhalt einer Nebenbestimmung sein, was gleichzeitig Grund für die Verweigerung einer Baubewilligung sein kann (TVR 2008 Nr. 25). Entgegen dem Wortlaut von § 106 Abs. 2 Satz 2 PBG müssen Nebenstimmungen sodann im Grundbuch angemerkt werden, soweit es sich um dauerhafte öffentlich-rechtliche Nutzungs- und Verfügungsbeschränkungen oder grundstücksbezogene Pflichten handelt (vgl. Art. 962 Abs. 1 ZGB i.V.m. Art. 129 Abs. 1 lit. g GBV sowie die Liste der Anmerkungstatbestände der kantonalen Gesetzgebung des Grundbuch- und Notariatsinspektorates vom 12. Juli 2012). Hingegen ist es nicht möglich, vorübergehende Eigentumsbeschränkungen (z.B. während Bauzeit) sowie alle Auflagen einer Baubewilligung integral im Grundbuch anzumerken.

Ausnahmen vom kommunalen Recht
Laut § 92 Abs. 1 PBG kann die Gemeindebehörde nach Abwägung der beteiligten privaten Interessen Ausnahmen von kommunalen Vorschriften oder Plänen bewilligen, sofern keine öffentlichen Interessen verletzt werden und entweder ausserordentliche Verhältnisse

vorliegen oder es sich um Bauten und Anlagen zur Erfüllung gesetzlicher Aufgaben oder Vorschriften oder um befristet bewilligte Bauten und Anlagen handelt. Ausserordentliche Verhältnisse nach § 92 Ziff. 1 PBG sind auch vorausgesetzt, wenn durch die Abweichung eine bessere Lösung im Sinne der Raumplanung erreicht werden kann. In Dorf- und Kernzonen kann im Weiteren zum Schutze des Ortsbildes und zur Siedlungserneuerung von den kommunalen Plänen und Vorschriften abgewichen werden, sofern im kommunalen Baureglement eine solche Ausnahmemöglichkeit explizit vorgesehen ist.

Nach § 92 Absatz 2 PBG ist in Fällen, in denen die Erteilung einer Ausnahmebewilligung im Voraus absehbar oder gewollt ist, bereits in der Publikation auf die Ausnahme hinzuweisen. Wird nicht bereits in der Publikation auf die Ausnahme hingewiesen, ist die Baubewilligung auch den Anstössern zu eröffnen.

Ausnahmen vom kantonalen Recht
Das Unterschreiten der Abstände gemäss § 75 PBG (Wald und Ufergehölz) und § 76 PBG (Gewässer) kann die Gemeindebehörde im Einzelfall mit Zustimmung des Kantons bewilligt werden, sofern keine erheblichen öffentlichen Interessen entgegenstehen (§ 93 PBG). Über Zustimmungen entscheiden das Forstamt oder das Amt für Umwelt (vgl. §§ 43 Abs. 2 und 44 Abs. 6 PBV). Die Zustimmung des Forstamtes resp. des Amtes für Umwelt kann erteilt werden, wenn keine forstrechtlichen bzw. umweltschutz-, wasserbau- oder gewässerschutzrechtlichen Gründe dagegen sprechen. Die Prüfung, ob keine weiteren erheblichen öffentlichen Interessen entgegenstehen, obliegt der Gemeinde resp. ausserhalb der Bauzonen dem Amt für Raumentwicklung als zuständige Behörde. Das Forstamt resp. das Amt für Umwelt muss dagegen keine umfassende Interessenabwägung vornehmen und kann deshalb auch darauf verzichten, andere kantonalen Ämter vor dem Zustimmungsentscheid anzuhören.

Besitzstandsgarantie
In Bauzonen dürfen nach § 94 Abs. 1 PBG bestehende, rechtmässig erstellte Bauten und Anlagen, die den geltenden Vorschriften oder Plänen nicht entsprechen, zeitgemäss erneuert, umgebaut, erweitert oder in ihrem Zweck geändert werden, soweit dadurch der Widerspruch zum geltenden Recht nicht wesentlich verstärkt wird. Das Thurgauer Baurecht enthält keine näheren Ausführungen dazu, unter welchen Umständen noch von einer zeitgemässen Erneuerung, einem Umbau, einer Erweiterung oder einer von der Besitzstandsgarantie gedeckten Zweckänderung gesprochen werden kann. Der Rahmen der Besitzstandsgarantie ist gewahrt, soweit hinsichtlich Umfang, äusserer Erscheinung sowie Zweckbestimmung die Wesensgleichheit der Baute gewahrt wird und keine wesentlichen neuen Auswirkungen auf die Nutzungsordnung, Erschliessung und Umwelt geschaffen werden. Die Änderung darf nur untergeordneter Natur sein. Entscheidend sind nicht einzelne Merkmale, sondern alle raumwirksamen Elemente zusammen. Es ist nicht starr auf eine bestimmte Fläche abzustellen. Indessen ist eine Erweiterung in der Regel nicht mehr zulässig, wenn die nutzbare Fläche und Kubatur um einen Drittel oder mehr zunimmt (vgl. Verwaltungsgerichtsentscheid VG.2012.35/E vom 6. Februar 2013). Laut

§ 94 Abs. 2 PBG dürfen sodann unfreiwillig zerstörte Bauten (Feuer, Naturkatastrophen etc.) im Rahmen von Abs. 1 wieder aufgebaut werden. Umgekehrt ist der Wiederaufbau von freiwillig zerstörten Bauten ausgeschlossen.

Ausserhalb der Bauzonen kommt Art. 24c RPG zur Anwendung.

Koordination
Die Baubewilligungsbehörde hat gleichzeitig über das Baugesuch und die öffentlich-rechtlichen Einsprachen zu entscheiden (vgl. § 103 Abs. 3 PBG).

Wenn die Realisierung einer Baute oder Anlage neben der Baubewilligung weiterer Bewilligungen oder der Zustimmung kantonaler oder kommunaler Behörden bedarf, sind die Verfahren zur inhaltlichen und zeitlichen Abstimmung der Entscheide zu koordinieren (§ 112 Abs. 1 PBG). Die Baubewilligungsbehörde entscheidet über das Baugesuch erst nach Vorliegen aller erforderlichen Stellungnahmen oder Entscheide (§ 52 Abs. 3 PBV). Sie eröffnet dem Gesuchsteller und - zur Wahrung des rechtlichen Gehörs - auch den Einsprechern den Entscheid über die Baubewilligung zusammen mit den weiteren erforderlichen Entscheiden und Stellungnahmen (§ 52 Abs. 4 PBV, vgl. dazu auch den Verwaltungsgerichtsentscheid VG.2001.157/E E. 3.3.3).

Sind kantonale Zustimmungen und Bewilligungen mit dem kommunalen Baubewilligungsentscheid sowie weiteren kommunalen Entscheiden (Bsp. Feuerschutzbewilligung) zu koordinieren, ist die Gemeindebehörde nicht befugt, in Bereichen, die in die Zuständigkeit des Kantons fallen, anderslautend zu entscheiden.

Zuständigkeit und Verfahren für die Anfechtung koordinierter Entscheide von Gemeinden oder kantonalen Ämtern richten sich nach dem Rechtsmittel, das gegen den Baubewilligungsentscheid zulässig ist (§ 112 Abs. 3 PBG). Sind Entscheide von Departementen mit der Baubewilligung zu koordinieren, ist gegen sämtliche koordinierte Entscheide nur Beschwerde an das Verwaltungsgericht zulässig (§ 112 Abs. 4 PBG).

Die Aufsplittung einer Baubewilligung in mehrere Zwischen- oder Teilverfügungen verstösst gegen das Gebot der materiellen Koordination im Sinne von Art. 25a Abs. 3 RPG und der umfassenden Interessenabwägung, wenn sich einzelne Aspekte oder Anlageteile nicht sinnvoll isoliert beurteilen lassen, sondern einer Gesamtschau verlangen (vgl. Verwaltungsgerichtsentscheid VG.2012.7/E E. 2.1).

Eröffnung
Der Baubewilligungsentscheid (inkl. Entscheid über die öffentlich-rechtlichen Einsprachen) ist der Bauherrschaft und den Einsprechern schriftlich - per Einschreiben oder per A-Post Plus - zu eröffnen (§ 20 Abs. 1 VRG).

Erlöschen

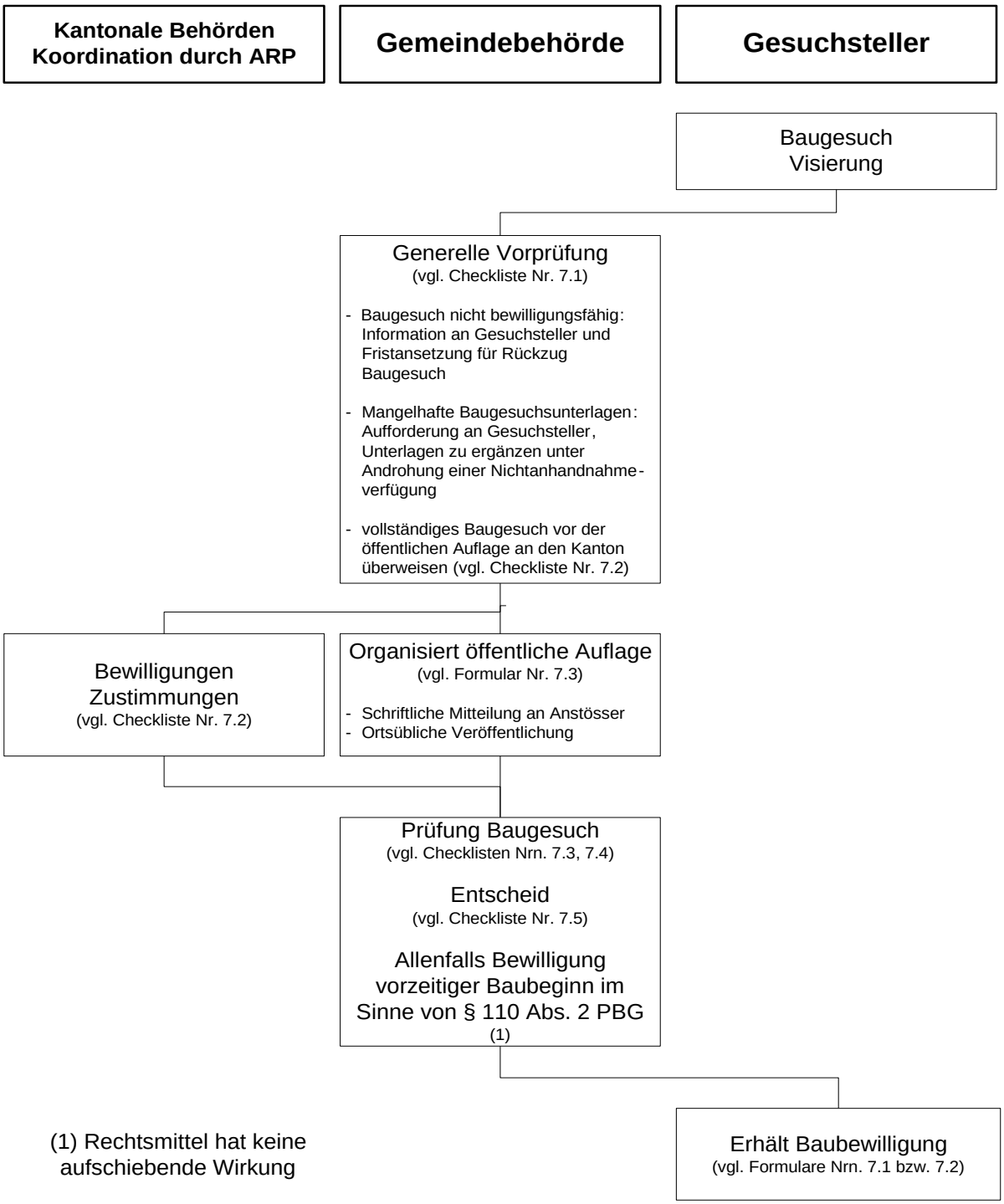
Die Baubewilligung erlischt, wenn die Bauarbeiten nicht innert zwei Jahren seit Rechtskraft begonnen oder während mehr als einem Jahr unterbrochen werden (§ 109 Abs. 1 PBG). Demgemäss sind Baubewilligungen auf Vorrat nicht möglich. Im Interesse der Klarheit der Rechtslage soll sich eine Bauherrschaft entscheiden, ob sie bauen will oder nicht. Die Gemeindebehörde kann auf begründetes Gesuch erstmalige oder erstreckte Baubewilligungen im vereinfachten Verfahren jeweils bis zu einem Jahr verlängern (§ 109 Abs. 2 PBG). Auf die Verlängerung besteht Anspruch, sofern das Vorhaben nach wie vor den öffentlich-rechtlichen Vorschriften entspricht (TVR 2001 Nr. 24). Die Gesuche müssen vor Ablauf der Frist eingehen. Eine Verlängerung der Baubewilligung kann auch mehrmals erfolgen.

Kosten

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. Ansätze und Berechnungsfaktoren sind in einem genehmigten Reglement festzulegen (§ 119 PBG).

Schema Nr. 7.1: Ordentliches Baubewilligungsverfahren: Baubewilligung

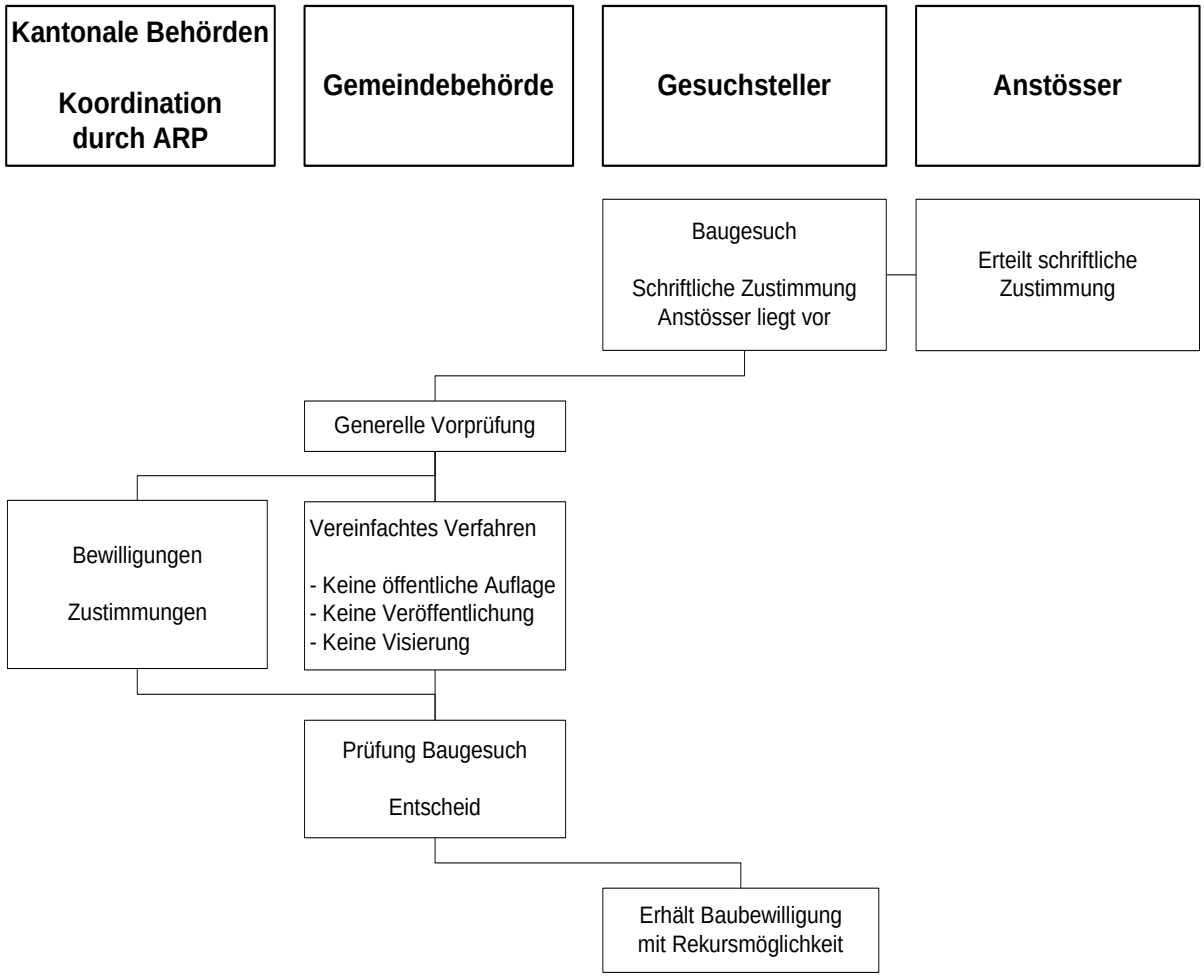
Sachverhalt:
Die Baugesuchsunterlagen sind korrekt. Das Baugesuch entspricht den öffentlich-rechtlichen Vorschriften und kann ohne oder allenfalls mit Bedingungen, Auflagen oder Befristungen bewilligt werden. Es sind keine Einsprachen eingegangen. Der Gesuchsteller erhebt nicht selbst Rekurs.



