

Marc Baumann

# Repetitorium Planungs-, Bau- und Umweltrecht

Kurz gefasste Darstellung mit  
Schemata, Übungen und Lösungen

**orell füssli** Verlag

# Inhaltsverzeichnis

---

<b>Vorwort</b>	<b>5</b>
<b>Inhaltsübersicht</b>	<b>6</b>
<b>Literaturverzeichnis</b>	<b>16</b>
<b>Abkürzungsverzeichnis</b>	<b>18</b>
<b>1. Hauptteil Planungs- und Baurecht</b>	<b>25</b>
<b>1. Teil Planungsrecht</b>	<b>26</b>
A. Übersicht und Einführung	26
1. Übersicht	26
2. Einleitender Hinweis	26
3. Das RPG als Rahmengesetz	27
4. Zweck und Begriff der Raumplanung	27
5. Planungsinstrumente von Bund, Kanton und Gemeinde in der Übersicht	28
5.1 Planungsinstrumente des Bundes	28
5.2 Die Planungsinstrumente von Kanton und Gemeinde in der Übersicht	29
B. Planungspflicht und Planungsgrundsätze des RPG	30
1. Planungspflicht	30
2. Planungsgrundsätze	31
2.1 Rechtsnatur und Übersicht	31
2.2 Förderung und Schutz der Wirtschaft	31
2.3 Landschaftsschutz	31
2.4 Siedlungsgestaltung und -begrenzung	31
2.5 Öffentliche Bauten und Anlagen	31
2.6 Die Planungsgrundsätze aus politischem Blickwinkel	32
C. Die Richtplanung	32
1. Rechtliche Grundlagen	32
2. Stellung im planerischen Stufenbau	32
3. Funktion und Inhalt des Richtplans	32
3.1 Funktion	32
3.2 Inhalt	33
4. Form und Arten von Richtplänen	33
4.1 Form	33
4.2 Arten	34
5. Verbindlichkeit von Richtplänen	34
5.1 Persönlich	34
5.2 Sachlich	34
6. Zuständigkeit und Verfahren	34
6.1 Zuständigkeit	34
6.2 Verfahren	35
D. Die Nutzungsplanung	35
1. Rechtliche Grundlagen	35
2. Stellung im planerischen Stufenbau	36
3. Funktion eines Nutzungsplans	36

4.	Form und Arten von Nutzungsplänen	37
4.1	Übersicht	37
4.2	Form	38
4.3	Arten	38
5.	Die Nutzungspläne nach RPG	38
5.1	Einleitung	38
5.2	Bauzone (RPG 15)	38
5.3	Landwirtschaftszone (RPG 16)	40
5.4	Schutzzone (RPG 17)	42
5.5	Planungszone (RPG 27)	42
6.	Einzelne Nutzungszonen nach kantonalem Recht	43
6.1	Kantonale Rahmennutzungspläne	43
6.2	Kantonale Sondernutzungspläne	44
7.	Verbindlichkeit von Nutzungsplänen	46
7.1	Persönlich	46
7.2	Sachlich	47
8.	Mehrwertabschöpfung	47
9.	Materielle Enteignung	47
10.	Zuständigkeit und Verfahren	49
10.1	Zuständigkeit	49
10.2	Verfahren	50
E.	Rechtsschutz im Planungsrecht	52
1.	Bundesrechtliche Mindestanforderungen	52
1.1	Übersicht	52
1.2	Die einzelnen Anforderungen im Konkreten	53
1.3	Kognition	54
1.4	Mindestens ein kantonales Rechtsmittel – Vorinstanz des Bundesgerichts	54
1.5	Anfechtungsobjekt «Nutzungsplan»	55
2.	Der Verfahrensweg bei bundesrechtlichen Plangenehmigungsverfahren	55
3.	Der kantonale Rechtsmittelweg	56
3.1	Übersicht	56
3.2	Bern	57
3.3	Basel-Stadt	57
3.4	Freiburg	57
3.5	Luzern	57
3.6	St. Gallen	57
3.7	Zürich	57
F.	Übungen zum 1. Teil	58
<b>2. Teil Baurecht</b>		<b>63</b>
A.	Übersicht und Einführung	63
1.	Übersicht	63
2.	Begriff des öffentlichen Baurechts	64
3.	Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB)	64
4.	Die Voraussetzungen des Bauens sowie typische baurechtliche Vorschriften in der Übersicht	64
B.	Voraussetzungen des Bauens nach RPG	65
1.	Baubewilligungspflicht	65
1.1	Bewilligungspflichtige Bauten und Anlagen	65
1.2	Die Errichtung und Änderung nach RPG 22 Abs. 1	65
2.	Zonenkonformität	66

