



# Zusammenfassung

Haftungsausschluss: Der Autor und die Fachschaft Jus Luzern (Fajulu) übernehmen keinerlei Gewähr hinsichtlich der inhaltlichen Richtigkeit, Genauigkeit, Aktualität, Zuverlässigkeit und Vollständigkeit der Informationen. Haftungsansprüche gegen den Autor oder die Fajulu wegen Schäden materieller oder immaterieller Art, welche aus dem Zugriff oder der Nutzung bzw. Nichtnutzung der Zusammenfassung entstehen werden ausgeschlossen.

<b>FRAGEN:</b> .....	<b>5</b>
1. ABLAUF DER NUTZUNGSPLANUNG .....	5
2. RECHTSMITTEL: GIBT ES DAFÜR EINE FRIST? MUSS MAN DIES TUN, WÄHREND DER NUTZUNGSPLAN ÖFFENTLICH AUFGELEGT IST ODER IST DIESER IMMER ÖFFENTLICH AUFGELEGT? .....	5
3. KANN MIT EINER VOLKSINITIATIVE DIE NUTZUNGSPLANUNG GESTEUERT WERDEN? .....	5
4. ERHEBLICHE VOR- UND NACHTEILE, DIE DURCH PLANUNGEN NACH DEM RPG ENTSTEHEN (MEHR- UND MINDERWERTE)? .....	6
5. KANN DER STAAT DIE BAULANDHORTUNG MIT DER MEHRWERTABGABE VERHINDERN ODER BEENDEN? .....	6
6. WERTE BEI ENTEIGNUNGEN .....	6
7. PLANUNGSFEHLER UND RECHTSFOLGEN .....	7
8. PUBLIKATION VON RICHTPLÄNE .....	7
<b>1. TEIL: GESETZLICHE GRUNDLAGE – PLANEN</b> .....	<b>5</b>
1. EINLEITUNG .....	5
1.1 <i>Bodennutzung in der CH</i> .....	5
1.1.1 Politische Ausgangslage .....	5
1.1.2 Geographische Ausgangslage .....	5
1.1.3 Wirtschaftliche Ausgangslage .....	5
1.1.4 Unterschiedliche Siedlungsformen .....	5
1.2 <i>Grundlegendes Zur Raumplanung</i> .....	5
1.2.1 Begriffe .....	5
1.2.2 Zwecke der Raumplanung .....	6
1.2.3 Funktionen der Raumplanung .....	6
1.3 <i>Grundlegendes zum Umweltrecht</i> .....	7
2. RECHTLICHE GRUNDLAGEN .....	7
2.1 <i>Verfassungsstufe</i> .....	7
2.1.1 Verfassungsaufträge .....	7
2.1.2 Grundrechte .....	7
2.2 <i>Auf Gesetz- und Verordnungsstufe</i> .....	8
3. PLANUNGSPFLICHT (RPG 2) .....	9
4. PLANUNGSINSTRUMENTE .....	9
<b>1. TEIL: PLANUNGSGRUNDSÄTZE UND -VERFAHREN</b> .....	<b>11</b>
1. PLANUNGSZIELE (BV 75, RPG 1) .....	11
1.1 <i>Haushälterische Nutzung des Bodens (BV 75 i.V.m RPG 1 I)</i> .....	11
1.2 <i>Trennung des Baugebiet vom Nichtbaugebiet (BV 75 i.V.m RPG 1 I)</i> .....	11
1.3 <i>Konzentrationsgrundsatz (RPG 1 II b)</i> .....	11
1.4 <i>Geordnete Besiedelung des Landes (BV 75 i.V.m RPG 1 I)</i> .....	11
1.5 <i>Bedürfnisse der Bevölkerung (RPG 1 I)</i> .....	12
1.6 <i>Erhaltung der natürlichen Lebensgrundlagen (RPG 1 II a)</i> .....	12
1.7 <i>Verwirklichung der Wohnbau- und Wirtschaftspolitik (RPG 1 II bbis)</i> .....	12
1.8 <i>Verwirklichung einer Regionalpolitik (RPG 1 II c)</i> .....	12
1.9 <i>Sicherstellung der Landesversorgung (RPG 1 II d)</i> .....	12
1.10 <i>Sicherstellung der Landesverteidigung (RPG 1 II e)</i> .....	13
2. MATERIELLE KOORDINATIONSFUNKTION DER RAUMPLANUNG (RPG 25A) .....	13
3. GESAMTHEITLICHE SICHT BEI DER ANWENDUNG DER PLANUNGSZIELE (RPG 1 I I.V.M RPV 3) .....	13
4. PLANUNGSGRUNDSÄTZE (RPG 3) .....	14
4.1 <i>Verbindlichkeit</i> .....	14
4.2 <i>Planungsgrundsätze im Einzelnen</i> .....	14
4.2.1 Landschaft (RPG 3 II) .....	14
4.2.2 Siedlungen (RPG 3 III) .....	15
4.2.3 Öffentliche Bauten und Anlagen (RPG 3 IV) .....	15
5. ZIELE UND GRUNDSÄTZE AUS DER SACHGESETZGEBUNG AUSSERHALB DES RPG .....	15
6. VERFAHREN .....	16
6.1 <i>Information und Mitwirkung der Bevölkerung (RPG 4)</i> .....	16
6.1.1 Geltungsbereich .....	16
6.1.2 Folgen der fehlenden Information und Mitwirkung .....	16
6.2 <i>Genehmigung und Beschwerde</i> .....	17
6.2.1 Gesamtschweizerische Unterschiede .....	17
6.3 <i>Grundsätze beim Planerlass</i> .....	17
6.4 <i>Grundsätze bei Planänderung</i> .....	17
6.5 <i>Öffentlichkeitsprinzip</i> .....	17
6.5.1 Veröffentlichungspflicht .....	18

