

BAU- PLANUNGS- UND UMWELTRECHT

→bes. Verwaltungsrecht, Hauptaugenmerk auf Bundesrecht

1. Grundlagen

1. Einleitung

Gemeinsamkeit: Raum

CH begrenztes Raumangebot → „Kampf um die Fläche“, aber vielfältige Interessen
Aufgabe des RPU-R → Interessenausgleich

Raumplanungsrecht in der Krise:

- Rascher räumlicher Wandel
- Kulturlandverlust
- Zersiedlung der Landschaft
- Abnahme der Siedlungsqualität
- Regionale Ungleichgewichte
- Verschärfter Standortwettbewerb
- Umweltbelastungen
- Ressourcenknappheit

→viel Bauland liegt brach, Vollzugsprobleme in den Gemeinden

2. Aufgaben

Aufgaben der Raumplanung =

Planung für den gesamten Lebensraum (ganzheitlicher Ansatz; auch nichtbebautes Gebiet)

- Dynamische Planung (offen & prozesshaft)
- Nutzung-, Koordinationsplanung

Aufgaben des Umweltschutzes =

→ Weiter Umweltbegriff

Umfassender Schutzauftrag, Sach-, Querschnittaufgabe

Zusammenhang → gegenseitiges Interagieren, beides legitime öff. Interessen, teilweise gegensätzliche Aufgaben

3. Begriffe

Raumplanungsrecht = Gesamtheit der Rechtsnormen & Pläne, die unmittelbar der Erhaltung und Veränderung des Lebensraums dienen

Baurecht = Gesamtheit der Normen, die mit dem Bauen zu tun haben (→ nur öff. Baurecht)

Umweltrecht = Gesamtheit der Normen, die dem Umweltschutz dienen

Einteilung:

- nominal = RGB, RPV
- funktional = aus anderen Rechtsgebieten
- formell = Verfahrensvorschriften (insb. Beschwerdelegitimation)
- materiell = inhaltliche Anforderungen

4. Historische Entwicklung

(vgl. Notizen)

5. Verfassungsrechtlicher Rahmen

73 BV Nachhaltigkeit

- Historisch: nicht mehr nutzen als sich selbst wieder erneuert (ausgewogenes Verhältnis zw. Natur & Beanspruchung) → Intergenerationengerechtigkeit
- Drei-Säulen-Modell (2/2 BV: nachhaltige Entwicklung, umfassender Ansatz)
 - Ökologisch
 - Ökonomisch
 - Sozial
- Programmartikel, keine Rechtsansprüche ableitbar

74 BV Umweltschutz

- Umfassender Auftrag zum Schutz der Umwelt
- weitere Ausführung durch 76-80 BV
- umfassende Bundeskompetenz, Vollzug durch Kantone (Abs. 3)

75 BV Raumplanung

- Zweckmässige Nutzung des Bodens
- Haushälterische Nutzung des Bodens (vgl. 1 RPR)
- Geordnete Besiedlung des Landes
- Unbestimmte Rechtsbegriffe, RPG konkretisiert
- Bund Grundsatzgesetzgebung (einheitliche Lösung für Grundsatzprobleme)
- Ausführung durch Kantone (Spielraum für weitere kant. Gestaltung, sind näher an den örtl. Begebenheiten dran)
- Auftrag zur Förderung, Koordination, Zusammenarbeit (Abs. 2, vgl. 28 ff. RPG)
- Berücksichtigung der Raumplanung bei Erfüllung der Aufgaben (Abs. 3) → Prinzip der ganzheitlichen Betrachtungsweise

76 BV Wasser

77 BV Wald

78 BV Natur- u. Heimatschutz

79 BV Fischerei u. Jagd

80 BV Tierschutz

Sonderproblem: Bindung des Bundes an kant. Recht?

- Grundsatz: Bundesrecht bricht kant. Recht
 - aber nur, wenn derselbe Gegenstand betroffen ist & umfassendes Verfahren (dann auch quasi implizit, dass kant. Bewilligung nicht mehr einzuholen ist)
- Spezielle Regelungen aber möglich
 - Im Bundesgesetz → „kant. Bewilligungen sind nicht mehr einzuholen“ (Bsp. 18/4 Eisenbahngesetz, Militärgesetz)

Gemeindeautonomie (50 BV)

→ Grundsätzl. zusätzl. zur Bundesbewilligung noch kant. Bewilligung (ausser eben Norm, die das nicht vorsieht) (?)

6. Grundrechte

Wirtschaftsfreiheit (27 BV)

Niederlassungsfreiheit (24 BV)

Rechtsgleichheit (8 BV)

- Wichtig! → abgeschwächte Wirkung bei Planungsmassnahmen (BGer; gilt nicht im Baurecht!)
- Eine differenzierte Nutzungsplanung brach einen Spielraum, auch wenn es um Grundstücke ähnlicher Art geht → strenges Gleichheitsgebot würde Planung verhindern
- ABER: sachl. Begründung nötig, keine Erlaubnis für Willkür

Eigentumsgarantie (26 BV)

→ Abwehrfunktion

- Institutsgarantie (Privateigentum als Institut geschützt)
- Bestandesgarantie (Bestand der konkreten Vermögenswerte geschützt)
- Wertgarantie (Wertersatz bei formeller o. materieller Enteignung)
- Schutzbereich: Vermögenswerte, wohlerworbene Rechte, Baufreiheit (rechtl. Interessen, vgl. 5 EntG)
 - Faktische Interessen geschützt? (Bsp. Fakt. Vorteil eines Grundstücks)
BGer früher: nein
 - BGer heute: grundsätzl. nein, aber in bestimmten Fällen doch geschützt → wenn der Entzug des fakt. I. gleich starke Nachteile hat wie bei rechtl. I.

- Rechtfertigung für Enteignung o. Eigentumsbeschränkung (26/2, 36 BV):

- Gesetzl. Grundlage
idR genügt Gesetz i.m.S.
 - Leichter Eingriff → BGer prüft gesetzl. G.I. nur auf Willkür hin
 - Schwerer Eingriff → Entzug oder Nutzung stark erschwert. Je schwerer der Eingriff desto eher auch ein Gesetz i.f.S. nötig
- Öff. Interesse
Aktuelles, überwiegendes Interesse nötig (Erheblichkeit) & darf nicht gegen Gesetzesrecht verstossen. Nicht rein fiskalisches
- Verhältnismässigkeit
 - Geeignetheit
 - Erforderlichkeit (mildestes Mittel)
 - Verhältnismässigkeit i.e.S. (Verhältnis Eingriff & öff. I.)
- Entschädigung
 - **Formelle Enteignung** (Eigentumsrechte ganz o. teilweise entzogen & Übertragung) → klar! Entschädigung als VSS!
 - **Materielle Enteignung** (vgl. 5/2 RPG, § 106 PBG)
→ Ebenfalls entschädigungspflichtig, falls Eigentumsbeschränkung einer f.E. gleichkommt (→ interessanter! Entschädigung als Folge!)

- **Besonders schwerer Eingriff**
 = bestehende o. voraussehbare, in naher Zukunft sehr wahrscheinliche Nutzung untersagt, verunmöglicht o. in bes. gewichtiger Weise beschränkt
 - Auszonung
 +Auszonung o. Bauverbot in Bauzone
 +Wahrscheinlichkeit einer Überbauung in naher Zukunft
 - Nichteinzonung (bei erstmaliger Schaffung der Grundordnung)
 idR entschädigungslos, ausser (BGer):
 1. +überbaubares, grob erschlossenes Land +Eigentümer schon erhebliche Kosten aufgewendet
 2. weitgehend überbautes Gebiet (Baulücke)
 3. Vertrauensschutz
 → Gesamtabwägung, BGer streng
 - Abzonung (Beschränkung der baulichen Ausnützung)
 +bestimmungsgemässe, wirtschaftlich sinnvolle Nutzung nicht mehr möglich
 - Umzonung (kommunale Zonen, unterschiedl. Bauzonen)
 - idR entschädigungslos (ausser Wandel der Zone zu „Zone für öff. Bauten“)
 → kann auf Abzonung herauslaufen.
 → evtl. enteignungsähnlich, wenn für neue Nutzungsart keinerlei Nachfrage
 → technische Bauvorschriften, polizeilich motivierte Vorschriften idR keine Entschädigung
- ODER
- **Sonderopfer**
 = kein derart schwerer Eingriff, doch Einzelner ist im Vergleich zu andern bes. betroffen, so dass diese Opfer gegenüber der Allgemeinheit als unzumutbar erscheint (verstösst ohne Entschädigung gegen Rechtsgleichheit)
- **Eignung der Grundstücke** (Wahrscheinlichkeit künftiger Überbauung)

- Verfahren:

- Bund: Schätzkommission → Vorliegen der E. & Höhe der Entschädigung (Enteignungsgesetz; Enteignung mit überregionalem o. Bundesinteresse)
- Kant.: die beiden Entscheide oft getrennt gefällt (kant. Enteignungsgesetze; für regionale o. lokale Interessen)

2. Planungsrecht

→Regelung über die Zuweisung des Bodens für diverse Nutzungen, Abstimmung raumwirksamer Tätigkeiten, Regelung Verfahren & Zuständigkeiten

1. Grundsätze

RPG → Abgrenzung Baugebiet ↔ Nichtbaugebiet

Raumordnung = gesamthafte Gestaltung des Raums (Begriff nicht im CH Recht vorhanden)

Raumplanung = ein bestimmtes Instrument der Raumordnung

Raumwirksame Tätigkeiten = „Nutzung des Bodens, Besiedlung des Landes“ (Legaldef. 1 RPV, vgl. 1 RPG)

Mittel:

- Konzepte und Sachpläne des Bundes (bei Bauten des Bundes, z.B. Militär)
- Richtpläne der Kantone (6 ff. RPG)
- Nutzungspläne (14 ff. RPG)

Planungsermessen

→Behörden haben relativ grossen Spielraum, keine klassische Subsumtion

→ modernes Planungsrecht: Zielvorgaben im RPG

Ziele & Grundsätze (1, 3 RPG, vgl. 75 BV):

- Haushälterische Bodennutzung
- Beachtung der natürl. Gegebenheiten
- Interessenabwägung Natur, Ökonomie & Gesellschaft

Materielle Planungsgrundsätze (1/2, 3 RPG)

- Landschafts- & Umweltschutz (1/2/a, 3/2)
- Siedlungsgestaltung u. -begrenzung (Konkretisierung haushält. Bodennutzung)
- Öff. Bauten & Anlagen (3/4, Erschliessung & sachgerechte Standorte der Siedlungen)
- Förderung & Schutz der Wirtschaft

Formelle Planungsgrundsätze:

- Planvollständigkeit & Planoffenheit (O.= Regelungsdichte, in zeitl. Hinsicht)
- Planabstimmung & Planautonomie (keine Hierarchie zw. den Plänen → Koordination 2/1 RPG)
- Plananpassung & Planbeständigkeit (dynamische Planung, Grenze: Vertrauensschutz)
- Planöffentlichkeit (verfahrensrechtl. wichtig; 4 f. RPG)

Rechtsnatur der Planungsgrundsätze:

- finale Normen

- Grundsätze nur verbindlich für Planungsbehörden auf allen Stufen (bei Rechtsetzung beachten, Bindung bei Planung). Sind nicht einklagbar o. vollstreckbar

- keine Rangordnung der Grundsätze, Gleichwertigkeit. Z.T. widersprüchliche Ziele

→ Abwägungsverfahren (3 RPV)

1. alle Interessen ermitteln (öff., private; 3/1/a)
2. Interessen beurteilen, Folgendiskussion je nach Entscheidung, Gewichtung (Vereinbarkeit mit räuml. Entwicklung muss gegeben sein; 3/1/b)
3. alle I. im Entscheid möglichst umfangreich berücksichtigen (3/1/c)
4. Interessenabwägung ist offen zu legen, Begründung! (3/2)

2. Raumplan (allg.)

→ Plan typisches Institut des RPG

- juristische Dimension: normativ, Ausführung der Gesetze
 - technische Dimension: Raumplanung, Entwicklung des Raums
 - Textteil & planliche Darstellung
- Problem: Wenn beide nicht übereinstimmen (Normwiderspruch)? → keine Rangigkeit!
Lösung: Auslegung

Typen:

- Richtplan (Koordination & Vorbereitung der Nutzung, nur behördenverbindlich)
- Nutzungsplan (legt zulässige Bodennutzung parzellenscharf fest)
- Sach/Sondernutzungsplan (speziell; Erschliessungsplan, Umgebungsgestaltung (kant.), Sachplanungskonzepte (Bund) z.B. Nationalstrassen, Militär)

Verhältnis untereinander?