(1) Rechtsmittel hat keine aufschiebende Wirkung

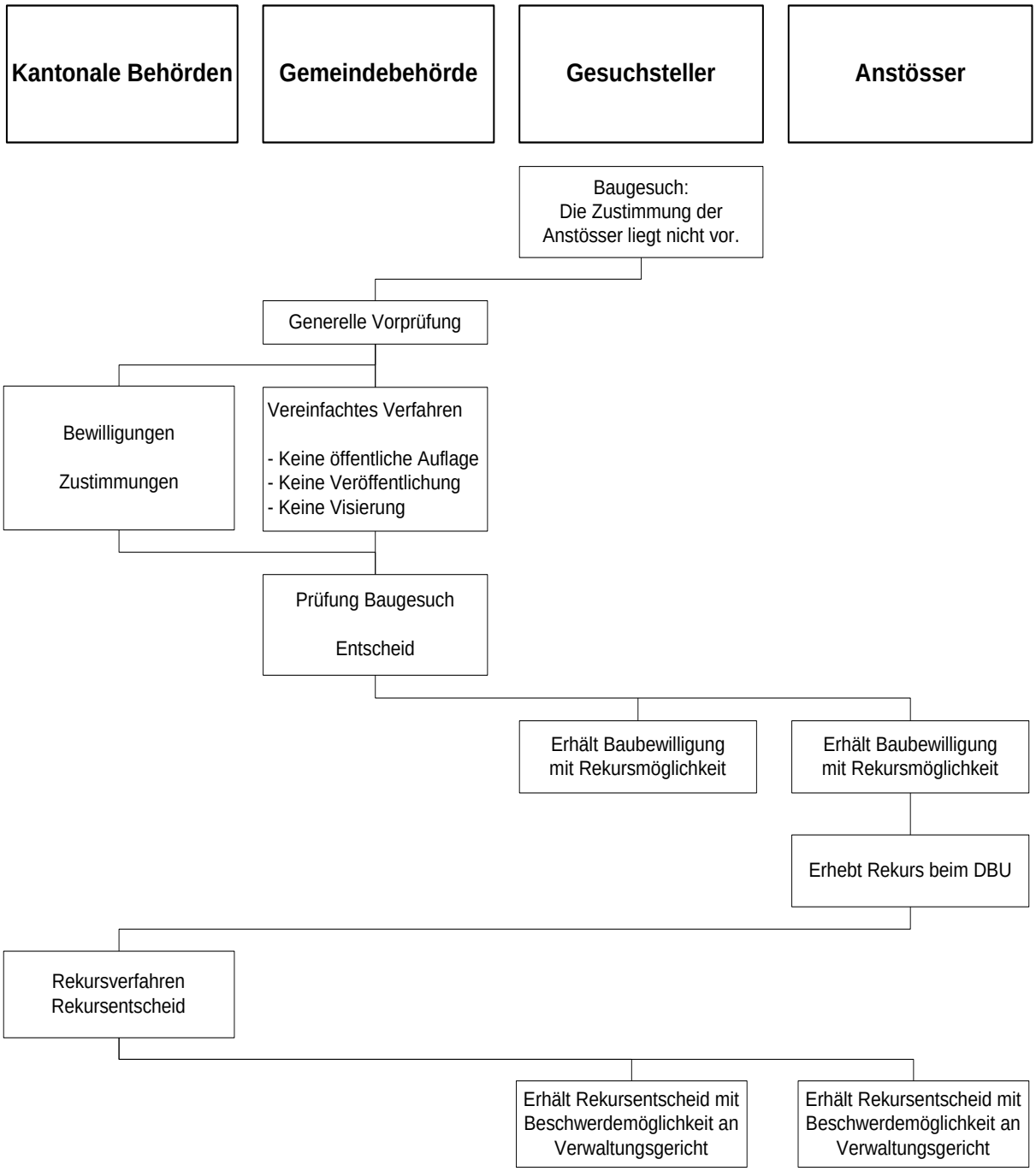
Schema Nr. 7.2: Vereinfachtes Baubewilligungsverfahren: mit schriftlicher Zustimmung der Anstösser

Sachverhalt:
Die Voraussetzungen für die Durchführung des vereinfachtes Baubewilligungsverfahren gemäss § 107 PBG sind gegeben. Die schriftliche Zustimmung der Anstösser liegt vor. Die Baubewilligung kann erteilt werden.



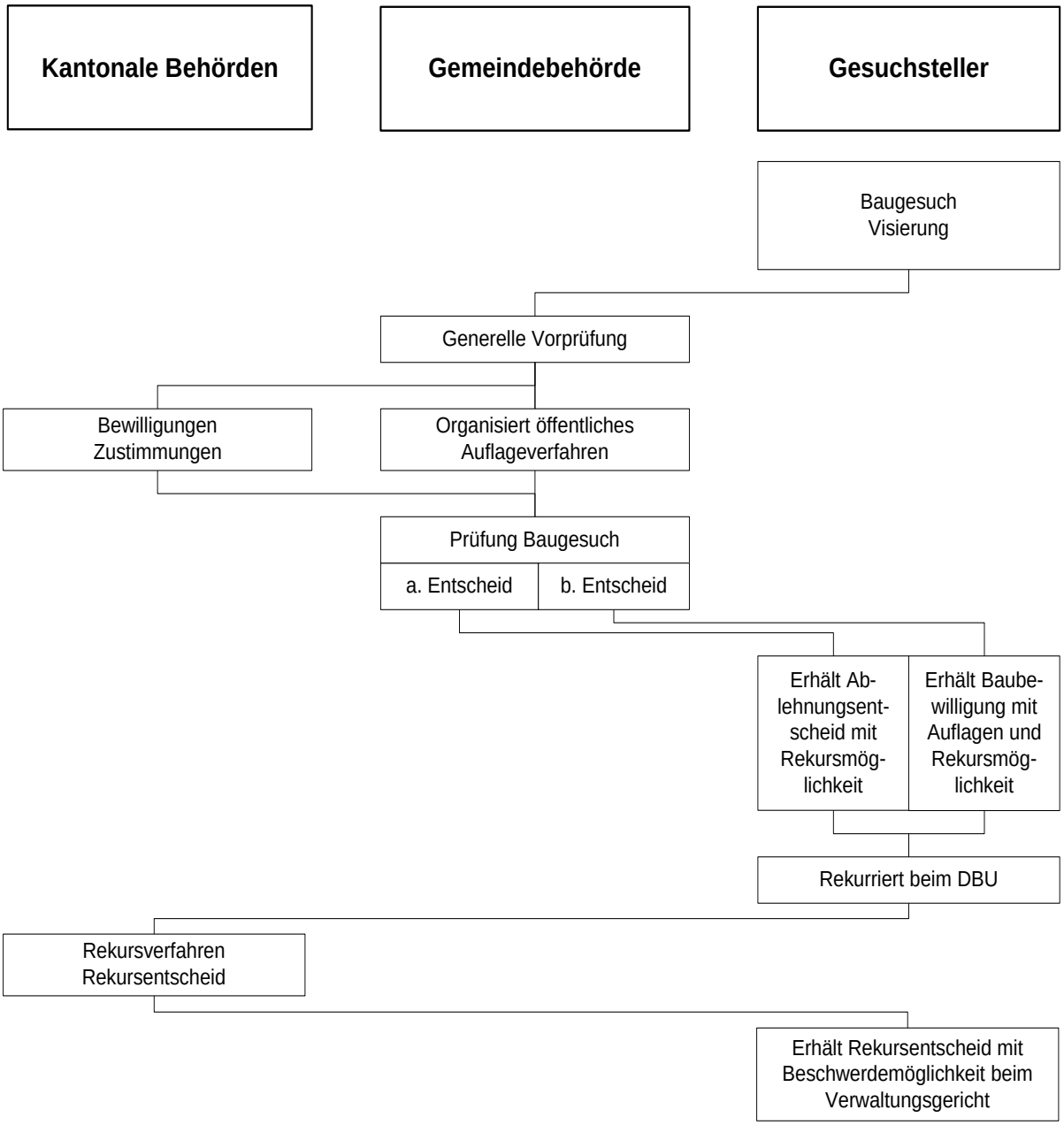
Schema Nr. 7.3: Vereinfachtes Baubewilligungsverfahren: Keine Zustimmung der Anstösser

Sachverhalt:
Die Voraussetzungen für die Durchführung des vereinfachtes Baubewilligungsverfahren gemäss § 107 PBG sind gegeben. Die schriftliche Zustimmung der Anstösser liegt nicht vor. Die Baubewilligung kann mit Auflagen erteilt werden. Der Gesuchsteller rekurriert nicht gegen Baubewilligung. Ein Anstösser rekurriert gegen den Baubewilligungsentscheid.



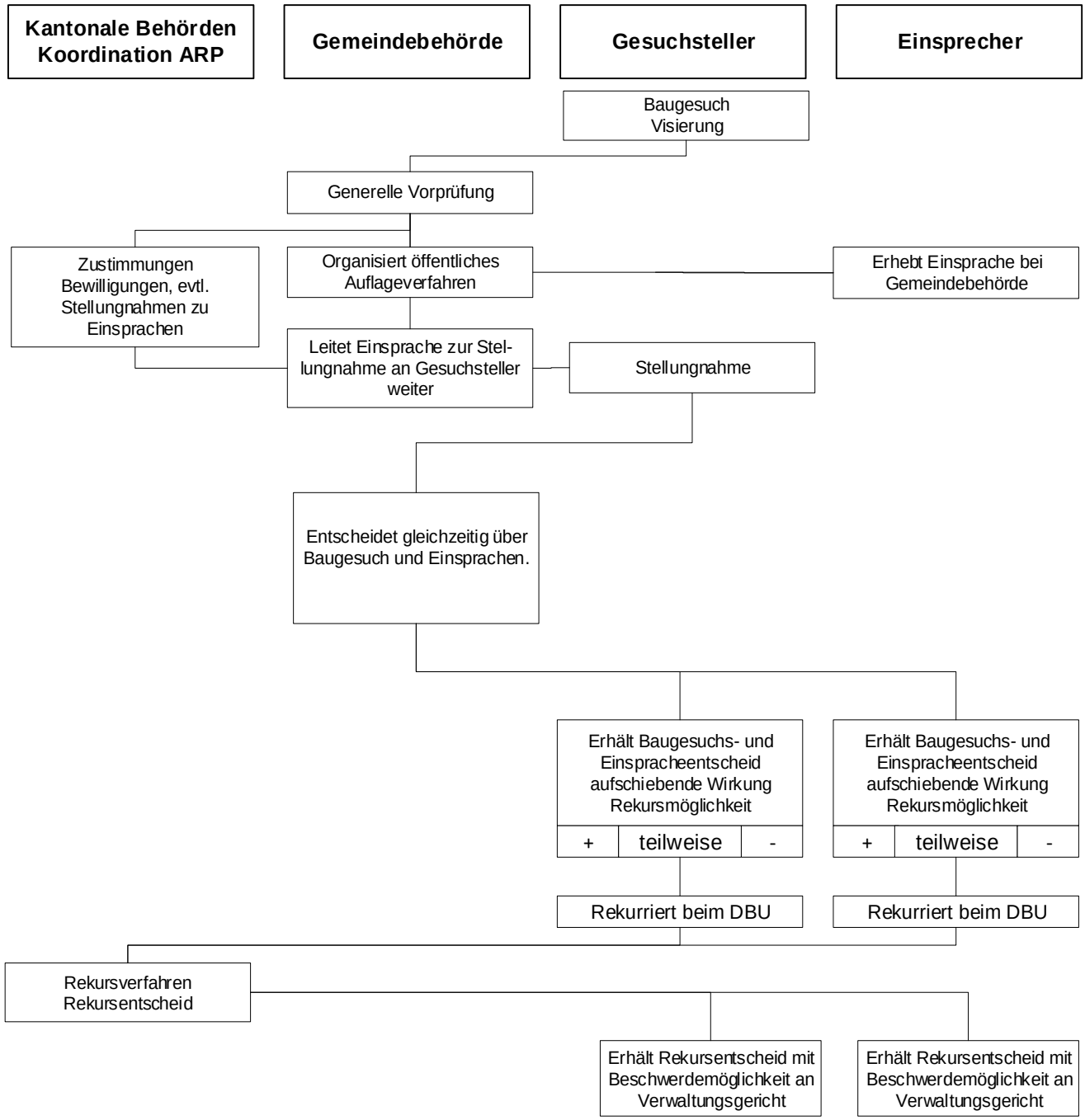
Schema Nr. 7.4: Ordentliches Baubewilligungsverfahren: Entscheid und Rekurs

Sachverhalt:
Die Gemeindebehörde verweigert die Baubewilligung (a) oder sie erteilt sie mit Bedingungen, Auflagen oder Befristungen (b) (§ 106 PBG). Es werden keine Einsprachen erhoben. Der Gesuchsteller rekurriert beim DBU gegen den Baubewilligungsentscheid.



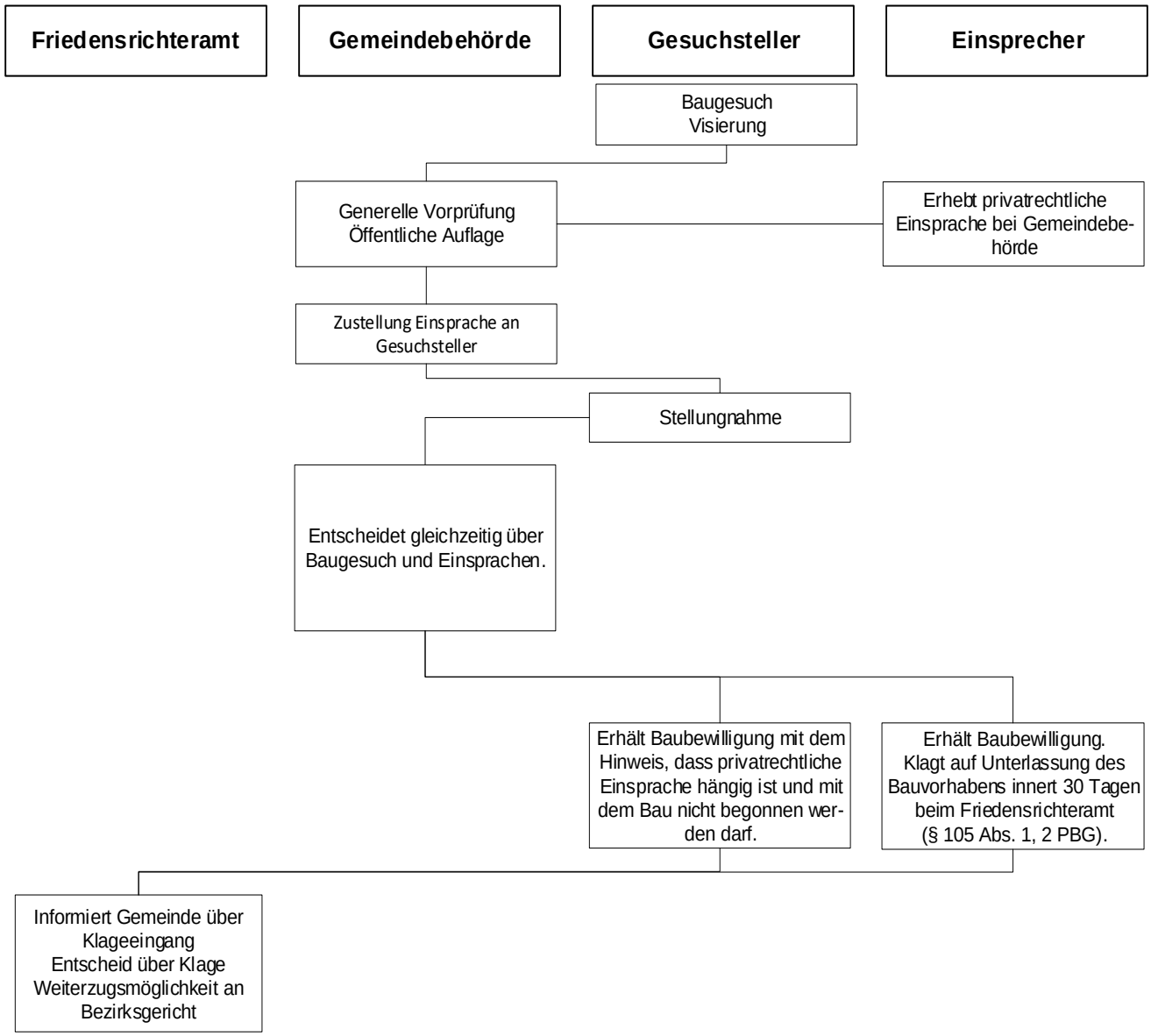
Schema Nr. 7.5: Ordentliches Baubewilligungsverfahren: öffentlich-rechtliche Einsprache

Sachverhalt:
Im Baubewilligungsverfahren werden Einsprachen erhoben. Die Einsprecher machen eine Verletzung von öffentlich-rechtlichen Vorschriften geltend. Auch tangieren die Einsprachen Entscheide von kantonalen Behörden. Die Gemeindebehörde erteilt die Baubewilligung und weist die Einsprachen gleichzeitig ab.