6.5.2	Veröffentlichungsarten .....	18
<b>2. TEIL:</b>	<b>BUNDESPLANUNG .....</b>	<b>19</b>
1.	EINLEITUNG .....	19
2.	SACHPLANUNG DES BUNDES .....	19
3.	PLANUNGSTRUMENTE DES BUNDES (RPV 14 ff.).....	19
3.1	<i>Sachplan</i> .....	20
3.1.1	Sachplanpflicht (analog RPG 2) .....	20
3.1.2	Inhalt von Sachplänen (RPV 15) .....	20
3.1.3	Rechtsstaatliche Voraussetzungen.....	20
3.2	<i>Verfahren der Konzepte und Sachpläne (Bund)</i> .....	21
3.2.1	<b>Planungsablauf</b> (RPV 17 ff.) .....	21
3.2.2	<b>Beschluss</b> durch den Bundesrat (RPV 20 f) .....	21
3.2.3	<b>Verbindlichkeit</b> (RPV 22).....	21
3.2.4	Konflikten: .....	21
4.	BEISPIEL ISOS (BUNDESINVENTAR DER SCHÜTZENSWERTEN ORTSBILDER DER SCHWEIZ VON NATIONALER BEDEUTUNG) .....	22
5.	RAUMKONZEPT SCHWEIZ.....	22
6.	SACHPLAN DES KANTONS UND DER GEMEINEN .....	22
<b>3. TEIL:</b>	<b>RICHTPLANUNG (RPG 6 ff.).....</b>	<b>23</b>
1.	RICHTPLANPFLICHT (RPG 2) .....	23
2.	FUNKTIONEN DES RICHTPLANS.....	23
3.	EINZONUNGSMORATORIUM (RPG 38A).....	23
4.	INHALT .....	23
4.1	<i>Mindestanforderungen</i> .....	23
4.2	<i>Verfahrensgrundsätze (RPG 10)</i> .....	24
4.3	<i>Formelle Inhalte (RPG 6)</i> .....	24
4.4	<i>Materielle Inhalte –Sachbereiche (RPG 8 ff.)</i> .....	24
4.4.1	Sachbereich Landwirtschaft .....	24
4.4.2	Sachbereich Erholungs- und Schutzgebiete .....	24
4.4.3	Sachbereich Gefahrenggebiete.....	25
4.4.4	Sachbereich Siedlung (RPG 8a und RPV 5a)).....	25
5.	BERÜCKSICHTIGUNG DER PLANUNGEN ANDERER PLANUNGSTRÄGER .....	25
6.	ERGEBNISPROTOKOLL DER RICHTPLANUNG.....	25
7.	PLANUNGSVERFAHREN .....	26
7.1	<i>Verbindlichkeit</i> .....	26
7.2	<i>Anpassung des Richtplans</i> .....	26
8.	VERHÄLTNIS SACHPLANUNG DES BUNDES UND KANTONALE PLANUNG .....	26
8.1	<i>Widerspruchsfreier durch gegenseitige Absprache (RPV 18 ff)</i> .....	27
8.2	<i>Bereinigungsverfahren (RPG 7, 12 und RPV 20)</i> .....	27
8.3	<i>Bundesplanung ihrer sich an Bund, Kantone, Gemeinde und Dritte</i> .....	27
<b>4. TEIL:</b>	<b>NUTZUNGSPLANUNG.....</b>	<b>28</b>
1.	BEGRIFF DES NUTZUNGSPLANS .....	28
2.	PLANUNGSZONE (RPG 27).....	29
2.1	<i>Verfahren</i> .....	29
2.2	<i>Bei Bundessachplanung</i> .....	29
3.	BAUSPERRE.....	29
4.	NUTZUNGSZONEN .....	30
4.1	<i>Aufgabe der Kantone bzw. Gemeinden</i> .....	30
4.2	<i>Abgrenzen der Nutzungszonen</i> .....	31
5.	ABLAUF NUTZUNGSPLANUNG → ERLASS NUTZUNGSPLAN.....	31
5.1	<i>Planänderung (RPG 21)</i> .....	32
5.1.1	Voraussetzungen für die Änderung.....	32
6.	EINZONUNG – AUF- UND ABZONUNG – AUSZONUNG .....	33
7.	DAS VERHÄLTNIS VON RICHTPLAN UND NUTZUNGSPLAN .....	34
<b>5. TEIL:</b>	<b>MEHRWERTAUSGLEICH (RPG 5).....</b>	<b>35</b>
1.	MEHRWERTABGABE .....	35
1.1	<i>Gesetzgebungskompetenz der Kantone</i> .....	35
1.2	<i>Dauerhafte Zuweisung von Nichtbauland in die Bauzone (RPG 5 Ibis)</i> .....	35
1.3	<i>Abgabenhöhe (RPG 5 Ibis)</i> .....	36
1.4	<i>Abgaberechnung, Fälligkeit und Verfügung</i> .....	36