3.	Erschliessung	66
3.1	Übersicht und Begriffe	66
3.2	Die einzelnen Erschliessungsarten	67
3.3	Durchführung und Finanzierung der Erschliessung	67
4.	Die übrigen Voraussetzungen – die Bauvorschriften	68
C.	Ausnahmebewilligungen	68
1.	Ausnahmebewilligungen nach RPG	68
1.1	Übersicht	68
1.2	Ausnahmen für Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen (RPG 24)	69
1.3	Zweckänderungen ohne bauliche Massnahmen ausserhalb der Bauzonen (RPG 24a)	70
1.4	Nichtlandwirtschaftliche Nebenbetriebe ausserhalb der Bauzonen (RPG 24b)	71
1.5	Bestehende zonenwidrige Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen (RPG 24c)	72
1.6	Landwirtschaftsfremde Wohnnutzung, hobbymässige Tierhaltung und schützenswerte Bauten und Anlagen (RPG 24d)	74
1.7	Zonenfremde gewerbliche Bauten ausserhalb von Bauzonen (RPG 37a)	76
2.	Ausnahmebewilligungen nach kantonalem Recht	76
2.1	Einleitung	76
2.2	Einige kantonale Ausnahmeregelungen in der Übersicht	76
D.	Typische kantonale und kommunale Bauvorschriften	78
1.	Einleitung und die baurechtliche Grundordnung	78
1.1	Einleitung	78
1.2	Baurechtliche Grundordnung	79
2.	Bauvorschriften	79
2.1	Ordnungsvorschriften	79
2.2	Gesundheitsvorschriften	80
2.3	Sicherheitsvorschriften	80
2.4	Ästhetikklauseln	82
E.	Baukontrolle und Sanktionen im Baurecht	83
1.	Einleitung	83
2.	Baukontrolle und Sanktionen	84
2.1	Allgemein	84
2.2	Bern	84
2.3	Basel-Stadt	85
2.4	Freiburg	85
2.5	Luzern	86
2.6	St. Gallen	86
2.7	Zürich	87
F.	Baubewilligungsverfahren und der Rechtsschutz	87
1.	Die Baubewilligung	87
2.	Das Baubewilligungsverfahren	88
2.1	Die Baubewilligungspflicht	88
2.2	Das ordentliche Baubewilligungsverfahren	89
3.	Materielle und formelle Koordination	93
3.1	Die Notwendigkeit der Koordination	93
3.2	Materielle Koordination	93
3.3	Formelle Koordination	93
4.	Rechtsschutz im Baubewilligungsverfahren	93
4.1	Anforderungen des RPG	93
4.2	Der Rechtsmittelweg in der Übersicht	94

4.3	Einsprache Dritter	94
4.4	Verfügung der Baubewilligungsbehörde	95
4.5	Erste kantonale Rechtsmittelinstanz	95
4.6	Das kantonale Verwaltungsgericht	95
4.7	Beispiele kantonaler Verfahrenswege	95
G.	Übungen zum 2. Teil	97
<b>2. Hauptteil Umweltrecht</b>		<b>101</b>
<b>1. Teil Übersicht und Einführung</b>		<b>102</b>
A.	Übersicht	102
B.	Grundlagen	102
C.	Kompetenzen	103
D.	Umweltschutz und Raumplanung	103
E.	Übungen zum 1. Teil	104
<b>2. Teil Grundprinzipien</b>		<b>105</b>
A.	Das Nachhaltigkeitsprinzip	105
1.	Einführung	105
2.	Nachhaltigkeit im ökologischen Sinn	105
3.	Nachhaltige Entwicklung (sustainable development)	106
3.1	Begriff	106
3.2	Das magische Dreieck	106
4.	Das Nachhaltigkeitsprinzip in der Bundesverfassung	107
5.	Strategie Nachhaltige Entwicklung des Bundesrates	107
6.	Rechtliche Bedeutung des Nachhaltigkeitsprinzips	108
6.1	Programmatischer Charakter des Nachhaltigkeitsprinzips	108
6.2	Fehlende Justiziabilität des Nachhaltigkeitsprinzips	108
6.3	Konkretisierungen des Nachhaltigkeitsprinzips in der Gesetzgebung	108
B.	Vorsorgeprinzip	109
1.	Einführung	109
2.	Rechtliche Grundlagen	110
2.1	Das Vorsorgeprinzip in der Bundesverfassung	110
2.2	Das Vorsorgeprinzip im Gesetz	110
3.	Elemente des Vorsorgeprinzips	110
3.1	Bekämpfung von Umweltbeeinträchtigungen an der Quelle	110
3.2	Entscheidregel im Fall der Unsicherheit	110
3.3	Sicherheitsmargen	110
4.	Rechtswirkungen	111
4.1	Programmatrischer Teilgehalt des Vorsorgeprinzips	111
4.2	Justizialer Teilgehalt des Vorsorgeprinzips	111
C.	Verursacherprinzip	111
1.	Einführung	111
2.	Begriff des Verursacherprinzips	112
2.1	Das Verursacherprinzip im weiteren Sinn	112
2.2	Das Verursacherprinzip im engeren Sinn	112
3.	Der Verursacher	112
3.1	Allgemeines	112
3.2	Die verschiedenen Verursacher	113
3.3	Kostentragung bei mehreren Verursachern	113
4.	Rechtliche Grundlagen	113
4.1	Das Verursacherprinzip in der Bundesverfassung	113
4.2	Das Verursacherprinzip in USG 2	114