Schema Nr. 7.6: Ordentliches Baubewilligungsverfahren: privatrechtliche Einsprache

Sachverhalt:
Im Baubewilligungsverfahren wird eine privatrechtliche Einsprache (z.B. Verletzung Wegrecht) erhoben . Die Gemeindebehörde erteilt die Baubewilligung. Der Einsprecher hält an seiner privatrechtlichen Einsprache fest und klagt beim Friedensrichteramt auf Unterlassung des Bauvorhabens.



7.2 Vorentscheid (Formulare Nrn. 7.2 und 7.4, S. 46 ff.) / Bauanfrage

Gemäss § 108 Abs. 1 PBG können grundsätzliche Fragen im Zusammenhang mit einem Bauvorhaben Gegenstand eines Vorentscheides sein. Vorentscheidverfahren sollen der Bauherrschaft ermöglichen, wichtige Vorfragen vorweg abzuklären, ohne dass bereits ein bedeutender Aufwand für die Projektierung und Umtriebe entstehen. Für den Vorentscheid sind die Bestimmungen über das Verfahren bei Baugesuchen sinngemäss anwendbar (§ 108 Abs. 2 PBG). Der Vorentscheid ist während zwei Jahren verbindlich. Auf begründetes Gesuch hin, kann diese Frist jeweils bis zu einem Jahr verlängert werden (§ 108 Abs. 3 PBG). Bezüglich der gestellten und beurteilten Fragen bindet der Vorentscheid die Baubewilligungsbehörde, wobei die Bindung stets von gleichbleibenden tatsächlichen und rechtlichen Verhältnissen abhängt.

Abzugrenzen ist ein Vorentscheid von einer blossen Bauanfrage. Bauanfragen dienen der Bauherrschaft lediglich als Anhaltspunkt für die grundsätzliche Realisierbarkeit eines Bauvorhabens. Die Bestimmungen des Baubewilligungsverfahrens gelten nicht. Eine Visierung und öffentliche Auflage und damit eine Prüfung der nachbarlichen Interessen unterbleibt. Darum hat eine Bauanfrage keine rechtsverbindliche Wirkung. Die Beantwortung einer Bauanfrage besitzt lediglich informativen Charakter und die Baubewilligungsbehörde ist an ihre Antwort nur gebunden, soweit sie als Vertrauensbasis im Sinne des Vertrauensschutzes taugt.

7.3 Bauausführung

Baubeginn
Das Bauvorhaben darf erst mit rechtskräftiger Baubewilligung und nach Erledigung der privatrechtlichen Einsprachen begonnen und nur nach Genehmigung der meldepflichtigen Bauvorgänge durch die Gemeindebehörde fortgesetzt werden. Es ist ohne erhebliche Verzögerungen zu Ende zu führen (§ 110 Abs. 1 PBG). Rechtskräftig ist eine Baubewilligung, wenn sie mit keinem ordentlichen Rechtsmittel mehr angefochten werden kann (etwa weil die Frist zur Ergreifung unbenutzt verstrichen ist). Falls eine privatrechtliche Einsprache erhoben worden ist, sind 30 Tage ab Zeitpunkt der Eröffnung der Baubewilligung abzuwarten.

Vorzeitiger Baubeginn
Nach § 110 Abs. 2 PBG kann die Gemeindebehörde nach Ablauf der Einsprachefrist in Abwägung der beteiligten Interessen einen vorzeitigen Baubeginn bewilligen, sofern dadurch die Entscheidungsfreiheit in Einsprache- und Rechtsmittelverfahren nicht beeinträchtigt wird. Ein Rekurs gegen die Bewilligung des vorzeitigen Baubeginns hat keine aufschiebende Wirkung. Vorbehalten bleibt die Wiedererteilung durch die Rekursinstanz. Der vorzeitige Baubeginn kann nur dann erteilt werden, wenn dadurch keine für den Entscheid im Einsprache- und Rechtsmittelverfahren präjudizierenden

Fakten geschaffen werden und die Bauherrschaft ein evidentes Interesse am möglichst frühzeitigen Baubeginn hat, welches den entgegenstehenden öffentlichen und nachbarlichen Interessen vorgeht (AGVE 1996 Nr. 55 E. 2).

Beispiel: Die Einsprache richtet sich gegen die Fassadenfarbe. Ein vorzeitiger Baubeginn beeinträchtigt die Entscheidungsfreiheit der Behörden nicht.

Bauaufsicht, Meldepflicht, Baukontrolle
Die Gemeindebehörde führt die Bauaufsicht (§ 111 Satz 1 PBG). § 54 Abs. 1 PBV listet abschliessend auf, welche Vorgänge der Baubehörde zur Kontrolle zu melden sind:

- der Baubeginn;
- die Erstellung des Schnurgerüstes;
- die Fertigstellung der Fundamente;
- die Vollendung des Rohbaues;
- die Fertigstellung der Anschlüsse an Werkleitungen und Kanalisationen vor dem Eindecken;
- die Ausführung von Arbeiten, für die besondere gesetzliche Kontrollpflichten bestehen;
- die Fertigstellung des Bauvorhabens.

§ 54 Abs. 1 PBG 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. Die Gemeindebehörde führt die Kontrollen beförderlich durch, teilt der Bauherrschaft Beanstandungen unverzüglich mit und bestätigt diese schriftlich. Sie fordert die Bauherrschaft auf, die beanstandeten Mängel innert angesetzter Frist nachzubessern. Die Behebung der gerügten Mängel ist zur Nachkontrolle zu melden (§ 54 Abs. 2 PBV).

7.4 Verwaltungszwang

Baueinstellung (Baustopp) (Schema Nr. 7.11, S. 33)
Werden Arbeiten an Bauten und Anlagen widerrechtlich begonnen oder fortgesetzt, ordnet die Gemeindebehörde deren Einstellung an. Die Anordnung ist sofort vollstreckbar (§ 115 Abs. 1 PBG). Einem Baustopp als vorsorgliche Massnahme im Sinne von § 11 VRG kommt zunächst die Funktion zu, den Bewilligungszwang durchzusetzen. Die Baubehörde kann damit dem Bewilligungszwang den nötigen Nachdruck verleihen und zugleich verhindern, dass der eigenmächtig Vorgehende besser gestellt wird als der sich korrekt Verhaltende. Der Baustopp hat aber auch eine präventive Funktion, indem er einen bestehenden widerrechtlichen Zustand gleichsam „einfriert“ und so verhindert, dass neue materielle Verstösse geschaffen und bestehende intensiviert werden oder akute Gefahren sich vergrössern. Schliesslich sichert er die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes. Ein Baustopp ist zulässig, wenn überwiegende öffentliche oder private

Interessen zu wahren sind. Er beruht auf einer bloss summarischen Prüfung der Sach- und Rechtslage. Die Hauptsachenprognose kann dabei berücksichtigt werden, wenn sie eindeutig ist. Bei tatsächlichen oder rechtlichen Unklarheiten drängt sich Zurückhaltung auf, müssen doch die Entscheidgrundlagen im Hauptverfahren erst beschafft werden (vgl. den Entscheid des Verwaltungsgerichtes Thurgau VG.2012.183/E vom 17. April 2013, E. 2.2).

Wiederherstellung des gesetzmässigen Zustandes / Beseitigung (Schemata Nrn. 7.7 und 7.8, S. 29 f.)

Wird ein Zustand geschaffen, der das Gesetz oder die gestützt darauf erlassenen Pläne, Bauvorschriften oder Verfügungen verletzt, trifft die Gemeindebehörde die zur Herstellung des gesetzmässigen Zustandes erforderlichen Massnahmen (§ 114 PBG). Kann ein Mangel nicht durch eine nachträgliche Bewilligung behoben werden, hat die Gemeindebehörde nach § 115 Abs. 2 PBG der Grundeigentümerschaft oder Bauherrschaft eine angemessene Frist zur Beseitigung oder Anpassung der widerrechtlich erstellten Bauten und Anlagen anzusetzen und die Ersatzvornahme im Sinne von § 86 VRG anzudrohen. Diese Androhung ist nicht anfechtbar (§ 86 Abs. 1 Satz 2 VRG). Die verfassungsmässigen Grundsätze von Treu und Glauben, der Verhältnismässigkeit und der Rechtssicherheit im Sinne von Art. 5 Abs. 2 und 3 BV sowie Art. 9 BV können jedoch einem Abbruch entgegenstehen. Der Abbruch oder die Beseitigung kann insbesondere unterbleiben, wenn die Abweichung vom Erlaubten unbedeutend ist oder der Abbruch nicht im öffentlichen Interesse liegt, ebenso wenn die Bauherrschaft im guten Glauben angenommen hat, sie sei zur Bauausführung ermächtigt und der Beibehaltung des ungesetzlichen Zustandes nicht schwerwiegende öffentliche Interessen entgegenstehen. Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtes kann sich sogar eine bösgläubige Bauherrschaft gegenüber einem Abbruchbefehl auf den Grundsatz der Verhältnismässigkeit berufen. Sie muss aber in Kauf nehmen, dass die Behörden aus grundsätzlichen Erwägungen, nämlich zum Schutz der Rechtsgleichheit und der baurechtlichen Ordnung, dem Interesse an der Wiederherstellung des gesetzmässigen Zustandes erhöhtes Gewicht beimessen und die der Bauherrschaft allenfalls erwachsenden Nachteile nicht oder nur in geringem Mass berücksichtigen (vgl. BGE 1P.708/2006 und 1P.710/2006 E. 5).

An dieser Stelle ist nochmals darauf hinzuweisen, dass die Gemeindebehörde bei einem negativen Entscheid des Amtes für Raumentwicklung in keinem Fall eine Bewilligung erteilen kann. Auch im Rahmen der Wiederherstellung des gesetzmässigen Zustandes beziehungsweise der Verhältnismässigkeitsprüfung können Bauvorhaben lediglich geduldet, nicht aber bewilligt werden.

Ersatzvornahme (Schema Nr. 7.9, S. 31)

Zuständig für die Ersatzvornahme ist diejenige Behörde, die erstinstanzlich entschieden hat (§ 84 Abs. 1 VRG). Soweit keine Gefahr im Verzug liegt (§ 83 Abs. 2 VRG), darf die Ersatzvornahme erst verfügt werden, wenn folgende Voraussetzungen erfüllt sind:

- Entscheid über Verweigerung der nachträglichen Baubewilligung rechtskräftig (vgl. § 83 Abs. 1 VRG);
- Entscheid betreffend Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes rechtskräftig (vgl. § 83 Abs. 1 VRG);
- Androhung der Ersatzvornahme unter Ansetzung einer angemessenen Frist gemäss § 86 Abs. 1 VRG erfolgt.

Die Ersatzvornahme wird mittels Verfügung angeordnet. Diese Verfügung enthält Ort und Zeitpunkt sowie weitere Angaben über die Ersatzvornahme. Ferner muss der Pflichtige aufgefordert werden, die notwendigen Vorbereitungen zu treffen sowie zur Abwendung möglichen Schadens an der Ersatzvornahme teilzunehmen. Die Behörde kann die Ersatzvornahme selber durchführen oder einen Dritten damit betrauen (§ 86 Abs. 2 VRG). Wird ein Privater mit der Ersatzvornahme beauftragt, so ist dies im Vollstreckungsentscheid anzugeben. Sind Private mit der Ersatzvornahme betraut, sind diese durch einen Behördenvertreter überwachen zu lassen. Zum Schutz der mit der Ersatzvornahme betrauten Personen kann die Behörde, sofern notwendig, Polizeikräfte einsetzen. Die Kosten der Ersatzvornahme trägt der Pflichtige. Dieser hat auch dann bereits angefallene Kosten aus einer eingeleiteten Ersatzvornahme zu tragen, wenn er nach Ablauf der ihm angesetzten Frist den rechtmässigen Zustand selber herstellt. Es ist auch zulässig, die mutmasslichen Kosten der Ersatzvornahme durch einen Vorschuss sicherzustellen. Der Vollstreckungsentscheid ist innert 5 Tagen beim Verwaltungsgericht anfechtbar (§ 86 Abs. 3 VRG). Einer solchen Beschwerde kommt aufschiebende Wirkung zu.

