

Herausgeberschaft:

Alain Griffel

Hans U. Liniger

Heribert Rausch

Daniela Thurnherr

FACHHANDBUCH

# Öffentliches Baurecht

EXPERTENWISSEN FÜR DIE PRAXIS

Unter Mitarbeit von

Jonas Alig

Florian Fuhrmann

Kristin Hoffmann

Anja Keller

Liliane Schärmeli

Renata Trajkova

Ariane Zemp

Schulthess § 2016

# Inhaltsverzeichnis

Vorwort	V
Inhaltsübersicht	VII
Herausgeberschaft, Autorinnen und Autoren	XXXV
Literaturverzeichnis	XLI
Materialienverzeichnis	LXXIX
Abkürzungsverzeichnis	XCIV

<b>1. Teil: Raumplanerische Instrumente zur Steuerung der Bautätigkeit</b>	<b>1</b>
<b>I. Richtplan</b>	<b>4</b>
A. Aufgabe und System der Richtplanung	4
B. Mindestinhalt und Form des Richtplans	6
1. Räumliche Gesamtsicht	6
2. Grundlagen	6
3. Regelung der räumlichen Entwicklung	7
4. Form	9
C. Festsetzung und Verbindlichkeit des Richtplans	10
<b>II. Nutzungsplan</b>	<b>11</b>
A. Zur Nutzungsplanung insgesamt	11
1. Begriff und Arten	12
2. Aufgabe und System	12
3. Mindestinhalt des Nutzungsplans	13
4. Verbindlichkeit des Nutzungsplans	13
5. Verhältnis von Richt- und Nutzungsplanung	14
B. Rahmennutzungsplan	14
1. Begriff und Funktion des Rahmennutzungsplans	14
2. Zonentypen nach Bundesrecht	15
a) Bauzonen	15
aa) Eignung	16
bb) Voraussichtlicher Bedarf für 15 Jahre	17
cc) Mobilisierung innerer Nutzungsreserven	18
dd) Erschliessung und Überbauung	19
ee) Umsetzung der Vorgaben des Richtplans	20
ff) Kommunale Abstimmung der Bauzonendimensionierung	21
gg) Gesamtkantonale Berechnung des Bedarfs an Bauzonen	21
b) Landwirtschaftszone	22
c) Schutzzonen	22
3. Zonentypen nach kantonalem Recht	22
a) Wohnzone	23
b) Kernzone	25

	c) Gewerbezone	25
	d) Industriezone	26
	e) Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	27
	f) Grün-, Erholungs-, Freihaltezone	28
	C. Sondernutzungsplan	28
	1. Begriff	29
	2. Aufgabe und System	29
	3. Arten von Sondernutzungsplänen	30
<b>III.</b>	<b>Konzepte und Sachpläne des Bundes</b>	33
<b>IV.</b>	<b>Weitere raumplanerische Instrumente</b>	36
	A. Gefahrenzonen	36
	B. Gewässerschutzbereiche, Grundwasserschutzzonen und Grundwasserschutzareale	37
	C. Schutzzonen gemäss RPG	39
	D. Vogelreservate und Jagdbanngebiete	41
<b>V.</b>	<b>Instrumente zur Sicherung der Planung</b>	41
	A. Planungszone	41
	B. Bausperre	42
	C. Projektierungszone	43
	D. Werkplan	44
	E. Baulinien	44
<b>2. Teil:</b>	<b>Bewilligungspflicht von Bauten und Anlagen (Baubewilligung, Plangenehmigung)</b>	47
<b>I.</b>	<b>Generelles</b>	49
	A. Funktion der Bewilligungspflicht	49
	1. Zweck, Tragweite und Umsetzung	49
	a) Zweck der Bewilligungspflicht	49
	b) Tragweite der Bewilligungspflicht	50
	c) Umsetzung der Bewilligungspflicht	51
	2. Terminologische Hinweise	52
	a) Differenzierung zwischen Baubewilligung und Plangenehmigung	52
	b) Terminologie der Kantone	53
	3. Rechtsnatur der Baubewilligung	53
	a) Die Baubewilligung als materiell feststellende und formell gestaltende Verfügung	53
	b) Die Baubewilligung als «bau-, planungs- und umweltrechtliche Bewilligung»	54
	4. Bewilligungsvoraussetzungen im Allgemeinen	54
	a) Zonenkonformität und Erschliessung	54
	b) Weitere Voraussetzungen des eidgenössischen und kantonalen Rechts	55
	c) Voraussetzungen für bundesrechtliche Plangenehmigungen	56
	5. Spezialgesetzliche Bewilligungen	56

B.	Zuständigkeiten	57
1.	Zuständigkeiten im Baubewilligungsverfahren	57
2.	Zuständigkeiten im Plangenehmigungsverfahren	57
3.	Zuständigkeit bei Nebenanlagen oder gemischten Bauwerken	58
C.	Nebenbestimmungen	58
1.	Funktion	58
2.	Abgrenzung zu unechten Nebenbestimmungen	59
3.	Arten	59
a)	Auflage	60
b)	Bedingung	60
c)	Befristung	61
d)	Revers	62
4.	Voraussetzungen	63
a)	Gesetzliche Grundlage	64
b)	Öffentliches Interesse und Sachzusammenhang	64
c)	Verhältnismässigkeit	64
d)	Art und Umfang der Mängel	65
e)	Kontrollier- und Durchsetzbarkeit	66
D.	Baurechtliche Vorentscheide	66
1.	Funktion	66
2.	Rechtswirkungen	67
a)	Vorentscheid mit Drittverbindlichkeit	67
b)	Vorentscheid ohne Drittverbindlichkeit	68
<b>II.</b>	<b>Baubewilligungspflichtige Vorhaben</b>	<b>69</b>
A.	Geltungsbereich der Baubewilligungspflicht	69
1.	Der Grundsatz der Baubewilligungspflicht nach Art. 22 RPG	69
a)	Unmittelbar anwendbares Bundesrecht	69
b)	Persönlicher Geltungsbereich	69
c)	Sachlicher Geltungsbereich	70
d)	Räumlicher Geltungsbereich	70
e)	Ausnahmslosigkeit	71
2.	Der Begriff der «Bauten und Anlagen»	71
3.	Bewilligungspflichtige Vorgänge	73
a)	Die «Errichtung» von Bauten und Anlagen	73
b)	Die «Änderung» von Bauten und Anlagen	74
4.	Kantonale Regelungsspielräume	75
a)	Umschreibung baubewilligungspflichtiger und baubewilligungs- freier Vorhaben	75
b)	Umschreibung baubewilligungspflichtiger und baubewilligungs- freier Vorgänge	77
5.	Abgrenzung zwischen Baubewilligungs- und Planungspflicht	78
a)	Grundlagen der Planungspflicht	78
b)	Planungspflicht innerhalb der Bauzonen	78
c)	Planungspflicht ausserhalb der Bauzonen	79
B.	Kasuistik	80
1.	Bejahung der Baubewilligungspflicht	80
2.	Verneinung der Baubewilligungspflicht	81
3.	Zur Abgrenzung zwischen Baubewilligungs- und Planungspflicht	81

