



AMT FÜR HOCHBAU UND RAUMPLANUNG
FÜRSTENTUM LIECHTENSTEIN

Planungsinstrumente Überbauungs- / Gestaltungsplan

Detailablauf, Juni 2026



Projektverfasser

Gemeinde

Die Idee oder Vision eines Projekts entsteht

Es empfiehlt sich, die rechtlichen Rahmenbedingungen der Gemeinde zu prüfen. Dazu gehören z.B. der Gemeinderichtplan, räumliche Konzepte, Strategien und Leitbilder sowie die Bauordnung der Gemeinde. Der Überbauungs-/Gestaltungsplan muss einen besonderen Zweck erfüllen.

Gesetzesgrundlage

Baugesetz BauG Art. 21; Art. 22; Art. 23; Art. 24; Art 25
Bauverordnung BauV Art. 11

Notwendige Dokumente

Gemeindeabhängig

Dokumente zum Download

- ↓ [Muster Überbauungsplan](#)
- ↓ [Muster Gestaltungsplan](#)
- ↓ [Muster Überbauungs-/Gestaltungsplan Darstellungscodes](#)
- ↓ [Muster Überbauungs-/Gestaltungsplan Sonderbauvorschriften](#)
- ↓ [Muster Überbauungs-/Gestaltungsplan Planungsbericht](#)



Gemeinde

auf Anfrage Projektverfasser

Erstkontakt mit der Gemeinde

Im Erstkontakt mit der Gemeinde kann die Nutzungskonformität sowie die Übereinstimmung mit der Ortsplanung geprüft werden. Dabei geht es im Wesentlichen um die Klärung des öffentlichen Interesses und der ortsbaulichen Begründung.

Gesetzesgrundlage

Baugesetz BauG Art. 21; Art. 22; Art. 23; Art. 24; Art 25
Bauverordnung BauV Art. 11

Notwendige Dokumente

Gemeindeabhängig

Protokoll und Verantwortung

Gemeindeabhängig

Dokumente zum Download

- ↓ [Muster Überbauungsplan](#)
- ↓ [Muster Gestaltungsplan](#)
- ↓ [Muster Überbauungs-/Gestaltungsplan Darstellungscodes](#)
- ↓ [Muster Überbauungs-/Gestaltungsplan Sonderbauvorschriften](#)
- ↓ [Muster Überbauungs-/Gestaltungsplan Planungsbericht](#)



Amt für Hochbau und Raumplanung

auf Anfrage der Gemeinde

Vorbesprechung mit Amt für Hochbau und Raumplanung

Bei der Kontaktaufnahme der Gemeinde mit der Genehmigungsbehörde (AHR) können relevante Fragestellungen und Rahmenbedingungen für das geplante Projekt geklärt werden. Dieser Schritt dient der Beratung in Bezug auf die besondere Begründungspflicht (Einhaltung der Nutzungskonformität, öffentliches Interesse, Ortsbauliche Begründung, Wahren der Nachbarinteressen), Einbezug weiterer Amtsstellen sowie der Definition des weiteren Prozesses.

Protokoll und Verantwortlichkeit

Protokoll / Aktennotiz – AHR

Besonderes / Weiteres / Nebenprozesse

Hinweis auf Konsultationen weiterer Ämter wie
z. B. Landerwerbsprozess (Abklärungen ATG)
z. B. Naturgefahren (Abklärungen mit ABS)
z. B. Umweltthemen (Abklärungen mit AU)
etc.



Projektverfasser

im Dialog mit der Gemeinde

Ausarbeitung von Entwürfen und Studien zum Projekt

Auf der Basis der bisherigen Abklärungen werden erste Entwürfe und Studien erarbeitet, welche alle relevanten Rahmenbedingungen und Faktoren einbeziehen. Bei allfällige Fragen kann in dieser Phase die Gemeinde einbezogen werden.

Notwendige Dokumente

Gemeindeabhängig

Dokumente zum Download

- ↓ [Muster Überbauungsplan](#)
- ↓ [Muster Gestaltungsplan](#)
- ↓ [Muster Überbauungs-/Gestaltungsplan Darstellungscodes](#)
- ↓ [Muster Überbauungs-/Gestaltungsplan Sonderbauvorschriften](#)
- ↓ [Muster Überbauungs-/Gestaltungsplan Planungsbericht](#)



Besonderes / Weiteres / Nebenprozesse

Planungsfortschritt laufend im Planungsbericht festhalten

Gemeinde

auf Anfrage Projektverfasser

Beurteilung durch die Gemeinde

Die Gemeinde beurteilt meist in der gemeindeinternen Kommission (z.B. Baukommission) den erwirkten Mehrwert (öffentliches Interesse sowie ortsbau-liche und architektonische Begründung), die Qualität des jeweiligen Projekts sowie die Einhaltung der Rahmenbedingungen, allenfalls gemäss Vorbesprechung.