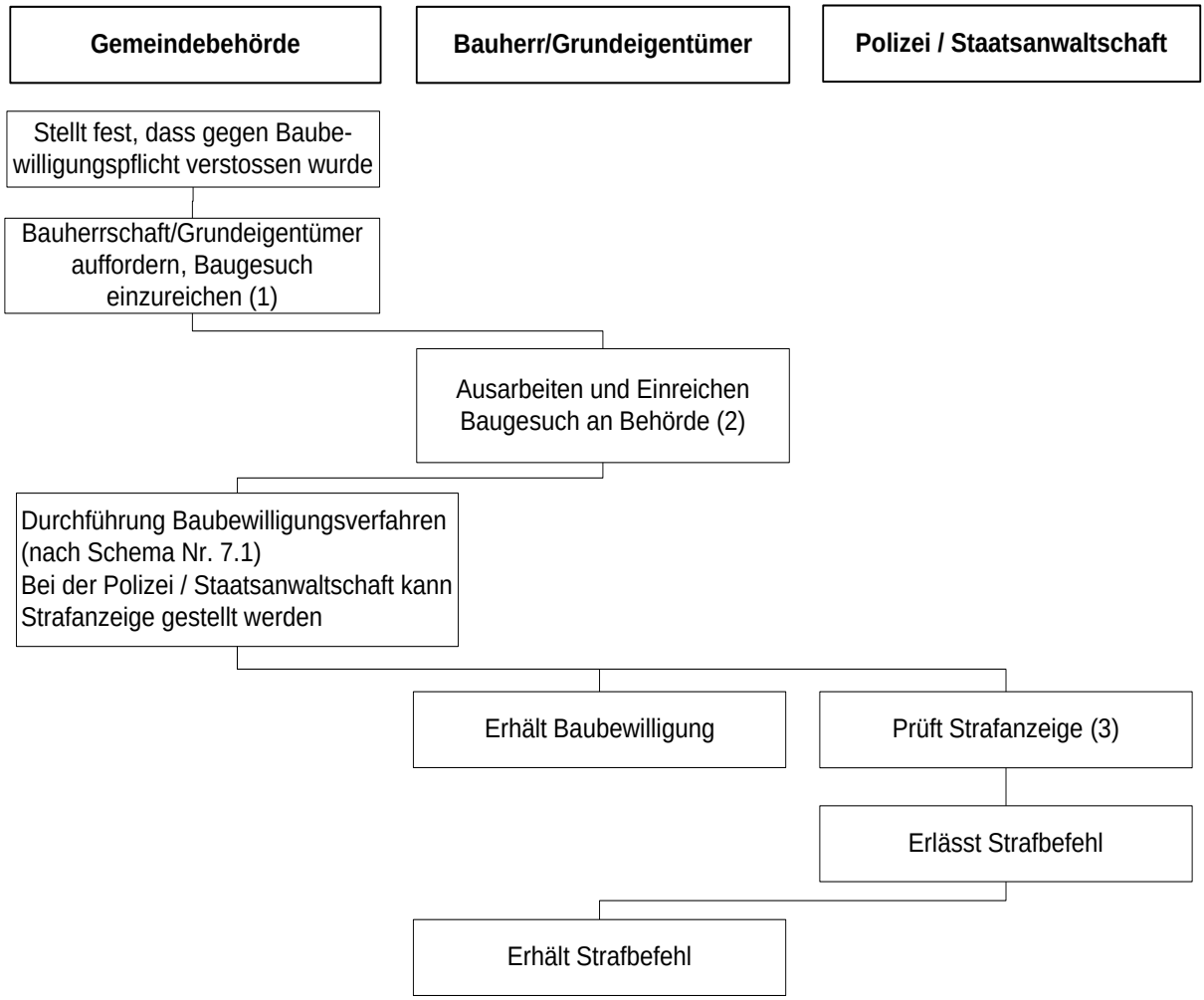
Säumnis der Gemeinde
Kommt die Gemeindebehörde ihren baupolizeilichen Pflichten trotz schriftlicher Mahnung nicht nach und werden dadurch wesentliche öffentliche Interessen erheblich gefährdet oder verletzt, kann an ihrer Stelle das Departement für Bau und Umwelt die erforderlichen Massnahmen treffen (§ 116 Abs. 1 PBG i.V.m. § 1 Abs. 1 PBV).

7.5 Strafen

Wer vorsätzlich oder fährlässig ohne Baubewilligung baut, von einer Baubewilligung abweicht oder sich nicht an einen Baustopp hält, wird mit Busse bis Fr. 20‘000.-- bestraft (§ 117 Abs. 1 PBG, vgl. dazu auch § 118 PBG). In schweren Fällen oder bei Rückfall kann auf Busse bis zu Fr. 100‘000.-- erkannt werden (§ 117 Abs. 2 PBG). Die Gemeindebehörde kann keine Busse verfügen, sondern lediglich Strafanzeige bei der Polizei oder der zuständigen Staatsanwaltschaft einreichen.

Schema Nr. 7.7: Nachträgliche Baubewilligung erteilt

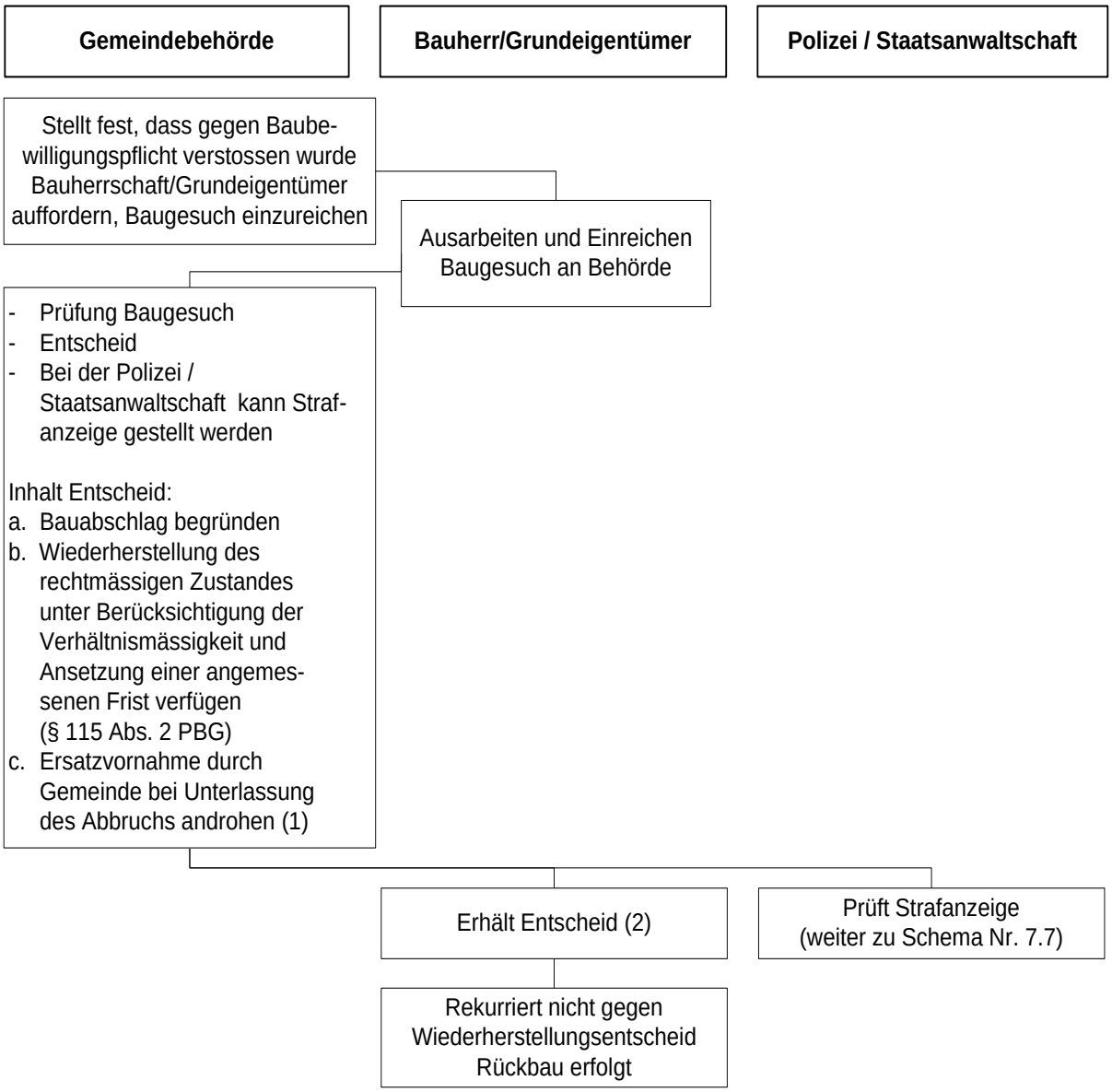
Sachverhalt:
Eine Baute oder Anlage wurde ohne Baubewilligung erstellt oder es wurde in Abweichung einer rechtskräftigen Baubewilligung gebaut. Die Bauherr-/Grundeigentümerschaft kommt der Aufforderung zur Einreichung eines Baugesuchs nach. Während der öffentlichen Auflage gehen keine Einsprachen ein. Das Baugesuch kann bewilligt werden.



Kommentar
(1) In der Aufforderung an die Bauherr-/Grundeigentümerschaft ist festzuhalten, dass ein Verstoss gemäss § 114 PBG vorliegt. Die Aufforderung hat schriftlich unter Fristansetzung (je nach Komplexität 1 Monat oder mehr) zu ergehen. Diese Anordnung ist nicht anfechtbar (vgl. TVR 1985 Nr. 13). Gleichzeitig ist die Ersatzvornahme anzudrohen, d.h. im Unterlassungsfall wird das Baugesuchsverfahren unter Kostenfolge zulasten der Bauherr-/Grundeigentümerschaft von Amtes wegen eingeleitet wird.
(2) Form und Inhalt des Baugesuches richten sich nach § 51 PBV.
(3) Die Gemeindebehörde kann keine Busse verfügen, sondern lediglich Strafanzeige bei der Polizei oder der zuständigen Staatsanwaltschaft einreichen.
Inhalt Antrag: Gebaut ohne Baubewilligung / Informationen zum Bauvorhaben.

Schema Nr. 7.8: Nachträgliche Baubewilligung verweigert

Sachverhalt:
Die Baute oder Anlage wurde ohne Baubewilligung erstellt oder sie wurde in Verletzung der Baubewilligung gebaut. Die Bauherr-/Grundeigentümerschaft kommt der Aufforderung zur Einreichung eines Baugesuchs nach. Das Baugesuch kann nicht bewilligt werden. Der Gesuchsteller akzeptiert den Entscheid auf Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes. Die Gemeindebehörde stellt bei der Polizei / Staatsanwaltschaft Strafanzeige.

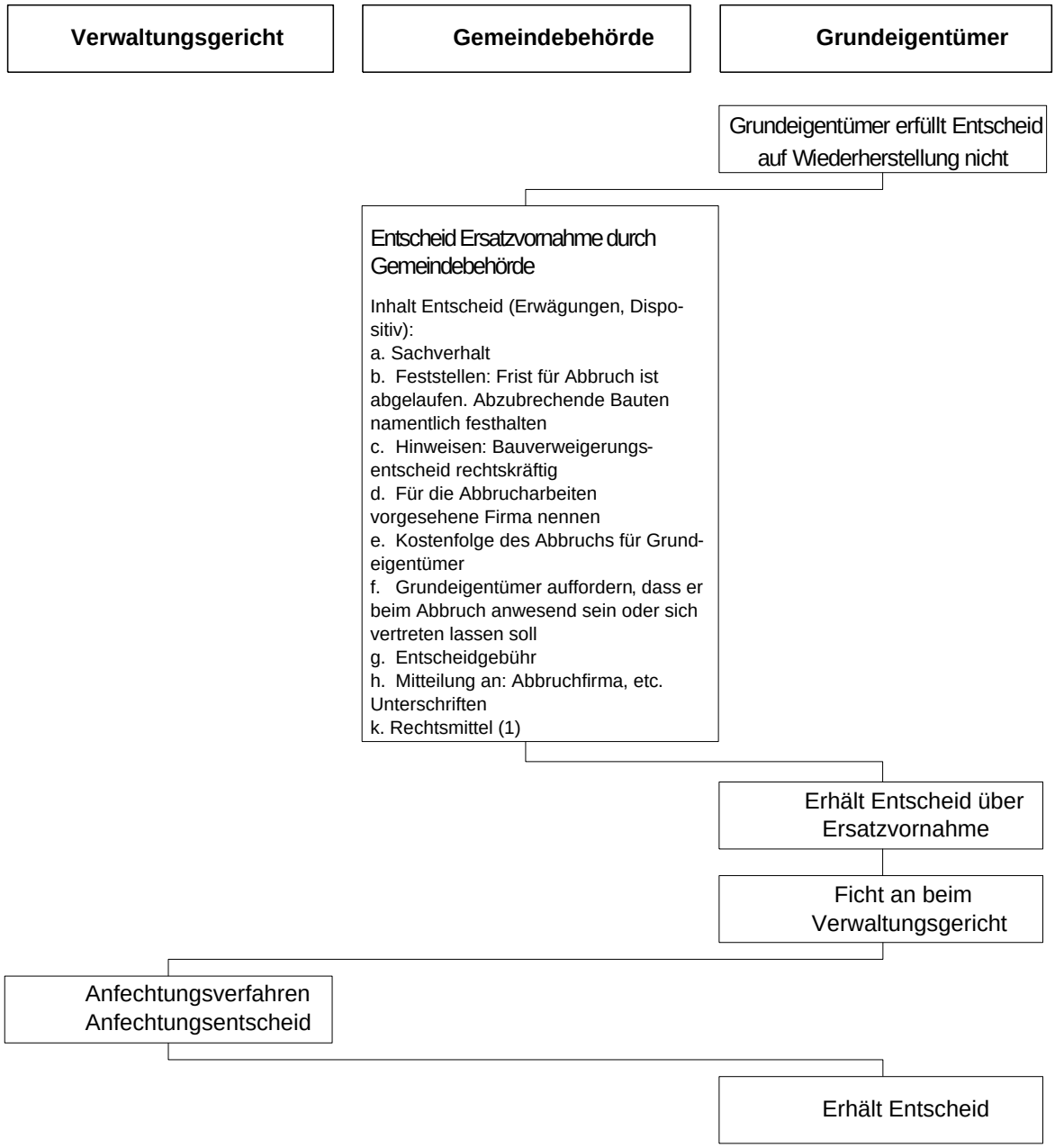


Kommentar

(1) Die Androhung der Ersatzvornahme ist gemäss § 86 Abs. 1 VRG nicht anfechtbar.
(2) Der Entscheid ist sowohl der Grundeigentümerschaft als auch der Bauherrschaft zuzustellen.

Schema Nr. 7.9: Ersatzvornahme

Sachverhalt:
Analog Schema Nr. 7.8. Der Grundeigentümer hält sich nicht an den Entscheid auf Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes. Die Gemeindebehörde verfügt in der Folge die angedrohte Ersatzvornahme. Der Grundeigentümer ficht die Ersatzvornahme durch die Gemeindebehörde zur Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes an.

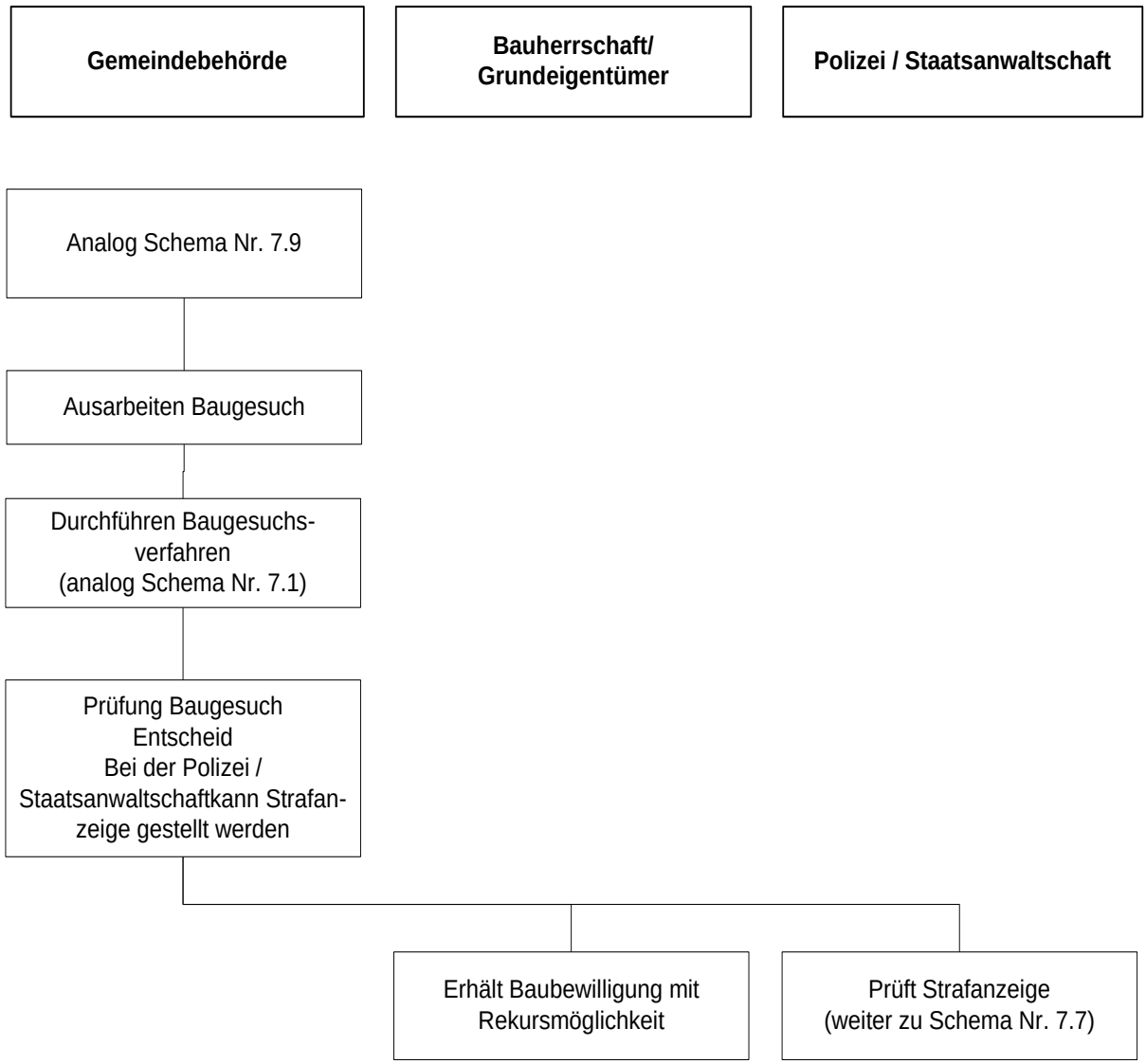


Kommentar

(1) Rechtsmittel: Anfechtung beim Verwaltungsgericht innert 5 Tagen (§ 86 Abs. 3 VRG)