<b>III.</b>	<b>Plangenehmigungsbedürftige Vorhaben</b>	82
	A. Übersicht	82
	B. Bundesgesetz über die Koordination und Vereinfachung von Entscheidverfahren	83
	C. Verhältnis zum kantonalen Recht	84
	1. Eisenbahnen	84
	2. Nationalstrassen	86
	3. Gemischte Werke	87
<b>3. Teil:</b>	<b>Allgemeine Voraussetzungen der Bewilligungsfähigkeit von Bauten und Anlagen</b>	89
<b>I.</b>	<b>Übereinstimmung mit den planerischen Fundamenten</b>	92
	A. Richtplankonformität	92
	1. Gesetzliche Grundlage und Entstehungsgeschichte	92
	2. Anwendungsbereich	94
	3. Verhältnis zu raumwirksamen Aufgaben des Bundes	96
	B. Vereinbarkeit mit Sachplänen und Konzepten	96
<b>II.</b>	<b>Zonenkonformität</b>	98
	A. Zonenkonformität innerhalb der Bauzonen	98
	1. Allgemeines	98
	2. Wohnzonen	99
	a) Tierhaltung	100
	b) Sexgewerbe	101
	c) Religiöse Bauten	101
	d) Gewerbebetriebe	102
	3. Kernzonen	102
	4. Wohn-Gewerbezone	103
	5. Gewerbe-Industriezone	104
	6. Zone für öffentliche Bauten	104
	B. Zonenkonformität ausserhalb der Bauzonen	105
	1. Zonenkonformität in der Landwirtschaftszone	105
	a) Ausgangslage	105
	b) Landwirtschaftliche Nutzung im Allgemeinen	107
	aa) Landwirtschaftliche oder gartenbauliche Bewirtschaftung	108
	bb) Bauten und Anlagen für die bodenabhängige Bewirtschaftung und die innere Aufstockung	109
	cc) Weitere Bauten und Anlagen	111
	dd) Bauten für den Wohnbedarf	112
	ee) Besondere Erfordernisse: Bedürfnisnachweis, Interessen- abwägung, längerfristiger Bestand	113
	c) Intensivlandwirtschaftszonen (Art. 16a Abs. 3 RPG)	115
	d) Bauten und Anlagen für die Pferdehaltung (Art. 16a <sup>bis</sup> RPG)	117
	e) Bauten und Anlagen zur Gewinnung von Energie aus Biomasse (Art. 16a Abs. 1 <sup>bis</sup> RPG)	119
	f) Solaranlagen (Art. 18a RPG)	122
	2. Übrige Bereiche ausserhalb der Bauzonen	124

a)	Wald	124
b)	Schutzzonen; weitere Zonen gemäss Art. 18 RPG	124
aa)	Schutzzonen	124
bb)	Weitere Zonen gemäss Art. 18 RPG	125
<b>III.</b>	<b>Zonenwidrige Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen</b>	<b>127</b>
A.	Ausnahmebewilligung und Planungspflicht	127
1.	Vorbehalt des planerischen Stufenbaus	127
2.	Kriterien der Planungspflicht	128
3.	Kasuistik	129
B.	Grundtatbestand (Art. 24 RPG)	130
1.	Allgemeines und Anwendungsbereich	130
a)	Ausnahme zum grundsätzlichen Bauverbot	130
b)	Anwendungsbereich	132
c)	Verhältnis zum kantonalen Recht	132
2.	Bewilligungsvoraussetzungen	132
a)	Standortgebundenheit	133
aa)	Positive oder negative Standortgebundenheit	133
bb)	Relative und absolute Standortgebundenheit	134
cc)	Spezialfälle der Standortgebundenheit	135
b)	Interessenabwägung	136
3.	Kasuistik	137
a)	Wohnraum	137
b)	Gewerbebetriebe	139
c)	Siedlungsinfrastruktur	139
d)	Tierhaltung	141
e)	Sport- und Freizeitanlagen	142
f)	Kultusbauten und Kunstobjekte; Werbung	142
C.	Spezialtatbestände	143
1.	Zweckänderungen ohne bauliche Massnahmen (Art. 24a RPG)	143
2.	Nichtlandwirtschaftliche Nebenbetriebe (Art. 24b RPG)	144
a)	Betriebsnahe nichtlandwirtschaftliche Nebenbetriebe (Abs. 1)	145
b)	Nebenbetriebe mit engem sachlichem Bezug zum landwirtschaftlichen Gewerbe (Abs. 1 <sup>bis</sup> und Abs. 2)	147
c)	Gastwirtschaftliche Nebenbetriebe in temporären Betriebszentren (Abs. 1 <sup>er</sup> )	148
d)	Vermeiden von Wettbewerbsverzerrungen (Abs. 1 <sup>quater</sup> )	149
e)	Weitere Bedingungen für den Nebenbetrieb nach Abs. 3–5	149
f)	Dahinfallen der Ausnahmebewilligung	150
3.	Besitzstandsgarantie (Art. 24c RPG)	150
a)	Überblick	150
b)	Anwendungsbereich	151
aa)	Altrechtliche Bauten und Anlagen	151
bb)	Zonenwidrigkeit	151
aaa)	Zonenwidrigkeit aufgrund einer Rechtsänderung	152
bbb)	Zonenwidrigkeit aufgrund einer Nutzungsänderung	152
ccc)	Von Art. 24c nicht erfasste Bauten und Anlagen	153
cc)	Bestimmungsgemäss nutzbare Bauten und Anlagen	154
c)	Erweiterte Besitzstandsgarantie: Umfang und Voraussetzungen	154
aa)	Zum Begriff	154

bb)	Erneuerung	155
cc)	Teilweise Änderung und massvolle Erweiterung	155
dd)	Wiederaufbau	157
ee)	Änderungen am äusseren Erscheinungsbild	158
d)	Weitere Bewilligungsvoraussetzungen	160
e)	Sondertatbestand Art. 37a RPG: gewerbliche Bauten und Anlagen	160
f)	Würdigung	163
4.	Landwirtschaftsfremde Wohnnutzung; schützenswerte Bauten und Anlagen (Art. 24d RPG)	163
a)	Landwirtschaftsfremde Wohnnutzung (Abs. 1)	164
b)	Schützenswerte Bauten und Anlagen (Abs. 2)	166
c)	Gemeinsame Voraussetzungen (Abs. 3)	167
d)	Konkurrenzen	169
5.	Hobymässige Tierhaltung (Art. 24e RPG)	169
a)	Entstehungsgeschichte und Anwendungsbereich	169
b)	Bewilligungsvoraussetzungen	170
D.	Vorbehalt einschränkender kantonaler Regelungen (Art. 27a RPG)	172
<b>IV.</b>	<b>Erschliessung</b>	173
A.	Grundlagen	173
1.	Begriff der Erschliessung	173
2.	Funktionen der Erschliessung	176
a)	Polizeiliche Funktion	176
b)	Raumplanerische Funktion	177
c)	Funktion als Bauvoraussetzung	177
B.	Anforderungen an eine genügende Erschliessung	178
1.	Allgemeines	178
2.	Erschliessungsanlagen	179
a)	Hinreichende Zufahrt	179
aa)	Anforderungen an die Zufahrt	179
bb)	Verhältnis zum Notwegrecht	181
b)	Wasser	182
c)	Energie	182
d)	Abwasser	183
e)	Erreichbarkeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln	184
C.	Erschliessungspflicht	185
1.	Allgemeines	185
2.	Adressat	185
3.	Inhalt und Mittel	186
a)	Inhalt	186
b)	Mittel	187
4.	Durchsetzung des Erschliessungsanspruchs	188
a)	Allgemeines	188
b)	Voraussetzungen	188
c)	Anspruch auf Privaterschliessung oder Bevorschussung	189
aa)	Privaterschliessung	189
bb)	Anspruch auf Bevorschussung	190