Gesetzesgrundlage

Baugesetz BauG Art. 21; Art. 22; Art. 23; Art. 24; Art 25
Bauverordnung BauV Art. 11

Notwendige Dokumente

Gemeindeabhängig

Protokoll und Verantwortung

Gemeindeabhängig

Dokumente zum Download

- ↓ [Muster Überbauungsplan](#)
- ↓ [Muster Gestaltungsplan](#)
- ↓ [Muster Überbauungs-/Gestaltungsplan Darstellungscodes](#)
- ↓ [Muster Überbauungs-/Gestaltungsplan Sonderbauvorschriften](#)
- ↓ [Muster Überbauungs-/Gestaltungsplan Planungsbericht](#)

Gestaltungskommission

auf Anfrage der Gemeinde

Behandlung in der Gestaltungskommission des Landes

Nach der Beurteilung durch die Gemeinde wird der Überbauungs- bzw. Gestaltungsplan oder das Projekt von der Gestaltungskommission des Landes geprüft. Die Gemeinde vereinbart hierfür einen Termin mit der Gestaltungskommission beim AHR, das den Vorsitz der Kommission innehat. Bei Bedarf kann die Gemeinde Raumplaner, Architekten oder die Projektverfasser hinzuziehen.

Gesetzesgrundlage

Baugesetz BauG Art. 93; Art. 67 Abs. 2
Bauverordnung BauV Art. 13 Abs. 1a und 2

Notwendige Dokumente

- Nachweis der besonderen Begründungspflicht gemäss Vorbesprechung
- notwendige Unterlagen gemäss Vorbesprechung oder die zum Verständnis/ zur Beurteilung der Studien/Projekte notwendigen Unterlagen/Modelle

Protokoll und Verantwortung

Protokoll GK

Gemeinde

mit Projektverfasser

Allfällige Überarbeitung der Projektunterlagen

Nach den vorhergehenden Beurteilungen haben die Projektverfasser die Möglichkeit, Anregungen zu einzuarbeiten, Korrekturen durchzuführen und das Projekt anzupassen. Dazu gehört auch die Komplettierung der Unterlagen des Überbauungs-/Gestaltungsplans.

Gesetzesgrundlage

Baugesetz BauG Art. 21; Art. 22; Art. 23; Art. 24; Art 25
Bauverordnung BauV Art. 11

Dokumente zum Download

- ↓ [Muster Überbauungsplan](#)
- ↓ [Muster Gestaltungsplan](#)
- ↓ [Muster Überbauungs-/Gestaltungsplan Darstellungscodes](#)
- ↓ [Muster Überbauungs-/Gestaltungsplan Sonderbauvorschriften](#)
- ↓ [Muster Überbauungs-/Gestaltungsplan Planungsbericht](#)



Amt für Hochbau und Raumplanung

auf Antrag der Gemeinde

Vorprüfung durch das Amt für Hochbau und Raumplanung

Die Gemeinde kann den Überbauungs-/Gestaltungsplan beim AHR zur Vorprüfung einreichen. Das AHR prüft alle vorangegangenen Schritte und die Einhaltung der gesetzlichen Bestimmungen. An dieser Stelle findet zudem eine Ämterkonsultation statt. Im Anschluss erhält die Gemeinde einen Vorprüfungsbericht vom AHR.

Gesetzesgrundlage

Baugesetz BauG Art. 28 Abs. 1 und 3
Bauverordnung BauV Art. 13 Abs. 1; Art. 14

Notwendige Dokumente

- Vollständiger Überbauungs-/Gestaltungsplan
 - Plan
 - Sonderbauvorschriften
 - Planungsbericht
 - allfällige Beilagen wie z. B. Richtprojekt (gemeindeabhängig)
- allfällige Protokolle aus der zuständigen Kommission der Gemeinde

Protokoll und Verantwortung

Vorprüfungsbericht – AHR

Besonderes / Weiteres / Nebenprozesse

AHR holt Stellungnahmen betroffener Ämter ein:
z. B. Landerwerb
z. B. Naturgefahren
z. B. Umweltthemen
z. B. Energiethemen
z. B. Denkmalschutz





Gemeinde

Überarbeitung der Projektunterlagen

Die Gemeinde überarbeitet den Überbauungs-/Gestaltungsplan gemäss den Anträgen und Hinweisen aus dem Vorprüfungsbericht des AHR. Gegebenenfalls sind Besprechungen mit dem AHR oder den anderen Amtsstellen nötig.

Dokumente zum Download

- ↓ [Muster Überbauungsplan](#)
- ↓ [Muster Gestaltungsplan](#)
- ↓ [Muster Überbauungs-/Gestaltungsplan Darstellungscodes](#)
- ↓ [Muster Überbauungs-/Gestaltungsplan Sonderbauvorschriften](#)
- ↓ [Muster Überbauungs-/Gestaltungsplan Planungsbericht](#)



Gemeinde

Beschlussfassung zum Erlass des Überbauungs-/Gestaltungsplans durch den Gemeinderat

Der Gemeinderat entscheidet über den Erlass des Überbauungs-/Gestaltungsplanes. Damit erlangt das Planungsinstrument noch keine Rechtskraft.