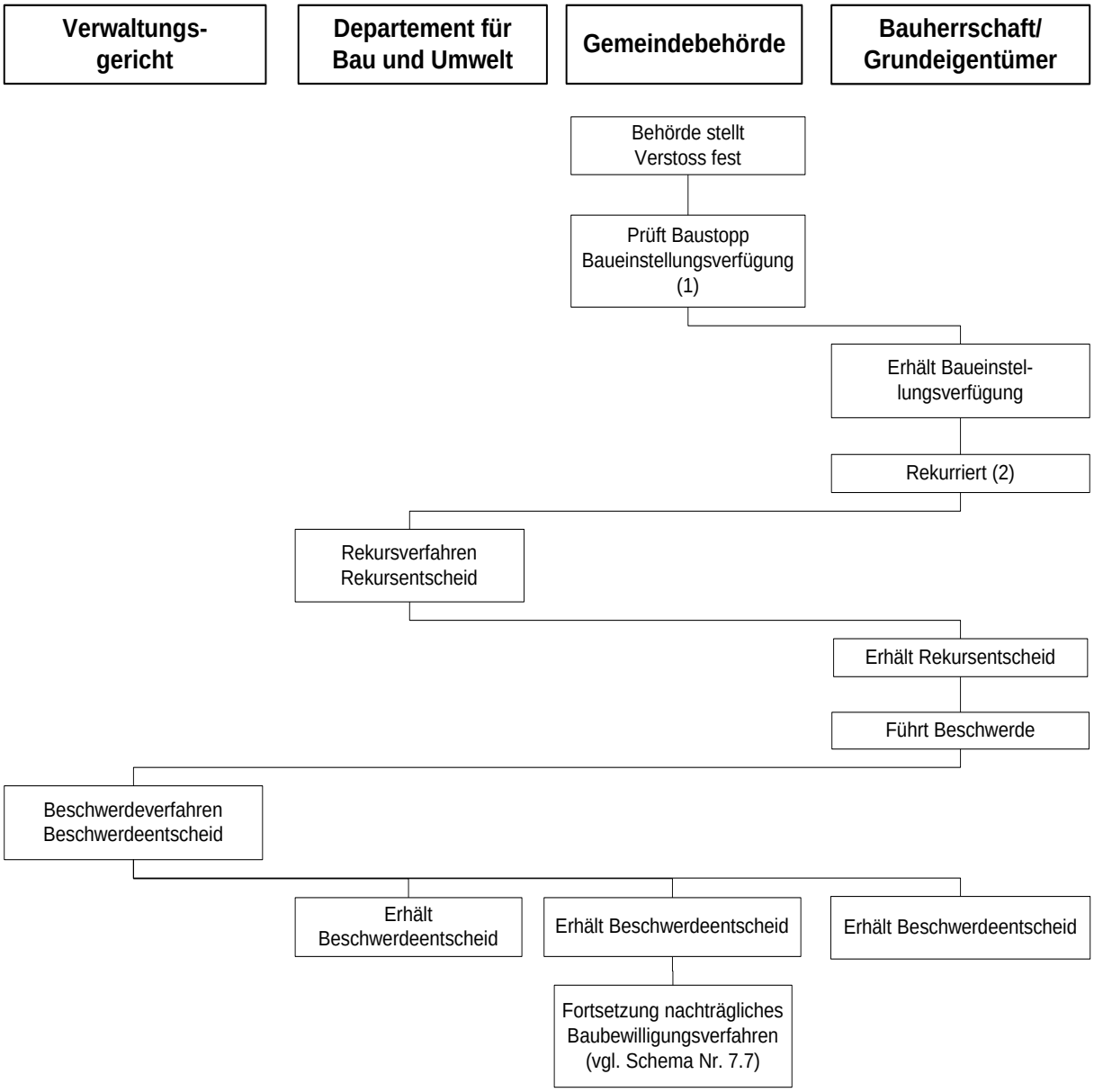
Schema Nr. 7.10: Nachträgliche Baubewilligung erteilt / Baugesuchsunterlagen durch Gemeinde erstellt

Sachverhalt:
Die Baute oder Anlage wurde ohne Baubewilligung erstellt. Die Bauherr-/Grundeigentümerschaft kommt der Aufforderung zur Einreichung eines Baugesuches nicht nach. Wie angedroht erstellt die Gemeindebehörde das Baugesuch unter Kostenfolge zulasten der Bauherr-/Grundeigentümerschaft. Das Baugesuch kann bewilligt werden.



Schema Nr. 7.11: Baustopp / Rekurs / Beschwerde

Sachverhalt:
Die Bauarbeiten sind ohne Baubewilligung oder in Abweichung von bewilligten Plänen im Gange. Die Bauherr-/Grundeigentümerschaft erhebt Rechtsmittel gegen die Baueinstellungsverfügung.



Kommentar

(1) Die Baueinstellungsverfügung ist sofort vollstreckbar. Ein Rechtsmittel hat keine aufschiebende Wirkung.
(2) Rekursmöglichkeit gegen Baueinstellungsverfügung und Baubewilligungspflicht.

Checkliste Nr. 7.1: Generelle Vorprüfung Bau- oder Vorentscheidgesuch

- Ist die Gemeindebehörde für die Behandlung des Baugesuchs zuständig (vgl. die Ausführungen unter 7.1.1) ?

- Ist das Vorhaben baubewilligungspflichtig (vgl. die Ausführungen unter Nr. 7.1.2)?

- Ist die Bauberechtigung des Gesuchstellers ausgewiesen?

- Sind die Baugesuchsunterlagen (ausgefülltes kantonales Baugesuchsformular, Situations-, Grundriss-, Fassaden-, Schnitt- sowie Umgebungsplan, Baubeschrieb, detaillierter Nachweis der Geschossflächen- oder Baumassenziffer, Formular „Deklaration für Erdarbeiten“, Kanalisationseingabe, Schutzraumeingabe, Emissionserklärung nach Art. 12 LRV, Angaben zur Innenlärmbelastung gemäss Art. 34 LSV, energietechnischer Ausweis gemäss der ENV, provisorisches Minergiezertifikat sowie Objektschutznachweis nach § 21 PBV) vollständig und korrekt ausgearbeitet (vgl. die Ausführungen unter 7.1.4.1, Baugesuchsunterlagen)?
  Weisen die Unterlagen Mängel auf, ist der Gesuchsteller unter Androhung eines Nichteintretensentscheides zur Ergänzung aufzufordern.

- Ist das Baugesuch visiert (§ 101 Abs. 1 PBG)?

- Liegt eine allenfalls notwendige schriftliche Zustimmung des benachbarten Grundeigentümers zur Grenzabstandsunterschreitung vor (§ 77 PBG, vgl. dazu Formular Nr. 7 zu Kap. 6)?

- Wenn ein Baugesuch voraussichtlich nicht bewilligt werden kann:
  Gesuchsteller orientieren und Frist für Rückzug Baugesuch ansetzen.

Checkliste Nr. 7.2: Kantonale Bewilligungen / Zustimmungen

Im Normalfall müssen Baugesuche nicht nur auf ihre Übereinstimmung mit dem Baurecht der Gemeinde, sondern auch auf ihre Übereinstimmung mit dem übergeordneten kantonalen und eidgenössischen Recht hin überprüft werden und bedürfen darum neben der Baubewilligung der Gemeinde zusätzlich einer oder mehrerer Entscheide oder Stellungnahmen kantonaler, in seltenen Fällen auch eidgenössischer Stellen. In allen Fällen, in denen solche Entscheide oder Stellungnahmen erforderlich sind, hat die Gemeindebehörde das Baugesuch vor dem Beginn der öffentlichen Auflage dem Amt für Raumentwicklung einzureichen (§ 52 Abs. 1 PBV).

Sofern ein Baugesuch (auch Umbauten und Zweckänderungen) einen oder mehrere in der nachfolgenden Tabelle aufgeführten Tatbestände berührt, ist das Gesuch an das Amt für Raumentwicklung weiterzuleiten. Dieses unterbreitet das Baugesuch den entsprechenden Fachstellen. Der Katalog erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit, gibt aber einen repräsentativen Überblick. Besteht Unsicherheit darüber, ob eine Bewilligung oder eine Zustimmung erforderlich ist, ist es angezeigt, Baugesuche an das Amt für Raumentwicklung weiterzuleiten.

Nr.	Gegenstand sowie rechtliche Grundlage		Fachstelle
1.	**Lage entlang von Kantonsstrassen**		**TBA**
	- Sämtliche Bauvorhaben, sofern Zufahrten, Bepflanzungen, Einfriedungen oder Gebäudeabstände betroffen sind	§§ 40-47 StrWG	
	- Einfriedungen, Mauern und Terraingestaltungen entlang Trottoirs von Kantonsstrassen	§ 15 StrWV	
	- Strassenreklamen	Art. 6 SVG, Art. 95-100 SSV, § 52 StrWG, § 18 StrWV	
	- bei Immissionsgrenzwertüberschreitungen	Art. 31 LSV	
	- Hinweise auf Schadstoffbelastungen	§ 10 USGV, Art. 7 Abs. 6 USG	**AfU**
2.	**Lage entlang von Nationalstrassen**		**ASTRA**
	- Sämtliche Bauvorhaben innerhalb der Baulinien	Art. 24 NSG	
	- Alle Reklameanlagen		
	- bei Immissionsgrenzwertüberschreitungen	Art. 31 LSV	
3.	**Lage entlang von Gemeindestrassen**		**TBA**
	- bei Immissionsgrenzwertüberschreitungen	Art. 31 LSV	
4.	**Lage entlang von Rohrleitungsanlagen**		**AfU**
	- Sämtliche Bauvorhaben (Bauabstand je nach Bauvorhaben)	Art. 28 RLG, Art. 10 ff. RLSV	

Nr.	Gegenstand sowie rechtliche Grundlage		Fachstelle
5.	**Lage im Waldareal** - Sämtliche Bauvorhaben	Art. 14 WaV, § 15 Abs. 1 TG WaldG, Art. 6 Abs. 1 Bst. b WaG, Art. 7 Abs. 4 JSG	**ARE, FA, JFV**
6.	**Lage in der Ufervegetation** - Sämtliche Bauvorhaben	Art. 21 f. NHG, § 15 WNG, Art. 8 und 9 BGF	**AfU, ARE, FA, JFV**
7.	**Lage in Gewässern bzw. innerhalb des Hochwasserprofils** - Sämtliche Bauvorhaben sowie Terrainveränderungen, Bewilligungs- oder Konzessionsverfahren notwendig, konzentrierter Konzessionsentscheid durch das Departement für Bau und Umwelt (enthält alle notwendigen Bewilligungen und Zustimmungen sowie Beurteilung allfälliger Einsprachen)	§ 4 WNG, Art. 39 GSchG, Art. 8 BGF	**AfU, JFV, Seepolizei**
8.	**Lage in einer strategischen Arbeitszone** - Sämtliche Bauvorhaben	§ 21 Abs. 3 PBG, § 53a PBV	**ARE**
9.	**Lage ausserhalb der Bauzonen** - Sämtliche Bauvorhaben ausserhalb der Bauzonen	§ 53 Abs. 2 und 3 PBV	**ARE**
10.	**Ausnahmen von kantonalen Abstandsvorschriften** - Sämtliche Bauvorhaben	§ 93 PBG, § 43 Abs. 2 PBV, § 44 Abs. 6 PBV	**AfU, FA**
11.	**Lage angrenzend an Bahngrundstücke** - Sämtliche Bauvorhaben	Art. 18m EBG	**SBB, THURBO SOB, FWB**
12.	**Lage neben militärischen Anlagen** - Sämtliche Bauvorhaben	Art. 2 des Bundesgesetzes über den Schutz militärischer Anlagen	**VBS**
13.	**Errichten von Abfallanlagen und Deponien** - Sämtliche Bauvorhaben	§ 8 ff. AbfallG, Art. 7 LSV	**AfU, AI**
14.	**Eingriffe in Grundstücke, die im Kataster der belasteten Standorte (KbS) eingetragen sind** - Sämtliche Bauvorhaben	§ 16 AbfallG	**AfU**
15.	**Eingriffe in Grundstücke, für die Hinweise auf chemische oder biologische Belastungen des Bodens vorhanden sind (HKB, Neophyten)** - Sämtliche Bauvorhaben (Prüfung anhand Deklaration für Erdarbeiten)	§ 10 USGV, Art. 7 Abs. 6 USG, § 37 USGV, Art. 15 FrSV	**AfU**

Nr.	Gegenstand sowie rechtliche Grundlage		Fachstelle
16.	**Eingriffe in Schutz- oder erhaltenswerte Objekte** - Sämtliche Bauvorhaben	§ 2, 3 und 7 TG NHG, § 3 RRV NHV, § 6 Abs. 2 PBV	**ADP, AA, ARE**
17.	**Lage neben Windenergie-, Biogas- und Schiessanlagen** - Sämtliche Bauvorhaben	Art. 7 LSV	**AI**
18.	**Bewilligungen gemäss Gewässerschutzgesetzgebung** - die Erstellung, Änderung oder Erweiterung der öffentlichen sowie der vom Regierungsrat bezeichneten privaten Anlagen zur Behandlung von Abwasser; - die Erstellung und die Änderung von Lageranlagen für wassergefährdende Flüssigkeiten in Grundwasserschutzzonen und -arealen mit einem Nutzvolumen von mehr als 450 Litern; - die Erstellung und die Änderung von Lageranlagen für wassergefährdende Flüssigkeiten, die in kleinen Mengen Wasser verunreinigen können, mit einem Nutzvolumen von mehr als 2 000 Litern je Lagerbehälter in besonders gefährdeten Bereichen; - die Erstellung und die Änderung von Lageranlagen für wassergefährdende Flüssigkeiten, die in kleinen Mengen Wasser verunreinigen können, mit einem Nutzvolumen von mehr als 5 000 Litern je Lagerbehälter ausserhalb besonders gefährdeter Bereiche; - die Erstellung und die Änderung von Umschlagplätzen für wassergefährdende Flüssigkeiten in besonders gefährdeten Bereichen; - die Erstellung und die Änderung von Lageranlagen und Transportleitungen für Hof- und Recyclingdünger; - Bohrungen oder Grabungen zur Erkundung des Untergrundes oder zur Nutzung der Erdwärme; - der Abbau von Bodenschätzen (Kies, Sand etc.); - das Einleiten von verschmutztem Abwasser in ein Gewässer; - das Einleiten von nicht verschmutztem Abwasser in ein Gewässer, soweit es nicht in einer vom Kanton genehmigten kommunalen Entwässerungsplanung ausgewiesen ist; - das Einleiten von Abwasser aus Gewerbe- oder Industriebetrieben in Schmutzwasserkanalisationen; - Düngerabnahmeverträge; - das Versickern lassen von behandeltem verschmutztem Abwasser; - der Untertagebau in besonders gefährdeten Bereichen; - Anlagen in besonders gefährdeten Bereichen, die Deckschichten oder Grundwasserstauer verletzen;	§ 8 Abs. 1 EG GSchG	**AfU**