D.	Finanzierung der Erschliessung	190
1.	Allgemeine Bestimmungen (Art. 19 Abs. 2 Satz 2 RPG und Art. 6 Abs. 1 WEG)	190
2.	Finanzierung der Abwasserbeseitigung im Besonderen	194
3.	Finanzierung des Stromnetzes im Besonderen	195
V.	<b>Bau- und Nutzungsvorschriften</b>	196
A.	Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB)	196
1.	Entstehungsgeschichte	196
2.	Rechtsnatur	197
3.	Regelungsgegenstand	197
a)	Beschränkung auf die Harmonisierung von Baubegriffen und Messweisen	197
b)	Auswirkungen auf das materielle Baurecht	198
4.	Regelungsspielräume der IVHB-Kantone	199
a)	Keine Beitrittsverpflichtung	199
b)	Abschliessende Aufzählung der harmonisierten Begriffe und Messweisen	199
c)	Regelungsspielräume der IVHB	199
d)	Keine Vereinheitlichung des materiellen Planungs- und Baurechts	200
e)	Keine Pflicht zur Übernahme sämtlicher Begriffe	200
f)	Vorbehalte von Beitrittskantonen	200
5.	Übergangsrecht	200
6.	Stand der Beitritte	201
B.	Nutzungsziffern	201
1.	Übersicht	201
2.	Funktion	204
a)	Funktionsweise	204
b)	Raumplanerische Zwecke	205
3.	Nutzungsziffern der IVHB	205
a)	Anrechenbare Grundstücksfläche	205
b)	Geschossflächenziffer	206
c)	Baumassenziffer	207
d)	Überbauungsziffer	208
e)	Grünflächenziffer	208
4.	Regelungen in Nicht-IVHB-Kantonen	209
a)	Ausnützungsziffer	209
b)	Weitere Nutzungsziffern	209
5.	Nutzungsübertragung	210
a)	Begriff und Rechtsnatur	210
b)	Übertragung zwischen Grundstücken innerhalb der gleichen Zone	211
c)	Übertragung zwischen Grundstücken unterschiedlicher Zonen	211
C.	Baubeschränkungsnormen	212
1.	Abstandsvorschriften	212
a)	Übersicht	212
b)	Funktion	215
c)	Abstände und Abstandsbereiche der IVHB	216

d)	Regelungen in Nicht-IVHB-Kantonen	218
e)	Bundesrechtliche Vorgaben	218
2.	Gebäudedimensionen	220
a)	Übersicht	220
b)	Funktion	222
c)	Gebäudedimensionen der IVHB	222
d)	Regelungen in Nicht-IVHB-Kantonen	225
3.	Geschosse	225
a)	Übersicht	225
b)	Funktion	227
c)	IVHB	228
d)	Regelungen in Nicht-IVHB-Kantonen	229
4.	Offene und geschlossene Bauweise	230
a)	Übersicht	230
b)	Begriffe	231
D.	Vorschriften über die Einordnung und Gestaltung	232
1.	Vorbemerkung: Konzept der objektiven Ästhetik	232
a)	Begriffliches	232
b)	Ästhetik und Architektur	233
2.	Rechtsnatur und Arten von Gestaltungsvorschriften	234
a)	Gestaltungsvorschriften als Teil des Baupolizeirechts	234
b)	Arten von Gestaltungsvorschriften	235
aa)	Übersicht	235
bb)	Konkrete Gestaltungsvorschriften	235
cc)	Ästhetische Generalklauseln	236
dd)	Schutzobjekte	237
ee)	Schutzmassstab	238
3.	Anwendung der ästhetischen Generalklauseln	238
a)	Stufenweise Konkretisierung	238
b)	Anwendung und Grenzen ästhetischer Generalklauseln	240
4.	Verhältnis der ästhetischen Generalklauseln zu anderen Bauvorschriften	241
a)	Grundsätzliches	241
b)	Solaranlagen	242
5.	Verhältnis der ästhetischen Generalklauseln zur Eigentumsgarantie	242
6.	Überprüfung der Einordnungsentscheide durch Rechtsmittelbehörden	243
E.	Nutzungsvorschriften	245
1.	Zonenkonforme Nutzweisen	245
2.	«Funktionale Zonenverträglichkeit»	246
a)	Begriff	246
b)	Stark störende, mässig störende und nicht störende Betriebe	246
c)	Infrastrukturbauten	248
d)	Ideelle Immissionen	248
<b>VI.</b>	<b>Ausnahmebewilligungen gemäss kantonalem Recht</b>	<b>251</b>
A.	Grundlagen	251
1.	Zweck	251
2.	Normativer Rahmen	251
3.	Relativierung des Legalitätsprinzips	252

B. Generalermächtigung	253
1. Begriff	253
2. Voraussetzungen	253
a) Ausnahmesituation	253
b) Vereinbarkeit mit dem Zweck der fraglichen Norm	254
c) Keine überwiegenden entgegenstehenden öffentlichen Interessen	254
d) Keine überwiegenden entgegenstehenden Interessen von Nachbarn	255
C. Spezialermächtigung	255
D. Städtebauliche Ausnahmegewilligung	256
E. Kommunale Ausnahmegewilligungen	256
F. Nachträgliche Ausnahmegewilligung	256
G. Prozessuales	257
1. Zuständigkeit	257
2. Antragserfordernis	257
3. Kognition im Rechtsmittelverfahren	258
<b>VII. Weitere Anforderungen</b>	258
A. Behindertengerechtes Bauen	258
1. Völker- und verfassungsrechtliche Grundlagen	259
a) UNO-Behindertenrechtskonvention	259
b) Bundesverfassung	259
2. Behindertengleichstellungsgesetz und kantonales Recht	260
a) Übersicht	260
b) Geltung der baurechtlichen Bestimmungen des BehiG für Bund und Kantone	260
c) Sachlicher Geltungsbereich des BehiG und des kantonalen Rechts	261
aa) Öffentlich zugängliche Bauten und Anlagen (Art. 3 lit. a BehiG)	261
bb) Wohngebäude (Art. 3 lit. c BehiG)	262
cc) Gebäude mit Arbeitsplätzen (Art. 3 lit. d BehiG)	263
dd) Bauten und Anlagen des öffentlichen Verkehrs (Art. 3 lit. b BehiG)	263
d) Zeitliche Geltung	265
aa) Bauten und Anlagen nach Art. 3 lit. a, c und d BehiG	265
bb) Bauten und Anlagen des öffentlichen Verkehrs (Art. 3 lit. b BehiG)	265
e) Materielle Anforderungen	265
aa) Grundsatz	265
bb) Bauten und Anlagen des Bundes (Art. 3 lit. a, c und d BehiG)	266
cc) Bauten und Anlagen im Kompetenzbereich der Kantone (Art. 3 lit. a, c und d BehiG)	266
dd) Bauten und Anlagen des öffentlichen Verkehrs (Art. 3 lit. b BehiG)	268
f) Verhältnismässigkeit von Anpassungsmassnahmen	270
g) Rechtsansprüche	271

h)	Verfahrensrechtliche Fragen	272
aa)	Baubewilligungs- und Plangenehmigungsverfahren	272
bb)	Gesuchstellung und Beschwerderecht ausserhalb eines Baubewilligungs- oder Plangenehmigungsverfahrens	273
cc)	Geltendmachung von Ansprüchen nach Abschluss eines Verfahrens	273
dd)	Beschwerderecht von Behindertenorganisationen	274
3.	Zur SIA-Norm 500	275
4.	Zu den TSI PRM 2014 und den EN 16584	276
a)	Geltung	276
b)	Materieller Gehalt	278
B.	Parkplatzvorschriften	279
1.	Grundlagen	279
a)	Zweck der Parkplatzvorschriften	279
b)	Bundesrecht und Rechtsprechung des Bundesgerichts	280
c)	Kantonales und kommunales Recht	280
d)	Problempunkte und Kritik	280
e)	Entwicklungen	281
2.	Vorgaben des Bundesrechts	281
a)	Umweltrecht	281
b)	Raumplanungsrecht	282
3.	Kantonale Regelungen	283
a)	Erstellungspflicht; Ersatzabgabe	283
b)	Parkplatzbeschränkungen	284
c)	Minimal erforderliche und maximal zulässige Anzahl Parkplätze	285
d)	Anforderungen an Parkplätze	286
e)	Kantonale Richtlinien	288
4.	Kommunale Regelungen	288
a)	Kommunales Baurecht	288
b)	Systeme der Bestimmung des Parkplatzbedarfs	288
c)	Technische Vorschriften	289
d)	Veloabstellplätze	289
C.	Bauphysikalische und sicherheitspolizeiliche Anforderungen	289
1.	Normen der Statik	289
2.	Brandschutz	291
a)	Brandschutzvorschriften	291
b)	Brandschutzanforderungen	292
c)	Neuerungen	293
3.	Erdbebensicherheit	293
4.	Absturzsicherheit	294
D.	Wohn- und Arbeitshygiene	295
1.	Rechtsgrundlagen	296
2.	Einleitung	296
3.	Allgemeine bauliche Anforderungen	298
a)	Mindestfläche und -höhe von Räumen	298
b)	Belichtung, Belüftung, Besonnung	298
4.	Exkurs: Innenraumbelastungen in Wohn- und Aufenthaltsräumen	299
a)	Einleitung	299