Gesetzesgrundlage

Baugesetz BauG Art. 21 Abs. 1; Art 24 Abs. 1

Notwendige Dokumente

Gemeindeabhängig

Protokoll und Verantwortung

Gemeinderatsprotokoll





Gemeinde

Öffentliche Auflage und Verständigung

Die Gemeinde legt den Überbauungs-/Gestaltungsplan unter Eröffnung einer Einsprachefrist von 14 Tagen im ÖREB-Kataster öffentlich auf.
Die betroffenen Grundeigentümer werden von der Gemeinde schriftlich verständigt.

Gesetzesgrundlage

Baugesetz BauG Art. 26

Notwendige Dokumente

Gemeindeabhängig

Protokoll und Verantwortung

Gemeindeabhängig



Amt für Tiefbau und Geoinformation

Meldung der Gemeinde

Vorpublikation im ÖREB-Kataster

Der Auflageplan wird zusammen mit dem Beschluss des Gemeinderats im ÖREB-Kataster vorpubliziert. Diese Dokumente entfalten keine Rechtswirkung.

Gesetzesgrundlage

ÖREB-Katastergesetz Art. 4 Abs. 2; Art. 12a Abs. 1 Bst a)

Notwendige Dokumente

- Vollständiger Überbauungs-/Gestaltungsplan
 - Plan
 - Sonderbauvorschriften
 - Planungsbericht
 - allfällige Beilagen
- Gemeinderatsbeschluss





Betroffene Eigentümer

Möglichkeit zur Einsprache

Wer ein eigenes, schutzwürdiges Interesse nachweist, kann während der Einsprachefrist schriftlich und begründet Einsprache bei der Gemeinde gegen den Überbauungs-/Gestaltungsplan erheben.

Gesetzesgrundlage

Baugesetz BauG Art. 27

Notwendige Dokumente

Schriftlich begründete Einsprache



Gemeinde

Im weiteren Rechtsmittelverfahren: Regierung und Verwaltungsgerichtshof

Entscheid über Einsprache und Möglichkeit der Beschwerde

Die Einsprachen werden vom Gemeinderat geprüft, welcher darüber entscheidet, ob die Einsprache abgelehnt oder zugelassen wird. Beschwerden gegen den Einspracheentscheid der Gemeinde können bei der Regierung erhoben werden. Beschwerden gegen die Beschwerdeentscheide der Regierung können beim Verwaltungsgerichtshof erhoben werden.

Gesetzesgrundlage

Baugesetz BauG Art. 98 Abs. 2 und 3





Amt für Hochbau und Raumplanung

auf Antrag der Gemeinde

Genehmigung durch das AHR

Die Gemeinde beantragt die Genehmigung des Überbauungs-/ Gestaltungsplans beim AHR. Das AHR entscheidet unter Berücksichtigung der erfolgten Vorprüfung (insb. Begründungspflicht) und der Beurteilung durch die Gestaltungskommission. In diesem Schritt werden die Gebühren für die Tätigkeiten der Gestaltungskommission erhoben.

Gesetzesgrundlage

Baugesetz BauG Art. 28 Abs. 1 und 3
Bauverordnung BauV Art. 13 Abs. 1

Notwendige Dokumente

- Antragsschreiben der Gemeinde
- Vollständiger Überbauungs-/Gestaltungsplan
 - Plan
 - Sonderbauvorschriften
 - Planungsbericht
 - allfällige Beilagen wie z. B. Richtprojekt
- Gemeinderatsbeschluss
- Inserat der öffentlichen Auflage
- Nachweis der schriftlichen Verständigung
- allfällige Protokolle aus der zuständigen Kommission der Gemeinde

Protokoll und Verantwortung

Genehmigung – AHR



Gemeinde

Rechtsmittelfrist

Gegen die Entscheidung des AHR kann die Gemeinde innert 14 Tagen ab Zustellung Beschwerde bei der Regierung erheben.

Gesetzesgrundlage

Baugesetz BauG Art. 98 Abs. 1
iZm Art. 4 Abs. 1 Bst. a Ziff. 1
Beschwerdekommis­si­ons­ge­setz





Gemeinde

Kundmachung

Überbauungs- und Gestaltungspläne werden von der Gemeinde im Amtsblatt kundgemacht und treten am Tag nach der Kundmachung in Kraft.

Gesetzesgrundlage

Baugesetz BauG

Art. 28 Abs. 2



Amt für Tiefbau und Geoinformation

auf Antrag der Gemeinde

Publikation im ÖREB-Kataster

Der Kataster enthält zuverlässige Informationen über rechtskräftige öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen und macht diese öffentlich zugänglich. Die Gemeinde hat dafür zu sorgen, dass die Überbauungs- und Gestaltungspläne gleichzeitig mit ihrem Inkrafttreten im ÖREB-Kataster aufgenommen sind.

Gesetzesgrundlage

Baugesetz BauG

Art. 28 Abs. 2a

ÖREB-Katastergesetz

Art. 2; Art. 4

ÖREB-Katasterverordnung

Art. 8

Notwendige Dokumente

- Vollständiger Überbauungs-/Gestaltungsplan
 - Plan
 - Sonderbauvorschriften
 - Planungsbericht
 - allfällige Beilagen
- Gemeinderatsbeschluss
- Genehmigung AHR
- Kundmachung