Nr.	Gegenstand sowie rechtliche Grundlage		Fachstelle
18.	**Bewilligungen gemäss Gewässerschutzgesetzgebung** *(Fortsetzung)* - Grundwassernutzungen (einschliesslich Nutzungen zu Heiz- und Kühlzwecken) in besonders gefährdeten Bereichen; - dauernde Entwässerungen und Bewässerungen in besonders gefährdeten Bereichen; - Freilegungen des Grundwasserspiegels in besonders gefährdeten Bereichen; - Mietverträge für Hofdüngerlager.	§ 8 Abs. 1 EG GSchG	**AfU**
19.	**Industrie- und Gewerbebauten** - Errichtung oder Umgestaltung eines industriellen Betriebes - Errichtung oder Umgestaltung von Arbeitsplätzen in den übrigen Betrieben - Gewährleistung der Sicherheit sowie der vorschriftsgemässen Entwässerung bei Wartung und Unterhalt von Solaranlagen - Errichtung von Tiefgaragen > 40 Stellplätze	Art. 7 ArG Art. 6 ArG, Art. 82 UVG, § 8 RRV Arbeit in Industrie, Gewerbe und Handel, Art. 7 LSV Art. 6 und 7 GSchG	**AfU, AI, FSA**
20.	**Feuerschutz** - Bauten und Anlagen, die gemäss § 2 FSV einer kantonalen Feuerschutzbewilligung bedürfen	§ 12 FSG, § 2 FSV	**FSA**
21.	**Schutzbauten** - Alle Neubauten - Umbauten von Objekten mit Schutzraum - Abbrüche von Objekten mit Schutzraum	Art. 45 ff. BZG	**ABA**
22.	**Weitere spezielle Bauvorhaben**		
	- Rohrleitungsanlagen für flüssige oder gasförmige Brenn- und Treibstoffe	Art. 42 Abs. 1 RLG	**AfU**
	- Erstellung und der Betrieb von elektrischen Schwach- und Starkstromanlagen, die in Art. 4 und 13 EleG aufgeführt sind	Art. 1 EleG	**AfU**
	- Erstellung von Frei- und Kabelleitungen, Transformatorenstationen, Unterwerke und Schaltanlagen, Eisen- und Strassenbahnen sowie Sendeanlagen für Mobilfunk, Rundfunk und übrige Funkanwendungen	Anh. 1 Ziff. 1-7 NISV	**AfU**
	- Luftseilbahnen, Kleinluftseilbahnen und Skilifte	Art. 4 SebV	**AfU, BAZL**
	- Tierkadaveranlagen	Art. 11 VTNP, Art. 6 ArG, Art. 82 UVG	**AfU, AI, VET**
	- Schutz vor Störfällen	Art. 3 ff. StFV	**AfU, FSA**
	- Sprengmittellager	Art. 71 und 73 ff. SprstV	**AfU, FSA**
	- Flugplatz / Helikopterlandeplatz, öffentliche Flugveranstaltungen	Art. 37 ff. LFG, Art. 86 LSV (nur bundesrechtliches Verfahren)	**BAZL**

Checkliste Nr. 7.3: Übersicht Baugesuchsprüfung

Bau- und Zonenvorschriften / Erschliessung Planung

Die nachfolgenden Kriterien sind weder abschliessend noch treffen sie für alle Baugesuche jeweils zu. Die Liste soll lediglich einige Aspekte aufzeigen.

- Ist das Bauvorhaben baubewilligungspflichtig?
- Liegt ein Fall der Besitzstandsgarantie vor?
- Sind die Baugesuchsunterlagen vollständig und korrekt?
- Ist das Bauvorhaben im Sinne von § 22 Abs. 2 lit. a RPG zonenkonform?
- Ist das Grundstück im Sinne von § 72 PBG baureif?
- Sind die Wald-, Gewässer- und Strassenabstände eingehalten?
- Sind die Höchst- und Mindestmasse hinsichtlich Grenz- und Gebäudeabstand, Gebäudelänge, Höhenmasse und Nutzungsziffern sowie die Bauweise der massgebenden Nutzungszone eingehalten?
- Sind allfällige Sondernutzungspläne eingehalten?
- Ist die Terraingestaltung im Sinne von § 79 PBG dem Geländeverlauf angepasst?
- Tangiert das Bauvorhaben ein Schutzobjekt?
- Sind die erforderlichen Spielplätze resp. Freizeitflächen und Parkfelder bzw. Verkehrsflächen sowie Flächen zum Abstellen von Abfuhrgut ausgewiesen (§§ 86 ff. PBG)?
- Sind die Regeln der Baukunde, die Anforderungen zum Schutz der Gesundheit und die Vorschriften des BehiG erfüllt (§§ 82 ff. PBG)?
- Sind die energierechtlichen Vorschriften erfüllt?
- Sind die Umweltschutzvorschriften erfüllt, insbesondere die Anforderungen der Lärmschutz- und der Luftreinhalteverordnung eingehalten?
- Erfüllt das Bauvorhaben die Einordnungsvorschriften gemäss PBG bzw. Baureglement?

Checkliste Nr. 7.4: Detaillierte Prüfliste: Baugesuch

1. Baugesuch

Die nachfolgenden Kriterien sind weder abschliessend noch treffen sie für alle Baugesuche jeweils zu. Die Liste soll lediglich einige Aspekte aufzeigen.

a) Ist das Baugesuchsformular vollständig ausgefüllt?

- Wurde neben einem allfälligen kommunalen das kantonale Baugesuchsformular verwendet (§ 51 Abs. 1 PBV)?

b) Sind die Bauvisiere korrekt erstellt (§ 101 Abs. 1 PBG)?

c) Sind die Baugesuchsunterlagen ausreichend und vollständig?

(je nach Bauvorhaben, vgl. § 51 Abs. 2 PBV)

- Situationsplan bzw. Katasterplan
- Geschossgrundrisse
- Schnittpläne
- Fassadenpläne
- Umgebungsplan
- Baubeschrieb
- Dichtenachweis (Geschossflächen- bzw. Baumassenziffer)
- Kanalisationseingabe
- Schutzraumeingabe
- Emissionserklärung nach Art. 12 LRV
- Angaben zum Innenlärm gemäss Art. 34 LSV
- energietechnischer Nachweis gemäss ENV
- provisorisches Minergiezertifikat
- Objektschutznachweis
- Deklaration für Erdarbeiten
- Begründung für die Unterschreitung des Gewässer-, Wald- oder Ufergehölzabstandes mitsamt Zustimmung oder Ablehnung durch die Gemeindebehörde
- Formular für Baugesuche Industrie- und Gewerbe
- Materialmuster / Farbmuster
- Modell
- Kubische Berechnung
- Darstellung (Projektänderungen, Umbauten)
- Lärmgutachten / Schallschutznachweis SIA 181 nach Lärmschutzverordnung
- Begründung im Falle einer Ausnahmebewilligung
- Umweltverträglichkeitsbericht (UVB) bei UVP-pflichtigen Anlagen nach Art. 1 oder Art. 2 UVPV

2. Planungsinstrumente

a) Entspricht das Bauvorhaben Baureglement und Zonenplan?

- Zonenkonformität, Zonenzweck (Art. 22 Abs. 2 lit. a RPG)

b) Sind allfällige Sondernutzungspläne berücksichtigt?

- Gestaltungsplan
- Baulinienplan

3. Bauvorschriften

a) Ist das Grundstück baureif (§ 72 PBG)?

- Liegt, sofern nötig, ein Baulinien- oder Gestaltungsplan vor?
- Ermöglicht Lage, Grösse, Form und Beschaffenheit des Grundstückes eine zonengemässe Überbauung? Wird eine allenfalls notwendige Landumlegung oder Grenzbereinigung nicht wesentlich erschwert?
- Ist das Grundstück erschlossen?

b) Stellung der Bauten

- Sind allfällige Baulinien, Pflichtbaulinien eingehalten?
- Sind die Strassenabstände eingehalten (§ 74 PBG)?
- Sind die Grenzabstände eingehalten?
- Ist der Waldabstand eingehalten (§ 75 PBG)?
- Ist der Ufergehölzabstand eingehalten (§ 75 PBG)?
- Ist der Gewässerabstand eingehalten (§ 76 PBG)?
- Liegt die Zustimmung benachbarter Grundeigentümer zum Näherbaurecht vor (§ 77 PBG)?

c) Gebäudehöhe, Baudichte

- Ist die Gesamt- oder Fassadehöhe oder die Höhe nach Anzahl der Vollgeschosse eingehalten (vgl. § 26 Abs. 1 PBV)?
- Ist die Baudichte eingehalten (Geschossflächen- bzw. Baumassenziffer)?
- Entspricht die Bauweise - offen, halboffen, geschlossen - der Zonenbestimmung (vgl. § 36 PBV)?
- Ist die Baute oder Anlage in das Ortsbild eingepasst?
  * Kubische Erscheinung, Massenverteilung
  * Dachform, Dachneigung, Bedachungsart und -material
  * Fassadengestaltung, Dachgesimse und Dachvorsprünge, Fensteranordnung, Fensterformate und Fenstersprossen
  * Zierelemente
- Ist die Baute oder Anlage in die Umgebung eingepasst?
  * Höhenlage in Bezug auf das gewachsene Terrain
  * Terraingestaltung (§ 79 PBG)
  * Vorgartengestaltung, Bepflanzung
- Ist die Terraingestaltung dem Geländeverlauf der Umgebung angepasst (§ 79 PBG)?
- Sind die Spielplätze in Ordnung (§ 86 PBG)?

- Ist die Zahl der Parkfelder ausreichend (§ 88 PBG)?
- Sind die Flächen zum Abstellen des Abfuhrgutes ausgewiesen (§ 91 PBG)?
- Zufahrten (vgl. §§ 40 ff. StrWG i.V.m. § 12 StrWV):
  * Ist die Lage der Zufahrten am richtigen Ort?
  * Ist der Sichtzonenbereich eingehalten?
  * Entspricht die Längsneigung einer Tiefgaragenrampe den massgeblichen Vorschriften?
  * Ist der Manövrierraum genügend?

d) Sicherheit, Gesundheit

- Sind die anerkannten Regeln der Baukunde für Bauten und Anlagen eingehalten (z.B. Raumhöhen und -flächen, Mindestbreite von Treppen, Korridoren und Türen, Belichtung, Besonnung, Raumorientierung, Entlüftung gefangener Sanitärräume, Raumzuordnung und -aufteilung, Statik) (§ 82 PBG)?
- Sind die erforderlichen Nebenräume vorhanden (§ 42 PBV)?
- Ist die Wärme- und Kälteisolation ausreichend (vgl. die Vorgaben der Energiegesetzgebung)?
- Ist die Schalldämmung ausreichend (vgl. Art. 32 ff. LSV)?
- Ist die Zugänglichkeit für Behinderte ausreichend (§ 84 PBG i.V.m. § 41 PBV)?
- Ist das Bauvorhaben oder die Anlage betreffend Emissionen zonengemäss?
- Ist die Kanalisation in Ordnung?
- Sind die Zivilschutzeinrichtungen in Ordnung?
- Sind die Feuerschutzvorschriften eingehalten?
- Liegt die Baute/Anlage in einem Gefahrengebiet (Wasser, Rutschung)?

e) Umweltschutz

- Sind die Lärmimmissionsgrenzwerte der Lärmschutzverordnung (LSV) eingehalten?
- Braucht es ein Lärmgutachten / einen Schallschutznachweis SIA 181?
- Sind die Anforderungen der Luftreinhalteverordnung (LRV) eingehalten?
- Ist der Schallschutz bei Aussen- und Trennteilen sowie haustechnischen Anlagen erfüllt (Art. 32 LSV)?
- Ist die Umweltverträglichkeit ausgewiesen?

Checkliste Nr. 7.5: Bestandteile Baubewilligung

- Gesuchsteller / Bauherrschaft / Grundeigentümerschaft / evlt. Einsprecher
- Art und Lage Bauvorhaben
- Massgebende Beurteilungsgrundlagen
- Begründung (Tatsachen und gesetzliche Anforderungen)
- Entscheid Baugesuch und ggf. Einsprache
- Auflagen / Bedingungen / Befristungen
- Meldepflichtige Bauvorgänge
- Dauer der Bewilligung
- Mitteilung (z.B. an Einsprecher)
- Gebühren
- Beilagen
- Unterschriften
- Datum Entscheid und Versand, eingeschrieben o. per A-Post Plus
- Verteiler
- Rechtsmittel

Checkliste Nr. 7.6: Unterschiede zwischen ordentlichem und vereinfachtem Baubewilligungsverfahren

Baubewilligungsverfahren

Ordentliches Baubewilligungsverfahren	**Vereinfachtes Baubewilligungsverfahren**
- Baugesuch erforderlich	- Baugesuch erforderlich
- Visiere notwendig	- Visiere nicht notwendig
- öffentliche Auflage erforderlich	- keine öffentliche Auflage
- Publikation Baugesuch notwendig	- keine Publikation des Baugesuchs
- Anstössern ist die Auflage des Baugesuchs schriftlich mitzuteilen	- Anstössern ist der Eingang des Baugesuchs nicht bekanntzugeben.
- Die Baubewilligung ist Anstössern, soweit diese keine Einsprache erhoben haben, nur im Falle von erteilten Ausnahmebewilligungen zu eröffnen (§ 92 Abs. 2 PBG).	- Die Baubewilligung ist Anstössern zu eröffnen, sofern von ihnen keine schriftliche Zustimmung zum Baugesuch vorliegt (§ 107 Abs. 2 PBG)

Formular Nr. 7.1: Baubewilligung

Baubewilligung

Gemeinde

Gesuchsteller .....
.....
.....

Grundeigentümer .....
.....
.....

Projektverfasser .....
.....
.....

Vorhaben .....
.....

Parzelle .....
Flurname/Ort .....
Eingang Baugesuch .....
Öffentliche Auflage vom ..... bis .....

Massgebende Beurteilungsgrundlagen
- .....
- .....
- .....

Die Baubewilligung wird mit folgenden Auflagen und Bedingungen erteilt
.....
.....
.....

Erlöschen der Baubewilligung
Gemäss § 109 Abs. 1 PBG erlöscht diese Bewilligung, wenn die Bauarbeiten nicht innert zwei Jahren seit Rechtskraft begonnen oder während mehr als einem Jahr unterbrochen werden.

Gemäss § 54 PBV sind der Gemeindebehörde rechtzeitig zu melden

- ☐ Baubeginn
- ☐ Erstellung des Schnurgerüstes
- ☐ Fertigstellung der Fundamente
- ☐ Vollendung des Rohbaues
- ☐ Fertigstellung der Anschlüsse an Werkleitungen und Kanalisationen vor dem Eindecken
  - ☐ Kanalisation
  - ☐ Wasser
  - ☐ Elektrisch
  - ☐ Gas
  - ☐ Antenne
- ☐ Ausführung von Arbeiten, für die besondere gesetzliche Kontrollpflichten bestehen
  - ☐ Interne Kanalisation
  - ☐ Zivilschutz
  - ☐ Feuerschutz
  - ☐
- ☐ Fertigstellung des Bauvorhabens

Beilagen

- .....
- .....
- .....

Baubewilligungs- und Kontrollgebühren der Gemeinde Fr. .....

Zahlbar innert 30 Tagen.
Für die Anschlussgebühren wird im Zeitpunkt des Anschlusses separat Rechnung gestellt.
Für Bausummen über Fr. 20'000.-- ist ein Antrag an die Gebäudeversicherung auszufüllen.

Datum der Baubewilligung ..... **Versanddatum** .....

Für die Gemeinde

Der Gemeindeammann	**Der Gemeindeschreiber**
.....	.....

Mitteilung an

- .....
- .....
- .....
- .....

Rechtsmittel
Gegen diesen Entscheid kann innert 20 Tagen seit Zustellung beim Departement für Bau und Umwelt des Kantons Thurgau, 8510 Frauenfeld, Rekurs geführt werden. Dieser hat einen Antrag und eine Begründung zu enthalten und ist im Doppel unter Beilage des angefochtenen Entscheides einzureichen.

Abkürzungen:

PBG	Planungs- und Baugesetz vom 21. Dezember 2011
PBV	Verordnung des Regierungsrates zum Planungs- und Baugesetz und zur Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe vom 18. September 2012
BauR	Baureglement der Gemeinde

Formular Nr. 7.2: Vorentscheid

Vorentscheid

Gemeinde

Gesuchsteller .....