5.	Rechtswirkungen	114
5.1	Programmatischer Teil des Verursacherprinzips	114
5.2	Justizialer Teilgehalt des Verursacherprinzips	114
6.	Konkretisierungen in der Gesetzgebung	115
6.1	Lärm	115
6.2	Abfall	115
6.3	Atlasten	115
6.4	Gewässerschutz	115
D.	Ganzheitliche Betrachtungsweise	116
1.	Einführung	116
2.	Kombinationseffekte	116
3.	Das Prinzip der gesamtheitlichen Betrachtungsweise im Gesetz	116
4.	Das Prinzip der gesamtheitlichen Betrachtungsweise im Massnahmenplan	117
E.	Übungen zum 2. Teil	117
<b>3. Teil Immissionsschutz</b>		<b>119</b>
A.	Der öffentlich-rechtliche Immissionsschutz	119
1.	Anwendungsbereich	119
2.	Einwirkungen	120
2.1	Definition	120
2.2	Emissionen und Immissionen	120
3.	Bekämpfung an der Quelle	120
4.	Das zweistufige Schutzkonzept	121
5.	Emissionsbegrenzungen und Immissionsgrenzwerte	121
5.1	Emissionsbegrenzungen	121
5.2	Immissionsgrenzwerte (IGW):allgemein	122
6.	Sanierung von Altanlagen	122
6.1	Grundsätzliche Gleichbehandlung von alten und neuen Anlagen	122
6.2	Inhabereigenschaft	123
B.	Lufthygienerecht	124
1.	Rechtliche Grundlagen	124
2.	Instrumente zur Verwirklichung des zweistufigen Schutzkonzepts	124
2.1	IGW für Luftverunreinigungen	124
2.2	Emissionsbegrenzungen	126
3.	Sanierungspflicht und Massnahmenplan im Besonderen	127
3.1	Sanierungspflicht	127
3.2	Der Massnahmenplan	128
4.	Besondere Sachbereiche	129
4.1	Verkehr	129
4.2	Luftfahrt	130
4.3	Energie	130
C.	Lärmbekämpfungsrecht	131
1.	Rechtliche Grundlagen	131
2.	Lärmempfindung und -beurteilung	132
2.1	Schalldruckpegel-Masseinheit dB (A)	132
2.2	Methode der Beurteilung	133
3.	Dreistufiges Schutzkonzept im Lärmschutzrecht	133
3.1	Einleitung	133
3.2	Die Belastungsgrenzwerte im Lärmschutzrecht	133
3.3	Ort der Lärmermittlung	134