Rp & Np sind Hauptpläne für Raumgestaltung

→ Kantone zuständig, Bund überprüft, ob vereinbar mit Bundesrecht (10 f., 25 f. RPG)

Rechtsnatur:

→ Rechtsprechung kein klares Ergebnis

Rp: nur behördenverbindlich, keine direkte Grundlage für Np, keine Verfügung, kein Rechtssatz → parallel zu VerwaltungsVO

Np: Zwischengebilde eigener Art

Sp: am ehesten Verfügung

→ heute Einordnung nicht mehr so wichtig, da im RPG, etc, die Rechtsmittelverfahren geregelt werden; nur noch problematisch wenn keine Antwort in diesen Gesetzen.

Umfassende Planungspflicht (2 RPG)

Das ganze Gebiet der Schweiz ist planerisch zu erfassen

Aber: Verhältnismässigkeit, sinnvolle Planung

Plansystem (RPG)

Bund, Kantone, Gemeinde → alle mit Planung beschäftigt

- RPG: Mindestbefugnisse, Kantone grossen Spielraum

Aufstellen von Raumplänen → alleinige Kompetenz der Kantone (10 f., 25 f. RPG)

(Rp, Np, eigene SP, dürfen aber nicht den Sp des Bundes widersprechen)

→ Ausnahme: 13 RPG, Sachpläne des Bundes (14 ff. RPV)

- koordinative Richtplanung = Abstimmung einzelner raumwirksamer Tätigkeiten
- Bodennutzungsplanung = konkrete Feststellung, wie welcher Boden genutzt wird (keine Bundeskompetenz)

Plansystem (PBG, kant.)

→ 3 Ebenen der Raumplanung

- Gemeinde: zuständig fürs Ortsgebiet, Planung der Gemeinde
 - Kanton: Grundlagen, kant. Richtplan, Koordination
 - Regionalplanungsverbände: gemeindeüberschreitend, regionale Richtlinien
- } Hauptplanungsebenen

Planerischer Stufenbau:

→ Konkretisierungsprozess mit versch. Ebenen, aber keine strikte Hierarchie o. Derogation (offenes System, neue Gesichtspunkte können einfließen)

1. Rp: Koordination (Siedlungsgebiet)
2. Np: parzellenscharf, eigenes Planungsermessen
3. Baubew.: nicht nur Umsetzung des Np bei Erteilung

3. Richtplan

→ überörtlich, langfristig, koordinierend

6 ff. RPG

4 ff. RPV

7 ff. PBG

6 RPG: Erstellung der Grundlagen, Erarbeiten des Richtplans

→ Schwerpunkt der Raumplanung

Richtplanung = stetiger Prozess der Erstellung der Richtpläne

→ Richtplanung der Kantone grosse Bedeutung, Scharnierfunktion; Schnappschuss der momentanen Entwicklung; Rahmenplan, braucht weitere Konkretisierung

Richtplan = Ergebnis des Prozesses

Nutzungsrichtplanung = Vorbereitung der Nutzungspläne (früher Hauptaufgabe, heute subsidiär)

Koordinationsrichtplanung = Abstimmung zw. den einzelnen staatl. Aufgaben (Siedlungsbau, Landwirtschaft, Verkehr), zw. versch. Planungsebenen und -typen

Nutzungsrichtplanung

- 6/1 RPG: Kantone bestimmen in den Grundzügen wie sich ihr Gebiet entwickeln soll.

- versch. Nutzungen zulassen, auf Zukunft ausgerichtet

- Planungshorizont: 15-20 J. (≠ 9/3 RPG regelmässige Überprüfung alle 10 J.)

- Kriterien für Zuteilung von Land: primär Eignung des Gebietes für Nutzungsart (Bsp. 6/2/a RPG Landwirtschaft, nur dort Eignung genauer bestimmt)

- 6/2 RPG {
- Landwirtschaftsgebiete
VSS: qualitative Eignung
→ genügend geeignete Flächen sollen zur Verfügung gestellt werden (3/2/a RPG)
Fruchtfolgeflächen (FFF) 26 ff RPV → Ackerfelder, wertvolle Böden für Landwirtschaft. Notboden, Mindestumfang für Versorgung der Schweiz (Bodenvorrat, aber kein absoluter Schutz ≠ Wald)
→ Bund: Mindestumfang, Festlegung der Aufteilung auf Kantone
→ Kant.: FFF in Ldw.zone einteilen (28 RPV)
 - Erholungs- & Schutzgebiete (17 RPG, Wald, Berge, naturnahe Landschaften, etc.)
 - Gefahrengebiete (6/2/c RPG)
- 6/3 RPG {
- Siedlungsgebiete (Abgrenzung Baugebiet ↔ Nichtbaugebiet, Verhindern Zersiedlung)
 - Räume der öff. Infrastruktur (6/3/b RPG, Verkehr, öff. Bauten; sachgerechte Errichtung & Standorte)
- Übriges Gebiet (16 RPG, nicht geeignet für anderen Nutzungsbereich)

Koordinationsrichtplanung (6/4 RPG)

- horizontal = eine Ebene

- vertikal = alle Ebenen → Bund, Kanton, Gemeinde

- überörtliche Planung durch Richtplanung = Eignung, hier Koordination

- Selbstdarstellung des Kantons = Kanton entscheidet wie sich sein Gebiet räuml. entwickeln soll (6/1 RPG)

Rücksichtsnahme- und Abstimmungspflicht = Kantone untereinander, Grenzkantone mit regionalen Gebieten des Auslands (7/3 RPG)

Mindestinhalt des Richtplans

- nur die wesentlichen Ergebnisse der Nutzungs- & Koordinationsrichtplanung
- 5/ 1 RPV: Vorschrift über Auswahl der Ergebnisse. Je stärker der Einfluss auf Gebiet desto eher im Richtplan. Sicher wenn Veränderung der Bodennutzung irreversibel
- Ergebnisprotokoll: Momentaufnahme eines Planungsprozesses

Form

- Karte & Text (6 RPV)
- räuml. Veränderung sichtbar machen
- Text Erläuterung der Planung, behördenverbindlich

Stand einzelner Planungen (5/3 RPV)

- Lit. c: Vororientierung (am schwächsten): blosse Absicht, Arbeit wird erst aufgenommen
- Lit. b: Zwischenergebnisse: laufende Planung
- Lit. a: Festsetzung: Beschlussreife Vorhaben

Richtpläne nach kantonalem Recht (§ 8 f. PBG)

- Regionale Richtpläne (Regionalplanungsverfahren)
- kommunale Richtpläne (Gemeinderat)

Verbindlichkeit der Richtpläne

- Behördenverbindlichkeit (9/1 RPG) → gelten für Bund, Kantone, Gemeinden, die vom Staat mit der Ausübung raumwirksamer Tätigkeiten betraut sind (auch Private)
- kein neues Recht (durch ihn können keine neuen Entscheidungsbefugnisse begründet werden)
- Verhältnis Richtpläne ↔ Nutzungspläne
 - Hauptthema des modernen Planungsrechts
 - Np werden auf ihre Übereinstimmung mit den Rp (diese vom BRa abgesehen) überprüft, Genehmigung des Np durch kant. Behörde nötig (26 RPG)
 - Koordinationsspielraum, Abweichungen zulässig wenn:
 - + sachlich gerechtfertigt
 - + von untergeordneter Bedeutung
 - + es nach den Umständen als unzumutbar erscheint, den Rp förmlich abzuändern (gerade bei Grenzen zw. den Zonen Abweichungen möglich)
- keine Grundeigentümerverbindlichkeit → nicht anfechtbar, problematisch wegen Vorwirkung Rp auf Np (Diskussion, ob Rp der VerwaltungsVO gleichgestellt werden soll)

4. Nutzungsplan

- wichtigster Plan, parzellenscharf, eigentümerverbindlich
- verbindl. Festlegung der Bodennutzung
- 14 ff. RPG
- 31 ff. RPV
- 15 ff. PBG

14/1 RPG: Np ordnen die zulässige Nutzung des Bodens

- Nutzung abhängig von den Begebenheiten
- Richtplan gibt den Rahmen vor

Arten:

Rahmennutzungspläne (14 ff RPG)

- für grösseres Gebiet z.B. Gemeinde, oft wird nur Np gesagt

Sondernutzungspläne (§ 65 ff. PBG)

- bestimmte Ordnung für meist kleinere Fläche
- Erschliessungs- o. Überbauungsplan

Nutzungszonen

- flächendeckende, parzellenscharfe Zuteilung an welchem Ort welche Nutzung zulässig
- absolute Verbindlichkeit der zugelassenen Bodennutzung
- 3 Grundtypen (Bauzone, Landwirtschaftszone, Schutzzone) → etwas Mischung wird angestrebt z.B. keine reinen Schlafgemeinden

Baubewilligung (22 ff. RPG)

- Berechtigung zur Errichtung von Bauten & Anlagen
- (keine Bewilligungspflicht wenn keine B&A errichtet wird, ausser Kontakt z.B. mit Naturschutznormen → Bewilligung diese Gebietes)

Positivplanung

Durch Planung würde der Eigentümer gezwungen im Rahmen der Zone eine bestimmte Nutzung durchzuführen (Pflicht!)

- in CH problematisch: nur Negativplanung; Vorschrift, was man nicht machen darf, aber keine Pflicht zur Nutzung!

(Problem in Bauzonen: Eigentümer bauen nicht, neue Zonen können nicht ausgeschieden werden, da schon zu viele.)

Lösungen:

- Steuern erhöhen auf unbebaute Flächen
- bei Neuzonungen Eigentümer verpflichten → Dienstbarkeiten, Mehrwertabgaben, Enteignen, Bauverpflichtung, öff-rechtl. Vertrag)

Planungspflicht (2 RPG)

Ganzes Territorium ist der Nutzungsplanung zuzuweisen (Pflicht der Kantone, Gemeinden)

ABER: Verhältnismässigkeit, sinnvolle Planung

Ausnahmen:

- Wald (18/3 RPG)
- Für bestimmte Gebiete wird noch keine Nutzung festgelegt (18/2 RPG) → Reserve (Lu: übriges Gemeindegebiet, § 56 PBG)
→ sobald man weiss, dass man als Bauland nutzen will, auch umteilen (BGer)
- Planungszonen können erlassen werden, um zukünftige Hindernisse zu verhindern (27 RPG)

Bundesrechtl. Rahmen & kant. Gestaltung

bundesrechtl. Rahmenordnung durch RPG:

→ 14/2 RPG: 3 Zonenarten

- Bauzone
- Landwirtschaftszone
- Schutzzone

→ keine Nutzungspflichten

Umfang der kant. Gestaltungsfreiheit:

→ Weitere Nutzungszonen (18/1 RPG)

- Kanton kann weitere Nutzungsarten vorsehen (eher selten)
→ aber bundesrechtl. Grundordnung beachten, insb. Trennung Baugebiet/Nichtbaugebiet
- Kanton kann die 3 Zonen weiter untergliedern (jeder Kanton anders, etwas unübersichtlich, h.L. fraglich, ob überhaupt nötig)

Grenze:

- 3 Zonen des RPG dürfen durch die Kantone nicht unterlaufen werden!
- 18/3 RPG: Wald darf nicht verplant werden!