1.5	Verwendung der Mehrwerterträge (Ausgleich, RPG 5 Iter)	36
1.6	Gesetzgebungsauftrag und Freiheiten der Kantone	36
2.	ENTEIGNUNG UND ENTSCHÄDIGUNG (BV 26 II i.V.m. RPG 5 II)	37
2.1	Formelle Enteignung	37
2.2	Materielle Enteignung (RPG 5 I i.V.m. 26 II)	37
2.2.1	Spezialfall: Überflügen	38
2.2.2	Sonderopfer	38
2.2.3	Künftige Nutzungseinschränkung	38
2.3	Heimschlagrecht	39
2.4	Höhe der Entschädigung	39
2.5	Enteignung im Planungsrecht	39
<b>6. TEIL:</b>	<b>BAUZONEN (RPG 15)</b>	<b>41</b>
1.	SCHÄTZUNG DES BEDARFS (RPG 15 V)	41
2.	UMSETZUNG UND KONTROLLE BEI KANTONALER GENEHMIGUNG	42
3.	EINZONUNG (RPG 8A)	42
3.1	Voraussetzungen	42
3.1.1	Geeignetheit (RPG 15 IV lit a)	42
3.1.2	Mobilisierung der Nutzungsreserven (RPG 15 IV b)	42
3.1.3	Fristgemäss erschlossen und überbaut	42
3.1.4	Keine Zerstückelung des Kulturlandes	43
3.1.5	Sicherstellung der Verfügbarkeit	43
3.1.6	Einhaltung des Richtplans	43
4.	RÜCKZONUNGEN – AUSZONUNGEN	43
5.	UNTERTEILUNG DER BAUZONEN → TEILZONE	43
5.1	Wohnzonen und Arbeitszone	43
5.1.1	Kernzonen	44
5.1.2	Gewerbezone / Industriezonen	44
5.1.3	Bauzonen mit speziellen Vorschriften	44
5.1.4	Reserve-Bauzonen	44
5.1.5	Zonen des öff. Interesses für Bauten und Anlagen	44
<b>7. TEIL:</b>	<b>LANDWIRTSCHAFTSZONE (RPG 16 FF.)</b>	<b>45</b>
1.	FUNKTIONEN	45
2.	PLANUNGSPFLICHT	45
3.	ZONENARTEN	45
3.1	Sicherung der FFF (RPV 26 ff)	45
3.2	Intensivlandwirtschaftszone (RPG 16a III)	46
3.2.1	Abbauzonen, Kleinbauzonen (RPG 18)	46
<b>8. TEIL:</b>	<b>SCHUTZZONEN (RPG 17)</b>	<b>47</b>
1.	NATUR UND HEIMATSCHUTZ	47
1.1	Moorschutz (BV 78 V)	47
1.2	Inventare nach NHG (Bund)	47
2.	ORTSBILDSCHUTZ	47
<b>9. TEIL:</b>	<b>ZONEN NACH KANTONALEM RECHT (RPG 18)</b>	<b>48</b>
<b>10. TEIL:</b>	<b>BAUBEWILLIGUNG</b>	<b>49</b>
1.	BEWILLIGUNGSPFLICHT	49
2.	VORAUSSETZUNGEN (RPG 22 II)	50
2.1	Zonenkonformität (RPG 22 II a)	50
1.1.1	Konformität mit der Bauzone	50
1.1.2	Konformität mit der Landwirtschaftszone (RPG 16a)	50
2.2	Konformität mit der Freihalte- und Erholungszone	51
2.3	Konformität mit der Reservezone/Planungszone (RPG 27)	51
3.	NEBENBESTIMMUNGEN (BEFRISTUNG, BEDINGUNG ETC.)	51
4.	SPEZIALBEWILLIGUNGEN	52
5.	AUSNAHMEBEWILLIGUNG	52
5.1	Arten (RPG 23 ff)	52
5.2	Spezialtatbestände	53
5.2.1	Zweckänderungen ohne bauliche Massnahmen (RPG 24a)	53
5.2.2	Nichtlandwirtschaftliche Nebenbetriebe landwirtschaftlicher Gewerbe (RPG 24b)	53
5.2.3	Altbauten ausserhalb Bauzone (RPG 24c)	53
5.3	Landwirtschaftsfremde Wohnnutzung und schützenswerte Bauten (RPG 24d)	54