3.4	Lärmempfindlichkeitsstufen	134
3.5	Die Bedeutung der Belastungsgrenzwerte auf das Bau- und Planungsrecht	134
4.	Sanierungspflicht	137
4.1	Besonderheiten zu den sanierungspflichtigen Anlagen unter der LSV	137
4.2	Umfang der Sanierung	137
4.3	Erleichterungen	137
4.4	Fristen	138
5.	Der Lärmbelastungskataster	139
6.	Besondere Sachbereiche	139
6.1	Motorfahrzeugverkehr	139
6.2	Luffahrt	139
D.	Nichtionisierende Strahlen	140
1.	Rechtliche Grundlagen	140
2.	Anwendungsbereich der NISV	140
3.	Auswirkungen nichtionisierender Strahlung	141
4.	Das zweistufige Schutzkonzept bei ortsfesten Anlagen	141
4.1	Anlagegrenzwerte (1. Stufe)	141
4.2	Verschärfte Emissionsbegrenzungen (2. Stufe) und IGW	142
5.	Sanierungspflicht	143
5.1	Besonderheiten zu den sanierungspflichtigen Anlagen unter der NISV	143
5.2	Umfang der Sanierung	143
5.3	Erleichterungen bzw Ausnahmen	143
5.4	Fristen	143
6.	Nichtionisierende Strahlung und Raumplanung	143
6.1	Ausscheidung und Erschliessung von Bauzonen	143
6.2	Mobilfunkanlage: Innerhalb oder ausserhalb einer Bauzone?	143
6.3	Hinweis zum Rechtsschutz	144
E.	Erschütterungen	144
F.	Übungen zum 3. Teil	144
<b>4. Teil</b>	<b>Gewässerschutz, Wald, Natur- und Heimatschutz</b>	<b>149</b>
A.	Gewässerschutz	149
1.	Die Gesamtkonzeption des Wasserrechts	149
2.	Allgemeine Sorgfaltspflicht	150
3.	Reinhaltung der Gewässer (qualitativer Gewässerschutz)	150
3.1	Verunreinigungsverbot	150
3.2	Abwasserbeseitigung	150
3.3	Umgang mit wassergefährdenden Flüssigkeiten	153
3.4	Gewässerschutz und Landwirtschaft	153
3.5	Planerischer Gewässerschutz	154
4.	Sicherung angemessener Restwassermengen	156
4.1	Bewilligungspflicht für Wasserentnahmen	156
4.2	Festsetzung von Mindestrestwassermengen	156
5.	Verhinderung anderer nachteiliger Einwirkungen	157
5.1	Erhaltung frei fliessender Gewässer	157
5.2	Verbot des Einbringens fester Stoffe	157
5.3	Erhaltung von Grundwasservorkommen	157
6.	Finanzierung der Abwasserentsorgung	157
6.1	Verursacherprinzip	157
6.2	Finanzierung der Abwasserreinigungsanlagen	158

7.	Sanierungspflicht bei bestehenden Konzessionen (Wasserentnahmen)	158
7.1	Wassernutzungsrechte als wohlverworbene Rechte	158
7.2	Entschädigungspflichtige Sanierungsmassnahmen	158
B.	Wald	159
1.	Hauptfunktionen und Bestandesschutz	159
2.	Der Waldbegriff	159
2.1	Der dynamische Waldbegriff	159
2.2	Fläche	159
2.3	Waldbäume oder Waldsträucher	160
2.4	Waldfunktionen	160
2.5	Ausnahmen	160
3.	Waldfeststellungsverfahren	160
4.	Bauen im Wald	161
4.1	Grundsatz: Rodungsverbot	161
4.2	Ohne Zweckentfremdung des Waldbodens	161
4.3	Rodungsbewilligung	161
4.4	Waldabstand	162
4.5	Baubewilligung für Bauten im Wald	162
5.	Bewirtschaftung des Waldes	163
5.1	Bewirtschaftungsgrundsätze	163
5.2	Bundesrechtliche Schranken der Waldbewirtschaftung	163
C.	Natur- und Heimatschutz	164
1.	Übersicht und Kompetenzausscheidung	164
1.1	Einleitung	164
1.2	Der Natur- und Heimatschutzartikel in der Bundesverfassung	164
2.	Die Regelungen im Natur- und Heimatschutzgesetz	165
2.1	Natur-, Heimatschutz und Denkmalpflege bei der Erfüllung von Bundesaufgaben	165
2.2	Unterstützung von Natur-, Heimatschutz und Denkmalpflege durch den Bund	166
2.3	Schutz der einheimischen Tier- und Pflanzenwelt	166
2.4	Moore und Moorlandschaften als besondere Biotope	168
2.5	Pärke von nationaler Bedeutung	169
2.6	Zusammenfassende Übersicht zu den Schutzniveaus	169
3.	Natur-, Heimat- und Denkmalschatz und Raumplanung	170
D.	Übungen zum 4. Teil	170
<b>5. Teil</b>	<b>Weitere Umweltrechtsbereiche</b>	<b>173</b>
A.	Katastrophenschutz, umweltgefährdende Stoffe und Organismen	173
1.	Katastrophenschutz	173
1.1	Rechtsgrundlagen	173
1.2	Anwendungsbereich und Eigenverantwortung	173
1.3	Sicherheitsmassnahmen	173
1.4	Meldesystem im Falle eines Störfalles	174
2.	Umweltgefährdende Stoffe	174
2.1	Rechtliche Grundlagen	174
2.2	Stoffe und deren «Umweltgefährlichkeit»	174
2.3	Allgemeine Sorgfaltspflicht, Selbstkontrolle und Information	174
2.4	Anmelde-, Mitteilungs- und Zulassungspflichten	175
2.5	Anwendungsbewilligungen, -beschränkungen und Verbote	175