→ Nutzungspflichten (Kanton hat Möglichkeit)

RPG Nutzungszonen

Bauzone (15 RPG, zentral)

→ Errichtung von Bauten & Anlagen, Siedlungszweck

→ bedeutet nicht, dass nur in Bauzone gebaut werden darf!

VSS:

+Eignung (zur Überbauung)

→ naturräumliche Betrachtung: Klima, Topographie, etc. z.B. viele Berggebiet ungeeignet)

+ bestehende weitgehende Überbauung

→ Orientierung an der bestehenden Überbauung, Baugebiete erweitern, Siedlungscharakter!

Problem: Baulücke: dominiert von einer bestehenden Bausituation oder nicht? Grössere Baulücke als Erholungsgebiet?

→ schwierige Abgrenzung: 3 Seiten des Grundstücks an Siedlung angrenzend?

ODER

+ voraussichtlicher Bedarf & Erschliessung innert 15 Jahren

- Bedarf: Was wird an Bauland benötigt in den nächsten 15 J.? (Politik spielt hinein: mehr Steuerzahler vs. Infrastrukturkosten)

- Erschliessung: innert 15 J., ohne Erschliessung kein Bauen! (richtet sich nach der Finanzkraft der Kantone, Konjunktur. Hilfe 40 PBG: Erschliessungsplan, Erschliessung in Etappen)

→ Grad der Erschliessung nur ein Indiz, Bedarf nötig!

Ausnahme: Vertrauensschutz (+Wenn Gemeinde über Jahre Erschliessungen gemacht hat, +beim Eigentümer schützenswertes Vertrauen auf baldige Umzonung in Bauzone geweckt)

Dimensionierung der Bauzonen - Rechtliche Überprüfbarkeit:

- Gerichte insb. BGer sind sehr zurückhaltend bei der Überprüfung der Grösse o. Grenzen einer Bauzone → im Ermessen der Kantone, relativ freier Gestaltungsraum

- überprüfbar:

- Ausmass, wenn der Bedarf hinter der Bauzone relativ absurd ist z.B. Bauzone doppelt so gross wie jetzige Bevölkerungszahl

- Verlauf der Zonengrenze; Planung kann grundsätzl. auch z.B. grosse Grundstücke teilen

Etappierung des Baugebiets selbst (Bauentwicklungsland)

Vereinbar mit 15 RPG?

→ nach BGer zulässig wegen 18/2 RPG: Eigentümer wird nicht ausgezont, aber die Nutzung seines Eigentums ist erst später zulässig

→ fraglich, ob eigentümerrechtl. Entschädigungspflichtig (vgl. 26 BV)

Etappierung der Erschliessung

CH Problem: Zu viele Bauzonen, aber zu wenig Wohnraum → weil Gebiet noch nicht erschlossen

Landwirtschaftszone (16 RPG)

16/1 RPG:

- Langfristige Ernährungssicherung
- Erhaltung der Ldw.
- Ökologischer Ausgleich

- grössere zusammenhängende Flächen (16/2 RPG; idR über die Gemeindegrenzen)
 - erst dann rationelle Nutzung des Bodens möglich
 - „Bauzonen sind Inseln in der Ldw.zone“
- Ldw.zone soll weitgehend von Überbauung freigehalten werden
- Existenzgrundlage für Bauern
- Bodenpreise tief halten

Orientierung an LwG:

- Was ist landwirtschaftliche Nutzung?
 - Produktmodell → Idw. Produkt (egal, ob vom Boden abhängig o. unabhängig (früher Produktionsmodell → Boden als Produktionsgrundlage)
- Multifunktionalität (104/2 BV) → Aufgaben der Ldw.zone: nicht nur Lebensmittelproduktion, auch Landschafts- & Umweltschutz, Offenhaltung des Naturraums, Dauerbesiedlung der Berggebiete, etc.

VSS:

+ **Eignung (für Ldw.funktion)** → primäres Kriterium!

- Geländeform, Bodenqualität, Klimaverhältnisse
- FFF, vom Bund zugeteilt, müssen im kant. Richtplan beachtet werden (26 ff. RPV)

+ **Idw. Bewirtschaftung und produzierender Gartenbau**

- bodenabhängige & -unabhängige Produktion von Pflanzen- o. Tierprodukten
- produzierend!

+ **Gesamtinteresse**

→ auch ungeeignetes Land kann der Ldw.zone zugewiesen werden (→ d.h. Eignung allein keine hinreichende Vss für Zuweisung in Ldw.zone)

- Freihaltung von Grünflächen
- Verhindern von Verwilderung
- Wahrung wirtschaftl. Unabhängigkeit

Bauten & Anlagen in der Ldw.zone (16a, 16b RPG, 34 ff RPV)

- Zonenkonforme B&A:

- **16a/1: für die bodenabhängige Bewirtschaftung (34/1-5 RPV)**

- 34/1-2: Verwendung der Bauten für die Idw. Produktion
z.B. Reitschule nicht zonenkonform
- 34/3: unentbehrlicher Wohnbedarf (inkl. Abtretende Generation)

→ 34/4 RPV: **VSS** (gelten für ganzen 34!)

- **16a/1bis: Biogasherstellungsanlage (34a RPV)**

- **16a/2: zur inneren Aufstockung (36 f. RPV)**

→ Anlagen für bodenunabhängige Produktion; Ziel: Überlebenssicherung
z.B. Nutztierhaltung, bei der Futter zugekauft wird

- **16a/3: Intensiv-Idw.zone (38 RPV, die über eine innere Aufstockung hinausgehen)**

→ Zone muss im Planungsverfahren ausdrücklich für Intensivlandwirtschaft ausgeschieden worden sein!

- Benutzungsverbot (16b RPG)

Bsp. Verbot der Benutzung eines aufgegebenen Bauernhofs als Ferienanlage (BGer)

Schutzzone (17 RPG)

- breite Palette von Schutzziele
- Schutzziel meistens schon durch andere, spezielle Erlasse geschützt z.B. WaG, Denkmalschutz
 - trotzdem Einteilung in Schutzzone notwendig
- Schutzzone meist überörtlich

17/1:

- Gewässer & ihre Ufer
- schützenswerte Landschaften
- Ortsbilder & Denkmäler
- Lebensräume für schutzwürdige Tiere & Pflanzen

17/2: Andere geeignete Massnahmen (statt Schutzzone)

Bauten & Anlagen in der Schutzzone

Grundsätzlich Nicht-Baugebiet

Zonenkonforme Baute:

§ 60 PBG: Bauten, die dem Zonenzweck entsprechen, die für die Erhaltung der Schutzzone nötig sind

→ alle Nutzungen in der Zone untersagt, die geschützte Sachen beeinträchtigen könnten

Nutzungszonen nach kant. Recht (**PBG**) (15 ff. PBG)

18/1 RPG: kant. Recht darf weitere Zonen vorsehen (Kantone haben freie Hand bei der Gliederung, aber Vorgaben des RPG einhalten)

PBG:

- **Kant. Nutzungsplan**

→ Np, der das ganze kant. Gebiet erfasst

- **Kommunal: Zonenplan**

→ Hauptinstrument der kant. Zonenplanung, kommunal erlassen

• *Bauzone*

→ gegliedert nach Nutzungsart, -dichte & Bauweise

- Wohnzone (45)
- Arbeitszone (46)
- Weilerzone (ländl. Kleinzone)
- Zone für öff. Zwecke (konkretes Bedürfnis, nicht auf Vorrat)
- Zone für Sport- & Freizeitanlagen
- Grünzone
- Deponiezone
- Abbauzone (Bodenschätze, Kies, etc., Rekultivierung)

• *Nichtbauzone*

- Ldw.zone
- Übriges Gebiet (56, Sicherstellung der Flexibilität, Gebiet im Übergang, Zweck noch nicht festgelegt)
- Freihaltezone (wie Grünzone, einfach ausserhalb des Siedlungsgebiets)

• *Schutzzone* (evtl. Unterteilung durch Gemeinde)

Vorgehen:

1. Waldareal ausscheiden & auf Plan deklarieren (Wald → Bundesrecht)
2. Einteilung des Restgebiets in 3 Zonen (neue Zonenarten wären zulässig, aber bundesrechtl. Grundordnung beachten; gemischte Zonen & Überlagerungen zulässig, ausser widersprüchlich)

Verbindlichkeit der Nutzungspläne

→ für jedermann verbindlich!

- Verbindliche Zuweisung der zulässigen Bodennutzung
- Np beschränkt bzw. konkretisiert Eigentumsfreiheit → idR entschädigungslos, ausser materielle Enteignung

- Baubewilligung (konkret-individuell): Vss → u.a. Zonenkonformität (22/2/a RPG, aber Ausnahmen: 23 ff RPG)

5. Sondernutzungspläne & weiteres planungsrechtl. Instrumentarium

(nicht so wichtig wie Rp & Np)

Sondernutzungspläne

Bezogen auf Nutzungsordnung

→ Snp verfeinern Np, immer Sicht aus einem bestimmten Aspekt, Detailregelung (immer nur ein Teilbereich)

→ idR für jedermann verbindlich

→ primär Bebauung z.B. Bau eines Einkaufszentrums (§ 66 PBG, 170 PBG)

→ Ausgestaltung der Vss, damit ein Grundstück wirklich bebaut werden kann

→ gehen über den Np hinaus und widersprechen ihm z.T.

- Bebauungsplan (§ 65 ff. PBG, insb. 65, 68)

z.B. Grünzone einplanen, Bauweise einplanen (z.B. Stadt enge Bauweise)

67: insb. Untergliederung der städtischen Verhältnisse, Dorfzentrum

68: Ausnahmsweise Abweichen vom Np

- Gestaltungsplan (§ 72 ff. PBG, insb. 72, 75)

- befristet (§ 80)

- Etwas grössere Einheit, Gestaltung von Teilen des Np (z.B. Gebäudeabstände, öff. Verkehr)

- Nicht nur Bebauung auch Rundherum

75: Ausnahmsweise Abweichen vom Np

→ Wenn eine B & A dem Bp oder Gp entspricht, so ist sie sicher zonenkonform!

Weiteres planungsrechtl. Instrumentarium

Zur Sicherung der Planung, Freihaltung benötigter Landflächen, Erschliessung, etc.

- Planungszone (27 RPG, § 81 ff PBG)

- Planungssicherungsmassnahmen

- befristet (§ 83)

→ wenn der Np erst noch erlassen o. geändert werden soll (Verfahren braucht Zeit)

- Baulinien (§ 30 ff. PBG)

- Landsicherungsmassnahme, Mindestabstand der Bauten, Sicherheits- & Gesundheitsaspekte, öff. B & A,

→ Freihaltung von Land o. umgekehrt, falls erwünscht, nahe an Baulinie heranbauen (z.B. Luzerner Altstadt)

- Baulinie kommt einem Bauverbot gleich

- Instrument, das im Gestaltungsplan verwendet wird

Landumlegung & Erschliessung

Zur Herbeiführung von Eignung & Baureife

- Landumlegung (§ 86 ff. PBG)

→ Grundstück in Bauzone eingeteilt, aber eher ungeeignet. Zusammenlegung von Grundstücken, Eigentümerverhältnisse werden neu geregelt (Land weggenommen & neu zugeteilt) → Eigentumseingriff (26 BV, 36 BV)

→ der Erschliessung vorgelagert

Güterzusammenlegung (ldw. → Flurbereinigung, forstw.)