b)	Umgang mit Belastungen während der Nutzung	299
c)	Umgang mit Asbest und PCB bei Um- und Rückbauten	301
E.	Haustechnik	302
1.	Feuerungsanlagen	302
a)	Bundesrechtliche Anforderungen	302
b)	Technische Vorschriften als Stand der Technik	304
2.	Elektrotechnische Anlagen (Hausinstallationen)	305
3.	Anlagen zur Energiegewinnung	306
a)	Solaranlagen	306
b)	Wärmepumpenanlagen	307
<b>VIII.</b>	<b>Exkurs: Baustellenrecht</b>	<b>308</b>
A.	Vorbemerkungen	308
B.	Die Baustelle	308
C.	Problembereiche	309
1.	Luftreinhaltung	309
a)	Generell	309
b)	Baumaschinen	310
c)	Umgang mit Holz	310
2.	Lärm	311
a)	Generell	311
b)	Bautransporte	312
3.	Umgang mit Bauabfällen und Aushub	313
a)	Generell	313
b)	Aushub	314
4.	Gewässerschutz	315
5.	Übriges	315
<b>4. Teil:</b>	<b>Besondere Voraussetzungen der Bewilligungsfähigkeit von Bauten und Anlagen</b>	<b>317</b>
<b>I.</b>	<b>Zweitwohnungsbau</b>	<b>319</b>
A.	Verfassungsgrundlage	319
B.	Zweitwohnungsgesetz	320
1.	Grundlegendes	320
a)	Überblick	320
b)	Zweitwohnungsbegriff	320
c)	Zweitwohnungsbeschränkung	322
d)	Kantonale Kompetenzen und Aufgaben	322
2.	Neue Zweitwohnungen mit «warmen Betten»	323
a)	Grundregel	323
b)	Erstwohnungen bzw. ihnen gleichgestellte Wohnungen	323
c)	Touristisch bewirtschaftete Wohnungen	323
3.	Neue Zweitwohnungen mit «kalten Betten»	325
a)	Durch strukturierte Beherbergungsbetriebe	325
aa)	Erstellung «kalter Betten»	325
bb)	Umnutzung strukturierter Beherbergungsbetriebe	326

b)	In schützenswerter Bausubstanz	327
aa)	Innerhalb der Bauzonen	327
bb)	Ausserhalb der Bauzonen	328
c)	Im Rahmen der Schluss- und Übergangsbestimmungen	328
4.	Umgang mit bestehenden Wohnungen	329
5.	Änderung und Sistierung	330
6.	Vollzug, Strafbestimmungen und Intertemporalrecht	330
<b>II.</b>	<b>Ortsbildschutz und Denkmalpflege</b>	<b>331</b>
A.	Ortsbildschutz	332
1.	Begriffliches	332
2.	Rechtliche Grundlagen	332
a)	Bundesrecht	332
aa)	Grundsätzliche Kompetenzverteilung	332
bb)	Schutzverpflichtung bei Wahrnehmung einer Bundes-	
aufgabe		332
cc)	Förderungs- und Schutzmassnahmen	334
b)	Staatsvertragliche Verpflichtungen	335
c)	Kantonales Recht	335
B.	Denkmalpflege	337
1.	Begriffe und Abgrenzungen	337
2.	Rechtliche Grundlagen	338
a)	Bundesrecht	338
b)	Staatsvertragliche Verpflichtungen	339
c)	Kantonales Recht	340
<b>III.</b>	<b>Natur- und Landschaftsschutz; Gewässerschutz; Walderhaltung</b>	<b>341</b>
A.	Natur- und Landschaftsschutz	341
1.	Bundesrecht	341
a)	Massgebende Vorschriften (Übersicht) und Vollzugshilfen	341
b)	Hauptelemente des Bundesgesetzes über den Natur- und	
Heimatschutz und der zugehörigen Verordnungen		344
aa)	Zweck	344
bb)	Geltungsbereich	344
cc)	Landschaftsschutz	346
dd)	Biotopschutz	349
ee)	Schutz ausgewählter Moore und Moorlandschaften	351
ff)	Pärke von nationaler Bedeutung	352
2.	Verhältnis Bundesrecht – kantonales Recht	353
a)	Bedeutung der bundesrechtlichen Vorgaben	353
b)	Übertragung von Aufgaben an die Kantone	354
3.	Kantonales Recht	355
B.	Gewässerschutz	356
1.	Massgebende Vorschriften	357
a)	Bundesrecht	357
aa)	Verfassungsrechtliche Grundlagen und Staatsverträge	357
bb)	Zweck und Inhalt des Gewässerschutzgesetzes	357
cc)	Reinhaltung der Gewässer	358
dd)	Zur Abwasserbeseitigung und Entwässerungsplanung	359
ee)	Abwassertechnische Voraussetzungen bei Bauprojekten	361

ff)	Zur Bedeutung des Verursacherprinzips	361
gg)	Schutz und Erhaltung von Grundwasservorkommen	362
hh)	Zum Gewässerraum	363
ii)	Verbauung, Korrektion und Eindolung von Fließgewässern	366
jj)	Zur Revitalisierung von Gewässern	367
kk)	Schüttungen in Seen	368
ll)	Zum Geschiebehalt der Gewässer und zur Ausbeutung von Material	368
mm)	Zugänglichkeit von See- und Flussufern	369
b)	Verhältnis Bundesrecht – kantonales Recht	369
c)	Kantonales Recht	369
2.	Praxishinweis	370
C.	Walderhaltung	370
1.	Massgebende Vorschriften	371
a)	Bundesrecht	371
b)	Kantonales Recht	371
2.	Elemente der Walderhaltung	371
a)	Walderhaltung	371
b)	Waldbegriff und Waldfeststellung	372
c)	Rodungsbewilligung	374
aa)	Definition der Rodung	374
bb)	Voraussetzungen für die Erteilung einer Rodungsbewilligung	375
cc)	Zuständigkeit und Koordination	376
dd)	Rodungersatz	376
d)	Bewilligung für forstliche Bauten und Anlagen sowie für nichtforstliche Kleinbauten und -anlagen	377
e)	Schutz des Waldes vor anderen Beeinträchtigungen	378
IV.	<b>Immissionsschutz</b>	379
A.	Allgemeine Einleitung	379
1.	Einordnung und Begriffe	379
a)	Zweck und Abgrenzungen	379
b)	Einwirkungen, Emissionen und Immissionen	380
2.	Schutzkonzept	381
a)	Elemente des Schutzkonzepts	381
b)	Vorsorgliche Emissionsbegrenzung	382
c)	Verschärfte Emissionsbegrenzung	383
d)	Belastungsgrenzwerte	383
e)	Sanierungspflicht und Erleichterungen	383
B.	Lufthygiene	384
1.	Massgebende bundesrechtliche Vorschriften und Vollzugshilfen	384
a)	Regelung im Umweltschutzgesetz	384
aa)	Rechtsgrundlagen	384
bb)	Schutzkonzept	384
cc)	Immissionsgrenzwerte	385
dd)	Massnahmenplan	386
b)	Übersicht zur Luftreinhalte-Verordnung	387
aa)	Aufbau und Geltungsbereich	387