.....

.....

Grundeigentümer .....

.....

.....

Projektverfasser .....

.....

.....

Gegenstand Vorentscheid .....

.....

.....

Parzelle .....

Flurname/Ort .....

Eingang Gesuch .....

Öffentliche Auflage vom ..... bis .....

Massgebende Beurteilungsgrundlagen:

- .....
- .....
- .....
- .....

Der Vorentscheid wird mit folgenden Auflagen und Bedingungen gefällt:

.....

.....

.....

Verbindlichkeit des Vorentscheides
Gemäss § 108 Abs. 3 PBG ist der Vorentscheid während zweier Jahre verbindlich.

Beilagen

- .....
- .....
- .....
- .....
- .....
- .....

Gebühren Vorentscheid der Gemeinde Fr. .....

Zahlbar innert 30 Tagen.

Datum des Vorentscheids ..... **Versanddatum** .....

Für die Gemeinde

Der Gemeindeammann **Der Gemeindeschreiber**

....

Mitteilung an

- .....
- .....
- .....
- .....
- .....

Rechtsmittel:
Gegen diesen Entscheid kann innert 20 Tagen seit Zustellung beim Departement für Bau und Umwelt des Kantons Thurgau, 8510 Frauenfeld, Rekurs geführt werden. Dieser hat einen Antrag und eine Begründung zu enthalten und ist im Doppel unter Beilage des angefochtenen Entscheides einzureichen.

Abkürzungen:

PBG	Planungs- und Baugesetz vom 21. Dezember 2011
PBV	Verordnung des Regierungsrates zum Planungs- und Baugesetz und zur Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe vom 18. September 2012
BauR	Baureglement der Gemeinde

Formular Nr. 7.3: Öffentliche Auflage Baugesuch

Auflage

Gemeinde

Öffentliche Auflage Baugesuch

Gesuchsteller .....

.....

.....

Vorhaben .....

.....

Parzelle .....

Flurname/Ort .....

Öffentliche Auflage vom ..... bis .....

Ort .....

Wer ein schutzwürdiges Interesse hat, kann während der öffentlichen Auflage bei der Gemeindebehörde schriftlich und begründet Einsprache erheben.

Datum .....

Formular Nr. 7.4: Öffentliche Auflage Vorentscheidgesuch

Auflage

Gemeinde

Öffentliche Auflage Vorentscheidgesuch

Gesuchsteller .....

.....

.....

Gegenstand Vorentscheid .....

Parzelle .....

Flurname/Ort .....

Öffentliche Auflage vom ..... bis .....

Ort .....

Wer ein schutzwürdiges Interesse hat, kann während der öffentlichen Auflage bei der Gemeindebehörde schriftlich und begründet Einsprache erheben.

Datum .....

Formular Nr. 7.5: Geschossflächenziffer

Geschossflächenziffer

Die Geschossflächenziffer (GFZ) ist das Verhältnis der Summe aller Geschossflächen (GF) zur anrechenbaren Grundstücksfläche (aGSF, Ziff. 8.2 Anhang 1 IVHB).

Summe aller Geschossflächen (ΣGF, Hauptnutz- und Nebennutz-, Verkehrs-, Konstruktions- und Funktionsflächen gemäss Norm SN 504 416):

Untergeschosse	m^2
Erdgeschoss	m^2
Obergeschosse	m^2
Dachgeschoss	m^2
Total anrechenbare BGF	**m^2**

Nicht angerechnet werden Flächen, deren lichte Höhe unter 1.50 m liegt (§ 32 PBV) sowie Flächen von Hohlräumen unter dem untersten zugänglichen Geschoss (vgl. Figur 8.2 Anhang 2 IVHB 2. Skizze).

Anrechenbare Grundstücksfläche (aGSF) gemäss Ziff. 8.1 Anhang 1 IVHB

Grundstücksfläche in der Bauzone	**m^2**
Abzüglich ausgenützte Grundstücksteile (§ 80 Abs. 2 PBG)	m^2
Abzüglich Wald	m^2
Abzüglich Verkehrsflächen (Grund-, Grob-, Feinerschliessung)	m^2
Abzüglich öffentliche Gewässerfläche	m^2
Total Abzüge	**m^2**
Zuzüglich Flächen aus Transfer (§ 81 PBG)	m^2
Total Zuzüge	**m^2**
Differenz Zuzüge - Abzüge	**m^2**
Total anrechenbare Grundstücksfläche aGSF	**m^2**

$$\mathbf{GFZ} = \frac{\mathbf{\Sigma GF}}{\mathbf{aGSF}} = \frac{\square}{\square} = \square$$

Beilage:

- ☐ Detaillierter rechnerischer Nachweis
- ☐ Transferbescheinigung
- ☐

Formular Nr. 7.6: Baumassenziffer

Baumassenziffer

Die Baumassenziffer (BMZ) ist das Verhältnis des Bauvolumens über dem massgebenden Terrain (BVm) zur anrechenbaren Grundstücksfläche (aGSF) (Ziff. 8.3 Anhang 1 IVHB).

Bauvolumen über dem massgebenden Terrain (BVm)

Als Bauvolumen über dem massgebenden Terrain gilt das Volumen des Baukörpers in seinen Aussenmassen. Die Volumen offener Gebäudeteile, die weniger als zur Hälfte durch Abschlüsse umgrenzt sind, werden nicht angerechnet (§ 33 PBV).

BVm	**m^3**

Anrechenbare Grundstücksfläche (aGSF) gemäss Ziff. 8.1 Anhang 1 IVHB

Grundstücksfläche in der Bauzone	**m^2**
Abzüglich ausgenützte Grundstücksteile (§ 80 Abs. 2 PBG)	m^2
Abzüglich Wald	m^2
Abzüglich Verkehrsflächen (Grund-, Grob-, Feinerschliessung)	m^2
Abzüglich öffentliche Gewässerfläche	m^2
Total Abzüge	**m^2**
Zuzüglich Flächen aus Transfer (§ 81 PBG)	m^2
Total Zuzüge	**m^2**
Differenz Zuzüge - Abzüge	**m^2**
Total anrechenbare Grundstücksfläche aGSF	**m^2**

$$\mathbf{BMZ} = \frac{\mathbf{BVm}}{\mathbf{aGSF}} = \frac{\square}{\square} = \square$$

Beilage:

- ☐ Detaillierter rechnerischer Nachweis
- ☐ Transferbescheinigung
- ☐

7.6 Solaranlagen

Gemäss Art. 18a Abs. 1 und 3 RPG bedürfen Solaranlagen auf Dächern in Bau- und Landwirtschaftszonen - mit Ausnahme von Solaranlagen auf Kultur- und Naturdenkmäler von kantonaler oder nationaler Bedeutung - keiner Baubewilligung, wenn sie genügend angepasst sind. Dies ist der Fall, wenn sie die Kriterien von Art. 32a Abs. 1 lit. a-d RPV erfüllen. Halten Solaranlagen diese Kriterien nicht ein, unterliegen sie der Bewilligungspflicht nach kantonalem Recht. Da § 99 Absatz 1 Ziff. 7 PBG weiterhin gelten soll, werden die bundesrechtlichen Kriterien auf diejenigen Solaranlagen beschränkt, deren Fläche das Mass von 35 m^2 übersteigen (vgl. § 50a PBV).

Meldepflicht
Baubewilligungsfreie Solaranlagen gemäss Art. 18a Abs. 1 RPG i.V.m. Art. 32a Abs. 3 RPV mit einer Fläche von mehr als 35 m^2 sind der Baubewilligungsbehörde zu melden. Die Meldung muss 20 Tage vor Baubeginn bei der zuständigen Baubewilligungsbehörde (Gemeinderat, Bauverwaltung) zusammen mit einem Beschrieb der Anlageart (Typ) und Ausführungen über die Einpassung erfolgen. Ein Meldeformular für Solaranlagen ist unter www.raumentwicklung.tg.ch zu beziehen.

7.7 Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP)

7.7.1 Die UVP als strukturierte Prüfung der Gesetzeskonformität

Sinn und Zweck der UVP
Das Umweltschutzgesetz (USG; SR 814.01) will Menschen, Tiere und Pflanzen vor lästigen und schädlichen Einwirkungen schützen. Darum unterstehen Bauten und Anlagen, die die Umwelt erheblich belasten können, der Umweltverträglichkeitsprüfung (Art. 10a bis 10d USG). Die Prüfung hat möglichst frühzeitig und mittels einer umfassenden Sachverhaltsabklärung zu geschehen. Die UVP setzt damit das Vorsorgeprinzip (Art. 1 Abs. 2 USG) und das Prinzip der ganzheitlichen Betrachtung (Art. 8 USG) gesetzlich um.

Stichwort „umweltverträglich“
Umweltverträglich ist eine Baute oder Anlage, wenn sie das Umweltrecht einhält. Zum Umweltrecht gehören das USG mit all seinen Verordnungen sowie die Vorschriften, die den Natur- und Heimatschutz, den Landschaftsschutz, den Gewässerschutz, die Walderhaltung, die Jagd, die Fischerei und die Gentechnik betreffen. In der Regel sind bei UVP-pflichtigen Vorhaben projekt- oder standortspezifische Massnahmen nötig, um alle Vorschriften einhalten zu können. Die Umweltverträglichkeitsprüfung ist in diesem Sinne eine strukturierte Prüfung der Gesetzeskonformität.

7.7.2 UVP-Pflicht und massgebliches Verfahren

Anlagen vom Bund festgelegt
Die UVP-pflichtigen Anlagetypen werden vom Bundesrat abschliessend bezeichnet. Oftmals sind Schwellenwerte ausschlaggebend für die Notwendigkeit einer UVP. Aufgeführt sind die Anlagen im Anhang der Verordnung über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPV; SR 814.011); genannt ist auch das massgebliche Verfahren.

Auch Anlageänderungen können UVP-pflichtig sein
Auch Änderungen bestehender Anlagen sind unter Umständen UVP-pflichtig. Zum einen kann eine Anlage, für die bereits beim Bau eine UVP durchgeführt wurde, erneut UVP-pflichtig werden (Art. 2 Abs. 1 UVPV). Dies, falls sie wesentlich umgebaut oder erweitert wird, oder wenn der Betrieb wesentlich geändert wird (siehe dazu das UVP-Handbuch des BAFU, Modul 2 sowie das Rechtsgutachten „UVP-Pflicht bei Änderung bestehender UVP-pflichtiger Anlagen“, BAFU/AUE, 2007). Zum anderen kann eine bestehende Anlage, für die es beim Bau keine UVP brauchte, neu UVP-pflichtig werden, wenn sie wegen der Änderung neu den Schwellenwert gemäss UVPV-Anhang überschreitet (Art. 2 Abs. 2 UVPV). In beiden Fällen muss über die Änderung in jenem Verfahren entschieden werden, das bei neuen Anlagen für die Prüfung massgeblich ist.

Zusammengehörigkeit von Anlagen
Anlagen, die einzeln nicht der UVP unterliegen, sind als Teile einer UVP-pflichtigen Gesamtanlage anzusehen, wenn zwischen ihnen ein hinreichend enger räumlicher und funktionaler Zusammenhang besteht und der Schwellenwert für die UVP gesamthaft überschritten wird (vgl. Art. 8 USG).

UVP wird im massgeblichen Verfahren durchgeführt
Die Umweltverträglichkeitsprüfung ist in das massgebliche Bewilligungsverfahren eingebettet. Wo das kantonale Recht das massgebliche Verfahren bestimmt, ist der Anhang der regierungsrätlichen Verordnung zur Umweltverträglichkeitsprüfung (RRV UVP; RB 814.011) zu konsultieren; er nennt auch die zuständige Behörde.

Wird für eine UVP-pflichtige Anlage ein Gestaltungsplan oder eine kantonale Nutzungszone erstellt, erfolgt die Prüfung in der Regel in diesem Verfahren (§ 2 Abs. 2 RRV UVP, siehe auch Kapitel 4 der Erläuterungen). Bei Bauvorhaben ausserhalb der Bauzonen wird die UVP im Rahmen des Entscheids nach Art. 25 Abs. 2 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG; SR 700) vom Amt für Raumentwicklung durchgeführt (§ 2 Abs. 5 RRV UVP).

7.7.3 Zusammenspiel der beteiligten Akteure

Zuständige Behörde prüft die Umweltverträglichkeit
Da die Umweltverträglichkeitsprüfung Teil des massgeblichen Verfahrens ist, muss die zuständige Behörde in ihrem Bewilligungsentscheid feststellen, ob das Vorhaben umweltverträglich ist. Dazu sind mehrere vorgelagerte Schritte und zwei wichtige Grundlagen nötig.

Grundsätzlich klärt der Gesuchsteller (Bauherr) selber ab, ob sein Vorhaben UVP-pflichtig ist und reicht falls nötig mit dem Baugesuch einen Umweltverträglichkeitsbericht (UVB) ein (Art. 10b USG). Unabhängig davon prüft die zuständige Behörde bei Eingang eines Baugesuchs von Amtes wegen, ob eine UVP-Pflicht besteht und die Unterlagen vollständig sind. Fehlt bei einem UVP-pflichtigen Vorhaben der UVB, fordert sie diesen beim Gesuchsteller nach. Besteht zwischen der zuständigen Behörde und dem Gesuchsteller Uneinigkeit über die UVP-Pflicht, kann sie eine anfechtbare Feststellungsverfügung dazu erlassen.

Der Umweltverträglichkeitsbericht ist die erste wichtige Grundlage für die Prüfung der Umweltverträglichkeit. Er muss zusammen mit dem Baugesuch öffentlich aufgelegt werden (siehe Publikationsmuster in Kapitel 7.7.8). Bevor die zuständige Behörde den

nächsten Verfahrensschritt machen kann, benötigt sie als zweite wichtige Grundlage eine Beurteilung des UVB durch die zuständige kantonale Fachstelle (Art. 10c USG). Wird die Anlage vom Kanton als umweltverträglich beurteilt, reicht im Dispositiv des Entscheids die Feststellung, dass die Anlage den gesetzlichen Vorschriften zum Schutz der Umwelt entspricht. In den Projektunterlagen enthaltene Massnahmen werden mit der Genehmigung des Projekts rechtsverbindlich. Nebst dem UVB und der Beurteilung hat die zuständige Behörde alle weiteren im Laufe der UVP gewonnenen Erkenntnisse bei ihrem Entscheid über das Gesuch zu berücksichtigen.

Beantragt der Kanton der zuständigen Behörde, Auflagen zu verfügen, damit das Vorhaben als umweltverträglich bezeichnet werden kann, sind diese als Nebenbestimmung in die Verfügung aufzunehmen, damit sie rechtswirksam werden.

Entspricht eine Anlage nicht den Umweltschutzvorschriften, und kann dies nicht mit Auflagen geheilt werden, ist sie nicht bewilligungsfähig. Die zuständige Behörde muss das Baugesuch in diesem Fall ablehnen, es sei denn, es wird vom Bauherrn zurückgezogen und überarbeitet.

Zusammengefasst fällt die zuständige Behörde also keinen selbständigen UVP-Entscheid, sondern sie berücksichtigt die Ergebnisse der UVP in ihrem Baubewilligungsentscheid über die UVP-pflichtige Anlage.

Gesuchsteller legt Umweltverträglichkeitsbericht (UVB) vor
Damit die zuständige Behörde überprüfen kann, ob eine Anlage umweltverträglich ist oder nicht, muss der Gesuchsteller wie erwähnt einen Umweltverträglichkeitsbericht (UVB) zum Vorhaben erstellen und ihn mit dem Baugesuch einreichen. In der Regel beauftragt der Bauherr ein spezialisiertes Umweltbüro damit, die notwendigen Umweltabklärungen vorzunehmen und den UVB zu erarbeiten. Richtlinie für die Erstellung des Berichts ist das UVP-Handbuch des Bundesamts für Umwelt (www.bafu.admin.ch/uvp).