- Baulandumlegung

In Bauzone, Neuziehung der Grundstücksgrenzen

- Grenzbereinigung

Optimierung des Grenzverlaufs

- Erschliessung (19 RPG, § 40 ff. PBG)
Erschliessungsplan (Sondernutzungsplan)
- Wasser, Energie, Abwasser

6. Planfestsetzung & -revision

Planfestsetzung (10, 25 RPG)

Phasen:

1. Information & Mitwirkung der Bevölkerung (4 RPG)
→ Gebot einer offenen Informationspolitik. Nicht nur direkt Betroffener, alle die berührt sein könnten
Abs. 2: Behörden müssen Vorschläge der Bev. entgegennehmen, Einwände beantworten (materiell)
Abs. 3: Pläne öffentlich, für jedermann einsehbar
2. Koordination (2 RPG)
→ Planungsträger müssen sich koordinieren, über Planungsrecht hinaus (z.B. Umweltschutz)
3. Schutz des rechtl. Gehörs
 - **Rp:** kein Anspruch auf rechtl. Gehör, da nur behördenverbindlich (Kantone können aber gewährleisten)
 - **Np:** Betroffene Grundeigentümer individuell & in geeigneter Weise anhören
Benachrichtigung:
 - Kant. Nutzungsplan: öff. Auflage (33b/3 PBG)
 - Kommunalen Zonenplan: öff. Auflage & persönlich anschreiben (61/2 PBG)

Dauer: 33b/3, 61/1 PBG
4. Planfestsetzung
Zuständigkeit:
 - **Rp:**
 - Kantonal → Regierungsrat (7/1 PBG) (pro Kanton ein kant. Rp)
 - Regional → Regionalplanungsverband (8/1)
 - Kommunal → Gemeinde (9/1)
 - **Np:**
 - Kantonal → Regierungsrat (17/2/a)
 - Zonenplan → (17/1/a)
 - Bauungsplan → (17/1/b)
 - Gestaltungsplan → (17/1/c)

} Gemeinde
5. Genehmigung
Zuständigkeit:
 - **Rp:**
 - Kantonal → Kantonsrat (7/2 PBG), Bundesrat (11 RPG) (prüft nur Mindestinhalt (vgl. 8 RPG), Rechtmässigkeit)
 - Regional → Regierungsrat (8/3 PBG)
 - Kommunal → Regierungsrat (9/4 PBG)
 - **Np:**
Grundsätzlich 26 RPG: kant. Behörde muss genehmigen, konstitutive Genehmigung
 - Kantonal → keine Regelung, Genehmigung auch durch Regierungsrat
 - Zonenplan → (20/1 PBG)
 - Bauungsplan → (20/1 PBG)
 - Gestaltungsplan → keine Regelung, evtl. 18 PBG

} Regierungsrat

6. Rechtsmittel

- **Rp:** kein Rechtsmittel (13/4 PBG) (z.T. können Gemeinden an Regierungsrat weiterziehen, ansonsten nur Klage wegen Verletzung der Gemeindeautonomie)
- **Np:** mind. 1 Rechtsmittel, Legitimation mind. vgl. Beschwerde in öra (33/2-3 RPG, vgl. 64/3 PBG)

Planrevision

- Rp: 9/2 RPG → VSS

→ Schwelle zum Ändern relativ tief (gewisse Zeiträume einhalten). Da nur behördenverbindlicher Plan

- Np: 21/2 RPG → VSS

- etwas heikler! Da Np grundeigentümergebunden, Vertrauensschutz, Rechtssicherheit
- ABER: kein Anspruch, dass Grundstück immer in derselben Zone bleibt, kein wohlverworfenes Recht!
- je neuer ein Plan desto stärker die Rechtssicherheit
- je einschneidender der Eingriff desto gewichtiger müssen die Gründe sein
- bei geringfügigen Anpassungen sind die Anforderungen etwas tiefer (BGer)

→ Revision funktioniert nach denselben Regeln wie die Planfestlegung

3. Baurecht

1. Grundsätze

- Grösstenteils kantonal geregelt vgl. PBG Abschnitt E, D
- Planungsrecht ist umfassender, klassisches Baurecht dadurch geschluckt

Materielle Bauvorschriften = Grundanforderungen an Bauten & Anlagen

Formelle Bauvorschriften = Baubewilligung & Bauverfahren

Öff. Baurecht ↔ privates Baurecht

Baupolizeirecht (historisch) = Baurecht als Schutz von Gütern, Abwehr von Gefahren bei Errichtung, Abbruch, etc. von Bauten

Bauten & Anlagen

VSS nach Bundesrecht (müssen nicht alle erfüllt sein):

+ **künstlich geschaffen**

+ **auf Dauer angelegt**

+ **feste Beziehung zum Erdboden**

+ **geeignet, die Vorstellung über die Nutzungsordnung zu beeinflussen (äusserliche Veränderung)**

+ **Umweltbeeinträchtigend**

→ räuml. Veränderung, die eine vorgängige Kontrolle rechtfertigt

↓ Folge: Bewilligungspflicht (22 RPG)
(Bsp. vgl. Notizen)

Baurecht & Eigentumsgarantie

idR keine enteignungsähnliche Wirkung!

Intensität technischer Vorschriften reicht nicht für Entschädigung

→ laut BGer etwas aufgelockert, Einzelfall

2. Zonenkonformität

- Scharnier zw. Raumplanung und Baurecht
- Bauvorhaben muss dem Zweck der Zone entsprechen (Ausnahmen)

Konformität mit Bauzone

15 RPG

§ 35/2 PBG: Unterteilung der Bauzone → K gegeben, wenn sie der Zweckbestimmung der Nutzungsordnung entspricht (z.B. keine Bürogebäude in Freizeitzone)

§ 36 PBG: Bau- & Zonenreglement

Ausnahme: 23 RPG

Konformität mit der Ldw.zone

16a, 16b RPG

Ausnahme: 24 ff. RPG

Konformität mit Schutzzone

17 RPG

§ 60 PBG

Ausnahme: 24 ff. RPG

3. Erschliessung

19 RPG wichtig!
§ 117 ff PBG

- keine Erschliessung, keine Überbauung des Grundstücks! → zwingende Vss für Baubewilligung, egal welche Zone (22 RPG)
- Herbeiführung der Baureife
- (- Erschliessung gibt keinen Anspruch auf Umzonung in Bauzone) ausser Vertrauensschutz

Erschliessungsanforderungen

Rechtsprechung: Erschliessung muss für die Art des Gebäudes verhältnismässig sein, einzelfallabhängig

- **Hinreichende Zufahrt**
- **Erforderliche Wasser-, Energie-, Abwasserleitungen**
→ unbestimmte Rechtsbegriffe, kant. Recht kann genauer ausführen z.B. 118/2 PBG „genügende Zugänglichkeit für öff. Fahrzeuge und Zubringerdienste“
(Telefon- & Fernseekabel nicht zwingend)

Erschliessungspflicht

→ grundsätzl. Erschliessungspflicht des Gemeinwesens (19/2 RPG)

Erschliessungsprogramm (Plan der Erschliessungsreihenfolge)

- ABER: keinen Anspruch auf Erschliessung
- Erschliessungsprogramm nur behördenverbindlich
- idR in der Form eines Rp z.T. auch Np
- Kanton o. Gemeinde legt selber fest
- Zeithorizont 15 J. (15/b RPG), man kann auch Etappierung vornehmen
→ keine Erschliessung in dieser Zeit? Anpassung der Np, evtl. Auszonung
- Überwachung der Erschliessung (32 RPV; Kanton überwacht Gemeinde)
(Kommunaler Erschliessungsplan (40 ff. PBG))
→ Möglichkeiten Grundeigentümer? (19/3 RPG)
- Selber Erschliessung durchführen
- O. Gemeinde bevorschussen

Rechtsanspruch auf Erschliessung?

- aus Eigentumsgarantie (26 BV) nicht ableitbar (kein Anspruch auf positive Leistung des Bundes, nur Abwehrrecht)
- aus 19/3 RPG nicht ableitbar, nur:
 - Anspruch auf Selbsterschliessung
 - Anspruch auf Bevorschussung des Gemeinwesens

Finanzierung der Erschliessung

Lastenverteilung

→ Erschlossenes Bauland ist mehr Wert als nicht erschlossenes. Darum Finanzierung nicht nur durch Gemeinde. Profiteure in Bezahlung einbinden

→ Erschliessungsbeiträge

→ Geregelt durch kant. Recht (vgl. 19/2 RPG, 2. Satz WEG 6, 42/3 PBG)

- Vorzugslasten (Kausalabgabe)
→ Gebühr um Anschluss zu erhalten, einmalig. Gar nicht tatsächlicher Anschluss, nur Möglichkeit
- ≠ Anschlussgebühren (tatsächl. Anschluss, einmalig)
- ≠ Benützunggebühren (laufende Nutzung, verbrauchsabhängig, wiederkehrend)

Bemessung:

- Perimetersystem (42/3 PBG)
Massstab ist Grundstücksfläche bis zu einem gewissen Abstand weg von z.B. der Strasse (Tiefe berücksichtigt)
→ mehr Fläche, mehr bezahlen
- Anstössersystem (klassisch)
Wer hat mehr Anteil an der Strasse, Länge des Grundstücks an der Strasse
→ den Wertzuwachs exakt zu erfassen ist nicht möglich!

4. Bauvorschriften

(nicht so wichtiges Kapitel)

- traditionelles Baurecht
- technisches Baurecht
- typisch kant. Recht, keine Regelung im Bundesrecht
- Kompetenz: fast ausschliesslich kant. Zuständigkeit

Instrumente der Bauvorschriften

(vgl. Notizen)

- Nutzungsziffern (§ 23 ff. PBG)
- Abstandsvorschriften (§ 120 ff. PBG)
- Gebäudelänge, -breite, -höhe, Geschoszahl (§ 138 f. PBG)
- Offene & geschlossene Überbauung (Bauweise)
- Schutz des Orts- und Landschaftsbilds (§ 140 ff. PBG)
- Sicherheit (§ 145 ff. PBG)
- Schutz der Gesundheit (§ 150 ff. PBG)
- Ausstattung (§ 158 PBG)
- Sonstige (Energie § 163 ff., Hochhäuser § 166 ff., Einkaufszentren § 169 ff., Camping 173 ff. PBG)

5. Baubewilligung

→ formelles Baurecht

- Bedeutung: Einem Bauprojekt stehen keine Hindernisse aus dem öff. Recht entgegen (Behördliche Erklärung) → zonenkonform & mat. Baurecht erfüllt
- Prävention nicht konformer Bauten (ansonsten unwirtschaftlich)
- Repression → zentrales Verfahren, in welchem die Einhaltung der Vorschriften überprüft wird (während o. nach Fertigstellung)
- Anspruch auf Erteilung der Baubewilligung, wenn Vss erfüllt sind (vgl. 22 RPG)
- Nichterteilung nur aus Gründen, die im Gesetz geregelt sind (nicht z.B. Wirtschaftlichkeit, öff. Meinung)

Baubewilligungspflicht

Sachlicher Geltungsbereich:

- Grundsätzl. für alle Bauten & Anlagen (22 RPG) (nicht nur Neubauten, auch Wiederaufbau, Umbau, Anbau, Zweckänderung, Renovation, die über das übliche Mass hinausgeht § 184/2 PBG)
- Ausnahmen (184/3 PBG):
 - Vereinfachtes Verfahren (§ 198 PBG, z.B. befristete Bauten, andere Farbe)
→ Annahme keine öff. o. privaten Interessen dagegen
 - Bewilligungsfrei (z.B. Sandkiste, Gartenwege)
→ nach gewöhnlichem Lauf der Dinge kein Interesse der Öff. O. Privater an präventiver Kontrolle

- im Zweifel lieber Baugesuch einreichen o. bei Gemeinde nachfragen
- Zusätzliche Bewilligung (aus Spezialgesetzen z.B. Rodungsbewilligung)
- Nebenbestimmungen (Auflagen & Bedingungen)

Persönlicher Geltungsbereich:

→ für den Bauherrn, privat & öffentlich (ausser wenn ausdrückl. Ausnahme für Bundesbaute vorhanden)

Zeitlicher Geltungsbereich:

→ intertemporales Recht

- allg. die Rechtslage, die zum Zeitpunkt des Erlasses der Baubewilligung gegolten hat
- spätere Änderungen der Rechtslage nur beachtlich, falls zwingende Gründe (anders wenn Baugesuch erst bearbeitet wird)

VSS (22 RPG):

(+Baute & Anlage)

+ Erschliessung

+ Einhaltung der Bauvorschriften (kant. Recht)

+ Zonenkonformität (Zweck der Zone)

Ausnahmen

- Erschliessung → keine Ausnahme
 - Bauvorschriften → evtl. Ausnahmen im kant. Recht z.B. § 133 PBG
 - Zonenkonformität → Ausnahmen möglich! → Ausnahmebewilligung
 - Ausnahmen sind systemnotwendig, systemkonformes Korrekturmittel (BGer), ziemlich häufig (Nutzungsordnung darf aber nicht mit Ausnahmen unterlaufen werden, z.T. muss Zonenänderung gemacht werden Bsp. Einkaufszentren, Sportanlagen)
 - Ausnahmen innerhalb der Bauzone (23 RPG)
 - § 178 PBG (einzige Ausnahme!!), Bestandesgarantie innerhalb der Bauzone
 - Ausnahmen ausserhalb der Bauzone(24 ff RPG) (Ldw.zone, Schutzzone)
 - abschliessende bundesrechtl. Regelung
 - Ausnahmebewilligung ist von der zuständigen kant. Behörde zu erteilen
 - In Lu: Raumplanungsamt (58 PBV) → RAWI
 - (25/2 RPG; Bewilligung innerhalb Bauzone wäre durch Gemeinde)
- 24 RPG: Bundesrechtl. Grundtatbestand
 - Auffangtb, subsidiär
 - 24a, 24b, 24c RPG: bundesrechtl Spezialtatbestände
 - 24d RPG: kantonrechtl. Spezialtatbestände
 - 37a RPG: Bestandesgarantie für Gewerbebauten
 - 39 RPV: Bauten in Streusiedlungsgebieten

24 RPG: Ausnahmen für B & A ausserhalb der Bauzone (subsidiär, Auffangtb)

VSS:

+ Standortgebundenheit (problematischer Begriff)

→ Baute ist auf einen bestimmten Standort ausserhalb der Bauzone angewiesen, aus technischen o. betriebswirtschaftlichen Gründen (obj. Prüfung; auch bei blossen Erweiterungen)

- Absolute Standortgebundenheit = Gebäude kann nur an dieser Stelle gebaut werden (selten)
- Relative Standortgebundenheit = auch andere Standorte möglich, aber alle ausserhalb der Bauzone
- Negative Standortgebundenheit = Baute in Bauzone nicht möglich (z.B. Schweinestall wegen Geruch)

- Positive Standortgebundenheit = Baute nur ausserhalb Bauzone sinnvoll (z.B. Bergrestaurant am Berg)

→ BGer: +Betrieblich notwendige B & A +dienen ldw. Zweck (nicht blosser Vorwand)

+keine überwiegenden entgegenstehenden Interessen

→ Abwägen, Argumentieren, obj. Gründe, 1,3 RPG

→ evtl. Bewilligung aber mit Auflagen (Verhältnismässigkeitsprinzip)

(oft Wirtschaftl. Interessen vs. Naturschützerische Interessen)

24a RPG: Zweckänderung ohne bauliche Massnahmen

→ Umnutzung ausserhalb der Bauzone (Bsp. Bauernhaus zu Ferienhaus)

VSS:

+ lit. a : keine neuen Auswirkungen

+ lit. b: nicht unzulässig nach anderem Bundeserlass

24b RPG: Nichtlandwirtschaftliche Nebenbetriebe

VSS: (nach Buch)

+ nötiges Zusatzeinkommen für Weiterbestehen des Betriebs (24b/1, 40/2 RPV)

ODER

+ enger sachlicher Zusammenhang zum ldw. Gewerbe (24/1bis)**

= Dienstleistung, die nur von ldw. Gewerbe angeboten werden kann

→ 40/3 RPV

+ Betriebsnähe (40/1 RPV)

Räumlich, sachlich

+ Wettbewerbsneutralität eingehalten (24b/1quater)

+ Anmerkung im Grundbuch (24b/3)

+ nicht mehr benötigte B & A

Ausnahme für **: massvolle Erweiterung können (einmalig!) bewilligt werden (24b/1bis), wenn bestehende Bauten nicht reichen (40/4 RPV)

+ Führung durch Bewirtschafter (vgl. genaueres 24b/2)

Ausnahme für **: Anstellung von Personal zulässig (24b/2)

24c RPG: Bestehende zonenwidrige B & A

→ Bestandesgarantie

Können bestehende, nachträglich zonenwidrige Bauten geändert werden?

VSS:

+ Identität der baute muss gewahrt bleiben (vgl. 42 RPV)

+Vereinbarkeit mit den wichtigen Anliegen der Raumplanung

24c RPG: Kantonalrechtl. Ausnahmen für B & A

→ 181 f. PBG geht nicht über Bundesrecht hinaus, ausser 182 PBG: Zuständigkeit

(182/2: Nichtigkeit falls falsche Behörde entscheidet!)

Abs1: Landwirtschaftliche Wohnnutzung

→ Rustico-Artikel, blosse Umnutzung, Erweiterungen sind zulässig, falls für sinnvolles Wohnnutzung nötig (42a RPV)

+ Baute wird in der Substanz erhalten

+ nur Umnutzung zu Wohnzwecken (auch Ferienwohnung)

Abs. 2: vollständige Zweckänderung

→ Vollständig andere Nutzung eines Gebäudes

+ eine als schützenswert anerkannte Baute

+ ihre dauernde Erhaltung kann nicht anders gesichert werden

→ zu Abs. 1 / 2 kumulativ **Abs.3 lit. a-e**

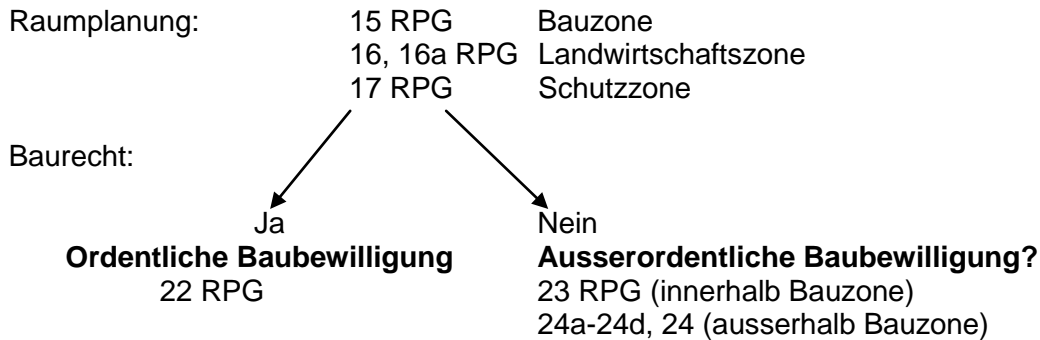
+ lit. a: Baute wird nicht mehr gebraucht

+ lit. b: äussere Erscheinung unverändert

- + lit. c: geringfügige Erweiterung
- + lit. d: Idw. Bewirtschaftung des umliegenden Grundstücks nicht gefährdet
- + lit. e: keine überwiegenden Interessen

SCHEMA - Baubewilligung

- Baute & Anlage (Def. nach Bundesrecht)
- Bauvorschriften (idR unproblematisch, Hinweise in Sachverhalt?)
- Erschliessung (idR unproblematisch, Hinweise in Sachverhalt?)
- Zonenkonformität



6. Baubewilligungsverfahren

→ vorgängige Überprüfung, ob Bauvorhaben mit den Baurichtlinien übereinstimmt

25/1bis RPG (relativ dürftig, Verweis auf kant R)
§ 188 ff. PBG

Ordentliches Verfahren

1. Baugesuch

Wird vom Bauherrn eingereicht in 3facher Ausführung

- *Inhalt* (188/1 PBG, vgl. 62 PBV)
- *Unterzeichnung* (188/2): Bauherrn und allenfalls Grundeigentümer (Einverständnis, dass auf seinem Grundstück errichtet wird)
- *Verfasser* (188/3): qualifizierte Fachleute idR Architekt (aber keine A.pflicht in Luzern)

→ Errichtung eines Baugespanns (191)

2. Behandlung durch die Behörde

Durch erstinstanzlich zuständige Behörde idR kommunale B. → Gemeinde

Summarische Prüfung, Vollständigkeit, evtl. Behebung von Mängeln

- Einleitung des Verfahrens (192)
- Bekanntmachung und Auflage (193) → rechtl. Gehör!
idR 20 t

Informieren der Anstösser mit eingeschriebenem Brief (Lu), evtl. noch andere z.B. Verbände

→ öff. Auflage des Bauprojekts, Einsicht für jedermann, wegen Einsprachen!

3. Einsprachen (194)

→ Verzögerung, Verteuerung, häufig rein schikanös

- Öff.-rechtl. o. private Einsprache, innerhalb der Auflagefrist, zweifache Ausführung, Begründung
- 194/3: Bauherrn & Grundeigentümer ist Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben
- Legitimation für Einsprache kann nach kant. R beschränkt sein (nicht in Lu → Kreis)

der Legitimierten durch Belegen des Interesses beschränkt)

4. Baurechtl. Entscheid

- *Prüfung des Baugesuchs* (195, vgl. 22 RPG SCHEMA)
Falls VSS gegeben, dann Rechtsanspruch auf Erteilung der Baubewilligung
195/1 allenfalls Bedingungen & Auflagen
- *Entscheid & Eröffnung* (196)
→ *Verwaltungsverfügung*
Öffentlichmachung: schriftlich an Bauherr, Grundeigentümer, Einsprecher und
kann. Baudepartement (66 PBV) → ansonsten Bauentscheid nicht öffentlich!
- *Frist* (68/2 PBV)

Vereinfachtes Verfahren

§60 PBV → § 198 PBG

Bei geringfügigen baulichen Massnahmen

→ weil sie keine wesentlichen privaten o- öff. Interessen beeinträchtigen könnten

Verfahrenserleichternde Abweichungen:

- Keine öff. Auflage o. Bekanntmachung
- Keine Anforderungen an Verfasser
- Etc.

Frist (68/1 PBV)

Zeitliche Geltung der Baubewilligung

- *Erlöschen* (201 PBG)

- Innerhalb best. Frist (1 J., Verlängerungsmöglichkeit) Ausnützung der Baubew.
→ Beginn mit Bau
Beginn: Ernsthaftigkeit der Bauabsicht zeigen
- Innerhalb best. Frist Baute fertigstellen (201/1/b) → Verhindern von Bauruinen

- *Widerruf*

- Je weiter der Bau fortgeschritten ist desto schwieriger wird ein Widerruf
→ Interessenabwägung
- Ist die Baute beendet, so ist die Bewilligung grundsätzlich unwiderruflich, ausser
Rechtsmissbrauch bzw. Täuschung o. gewichtige Interessen → evtl. Entschädigung

- *Anwendung neuen Rechts auf bestehende Bauten* (intertemporales R)

→ Bestandesgarantie

Vorentscheid über Baubewilligung

→ noch keine Baubewilligung!