bb)	Emissionsbegrenzungen	388
cc)	Immissionsgrenzwerte	389
c)	Vollzugshilfen	390
2.	Verhältnis zum Raumplanungsrecht und Spielräume für kantonales Recht	390
3.	Praxishinweise	391
C.	Lärmbekämpfung	392
1.	Massgebende bundesrechtliche Vorschriften und Vollzugshilfen	392
a)	Regelung im Umweltschutzgesetz	392
aa)	Rechtsgrundlagen	392
bb)	Schutzkonzept	393
cc)	Belastungsgrenzwerte und Lärmempfindlichkeitsstufen	394
dd)	Bestehende lärm erzeugende Anlagen	395
ee)	Neue lärm erzeugende Anlagen	396
ff)	Einzonung und Erschliessung von Bauzonen	397
gg)	Baubewilligungen im lärm belasteten Gebiet	398
b)	Übersicht zur Lärmschutz-Verordnung	399
aa)	Geltungsbereich und Aufbau der Verordnung	399
bb)	Emissionsbegrenzung bei neuen und geänderten ortsfesten Anlagen	399
cc)	Sanierung bestehender ortsfester Anlagen	401
dd)	Lärmschutzanforderungen an Planungen und Baubewilligungen	402
ee)	Ermittlung und Beurteilung von Lärmimmissionen	403
c)	Vollzugshilfen	405
2.	Verhältnis zum Raumplanungsrecht und Spielräume für kantonales Recht	406
3.	Praxishinweise	407
a)	Bewilligungsfähigkeit von lärm erzeugenden Anlagen	407
b)	Bewilligungsfähigkeit von lärm empfindlichen Nutzungen	409
c)	Weitere Fragen	410
D.	Schutz vor nichtionisierenden Strahlen	411
1.	Massgebende bundesrechtliche Vorschriften und Vollzugshilfen	411
a)	Regelung im Umweltschutzgesetz	411
aa)	Rechtsgrundlagen	411
bb)	Schutzkonzept	412
b)	Übersicht zur NIS-Verordnung	412
aa)	Geltungsbereich und Aufbau	412
bb)	Emissionsbegrenzungen	413
cc)	Neue und alte Anlagen; Änderung von Anlagen	414
dd)	Immissionsgrenzwerte	415
ee)	Vollzug und Mitwirkung	416
c)	Vollzugshilfen	416
2.	Verhältnis zum Raumplanungsrecht und Spielräume für kantonales Recht	417
3.	Praxishinweise	418
E.	Schutz vor Lichtimmissionen	420
F.	Schutz vor Erschütterungen	421

<b>V.</b>	<b>Störfallvorsorge</b>	422
	A. Massgebende bundesrechtliche Vorschriften und Vollzugshilfen	423
	1. Umweltschutzgesetz	423
	2. Störfallverordnung	423
	3. Vollzugshilfen	424
	B. Verhältnis zum Raumplanungsrecht	424
	1. Standortwahl und Sicherheitsabstände	424
	2. Koordination mit der Richt- und Nutzungsplanung	425
	C. Praxishinweise	426
	1. Hinweise für die Inhaber von gefährlichen Anlagen	426
	2. Hinweise für die Eigentümer von Bauten und Anlagen neben gefährlichen Anlagen	426
	3. Hinweise für die Vollzugs- und die Planungsbehörden	427
<b>VI.</b>	<b>Bauen auf belasteten Standorten (Altlastenrecht)</b>	427
	A. Allgemeines zur Regelung im Umweltschutzgesetz und in der Altlasten-Verordnung	428
	1. Einleitung	428
	2. Belastete, überwachungsbedürftige und sanierungsbedürftige Standorte	429
	3. Schrittweise Bearbeitung nach AltIV	430
	4. Realleistungs- und Kostentragungspflicht	431
	B. Massnahmen beim Bauen auf belasteten Standorten	432
	1. Bewilligung für Handänderung nach Art. 32d <sup>bis</sup> Abs. 3 USG	432
	2. Verknüpfung Baubewilligungsverfahren und Altlastenbearbeitung	433
	3. Altlastenrechtlich notwendige Untersuchungs- und Sanierungsmassnahmen; Bedeutung von Art. 3 AltIV	434
	4. Abfallrechtlich notwendige Massnahmen	435
	C. Kosten beim Bauen auf belasteten Standorten	437
	1. Kosten für altlastenrechtlich notwendige Massnahmen	437
	a) Kostenverteilung gemäss Art. 32d USG	437
	b) Sicherstellung gemäss Art. 32d <sup>bis</sup> USG	439
	c) VASA-Abgeltungen nach Art. 32e USG	440
	d) Kostentragung für Massnahmen gestützt auf Art. 3 AltIV	441
	e) Vereinzelt Verfahrenfragen	442
	2. Kosten für abfallrechtlich notwendige Massnahmen	442
	a) Kostenverteilung gemäss Art. 32b <sup>bis</sup> USG	442
	b) Kostentragung nach Art. 32 USG	443
<b>5. Teil: Zusätzlich zu beachtende, Anlagentyp-spezifische Bewilligungsvoraussetzungen</b>		445
<b>I.</b>	<b>Abfallanlagen</b>	447
	A. Massgebende Vorschriften und Geltungsbereich derselben	447
	1. Massgebende Vorschriften	447
	2. Sachlicher Geltungsbereich	448
	B. Hauptelemente der Regelung im Umweltschutzgesetz	449
	1. Pflicht der Kantone zur Abfallplanung und zur Zusammenarbeit	449

2.	Bewilligungspflicht und Bedarfsnachweis bei Deponien	450
C.	Übersicht zum Verordnungsrecht	451
1.	Verordnung über die Vermeidung und die Entsorgung von Abfällen	451
a)	Allgemeine Bestimmungen	451
b)	Besondere Bestimmungen	452
c)	(Thermische) Verwertung von Abfällen in Zementwerken	453
2.	Luftreinhalte-Verordnung	453
II.	<b>Verkehrsanlagen</b>	454
A.	Nationalstrassen	454
1.	Grundlagen	454
a)	Rechtsquellen	454
b)	Abgrenzung zur kantonalen Strassenhoheit	454
2.	Planung und Projektierung von Nationalstrassen	455
a)	Allgemeine Linienführung	455
b)	Generelles Projekt	455
c)	Ausführungsprojekt	456
3.	Kriterien zur Beurteilung von Nationalstrassenprojekten	457
a)	Erforderliche Abwägung	457
b)	Natur- und Heimatschutz	458
c)	Umweltschutz	458
4.	Nebenanlagen	459
5.	Sonderregeln für Strassen im Alpengebiet	459
B.	Eisenbahnanlagen	459
1.	Grundlagen	460
a)	Rechtsquellen	460
b)	Begriff der Eisenbahnanlagen	460
c)	Abgrenzung zu verkehrsbezogenen Regelungen	461
2.	Planung und Bewilligung von Eisenbahnanlagen	461
a)	Sachplan Verkehr, Teil Infrastruktur Schiene (SIS)	461
b)	Infrastrukturkonzession	462
c)	Sicherheitsgenehmigung	462
d)	Plangenehmigung	463
e)	Betriebsbewilligung	464
f)	Weitere erforderliche Bewilligungen bzw. Genehmigungen	464
aa)	Typenzulassung	464
bb)	Sondernutzungskonzessionen	464
cc)	Kreuzungen	464
3.	Kriterien zur Beurteilung von Eisenbahnprojekten	465
a)	Einzubeziehende Gesichtspunkte	465
b)	Interoperabilität	465
c)	Behindertengleichstellung	465
d)	Umweltschutz	466
4.	Angrenzende Anlagen	466
a)	Nebenanlagen	466
b)	Kreuzungen	466
c)	Anschlussgleise	467
5.	Lärmsanierung	467