Bestandteile des UVB sind der Ausgangszustand, das Vorhaben (einschliesslich der vorgesehenen Massnahmen zum Schutze der Umwelt und für den Katastrophenfall) sowie die voraussichtlich verbleibende Belastung der Umwelt. Im UVB müssen sämtliche Auswirkungen auf die Umwelt, die der geplanten Anlage zugerechnet werden können, sowohl einzeln als auch gesamthaft in ihrem Zusammenwirken ermittelt und bewertet werden (Art. 9 Abs. 3 UVPV). Darzulegen ist auch, wie die Umweltabklärungen berücksichtigt werden, die bereits im Rahmen der Raumplanung durchgeführt worden sind (Art. 9 Abs. 4 UVPV).

Die im UVB enthaltenen Massnahmen stellen die rechtliche Konformität der Anlage sicher und sind Bestandteil des Vorhabens. Sie müssen deshalb mit demselben Detaillierungsgrad dargestellt werden wie das Vorhaben und dessen Auswirkungen (inkl. zeitlicher Umsetzung). Die Umsetzung der Massnahmen wird so mit der Genehmigung des Vorhabens verbindlich gesichert.

Kantonale Fachstelle beurteilt UVB zuhanden der zuständigen Behörde
Wie üblich, übermittelt die Gemeinde der Baugesuchszentrale im Amt für Raumentwicklung alle Unterlagen, in diesem Fall auch den UVB. Der UVB wird im Rahmen der Ämterkonsultation von der kantonalen Umweltschutzfachstelle (Generalsekretariat DBU) gestützt auf interne Stellungnahmen beurteilt (Art. 13 UVPV). Das Resultat der Beurteilung teilt das Generalsekretariat DBU als Koordinationsstelle der zuständigen Behörde schriftlich mit, damit diese sich in ihrem Entscheid zur Umweltverträglichkeit äussern und die nötigen Auflagen verfügen kann.

Kernelement der Beurteilung ist, ob die geplante Anlage den Vorschriften über den Schutz der Umwelt entspricht, sprich umweltverträglich ist. Kann die Anlage nur mit Auflagen als umweltverträglich bezeichnet werden, beantragt die Fachstelle der zuständigen Behörde, diese als Nebenbestimmungen in die Baubewilligung aufzunehmen.

Damit eine Beurteilung und Prüfung überhaupt möglich ist, müssen die Unterlagen vollständig und richtig sein. Sind die Unterlagen unvollständig oder mangelhaft, beantragt die Fachstelle der zuständigen Behörde, vom Gesuchsteller Ergänzungen zu verlangen. Sie kann diese nach Rücksprache auch selber anfordern. Die Beurteilung wird in der Zwischenzeit sistiert. Taugt ein Bericht nicht als Grundlage für die Prüfung, beantragt die Fachstelle der zuständigen Behörde, ihn vom Gesuchsteller überarbeiten zu lassen und neu einzureichen.

Die kantonale Beurteilung hat den Stellenwert einer Expertise, von der nur in begründeten Fällen abgewichen werden kann. Weicht die Gemeinde von der Beurteilung ab, ist dies in den Erwägungen zum Entscheid über das Baugesuch zu begründen.

7.7.4 Voruntersuchung und Pflichtenheft bei komplexen Vorhaben

Das Umweltschutzgesetz sieht vor, dass der Gesuchsteller zur Vorbereitung des UVB eine Voruntersuchung durchführt und in einem Pflichtenheft aufzeigt, welche Umweltauswirkungen noch näher untersucht werden müssen (Art. 8 UVPV). Voruntersuchung und Pflichtenheft sind von der Umweltschutzfachstelle zu beurteilen. Erst danach wird der eigentliche UVB ausgearbeitet (als Resultat der Hauptuntersuchung).

Diese Stufenfolge ist jedoch nicht zwingend. Der Gesuchsteller kann direkt einen UVB (resp. eine „Voruntersuchung als Bericht“) einreichen, wenn die Auswirkungen seines Vorhabens auf die Umwelt und die Umweltschutzmassnahmen abschliessend ermittelt wurden (Art. 8a UVPV).

In der Praxis entscheiden sich die Gesuchsteller meist dafür, mit dem Baugesuch direkt einen UVB einzureichen und auf die Voruntersuchung zu verzichten (tiefere Kosten, raschere Eingabe). Bei unvollständigen oder mangelhaften Unterlagen können sich daraus jedoch Verfahrensverzögerungen oder -abbrüche ergeben. Deshalb wird bei komplexen

Vorhaben empfohlen, eine Voruntersuchung durchzuführen und zusammen mit dem Pflichtenheft zur Beurteilung einzureichen. So kann sichergestellt werden, dass alle Bereiche korrekt erfasst werden.

Um den Ablauf zu beschleunigen, erfolgt die kantonale Beurteilung von Voruntersuchung und Pflichtenheft im Rahmen einer Besprechung mit den zuständigen Fachstellen. Die Voruntersuchung wird i.d.R. mit dem Protokoll der Besprechung abgeschlossen. In komplexen Fällen können auch UVB-Entwürfe vorbesprochen werden.

7.7.5 Einbezug der Öffentlichkeit ist Pflicht

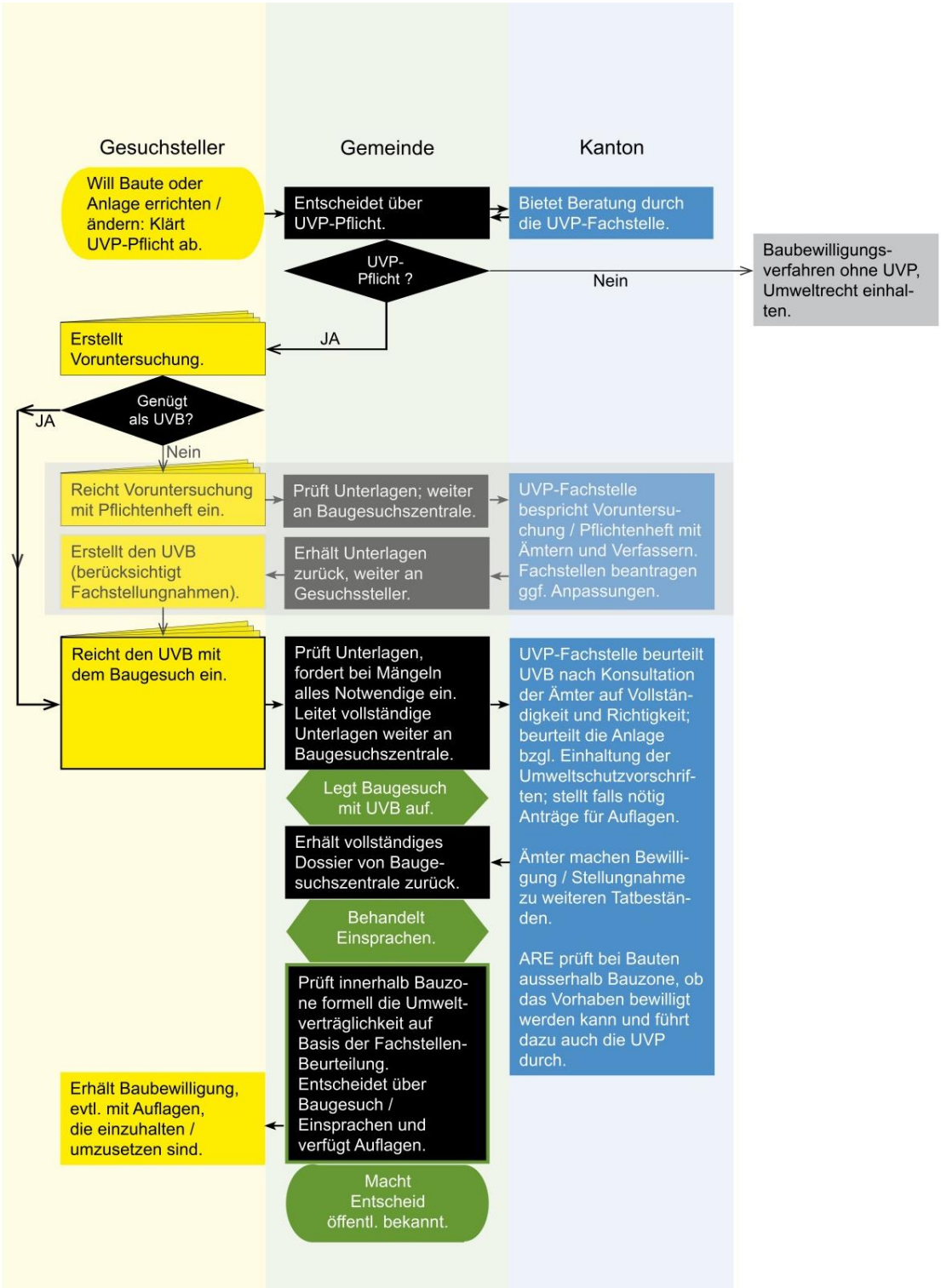
Das USG sieht den Einbezug der Öffentlichkeit bei Umweltverträglichkeitsprüfungen explizit vor. Der Bericht und die Ergebnisse der UVP können von jedermann eingesehen werden, soweit nicht überwiegende private oder öffentliche Interessen die Geheimhaltung erfordern (Art. 10d Abs. 1 USG und Art. 15 resp. Art. 20 UVPV). Daher muss der UVB mit den Baugesuchsunterlagen öffentlich aufgelegt werden. Bekanntzumachen ist die Auflage durch Veröffentlichung im Amtsblatt und im Publikationsorgan der Standortgemeinde (siehe Publikationsmuster in Beilage Nr. 7.1 und Nr. 7.2). Auf die Auflage des UVB muss in der Publikation explizit hingewiesen werden. Die Zugänglichkeit des Entscheids ist in gleicher Weise bekanntzumachen. Eingesehen werden können auch der UVB, die Beurteilung der Umweltschutzfachstelle sowie die Ergebnisse einer allfälligen Anhörung des Bundesamts für Umwelt (Art. 20 UVPV).

Auch selbstständig anfechtbare Zwischenentscheide betreffend die Durchführung der Umweltverträglichkeitsprüfung müssen bekannt gemacht werden (§ 7 Abs. 2 RRV UVP). Ein Beispiel für einen solchen Zwischenentscheid ist der Entscheid über das Bestehen oder Nichtbestehen der UVP-Pflicht (Feststellungsentscheid). Dessen Aufhebung kann von allen Parteien verlangt werden, die zur Anfechtung eines Endentscheides legitimiert sind.

Eine besondere Stellung haben beschwerdeberechtigte Organisationen (zu finden unter www.dbu.tg.ch): Sie können bei UVP-pflichtigen Anlagen Einsprache erheben (Art. 55 USG).

7.7.6 Schematische Kurzübersicht: Baugesuch mit UVP

Im abgebildeten Beispiel ist die Gemeinde zuständige Behörde im massgeblichen Verfahren.



7.7.7 Zusammenfassung

- Eine UVP muss nur für Anlagen, die die Umwelt erheblich belasten können, durchgeführt werden. Die Anlagetypen sind abschliessend im Anhang zur UVPV aufgelistet.
- Auch Änderungen und Erweiterungen von Anlagen können unter Umständen eine UVP auslösen (Art. 2 UVPV).
- Die UVP ist kein eigenständiges Verfahren. Sie wird im festgelegten massgeblichen Verfahren abgewickelt. Die Verfahren sind im Anhang zur UVPV und der RRV UVP verbindlich festgelegt.
- Die Hauptaufgabe des Gesuchstellers liegt in der Erarbeitung des UVB und der weiteren erforderlichen Projektunterlagen.
- Die Hauptaufgabe der Umweltschutzfachstelle liegt in der kantonsinternen Koordination zur fachlichen Beurteilung des UVB sowie allenfalls der Voruntersuchung mit Pflichtenheft zuhanden der zuständigen Behörde.
- Die Hauptaufgabe der zuständigen Behörde liegt darin, zu überprüfen, ob die Anlage mit dem Umweltrecht im Einklang steht. Bei ihrem Entscheid stützt sie sich auf den UVB und die Beurteilung der Umweltschutzfachstelle. Gleichzeitig hat sie dafür zu sorgen, dass der UVB gemäss Art. 15 UVPV und der Entscheid gemäss Art. 20 UVPV sowie anfechtbare Zwischenentscheide publiziert bzw. bekannt gemacht werden.

7.7.8 Publikationsmuster (Beilage Nrn. 7.1 und 7.2)

Die Zugänglichkeit des UVB und des Entscheides (Art. 15 und Art. 20 UVPV) ist durch Veröffentlichung im Amtsblatt und im Publikationsorgan der Standortgemeinde bekannt zu machen. Dies gilt ebenso für anfechtbare Zwischenentscheide (§ 7 RRV UVP).

Die Auflagefristen betragen 20 Tage, vorbehalten bleiben abweichende Fristen über die Auflage im massgeblichen Verfahren (Art. 15 Abs. 4 UVPV). Besondere Beachtung ist § 112 Abs. 2 PBG zu schenken, wonach sich Ort und Dauer der Auflage nach dem Baubewilligungsverfahren richten, wenn aufgrund besonderer Vorschriften vor Erlass der einzelnen Entscheide eine öffentliche Auflage vorgesehen ist.

Beilage Nr. 7.1: Publikationsmuster für Anlagen im Baubewilligungsverfahren (Frist beträgt 20 Tage)

Gemeinde ...

Baubewilligungsverfahren/Umweltverträglichkeitsprüfung
Gestützt auf § 102 PBG sowie Artikel 15 Abs. 2 UVPV wird folgendes Projekt samt Umweltverträglichkeitsbericht öffentlich aufgelegt:

Projekt: …

Parzelle: Nr. ...

Zone: ...

Bauherrschaft: ...

Auflagefrist: ...

Auflageort: ...

Innert der Auflagefrist können die Projektunterlagen samt Umweltverträglichkeitsbericht von jedermann eingesehen werden. Allfällige Einsprachen sind innert dieser Frist schriftlich und begründet an ... zu richten.

Ort/Datum **Zuständige Behörde**

Gemeinde ...

Bekanntmachung eines UVP-Entscheides / Baubewilligung
Unter Berücksichtigung der Ergebnisse der Umweltverträglichkeitsprüfung wurde folgendes Projekt genehmigt:

Projekt: ...

Parzelle: Nr. ...

Zone: ...

Bauherrschaft: ...

Gestützt auf Art. 20 UVPV können der Umweltverträglichkeitsbericht, die Beurteilung der Umweltschutzfachstelle vom ... sowie der Entscheid, soweit er die Ergebnisse der Umweltverträglichkeitsprüfung betrifft, von jedermann vom ... bis ... eingesehen werden.

Ort/Datum **Zuständige Behörde**

Beilage Nr. 7.2: Publikationsmuster für Anlagen im Gestaltungsplanverfahren (Frist beträgt 20 Tage)

Gemeinde ...

Gestaltungsplanverfahren/Umweltverträglichkeitsprüfung
Gestützt auf § 29 ff. PBG sowie Artikel 15 der Verordnung des Bundesrates über die Umweltverträglichkeitsprüfung wird folgendes Projekt samt Umweltverträglichkeitsbericht öffentlich aufgelegt:

Projekt: *...

Parzelle: Nr. *...

Zone: *****...

Bauherrschaft: *****...

Auflagefrist: *****...

Auflageort: *****...

Innert der Auflagefrist können die Projektunterlagen samt Umweltverträglichkeitsbericht von jedermann eingesehen werden. Allfällige Einsprachen sind innert dieser Frist schriftlich und begründet an *... zu richten.

*Ort/Datum *__Zuständige Behörde__

Gemeinde *...

Bekanntmachung eines UVP-Entscheides / Gestaltungsplanverfahren
Unter Berücksichtigung der Ergebnisse der Umweltverträglichkeitsprüfung wurde folgendes Projekt genehmigt:

Projekt: *****...

Parzelle: Nr. *...

Zone: *****...

Bauherrschaft: *****...

Gestützt auf Art. 20 UVPV können der Umweltverträglichkeitsbericht, die Beurteilung der Umweltschutzfachstelle vom *... sowie der Entscheid, soweit er die Ergebnisse der Umweltverträglichkeitsprüfung betrifft von jedermann vom *... bis *... eingesehen werden.

*Ort/Datum *__Zuständige Behörde__