- Hat Verfügungscharakter
- Behörde daran gebunden, ausser es kommt noch zu wesentlichen Änderungen

Baukontrolle & Sanktionen

→ Bauten, die nicht rechtmässig errichtet wurden

- **Baukontrolle:** Kontrolle der Ausführung der Baute (203 PBG), durch Gemeinde o. von ihr
bezeichnete Stelle

↓ Grundsatz: Widerherstellung des rechtmässigen Zustands (209 PBG)

→ Abbruch, evtl. Pflicht zur Rekonstruktion

→ Interessenabwägung: I. des Einzelnen vs. Interesse am Abbruch

Differenzierungen:

1. **Formell rechtswidrig, materiell rechtmässig**

Baute ohne Baubew., entspricht aber dem mat. R

→ nachträgliches Baubewilligungsverfahren & Erteilung der Baubew., evtl. Busse
(BGer)

→ Abbruch wäre sicherlich nicht verhältnismässig

2. **Formell rechtmässig, materiell rechtswidrig**

Baubew.verfahren wurde durchgeführt → Baubew. entweder zu Unrecht erteilt o. Bauherr hat anders gebaut als eingereicht

→ Baute lässt sich mit mat. Baurecht nicht vereinbaren

Frage des Widerrufs! (vgl. oben)

Je länger eine Baute schon fertiggestellt desto schwieriger ist ein Widerruf

→ Vertrauensschutzes vs. Rechtssicherheit (vgl. 3.)

3. **Formell & materiell rechtswidrig**

Baute ohne Baubewilligung & nicht mit mat. Baurecht vereinbar

BGer früher: automatischer Abbruch

BGer heute: Einzelfallabwägung

– Verhältnismässigkeit

Wie gross ist die Abweichung vom mat. R? Wie wichtig sind die Interessen, die verletzt werden?

- Geringfügige Abweichung vom mat. R → kein Abbruch (evtl. Busse)

- grössere Abweichung → idR Abbruch, ausnahmsweise: Umzonung (nachträglich legalisieren; spricht aber etwas gegen die Rechtsgleichheit)
Bsp. Tempelhof von Wetz

– Vertrauensschutz

Berechtigtes Vertrauen? Z.B. falsche behördliche Auskunft o. Behörde unternimmt jahrelang nichts gegen die Baute

Gutgläubigkeit des Bauherrn?

– Zeitablauf

Ausserordentliche Ersitzung (662 ZGB) → nach 30 J. ist Abbruch nicht mehr möglich!

4. Umweltrecht

1. Grundsätze

→ alle Normen die der Erhaltung o. Besserung der natürlichen Lebensgrundlage dienen

Umweltrecht i.e.S. = USG, AusführungsVO

Umweltrecht i.w.S. = auch z.B. WaG, Gewässerschutzgesetz, NHG

Extensiver Umweltbegriff = gesamte Umgebung inkl. Vom Mensch Geschaffenes

Restriktiver Umweltbegriff = natürliche Umwelt, Boden, Luft, Wasser → in CH dieser Begriff, aber auch Dinge, in die der Mensch eingegriffen hat

Nominaler Umweltbegriff = USG, etc.

Funktionaler Umweltbegriff = im gewissen Zusammenhang mit Umweltschutz

Kompetenzen und Rechtsgrundlagen

73 BV: Nachhaltigkeit

74 BV: Umweltschutz

→ umfassende Bundeskompetenz (konkurrierende Bundeskompetenz), Vollzug Kantone (36 USG)

→ viel technisches Recht in den VO, stark von Experten beeinflusst (VO schnell abänderbar, damit Recht mit dem technischen Fortschritt mithalten kann)

Neue Instrumente: Branchenvereinbarungen, Eigenverantwortung

76 BV: Wasser

→ uneinheitlich weite Bundeskompetenz

→ Grundlage für Gewässerschutzgesetz

77 BV: Wald

→ Grundsatzgesetzgebungskompetenz des Bundes

78 BV: Natur- & Heimatschutz

Grundsätzl. Kantonszuständigkeit

→ Umweltrecht ist Querschnittmaterie

Grundprinzipien: (wichtig!)

– **Nachhaltigkeitsprinzip**

- N. im ökologischen Sinne (73 BV)

- Nachhaltige Entwicklung: Drei-Säulen-Prinzip → ökologisch, ökonomisch, sozial (2/2 BV)

→ Erhaltung der natürlichen Ressourcen (ökologisches Verständnis)

- programmatischer Charakter, Umsetzungsauftrag an staatl. Organe

Bsp. 1/1 USG, 20/1 WaG

– **Vorsorgeprinzip**

→ sehr zentral!

- Prävention: Vermeidung, Eingreifen vor Beeinträchtigung

- oft nur Prognosen: Tätigkeit potenziell gefährlich für Umwelt (keine absolute Gewissheit)

- justiziable Teilgehalt, nicht nur programmatisch

→ nicht unmittelbar Rechtsstellung des Einzelnen, aber mittelbar auf R&P des Einzelnen, wenn Behörde verpflichtet ist (Rechtsweisungen an die Behörde)

Bsp. 1/2 USG, UVP, Schaffung von Grenzwerten

– **Verursacherprinzip**

Kostenzurechnungsregel (Internalisierung externer Kosten)

→ Wer den Umweltschaden verursacht hat, soll die Kosten tragen (Abwälzen auf tatsächl. Verursacher)

≠ Gemeinlastprinzip → Kosten werden durch allg. Steuern von der Öffentlichkeit getragen

- Problem: oft ist klassische Kausalitätsprüfung nicht möglich
- V. i. w. S. = Verzicht auf direkten Kausalzusammenhang
(z.B. Verunreinigung des Grundwassers durch Dünger. 50 Bauern im möglichen Gebiet, alle müssen Teilabgabe zahlen, weil einzelner Verursacher nicht ermittelt werden kann → alle die potenziell gefährliche Handlung durchführen)
 - V. i. e. S. = direkter Kausalzusammenhang
 - **Kooperationsprinzip**
 - Mitwirkung
 - bessere Ergebnisse, wenn Private miteinbezogen werden, nicht alleine behördl. Vollzug & Gesetzgebung
 - kooperative Handlungsformen
 - z.B. bei Entsorgungssystemen, Autoverschrottungen
 - Bsp. 41a USG (klassische Kooperationsnorm), 43a USG
 - **Prinzip der einheitlichen Betrachtungsweise**
 - Koordiniertes Vorgehen, Vernetzung im Umweltschutz nötig
 - Kombinationswirkungen → eine Belastung für sich nicht problematisch, aber in Kombination mit anderen schon (schwierig vorherzusehen, unerforscht)
 - Koordinationsgebot
 - Bsp. 8 USG, 44a/1 USG, UVP
 - **Lastengleichheitsprinzip** (nicht mehr so bedeutend)
 - Konkretisierung des allgemeinen Rechtsgleichheitsgebots
 - Lasten für alle Betroffenen gleich verteilen
 - z.B. Emissionsgrenzwerte gelten für neue & alte Bauten

2. Umweltschutz

Zentrale Bereiche (7 USG):

- Luft
- Lärm
- Strahlenschutz
- Umgang mit Organismen
- Umweltverträglichkeitsprüfung
- etc.

Grundbegriffe

Einwirkung = Def. 7/1 USG (vgl. 1 USG, vgl. 684 ZGB). Einwirkungen sind schädlich ab Grenzwert

Emission = was weggeht, Betrachtung am Austrittort

Immission = wo die Einwirkung stattfindet, Betrachtung der Einwirkung beim Betroffenen

Emissionsbegrenzungen (12 USG) =

- Emissionsgrenzwerte
Emissionsgrenzwerte sind verbindlich, können nicht durch die Kantone abgeändert werden (ausser kant. Bauplanungskompetenz)
- Bau- & Ausrüstungsvorschriften
- Verkehrs- & Betriebsvorschriften
Bsp. Glockenläuten Betriebszeit einschränken
- Vorschriften für die Wärmeisolation von Gebäuden
- Vorschriften über Brenn- & Treibstoffe

2stufiges Schutzkonzept:

Bekämpfung an der Quelle (11/1 USG)

1. Emissionsbegrenzung so weit wie wirtschaftlich tragbar & techn. & betrieblich möglich, unabhängig von bestehender Belastung (11/2 USG)

2. Wenn Emissionsgrenzwerte überschritten werden, dann zwingend Massnahmen (11/3, 12) → Verschärfung der Emissionsbegrenzung

Luftreinhaltung

11-14, 16-18 USG

LRV

- Emissionen:

- *Vorsorgliche Begrenzung* (3/1 LRV, techn. Normen) vgl. Anhang 142 LRV
Wenn Emissionsgrenzwerte bei neuer Anlage nicht eingehalten werden → keine Bewilligung o. Erleichterungen
- *Verschärfte Begrenzung* (5, 9 LRV)
- *Sanierungen* (16 ff. USG, 8 LRV)
Bestehende Anlagen sanieren (LRV), evtl. Sanierungsfrist (5 J.) → kein Bestandesschutz wie im RPG (egal, ob Anlage früher rechtmässig war oder nicht), Erleichterungen (17)

- Immissionen:

- *Immissionsgrenzwerte* (Anhang 7 LRV)
Max. zulässige Konzentration eines Schadstoffs in der Luft

- Massnahmeplan:

- falls zu erwarten ist, dass zu hohe Immissionsgrenzwerte (44a USG, 31 LRV)
- Mehrere Verursacher: Gesamtbetrachtung, Gesamtsanierung, Kooperationsprozess, Verteilung der Lasten möglichst gerecht
- behördenverbindlich (keine unmittelbare Verbindlichkeit gegenüber Betreibern der Anlage)

FAZIT: Relativ wirksames Instrument gegen Luftverschmutzung durch Industrie & Heizung

→ immer noch problematisch im Bereich Luftverkehr & Autoverkehr (Ozon, Feinstaub)

Lärmschutz

11-15. 16-25 USG

LSV

→ Möglichkeit den Lärm am Austritt- oder am Einwirkungsort zu reduzieren, mehr Möglichkeiten als bei Luftschutz

- Belastungsgrenzwerte (3-8 LSV):

- *Planungswerte* (23 USG, LSV) → dieser Wert, wenn neu gebaut wird
→ unschädlicher Bereich
In Wohnzonen Wert unter Immissionsgrenzwerten (→ Vorsorgeprinzip)
 - *Immissionsgrenzwerte* (13, 15 USG, LSV)
Schädliche o. lästige Einwirkung ab Grenzwert (Beeinträchtigung der Bevölkerung)
 - *Alarmwerte* (19 USG, LSV)
Wert, der Immissionsgrenzwert überschreitet
→ starke Überschreitung, Sanierung sehr angezeigt
- Differenziert nach Tag & Nacht

- Empfindlichkeitsstufen (I-IV) (43 f. LSV, Anhang)

Im Zonenplan eingetragen

Bsp. III typischerweise Mischzone, nicht mehr geschlossene Wohnzone, IV Industriezone, stark störende Bauten

- Emissionen:

- *Bestehende Anlagen* (Reduktion des Aussenlärms, Schallschutzmassnahmen)
Sanierung (16 ff USG) LSV → falls Immissionsgrenzwerte überschritten werden (vgl. 13 ff. LSV), Erleichterungen (17)
- *Neue Anlagen* (bzw. nach 1.01.1985)
VSS: 11/2 USG + 25 USG

- Immissionen:

- *Bauzone (24 USG)*
- *Gebäude (20 ff. USG)*

FAZIT: Instrument hat versagt, Lärmverschmutzung nimmt zu → „Verlärmung der Schweiz“
Strassen, Flugzeuge, Bahnlinien, (alle in USG privilegiert)

Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP)

10a ff. USG

UVPV

Vorsorgeprinzip (10a/1 USG, 9 UVPV)

→ Vorgängige Prüfung der Umweltverträglichkeit

Inhalt der Prüfung (3/1 UVPV)

→ Überprüfung der Projekte auf Übereinstimmung mit den Umweltschutzvorschriften (USG, Natur, Landschaft, Gewässer, Wald, Jagd, Fischerei, Gentechnik)

Bewilligung?

→ keine zusätzliche Bewilligung, klinkt sich in das ohnehin stattfindende Verfahren ein

UVP-pflichtige Anlagen (Anhang UVPV)

→ 8 Bereiche, 70 Anlagentypen

+ UPV-pflichtige Anlage

+ gewisse Grösse (Schwellenwert, dient der Rechtssicherheit)

+ Neue Anlage (10a/1 USG), **wesentliche Änderung bestehender Anlage** (2 UVPV)

(Anlagen, die zu Beginn nicht UVP-pflichtig waren, durch Änderung überschreiten sie Schwellenwert → werden UVP-pflichtig!)