5.4	<i>Hobymässige Tierhaltung (RPG 24e)</i> .....	54
<b>11. TEIL:</b>	<b>ERSCHLIESSUNG (RPG 19)</b> .....	<b>55</b>
1.	ERSCHLIESSUNGSPLAN.....	55
2.	ERSCHLIESSUNGSPFLICHT .....	55
3.	SELBSTERSCHLIESSUNG (PRIVATERSCHLIESSUNG).....	55
4.	GRAD DER ERSCHLIESSUNG .....	56
5.	ERSCHLIESSUNGSANFORDERUNGEN .....	56
6.	ZEITPUNKT DER ERSCHLIESSUNG .....	56
7.	FINANZIERUNG DER ERSCHLIESSUNG (RPG 19 II) .....	57
7.1	<i>Arten der Abgaben</i> .....	57
7.2	<i>Prinzipien</i> .....	57
8.	PRIVATRECHTLICHE GRUNDLAGEN .....	57
9.	LEITUNGSKATASTER (EXKURS) .....	58
<b>12. TEIL:</b>	<b>BAUVORSCHRIFTEN</b> .....	<b>59</b>
1.	HARMONISIERUNG DER BEGRIFFE.....	59
2.	RECHTSQUELLEN .....	59
2.1	<i>Private Abmachungen mit baurechtliche Wirkungen</i> .....	59
2.2	<i>Privatrechtliche Bestimmungen im Baurecht</i> .....	60
2.3	<i>Bundesrechtliche Bestimmungen</i> .....	60
3.	ARTEN VON BAUVORSCHRIFTEN .....	60
3.1	<i>Nutzungsvorschriften</i> .....	60
3.1.1	Baudichte: Nutzungsziffern .....	60
3.1.2	Lage der Bauten: Abstandsvorschriften .....	61
3.1.3	Grösse der Bauten: Gebäudevorschriften.....	61
3.1.4	Nutzweise der Bauten .....	61
3.1.5	Bauweise: offene und geschlossene Überbauung .....	62
3.1.6	Besondere Gebäudetypen.....	62
3.2	<i>Gestaltungsvorschriften (Ästhetik)</i> .....	62
3.2.1	Gestaltung der Bauten .....	62
3.2.2	Gestaltung der Umgebung .....	62
3.3	<i>Technische Vorschriften</i> .....	63
3.3.1	Ausrüstung.....	63
3.3.2	Ausstattungen .....	63
<b>13. TEIL:</b>	<b>UMSETZUNG DES PLANUNGSRECHTS, ENTSCHÄDIGUNG</b> .....	<b>64</b>
1.	FÖRDERUNG VERFÜGBARKEIT VON BAULAND (RPG 15A II).....	64
1.1	<i>Massnahmen vor der Zuweisung zur Bauzone (RPG 15a II)</i> .....	64
1.1.1	Überbauungspflichten (RPG 15a II) .....	64
1.2	<i>Massnahmen nach der Einzonung (RPG 15a I)</i> .....	65
1.2.1	Landumlegung (RPG 20) .....	65
2.	REDUKTION ÜBERGROSSER BAUZONEN (RPG 15 II I.V.M. BV 74).....	66
<b>14. TEIL:</b>	<b>UMSETZEN DES BAURECHTS – RECHTSWIDRIGE BAUTEN</b> .....	<b>68</b>
1.	BAUKONTROLLE .....	68
2.	BEWILLIGUNGSWIDRIGEN BAUTEN .....	68
3.	STRAFRECHTLICHE SANKTIONEN .....	69
4.	VOLLSTRECKUNG DER SANKTIONEN .....	69
5.	BEISPIEL: ILLEGALE PFERDEBOXEN IN GONTENSCHWIL .....	70