C.	Flugplätze	468
1.	Grundlagen	468
a)	Rechtsquellen	468
b)	Anlagearten	469
aa)	Flugplätze; Flugplatzanlagen	469
bb)	Flugsicherungsanlagen	469
2.	Planung und Bewilligung von Flugplätzen	470
a)	Sachplan Infrastruktur der Luftfahrt (SIL)	470
b)	Betriebskonzession und Betriebsbewilligung	470
c)	Plangenehmigung	471
d)	Betriebsreglement	472
3.	Kriterien zur Beurteilung von Flugplatzanlagen	473
a)	Luftfahrtspezifische Anforderungen	473
aa)	Vorgaben durch ICAO und EU	473
bb)	Luftfahrtspezifische Prüfung	474
b)	Umweltschutz	474
4.	Nebenanlagen	475
5.	Beschränkte Zulassung von Gebirgslandeplätzen	475
D.	Seilbahnen und Skilifte	475
1.	Grundlagen	476
a)	Rechtsquellen	476
b)	Erfasste Anlagen	476
c)	Zuständigkeiten und Verfahren	477
2.	Planung und Bewilligung von Seilbahn- und Skiliftprojekten	477
a)	Grundsätzliches zu den erforderlichen Bewilligungen	477
b)	Plangenehmigung	477
c)	Betriebsbewilligung	478
d)	Kantonale Bewilligungen	478
3.	Nebenanlagen	479
4.	Sonderregeln betreffend Hochgebirge und Gletscher	479
III.	<b>Anlagen zur Erzeugung, Übertragung oder Lagerung von Energie</b>	479
A.	Einleitung	479
1.	Energierrecht – ein Rechtsgebiet im Wandel	479
2.	Eckpunkte eines funktionalen Rechtsgebietes	480
B.	Hydroelektrische Anlagen	481
1.	Überblick	482
2.	Massgebende Vorschriften	483
a)	Bundesrecht	483
b)	Kantonales Recht	483
3.	Die Konzeption des Wasserrechts	484
a)	Die Grundordnung auf Verfassungsebene	484
b)	Gesetzgebungskompetenzen	484
aa)	Grundsatzgesetzgebungskompetenz	484
bb)	Umfassende Gesetzgebungskompetenz	485
c)	Sachbezogene Regelungen auf Gesetzesstufe	485
4.	Die Gewässerhoheit	485
a)	Kantonale Gewässerhoheit	485
b)	Ausnahmen von der kantonalen Gewässerhoheit	486
aa)	Internationales Verhältnis	486

	bb) Interkantonales Verhältnis	487
	cc) Verkehrsbetriebe des Bundes	487
5.	Die Einräumung des Nutzungsrechts	488
	a) Die Wasserrechtskonzession	488
	b) Der Konzessionsinhalt	490
	aa) Obligatorischer Inhalt	490
	bb) Fakultativer Inhalt	491
	c) Die Person des Konzessionärs	491
	d) Die Definition des Umfangs des verliehenen Nutzungsrechts	492
	e) Gemischte Nutzungen	494
	f) Der Wasserzins	494
	g) Weitere wirtschaftliche Leistungen	495
	aa) Gratis- und Vorzugsenergie	495
	bb) Weitere Leistungen	495
	h) Die Pumpspeicherung	496
	i) Die Konzessionsdauer	496
	j) Heimfall	497
6.	Die Schranken der Gewässernutzung	498
	a) Gewässerschutz	498
	aa) Restwassermenge	498
	bb) Schwall- und Sunk	500
	cc) Geschiebehaushalt	501
	b) Fischerei	501
	c) Natur- und Landschaftsschutz	502
7.	Weitere bundesrechtliche Vorgaben	503
	a) Stauanlagensicherheit	503
	b) Elektrizitätsgesetzgebung	503
	c) Rodungen	504
8.	Das Verleihungs- und Bewilligungsverfahren	504
	a) Grundsätze	504
	b) Das Konzessions- bzw. Konzessionsgenehmigungsverfahren	506
	aa) Bei kantonaler Gewässerhoheit	506
	bb) Bei Konzessionen von Bezirken, Gemeinden oder anderen Körperschaften des öffentlichen Rechts	506
	cc) Bei Bundeskonzessionen	507
	dd) Die Rechtswirkung der Konzessionserteilung	508
	ee) Enteignungen	508
	c) Die Plan- oder Projektgenehmigung	509
	aa) Der Inhalt der Plan- oder Projektgenehmigung	509
	bb) Praktische Schwierigkeiten im wasserrechtlichen Plan- oder Projektgenehmigungsverfahren	510
9.	Rechte und Pflichten des Konzessionärs	511
	a) Das wohlerworbene Recht zur Nutzung des Gewässers	511
	b) Bau-, Nutzungs- und Unterhaltspflicht	513
	aa) Baufristen	513
	bb) Pflicht zur Nutzung der verliehenen Wasserkräfte	513
	cc) Betrieb und Unterhalt	514
	dd) Modernisierung und Erweiterung	514
	c) Pflicht zur Erbringung der wirtschaftlichen Leistungen	515

10. Sanierungstatbestände	516
a) Restwassersanierung	516
b) Weitere Sanierungstatbestände nach GSchG und BGF	517
11. Konzessionsende	517
a) Durch Ablauf der Konzessionsdauer	517
aa) Die gesetzliche Regelung	517
bb) Unbefristete Nutzungsrechte	518
b) Verzicht, Verwirkung und Rückkauf	518
c) Der Heimfall	519
aa) Die Ausübung des Heimfallrechts	519
bb) Der Verzicht auf den Heimfall	519
d) Die Konzessionserneuerung	520
e) Sicherung und Rückbau der Anlagen	520
12. Bundesgerichtliche Leitentscheide	521
a) Kraftwerke Ilanz I und II (BGE 107 Ib 140; BGE 110 Ib 160)	521
b) Kraftwerk Curciusa (BGE 119 Ib 254)	522
c) Kraftwerk Eglisau (BGer, Urteil 1A.104/2001 vom 15. März 2002)	523
C. Solarenergieanlagen	523
1. Überblick	524
2. Massgebende Vorschriften	524
a) Bundesrecht	524
b) Kantonales Recht	525
3. Die gesetzliche Konzeption der Sonnenenergienutzung	525
a) Sonnenenergie als Gemeingut	525
b) Typisierung der Solarenergieanlagen	525
aa) In technischer Hinsicht	525
bb) Nach UVPV	526
cc) Nach EnG	526
c) Die gesetzliche Förderung von Solarenergieanlagen	526
aa) In planungsrechtlicher Hinsicht	526
bb) Anschluss- und Abnahmepflicht des Netzbetreibers	527
cc) Förderbeiträge	527
4. Bewilligungsvoraussetzungen und Bewilligungsverfahren	528
a) Auswirkungen und Beeinträchtigungen	528
b) Planungsrechtliche Vorschriften	528
c) Spezialgesetzliche Vorschriften	529
5. Praxishinweise	529
D. Anlagen zur Nutzung der Windenergie	530
1. Überblick	530
2. Massgebende Vorschriften	531
a) Bundesrecht	531
b) Kantonales Recht	532
3. Die gesetzliche Konzeption der Windenergienutzung	532
a) Windenergie als Gemeingut	532
b) Typisierung der Windenergieanlagen	532
aa) In technischer Hinsicht	532
bb) Nach UVPV	533
cc) Nach EnG	533