(auch z.B. wenn befristete Konzession neu wiedergegeben wird)

→ auch bei nicht UVP-pflichtigen Anlagen wird eine Prüfung auf Übereinstimmung mit den Umweltschutzvorschriften durchgeführt (4 UVPV) → aber nicht im formellen Verfahren!

Durchführung der UVP

- *Bestimmung des massgeblichen Verfahrens*

Welches ist Leitverfahren (5 UVPV)?

1. Die Behörde, die sowieso entscheidet

2. Mehrere Behörden?

→ Anhang UVPV (Anlagentyp → massgebliches Verfahren)

3. Im Anhang nicht bestimmt?

→ kant. R bestimmt Verfahren (vgl. Ausführungsbestimmungen, Lu: z.B. UmweltschutzVO)

Oft einfach Baubewilligungsverfahren, u.U. auch Plangenehmigungsverfahren o. Sondernutzungsplan

- *Umweltschutzfachstelle* (Bund: BAFU, Lu: Dienststelle für Umwelt und Energie)
42 USG, Experten

- *Umweltverträglichkeitsbericht* (Voruntersuchung, Inhalt, Form)

Bauherr hat Bericht zusätzlich zum Baugesuch zu erstellen (10b USG) idR durch Planungsbüro, Fachleute

- *Beurteilung des Berichts durch die Fachstelle*

10cUSG, 17 UVPV

- *Entscheid durch die zuständige Behörde*

19 UVPV, Entscheid der Fachstelle ist formeller Bestandteil & ist zu berücksichtigen

→ er ist aber nicht binden für zuständige Behörde

(Sonderfall mehrstufiges Verfahren)

Öffentlichkeit (10d USG)

→ Berichte & Ergebnisse für jedermann einsehbar

FAZIT: UVP-Verfahren wurde als sinnvoll beurteilt, um extreme Auswüchse zu verhindern.
Im Rahmen der Voruntersuchung, Verbesserung der Projekte, z.T. sogar Verzicht auf sie
- Wirtschaft → zu langsam, zu teuer
- Umweltschutz → zu lasch

3. Waldrecht

→ in der Praxis relativ unwichtig
→ Zunahme des Waldes in der Schweiz (seit einigen Jahrzehnten)

Ziele (1 WaG) → Wald erhalten, als Lebensgemeinschaft schützen

Waldfunktionen (1/c WaG, vgl. 77 BV) (wichtig!)

- Schutzfunktion = vor Naturereignissen (Lawinen, Erdbeben, etc.)
- Wohlfahrtsfunktion = Erholungsraum für Bevölkerung, Lebensraum für Flora & Fauna, Wasservorräte, etc.
- Nutzfunktion = Holz als Rohstoff, Energieträger, etc., Bewirtschaftung des Waldes

Waldbegriff

dynamischer Waldbegriff

+ qualitativ (2/1-3 WaG)

„ nicht überall wo Bäume stehen ist Wald und umgekehrt“

→ Fläche, die mit Wald bestockt ist (Waldbäume o. Sträucher), optische Erscheinung

→ Entstehung, Nutzung & Bezeichnung im Grundbuch ist irrelevant!

2/2 WaG: auch Waldstrasse, Tessiner Kastanienbäume, etc.

2/3 WaG: kein Wald z.B. Christbaumschule, Parkanlage, 13 WaG: Wald in Bauzone hineingewachsen → kein Wald

+ quantitativ (2/4 WaG, 1 WaV, § 2 KWaG)

→ Gewisse Ausdehnung des Waldes nötig (Fläche), isolierte Baumgruppe reicht nicht
Kantone bestimmen innerhalb des vom Bund vorgegebenen Rahmens

Waldfeststellung (10 WaG)

→ Verfügung

→ muss getroffen werden, wenn Bauzone an Wald grenzt (10/2)

Rodung (99 % bauliche Massnahmen)

- Rodung = dauernde oder vorübergehende Zweckentfremdung des Waldbodens (4 WaG)

- Rodung ex lege = Zuweisung von Wald in Nutzungszone (12 WaG), ausser in Schutzzone!

- keine Rodung:

- forstliche Bauten & Anlagen

- nicht forstliche Kleinbauten (z.B. Fitness-Parcour, Spielplätze, kleine Hütte)

Grundsatz: Rodungsverbot (5/1 WaG)

Ausnahme: Ausnahmebewilligung (5/2 WaG, Zuständigkeit 6 WaG)

VSS:

+ Interessenabwägung (wichtige Gründe vs. Walderhaltung)

+ Standortgebundenheit

+ der Nutzungsplanung entsprechen (Vgl. Zonenkonformität)

+keine erhebliche Gefährdung der Umwelt

→ falls Bewilligung erteilt:

- Realersatz (7 WaG, typischerweise) → Wiedererrichtung (heute umstrittene Praxis)

- Ausnahmen:

- Zur Schonung in anderer Gegend Realersatz

- Verzicht auf Realersatz, Ersatzabgabe (8 WaG, in Praxis häufig)
- Massnahmen zum Umweltschutz

Wald & Planungsrecht

18/3 RPG: Verweis auf WaG

→ Wald wird bei der Nutzungsplanung ausgeschieden

- Wald muss keine Nutzungszone zugewiesen werden (Zuweisung in Schutzzone wäre zulässig, andere Zone → Rodung ex lege 12 WaG)
- Abgrenzung Wald ↔ Bauzone: Feststellungsverfahren (10/2 WaG)

Wald & Baurecht

Grundsatz: generelles Bauverbot

- forstliche B & A

VSS (analog 16, 16a RPG):

+ dient dem Waldbewirtschaftung

+ verstösst nicht gegen öff. Interessen (keine überwiegenden Interessen)

z.B. Waldstrasse, Holzlagerstätte, Holztransportanlage

Verfahren (merken!)

1. ordentliche Baubewilligung (22 RPG)

2. Einwilligung der kant. Forstbehörde (14 WaV), vorgängige Anhörung

- übrige B & A (nicht zonenkonforme Bauten)

1. Ausserordentliche Baubewilligung (24 ff RPG)

2. Rodungsbewilligung (5/2 WaG)

(→ wird sehr selten erteilt!)

Sonstige Regelungen

(vgl. Notizen)

Vollzug

Kantonale Rodungsbewilligungsstelle:

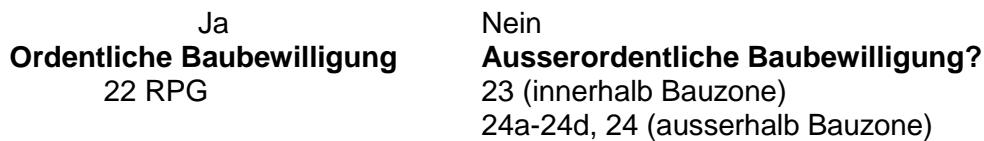
→ Lu: Dienststelle Landwirtschaft und Wald (Bau-, Umwelt- Wirtschaftsdepartement)

SCHEMA- Baubewilligung & Rodungsbewilligung

1. Baubewilligung

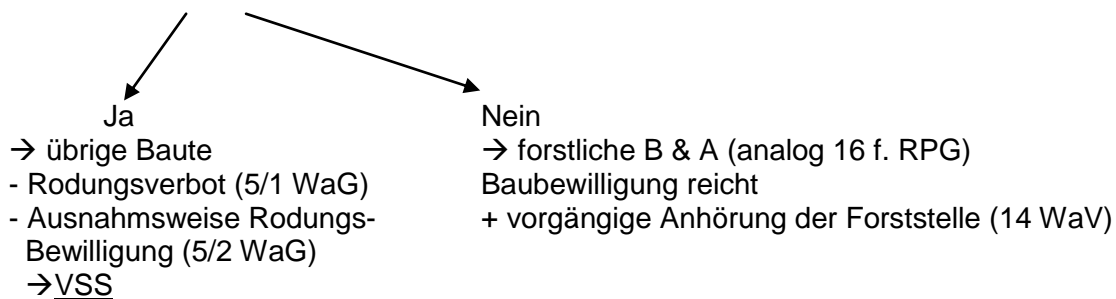
- **Baute & Anlage** (Def. nach Bundesrecht)
- **Bauvorschriften** (idR unproblematisch, Hinweise in Sachverhalt?)
- **Erschliessung** (idR unproblematisch, Hinweise in Sachverhalt?)
- **Zonenkonformität**
Raumplanung: analog 16, 16a RPG (ausser, wenn Wald in andere Zone hineingewachsen o. Schutzzone)

Baurecht:



2. Rodungsbewilligung

- **Waldbegriff** (2 WaG) → beachte 13 WaG bei Bauzone: Wenn Wald in Bauzone wächst → kein Wald
- **Rodung** (4 WaG)



5. Natur- & Heimatschutz

- kulturelles Erbe & Landschaftsschutz (relativ weiter Begriff), auch was der Mensch geschaffen hat
- Kulturland, kulturelles Erbe, Bauten (andere Länder: Denkmalschutz), Ortsbilder (CH Besonderheit)

Zweck (1 NHG):

- nutzende Erhaltung, Schonung, Unterstützung von Organisationen, heimische Tier- & Pflanzenwelt, biologische Vielfalt erhalten, Schutz der Natur- & Kulturgüter

Instrumente

Von Abwehr bis pos. Entwicklungsmassnahmen

Kompetenzen

78 BV

- Grundsatz: Kantone zuständig (78/1)
- Ausnahme: Bund
 - N-, H-, Denkmalpflege bei Erfüllung von Bundesaufgaben (78/2, 2-12b NHG)
 - Unterstützung (78/3, 13-17a NHG)

- Arten-, Biotopschutz (78/4, 18-23 NHG)
- Moore (78/5, 23a ff. NHG)

→ NHD-Schutz bei Erfüllung von Bundesaufgaben!!

- Def. 2 NHG (z.B. Nationalstrassen, Infrastruktur, Nachrichtenübermittlung, Energie, etc.)
- Gilt auf für Kantone, wenn sie Bundesaufgaben erfüllen (3 NHG) d.h. wenn Kanton Bewilligung nach Bundesrecht ausstellt
z.B. ausserordentliche Baubewilligung (24 ff RPG), Rodungsbewilligung (5 WaG) (nicht z.B. bei Erstellung der Nutzungspläne des Kantons)
- dann müssen NHG-Aspekte geprüft werden (bei der Interessenabwägung)

Schutz der einheimischen Tier- & Pflanzenwelt (18 ff NHG)

Artenschutz = Bestand Tier- & Pflanzenart (20), Wiederansiedlung ausgestorbener Arten, fremde Tierarten ansiedeln (23)

Biotopschutz = Gesamtkonstrukt, Erhaltung & Förderung des ökologischen Lebensraums rote Listen → bes. gefährdete Arten

ökologischer Ausgleich → An anderer Stelle errichten, was beeinträchtigt wird

Schutzobjekte

- Schutzzonenobjekte (17 RPG, § 12-14 LU)

→ gewisse Objekte in Schutzzone bes. schützenswert z.B. Gewässer, Ortsbilder, Tierarten, Pflanzen, Landschaften, Kulturlandschaften, Bauten

- Inventare

→ Schutzobjekte, die bes. hervorgehoben werden

→ Kantone müssen sich an Inventare halten

- Objekte von nationaler Bedeutung (5 f. NHG, BLN, ISOS)
→ von BRa erlassen, schweizweit einzigartige Objekte
- Objekte von regionaler & lokaler Bedeutung (§ 15-20 LU)
- Biotop- & Moorschutz
- Parkanlagen, Naturparks (seit 2007)