## 1. Teil: Gesetzliche Grundlage – Planen

### 1. Einleitung

#### 1.1 Bodennutzung in der CH

##### 1.1.1 Politische Ausgangslage

Raumplanung ist Aufgabe von Fachleuten, die demokratisch mitwirken (i.d.R juristisch ausgebildet).

**CH ist demokratisch** organisiert. Die **Bevölkerung** ist an Entscheiden über Bodennutzung zum einen indirekt betroffen (Wahl des Parlaments) und zum anderen direkt betroffen (Referenden und Initiativen). → **Mitwirkung** Bevölkerung

Wichtige Entscheidungen (z.B Eingriff in Grundrechte) brauchen einen Entscheid des Parlaments (Gesetzgeber) → **Zusammenspiel Exekutive/Legislative**. In CH gibt es ein **hoher Stellenwert der freien Wirtschaft und der umfassende Schutz des Eigentums**. Raumplanerische Massnahmen und Umweltschutzvorgaben greifen in die Wirtschafts- und Eigentumsfreiheitsklage und müssen deshalb demokratisch legitimiert sein.

##### 1.1.2 Geographische Ausgangslage

Geographisch ist die CH in **Jura, Mittelland und Alpen** gegliedert, mit unterschiedlichen Bodengestaltungen und Nutzungsmöglichkeiten.

Mit der **Entwicklung der Agglomerationen** gibt es **eine Ausdehnung der Siedlungen** mit wirtschaftlich eng verknüpften Gemeinden. → **Waldfläche stabil, Landwirtschaftsfläche weniger**

##### 1.1.3 Wirtschaftliche Ausgangslage

CH ist ein **Binnenland** auf Produktionsstätten sowie ausgeprägte Infrastrukturen (Gebäude-, Industrie- und Gewerbeareale). CH als **kleiner beschränkter Raum**. CH als **Bauernland** (die Mehrheit der neuen Siedlungsflächen entstand auf vormaligen Landwirtschaftsflächen).