c)	Die gesetzliche Förderung von Windenergieanlagen	534
aa)	Anschluss- und Abnahmepflicht des Netzbetreibers	534
bb)	Förderbeiträge	534
4.	Bewilligungsvoraussetzungen und Bewilligungsverfahren	534
a)	Auswirkungen und Beeinträchtigungen	534
b)	Planungsrechtliche Vorschriften	535
c)	Spezialgesetzliche Vorschriften	536
5.	Praxisinweise	537
E.	Anlagen zur Nutzung der Erdwärme	537
1.	Überblick	537
2.	Massgebende Vorschriften	538
a)	Bundesrecht	538
b)	Kantonales Recht	538
3.	Die gesetzliche Konzeption der Erdwärmenutzung	539
a)	Einräumung der Nutzungsrechte	539
b)	Typisierung der Anlagen zur Erdwärmenutzung	540
aa)	In technischer Hinsicht	540
bb)	Nach UVPV	540
c)	Die gesetzliche Förderung von Anlagen zur Erdwärmenutzung	541
aa)	Anschluss- und Abnahmepflicht des Netzbetreibers	541
bb)	Energetische Förderung	541
4.	Bewilligungsvoraussetzungen und Bewilligungsverfahren	541
a)	Auswirkungen und Beeinträchtigungen	541
b)	Planungsrechtliche Vorschriften	542
c)	Spezialgesetzliche Vorschriften	543
F.	Anlagen zur thermischen Energieerzeugung	544
1.	Überblick	544
2.	Massgebende Vorschriften	545
a)	Bundesrecht	545
b)	Kantonales Recht	545
3.	Der rechtliche Rahmen für die thermische Energieerzeugung	546
a)	Typisierung der Anlagen	546
aa)	Nach verwendetem Energieträger	546
bb)	In technischer Hinsicht	546
cc)	Nach UVPV	547
b)	Energierrechtliche Vorschriften	547
c)	CO <sub>2</sub> -Gesetzgebung	548
d)	Weitere umweltrechtliche Vorschriften	549
aa)	Gewässerschutzgesetz	549
bb)	Luftreinhalte-Verordnung	550
cc)	Lärmschutz-Verordnung	551
e)	Lagerung und Umschlag fossiler Brenn- und Treibstoffe	551
f)	Transport fossiler Brenn- und Treibstoffe	552
4.	Bewilligungsverfahren	553
5.	Praxisinweis	554
G.	Elektrische Netze	556
1.	Überblick	556
2.	Massgebende Vorschriften	557

a)	Bundesrecht	557
b)	Kantonales Recht	558
c)	Richtlinien und Branchendokumente	558
3.	Die gesetzliche Konzeption des Transports elektrischer Energie	558
a)	Die sieben Netzebenen	558
b)	Das schweizerische Übertragungsnetz	559
c)	Der Sachplan Übertragungsleitungen	560
d)	Regionale und lokale Verteilnetze	561
e)	Verhältnis zur raumplanungsrechtlichen Erschliessung	561
4.	Bewilligungsvoraussetzungen und Bewilligungsverfahren	563
a)	Plangenehmigungsverfahren nach EleG	563
b)	Weitere spezialgesetzliche Vorschriften	564
5.	Praxishinweise	565
H.	Rohrleitungsanlagen	566
1.	Überblick	566
2.	Massgebende Vorschriften	566
a)	Bundesrecht	566
b)	Kantonales Recht	567
3.	Die Konzeption des Rohrleitungsrechts	567
a)	Gesetzgebungskompetenzen	567
b)	Sachlicher Geltungsbereich	567
c)	Anlagenkategorien	568
d)	Rohrleitungsanlagen und umweltrechtliche Vorschriften	568
4.	Das Bewilligungsverfahren	570
a)	Rohrleitungsanlagen unter Bundesaufsicht	570
b)	Rohrleitungsanlagen unter kantonomer Aufsicht	571
IV.	<b>Wasserbauliche Anlagen</b>	572
A.	Rechtsquellen; Terminologie	572
1.	Rechtsquellen	572
2.	Terminologie	572
B.	Zuständigkeiten; gesetzliche Anforderungen an wasserbauliche Anlagen	573
1.	Zuständigkeiten	573
2.	Gesetzliche Anforderungen an wasserbauliche Anlagen	574
C.	Praxishinweise	575
<b>6. Teil: Rechtliches Regime von rechtswidrigen Bauten und Anlagen</b>		577
I.	<b>Einleitung</b>	579
II.	<b>Ursprünglich rechtswidrige Bauten und Anlagen</b>	579
A.	Begriff und Übersicht	580
B.	Formell rechtswidrige Bauten und Anlagen	582
1.	Begriff und Erscheinungsformen	582
2.	Nachträgliches Baubewilligungsverfahren	582
3.	Sanktionen	584
a)	Strafrechtliche Sanktionen gemäss Bundesrecht	584

b)	(Verwaltungs-)Strafrechtliche Sanktionen gemäss kantonalem Recht	584
c)	Administrative Rechtsnachteile	587
C.	Materiell rechtswidrige Bauten und Anlagen	588
1.	Formell rechtmässige, aber materiell rechtswidrige Bauten und Anlagen	588
2.	Formell und materiell rechtswidrige Bauten und Anlagen	590
a)	Grundsatz	590
b)	Schranken	591
aa)	Vertrauensgrundsatz	591
bb)	Verhältnismässigkeit	593
cc)	Rechtsgleichheit	595
dd)	Zeitablauf	595
c)	Entscheid und Vollstreckung	597
<b>III.</b>	<b>Nachträglich rechtswidrig gewordene Bauten und Anlagen</b>	<b>597</b>
A.	Ausgangslage und Fragestellung	598
B.	Besitzstandsgarantie	600
1.	Verfassungsrechtliche Besitzstandsgarantie	600
2.	Erweiterte (gesetzliche) Besitzstandsgarantien	601
a)	Innerhalb der Bauzonen	602
b)	Ausserhalb der Bauzonen	604
C.	Rechtssatzmässige Abwägungen mit der Besitzstandsgarantie	605
1.	Im Allgemeinen	605
2.	Die Sanierungspflicht gemäss USG im Besonderen	606
a)	Sanierungspflicht	606
b)	Erleichterungen im Einzelfall	608
c)	Umbau und Erweiterung sanierungsbedürftiger Anlagen	609
<b>7. Teil:</b>	<b>Verfahren; Umweltverträglichkeitsprüfung</b>	<b>611</b>
<b>I.</b>	<b>Vorbemerkungen zu Verfahren und Rechtsschutz</b>	<b>613</b>
A.	Überblick über die Instanzenzüge	613
B.	Bundes- und kantonale rechtliche Vorgaben: Vielfalt und Vereinheitlichung	614
C.	Grundrechtliche Anforderungen an Verfahren und Rechtsschutz	616
1.	Überblick	616
2.	Allgemeine Verfahrensgarantien (Art. 29 BV)	617
3.	Anspruch auf Zugang zum Gericht (Art. 29a BV)	621
4.	Garantien im gerichtlichen Verfahren (Art. 30 Abs. 1 und 3 BV)	622
<b>II.</b>	<b>Verfahren</b>	<b>623</b>
A.	Im Zuständigkeitsbereich von Bundesbehörden	624
1.	Überblick	624
2.	Koordinationsgesetz des Bundes	624
a)	Tragweite der Verfahrenskoordination	625
b)	Konzentriertes Entscheidungsverfahren	626
c)	Berücksichtigung des kantonalen Rechts	627
d)	Zulässige Ausnahmen von der Verfahrenskoordination	627