Bedeutung des Eintrags? → **Interessenabwägung**

- Eine Beeinträchtigung des geschützten Objekts ist besonders schwer zu rechtfertigen → bes. Schutz

+ Rechtfertigung nur, wenn mind. gleichwertiges Interesse, das also ebenfalls von nationaler Bedeutung ist! (6/ 2 NHG)

Schutzmassnahmen (Instrumente)

(Grundsätze des RPG)

1. **Schutzobjekt** bezeichnen & örtlich bestimmen (problematisch bei Tierarten)
2. **Schutzziel**
 - idR Erhaltung im gegenwärtigen Zustand
 - Wenn Objekt geschädigt → Rückversetzung in natürlichen Zustand (z.B. begradigtes Flussbett wieder natürlicher Verlauf)
3. **Gefährdung** prüfen, was droht?
4. Schutzmassnahmen
Schutzziel ↔ Gefährdung
→ Massnahme muss Gefährdung verhindern
→ pos. Tun o. Dulden der Massnahme durch öff. Hand

Einzelne Instrumente (Zonen, Inventare, Verfügungen, Vereinbarungen, Expropriation)

Eingriffe in Schutzobjekte

→ Bewilligungspflicht für Eingriff (Baubew., Rodungsbew., naturschutzrechtl. Aspekte werden bei der **Interessenabwägung** geprüft)

Grundsätze:

- ungeschmälerter Erhaltung
→ Eingriff immer nur so, dass das Schutzobjekt möglichst ungeschmälert erhalten bleibt
- Schonung (Mindestmass)
- Wiederherstellung & angemessener Ersatz (ökologischer Ausgleich, Ersatzabgabe)
→ z.B. 18/ 1^{ter} NHG

Vollzug (Fachstellen für N-, H- & D.schutz)

Bund: BA für Umwelt (BAFU), für Kultur (BAK), für Strassen (ASTRA)

Lu: Dienststelle für Umwelt und Energie (Bau-, Umwelt- & Wirtschaftsdepartement)

5. Horizontale Fragen

1. Koordination

U.U. mehrere Bewilligungen aus verschiedenen Rechtsbereichen für dasselbe Projekt nötig
→ ohne Koordination würden z.B. 5 voneinander unabhängig ablaufende Bew.verfahren bei versch. Behörden ablaufen
→ wirtschaftlich unattraktiv (Standortwettbewerb)

Inhaltliche Koordination = Verfahren beinhalten oft inhaltlich ähnliche Punkte (z.B. Umweltschutz) → materielle Koordination

Verfahrenskoordination = nur eine Behörde zuständig, interne Koordination mit den anderen
→ formelle Koordination

3 Schritte:

1. Eine Behörde muss erkennen, dass für ein Projekt mehrere Bew.verfahren nötig sind
Welche Vorschriften sind einschlägig? Welche Verfahren?
2. Wer führt die Verfahren durch? Verhältnis der versch. Gesetze? Eine Vorschrift lex specialis? Abschliessende Regelung?
3. Falls Gesetze nebeneinander anwendbar → Koordinationsbedarf (nur dann!)

3 Modelle:

- Separationsmodell = Verfahren möglichst voneinander trennen (keine Koordination, so dass sie eigenständig sind. Werden ohne Berührung getrennt durchgeführt)
- Konzentrationsmodell = alle Verfahren verdichten. Eine Behörde führt alle Verfahren durch, sie erteilt alle nötigen Bewilligungen selbst
→ muss im Gesetz vorgesehen sein!
→ bundesrechtliches Modell
- Koordinationsmodell = Entscheidungskompetenzen bleiben bei den versch. Behörden, inhaltliche Abstimmung
→ Anspruchsvollstes Modell
→ kantonrechtl. Modell

Koordinationspflicht

→ rechtl. Verpflichtung zur Koordination

- Verfassungsmässige:

BGer: Verfassungsrechtl. Ordnung braucht Koordination

75/3 BV

Prinzip der ganzheitlichen Betrachtungsweise (speziell für Raumplanung)

- materielle:

BGer: enger Sachzusammenhang, dann ist Koordination vorzunehmen (25a RPG, z.B. 24/b RPG)

- formelle:

z.B. 33/4 RPG, 1 RPG, UVP

Koordinationsinstrumente

- Baubewilligung:

- Kantonalrechtlich (Koordinationsmodell)
 - 25a RPG
 - + **Verfügungen mehrerer Behörden für Projekt nötig** (auch, wenn eine Behörde mehrere Verfügungen → in Gemeinde übernimmt eine Behörde oft mehrere Aufgaben)
→ **Eine Behörde wird zur Koordinationsbehörde ernannt** (25a/1), bzw. ein Leitverfahren wird bestimmt
- Systeme:

- Leitverfahrensystem = Eine beteiligte Behörde wird zur Leitbehörde erklärt (oft Baubehörde)
- Koordinationsstelle = kant. Behörde, die nicht beteiligt ist (Drittbehörde) → eher selten
- Aufgaben der K.b. (25a/2) formell, materiell
- Welche ist Koordinationsbehörde? → § 192a PBG, § 64 f. PBV
 1. **Regierungsrat, falls beteiligt** (lit. a; selten)
 2. **Leitbehörde nach UVP-Verfahren** (lit. b; egal, ob dieses erforderlich)
 3. **Baubewilligungsbehörde** (lit. c, subsidiär)
- 33/4 RPG: Rechtsschutz, einheitliche Rechtsmittelinstanz
- Ziel der Koordination: Unvereinbarkeiten verhindern
Grundsätzlich möglich, dass eine Bewilligung erteilt wird und andere nicht
→ in der Gesamtheit: Koordinationsbehörde erteilt Bewilligung nicht, sobald nur eine Bew. nicht erteilt wird!
Wenn sich zwei Behörden nicht einigen können?
→ Bereinigungsgespräch
Falls keine Einigung, so hat idR die hierarchisch höhere Behörde den letzten Entscheid
- Bundesrechtlich (Konzentrationsmodell):
 - Koordinationsbehörde steht in **Spezialgesetz**
Bundeskoordinationsgesetz (1999) → Mantelgesetz, mit dem andere Gesetze gesammelt geändert wurden, 18 Gesetze revidiert, mit einem Schlag Konzentrationsmodell
→ heute stehen Änderung in den Spezialgesetzen z.B. im WaG
Ziel: Ein Verfahren, ein Entscheid, ein Rechtsmittelweg
 - Leitbehörde ist projektspezifische Fachbehörde
 - bei Bundesprojekten (z.B. Nationalstrassen, Eisenbahn, Atomenergie)
 - Leitbehörde fällt Gesamtentscheid, andere Behörden können Stellung nehmen (z.B. BAFU)
 - Bereinigungsverfahren
 - Enteignungsverfahren integriert
 - weitere Verfahrensoptimierungen
 - Verhältnis Bundesrecht ↔ Kantonales Recht
→ dort, wo Platz bleibt für kant. R, dieses auch weiter durchführen. Konzentration nur für bundesrechtl. Teil

- UVP

- Raumordnungspolitik des Bundes

2. Rechtsschutz

→ 6 EMRK gilt im Raumplanungsrecht

Kant. Verfahrensrecht → bei Verfügungen und Plänen kantonaler Behörden

Bundesrechtl. Verfahrensrecht → bei Verfügungen und Plänen von Bundesbehörden

Kantonaler Rechtsschutz

(wichtig bei Prüfung: Fristen der Rechtsmittel beachten!)

→ gegen Rechtszüge des Planungs- & Baurechts, die in den Kantonen beginnen

→ Mindestanforderungen aus dem Bundesrecht (86/2 BGG, 33/2-4 RPG)

Baubewilligungsverfahren

- **Veröffentlichung des Baugesuchs**
→ Einsprache (194 PBG), kein Rechtsmittel
Funktion? Wichtig, damit man später für Rechtsmittel die Beschwerdelegitimation hat (207/2 PBG)

- **Bauentscheid**
 1. Verwaltungsgerichtsbeschwerde an VerwGericht (206 PBG)
 2. Beschwerde in örA am BGer (BGG)

Planungsverfahren

- **Richtplanung**
Behördenverbindlichkeit (9(1 RPG, 13/4 PBG), darum kein Rechtsmittel
ABER: Mitwirkungsrecht (10/1, 4/1-2 RPG, 13/1-3 PBG)
→ z.T. können Gemeinden an das kant. Parlament weiterziehen, ansonsten nur Klage wegen Verletzung der Gemeindeautonomie möglich
- **Nutzungsplanung**
Grundeigentümerverbindlichkeit
 - **Auflage des Planentwurfs**
→ Einsprache (33/2-3 PBG: kant. Nutzungsplan, 64/2,5 PBG: kommunaler Zonenplan)
Funktion? Wichtig, rechtl. Gehör wahren → Beschwerdelegitimation (207/2)
 - **Beschluss über den Nutzungsplan**
 - Kant. Nutzungsplan
 1. Verwaltungsgerichtsbeschwerde an VerwGer (206 PBG)
 2. Beschwerde in örA ans BGer
 - Kommunaler Zonenplan, Bau- & Zonenreglement
 1. Verwaltungsbeschwerde an Regierungsrat (63/3 PBG, Plan wird ja von Rr genehmigt)
 2. VerwGer (64/3 PBG)
 3. Beschwerde in örA ans BGer

Beschwerdelegitimation

33/3/a RPG → Verweis auf 89 BGG:

+ Teilnahme am Verfahren der Vorinstanz

+ bes. berührt

+ schutzwürdiges Interesse

→ 207 PBG (wichtige Bestimmung)

Rechtsschutz auf Bundesebene

Verfügungen von Bundesbehörden (aufgrund eidgenössischen Planungs- & Baurechts)

→ normalerweise Rechtsweg im Spezialgesetz

1. IdR Beschwerde ans BVerwGer (31 VGG)
2. Beschwerde in örA ans BGer

Verfügungen von kant. Behörden (zu Bundesrecht)

Vgl. oben

→ Nach 34/1 RPG gelten für die Rechtsmittel an Bundesbehörden, die allg. Bestimmungen über die Bundesrechtspflege

→ gegen letzte kant. Entscheide → Beschwerde in öff-rechtl. Angelegenheiten (82 ff. BGG)

Beschwerdelegitimation

37 VGG → 48 VwVG

89 BGG:

+ Teilnahme am Verfahren der Vorinstanz

+ bes. berührt

+ schutzwürdiges Interesse (aktuell, rechtlicher o. tatsächlicher Art)

- Verfügungsadressat
- Drittbetroffener? Wenn er stärker betroffen ist als jedermann z.B. Schattenwurf, Lärm, Ästhetik, etc. → relevant ist räumliche Beziehung zum Objekt („Nachbar“)

- Einzelfallentscheid
- Behördenbeschwerde: Behörde selbst, insb. BA für Raumentwicklung (48/4 RPV), Kanton, Gemeinde (34/2 RPG)
- Verbandsbeschwerde: im Raumplanungsrecht sehr wichtig (NHG, USG)
 - Ideelle
 - Egoistische (Interessen der Mitglieder)
 VSS: + statutarisch dazu ermächtigt +Partei- und Prozessfähigkeit

Rechtsschutz im Umweltrecht

- auf Bundesebene

z.T. Verweis auf Bundesrechtspflege
54 USG, 45 WaG, etc → 89 BGG

- Kantonaler:

z.T. Verweis auf VRG
z.T. bestimmte Rechtsmittel normiert

- Beschwerdelegitimation

Wichtig, was ist das Einsprachebegehren?

- *Immissionen* → 207 PBG → 55 USG: Beschwerderecht Umweltschutzorganisationen (vgl. Tabelle in VBO)
 - 57 USG: Behördenbeschwerde
 - 58 USG: Gemeindebeschwerde
- *Naturschutz* → 207 PBG → 12 NHG: Beschwerderecht Organisationen (vgl. VBO)
- 46/3 WaG → Verweis auf 12 NHG

3. Entschädigung

Vgl. Enteignung (oben)