3.	Umweltgefährdende Organismen	176
3.1	Rechtliche Grundlagen	176
3.2	Begriffe	176
3.3	Allgemeine Grundsätze	176
3.4	Gentechnisch veränderte Organismen (GVO)	176
B.	Abfallwirtschaft und Sanierung von Altlasten	177
1.	Abfallwirtschaft	177
1.1	Rechtsgrundlagen	177
1.2	Begriffe	177
1.3	Der Abfallinhaber	177
1.4	Grundsätze der Abfallwirtschaft	178
1.5	Hauptgegenstände der USG 30a–32b	178
1.6	Sonderabfälle	178
2.	Sanierung von Altlasten	179
2.1	Rechtsgrundlagen	179
2.2	Begriffe	179
2.3	Kataster der belasteten Standorte und Auswirkungen auf bauliche Tätigkeiten	179
2.4	Vor- und Detailuntersuchung	179
2.5	Sanierungsprojekt und Sanierungsmassnahmen	180
2.6	Sanierungs- und Kostentragungspflicht im Besonderen	180
C.	Boden	181
1.	Gesetzliche Grundlagen	181
2.	Definitionen	181
3.	Chemische und biologische Bodenbelastungen	181
4.	Physikalische Bodenbelastungen	181
5.	Die VBBo im Besonderen	181
D.	Übungen zum 5. Teil	182
<b>6. Teil</b>	<b>Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP)</b>	<b>183</b>
A.	Begriff/Zweck	183
B.	Anwendungsbereich	184
1.	Gesetzliche Grundlagen	184
2.	Sachlicher Anwendungsbereich	184
3.	Errichtung einer neuen Anlage	185
4.	Änderung einer bestehenden Anlage	185
4.1	Erst durch die Änderung eine UVP-pflichtige Anlage	185
4.2	Änderung einer bestehenden UVP-pflichtigen Anlage	185
4.3	Sanierung einer Anlage im Besonderen	186
4.4	Wesentlichkeit von Änderungen zusammenhängender Anlagen	186
4.5	Argumente für und gegen eine UVP-Pflicht in der Übersicht	187
C.	Verfahren	188
1.	Bestimmung des Leitverfahrens	188
2.	Mitwirkende Umweltschutzfachstelle	188
3.	Das UVP-Verfahren in der Übersicht	189
4.	Voruntersuchung, Pflichtenheft und Umweltverträglichkeitsbericht	189
4.1	Voruntersuchung	189
4.2	Pflichtenheft	190
4.3	UVB	190
D.	Mehrstufiges Verfahren	191
E.	Besonderheiten zum Rechtsschutz	192

F.	Internationale Sachverhalte: Die Espoo-Konvention	192
G.	Schlussbemerkungen	193
H.	Übungen zum 6. Teil	193
<b>7. Teil</b>	<b>Rechtsschutz – Verbandsbeschwerde</b>	<b>195</b>
A.	Das Verbandsbeschwerderecht	195
1.	Die beiden Arten der Verbandsbeschwerde	195
2.	Die egoistische Verbandsbeschwerde	195
2.1	Begriff	195
2.2	Voraussetzungen	195
3.	Die ideelle Verbandsbeschwerde	196
3.1	Rechtsgrundlagen	196
3.2	Die ideelle Verbandsbeschwerde nach USG	196
3.3	Die ideelle Verbandsbeschwerde nach GTG	196
3.4	Die ideelle Verbandsbeschwerde nach NHG	196
3.5	Ergänzende Hinweise	197
B.	Übungen zum 7. Teil	197
<b>Lösungen</b>		<b>198</b>
	Lösungen zum 1. Hauptteil – 1. Teil: Planungsrecht	198
	Lösungen zum 1. Hauptteil – 2. Teil: Baurecht	203
	Lösungen zum 2. Hauptteil – 1. Teil: Übersicht und Einführung	210
	Lösungen zum 2. Hauptteil – 2. Teil: Grundprinzipien	211
	Lösungen zum 2. Hauptteil – 3. Teil: Immissionsrecht	213
	Lösungen zum 2. Hauptteil – 4. Teil: Gewässerschutz, Wald, Natur und Heimatschutz	219
	Lösungen zum 2. Hauptteil – 5. Teil: Weitere Umweltrechtsbereiche	222
	Lösungen zum 2. Hauptteil – 6. Teil: Umweltverträglichkeitsprüfung	223
	Lösungen zum 2. Hauptteil – 7. Teil: Rechtsschutz – Verbandsbeschwerde	225
	<b>Stichwortverzeichnis</b>	<b>227</b>