e)	Besondere Vorschriften bei Rodungsbewilligungen	628
f)	Fristen und deren Wirkungen	628
3.	Verkehrsanlagen	628
a)	Strassen	628
b)	Eisenbahnen	630
c)	Trolleybusse	631
d)	Flugplätze	632
e)	Schifffahrtsanlagen	633
f)	Seilbahnen	633
4.	Anlagen zur Erzeugung, Übertragung oder Lagerung von Energie	634
a)	Kernenergie	634
b)	Rohrleitungsanlagen	636
c)	Starkstromanlagen	636
d)	Wasserkraftwerke	637
5.	Weitere Bauten und Anlagen	638
a)	Militärische Bauten und Anlagen	638
b)	Nutzung von Bauten und Anlagen des Bundes als Asyl- unterkünfte	638
B.	Im Zuständigkeitsbereich von kantonalen bzw. kommunalen Behörden	639
1.	Planungsrechtliche Entscheide	639
a)	Kantonale Richtpläne	639
b)	Regionale Richtpläne	641
c)	Kommunale Richtpläne	641
d)	Rahmennutzungspläne	643
e)	Sondernutzungspläne	646
2.	Baubewilligungsverfahren	650
a)	Koordinationspflicht	650
b)	Besondere Bewilligungsverfahren der Kantone	652
c)	Ordentliches Baubewilligungsverfahren	654
aa)	Baugesuch	654
bb)	Vorprüfung	656
cc)	Aussteckung	657
dd)	Publikation des Gesuchs und öffentliche Auflage der Gesuchsunterlagen	658
ee)	Einspracheverfahren	659
ff)	Bearbeitung durch kommunale und gegebenenfalls kantonale Fachstellen	663
gg)	Entscheideröffnung	664
d)	Vereinfachtes Verfahren; Anzeigeverfahren	665
<b>III.</b>	<b>Umweltverträglichkeitsprüfung</b>	<b>668</b>
A.	Grundlagen	669
1.	Begriff, Bedeutung und Wesensmerkmale der UVP	669
2.	Völkerrechtlicher Kontext	671
3.	Kantonales Recht	672
B.	Geltungsbereich der UVP-Pflicht	673
1.	Anlage	673
2.	Planung, Errichtung und Änderung	676
C.	Gegenstand der Prüfung: Umweltverträglichkeit	677

D. Massgebliches Verfahren	679
1. Kriterien für die Bestimmung des massgeblichen Verfahrens	679
2. Mehrstufige Prüfung	681
E. Modalitäten des Verfahrens	683
1. Ausarbeitung des Umweltverträglichkeitsberichts	683
a) Voruntersuchung und Pflichtenheft	683
b) Inhalt und Bedeutung des Umweltverträglichkeitsberichts	684
c) Ergänzende Abklärungen und Gutachten	687
d) Öffentlichkeit des Berichts	687
2. Beurteilung durch die Fachstelle	688
3. Koordination mit anderen Bewilligungen	690
4. Prüfung und Entscheid durch die zuständige Behörde	691
F. Rechtsfolgen bei unterbliebener oder fehlerhafter UVP	692

## **8. Teil: Rechtsschutz** 695

<b>I. Rechtsschutz auf kantonaler Ebene</b>	698
A. Bundesrechtliche Mindestanforderungen an den Rechtsschutz in den Kantonen	698
1. Überblick über Umfang und Grenzen des kantonalen Regelungsspielraums	698
2. Öffentliche Auflage von Nutzungsplänen	700
a) Reichweite und Zweck der Vorgabe von Art. 33 Abs. 1 RPG	700
b) Umsetzung in den Kantonen	703
3. Mindestanforderungen an das kantonale Rechtsmittelverfahren	704
a) Art. 33 Abs. 2 und 3 RPG im Kontext weiterer bundesrechtlicher Vorgaben	704
b) Anspruch auf Rechtsschutz in den Kantonen	706
c) Beschwerdelegitimation	707
d) Kognition	708
e) Konzentrationsmodell	711
B. Vorgaben der EMRK	712
C. Rechtsschutz gegen Raumpläne	713
1. Richtpläne	713
a) Direkte und akzessorische Anfechtung	713
b) Rechtsstellung von Privaten	714
c) Rechtsstellung von Gemeinden	715
2. Nutzungspläne	715
a) Koordination zwischen dem Anfechtungs- und dem Genehmigungsverfahren	715
b) Direkte und akzessorische Anfechtung	716
c) Legitimation	717
3. Entschädigung als Folge von Eigentumsbeschränkungen durch planerische Massnahmen	718
D. Rechtsschutz gegen baurechtliche Entscheide	719
1. Vorbemerkung zu den baurechtlichen Entscheiden	719
2. Überblick über Instanzenzug und Verfahren	720
3. Spezifische Hinweise zur Beschwerdelegitimation	722

a)	Bundesrechtliche Mindestanforderungen und kantonaler Spielraum	722
b)	Reichweite und Geltendmachung der Legitimation Dritter	723
c)	Kantonale ideelle Verbandsbeschwerde	724
d)	Behördenbeschwerde	725
<b>II.</b>	<b>Rechtsschutz auf Bundesebene</b>	726
A.	Überblick	726
B.	Rechtsschutz gegen Verfügungen und Pläne von Bundesbehörden	727
1.	Beschwerde an das Bundesverwaltungsgericht	727
a)	Beschwerdeobjekte	727
b)	Beschwerdelegitimation	730
c)	Beschwerdegründe und Kognition	731
d)	Fristen und Anforderungen an die Beschwerdeschrift	732
e)	Wirkungen der Rechtsmittel	733
f)	Kosten und Parteientschädigung	734
2.	Weiterzugsmöglichkeit an das Bundesgericht	734
C.	Rechtsschutz gegen kantonale Entscheide und Pläne	735
1.	Instanzenzug und Rechtsmittel	735
2.	Beschwerdeobjekte	735
a)	Entscheide	735
aa)	Kantonal letztinstanzliche Hoheitsakte	735
bb)	End-, Teil-, Vor- und Zwischenentscheide	736
cc)	Rechtsverweigerung	742
b)	Pläne	743
aa)	Richtpläne	743
bb)	Nutzungspläne	744
c)	Erlasse	744
3.	Beschwerdegründe und Kognition	745
a)	Rechtsverletzungen	745
aa)	Kreis der erfassten Normen	745
bb)	Verletzung von Planungszielen und -grundsätzen	746
cc)	Umfang und Grenzen der akzessorischen Überprüfung	747
b)	Unrichtige Feststellung des Sachverhalts	748
4.	Legitimation	750
a)	Überblick	750
b)	Adressaten und Drittbetroffene (Art. 89 Abs. 1 BGG)	750
aa)	Formelle und materielle Beschwer	750
bb)	Verfügungsadressaten und von Planungen betroffene Grundeigentümer	752
cc)	Dritte	752
dd)	Legitimation von Verbänden nach Art. 89 Abs. 1 BGG	757
ee)	Legitimation von Gemeinwesen und Behörden nach Art. 89 Abs. 1 BGG	758
c)	Behördenbeschwerde des ARE (Art. 89 Abs. 2 lit. a BGG)	759
d)	Kantone und Gemeinden (Art. 89 Abs. 2 lit. c und d BGG)	760
aa)	Autonomiebeschwerde	761
bb)	Spezialgesetzliche Beschwerderechte	762
e)	Ideelles Verbandsbeschwerderecht (Art. 89 Abs. 2 lit. d BGG)	762
aa)	Vorbemerkungen	762

bb) Natur- und Heimatschutz	763
cc) Wald	765
dd) Umweltschutz	765
ee) Beschwerde- bzw. Klagerecht von Behinderten- organisationen	766
5. Anforderungen an die Beschwerdeschrift	767
6. Fristen	768
7. Kosten und Parteientschädigung	769
8. Wirkungen der Rechtsmittel	770
D. Individualbeschwerde an den Europäischen Gerichtshof für Menschenrechte	771
Stichwortverzeichnis	773