##### 1.1.4 Unterschiedliche Siedlungsformen

Gründe für die Unterscheidung der Landnutzung sind:

- **Natürliche** Grundlagen (Berge)
- **Historisch** gewachsene **Formen** und Entwicklung (Streubausiedlungen vs. Zersiedlung, Altenteil)
- **Metropolitanräume** (Rustici-Kulturen)
- Erschliessungsanforderungen

#### 1.2 Grundlegendes Zur Raumplanung

##### 1.2.1 Begriffe

**Raumplanung** = räumliche Planung auf sämtlichen staatlichen Ebenen in allen raumrelevanten Sachgebieten (Verkehr, Umwelt, Wirtschaft) über eine bestimmte Fläche.

- Staatliche Aufgabe mit Ziel der geordneten Gestaltung und Erhaltung des gesamten Staatsgebietes (Lebensraum für Menschen Tieren und Pflanzen).  
Nutzungsbedürfnisse: Bund, Kanton, Gemeinden, Privaten
- Mittel, um den angestrebten Zustand des gestalteten Raumes, die Raumordnung zu erreichen (neue Instrumente und Durchsetzung in Revision 2014).

**Raumordnung** = tatsächlich vorhandene oder die anzustrebende räumliche Struktur eines Gebietes

- Gesamtheit der Zielvorstellungen, nach denen die künftige Gestaltung der räumlichen Verhältnisse eines Gebietes erfolgen soll

**Raumwirksame Tätigkeiten** = Tätigkeiten, welche die Nutzung des Bodens oder die Besiedlung des Landes verändern oder dazu bestimmt sind, die jeweilige Nutzung des Bodens oder die jeweilige Besiedlung des Landes zu erhalten (RPV 1).

### 1.2.2 Zwecke der Raumplanung

- Nutzungsansprüche an den Lebensraum zu ordnen und Instrumente bereitzustellen (nach Interessenabwägung)
- **Probleme** der räumlichen Entwicklung erkennen und **Lösungen** finden (z.B. Raumnot)
- Trennung Baugebiet-Nichtbaugebiet
- **Koordination** der raumwirksamen Tätigkeiten und Ermöglichung des **Maximums an räumlicher Nutzung**
- Vorbereitung Siedlungsentwicklung und Unterstützung deren Realisierung
- Vorbereitung Realisierung **Bauten und Anlagen**
- **Baubewilligung** → Kontrolle der Bodennutzung
- **Baurecht** → Umsetzung der Planungsvorgaben und Einordnung insb. kommunalen Gefüge

Räume:

- Erdoberfläche:
- Bauland
- Nichtbauland
- Gewässer
- Wald
- Luftraum
- Atmosphäre
- Untergrund

### 1.2.3 Funktionen der Raumplanung

- **Koordinationsfunktion** = verschiedene Anliegen an der Nutzung eines Raumes erfassen, Zielkonflikte aufzuzeigen, jedes Ziel bestmöglich zu verwirklichen
- **Vorbereitungsfunktion** = zu sorgen, dass bei politischen Entscheidungen die nötigen Grundlagen erarbeitet und Konsequenzen des Handels aufgezeigt sind.
- **Frühwarn-, Korrektur- und Lenkungsfunktion**: erkennen und Lösungen der Zielkonflikte

Es ist komplex und dynamisch

### 1.3 Grundlegendes zum Umweltrecht

Es soll Lebendige und ihre Lebensräume gegen schädliche oder lästige Einwirkungen schützen sowie die natürliche Lebensgrundlage erhalten.

## 2. Rechtliche Grundlagen

### 2.1 Verfassungsstufe

#### 2.1.1 Verfassungsaufträge

- Nachhaltigkeit (BV 73) – Umweltschutz (BV 74)
- Raumplanung (BV 75) → Kompetenzartikel (**Bund für Grundsätze**). Wie weit die Kompetenz geht, entscheidet das Parlament i.R. der Ausführungsregelung (RPG mit Zielen und Grundsätzen).  
Für die Raumplanung zuständig sind die **Kantone**, welche aber übergeben die Aufgabe die Gemeinde (Ortsnähe). Diese dient der **zweckmässigen und haushälterischen Nutzung des Bodens** und der **geordneten Besiedlung des Landes**. (NB **Erfordernisse** der Raumplanung) Bund **fördert** und **koordiniert** die Bestrebungen der **Kantone** und **arbeitet** mit den Kantonen **zusammen**.
- Vermessung (BV 75a): Erheben und Verwalten von Geoinformationen (digital erstellte Raumstation, die die Ausdehnung und Eigenschaften von räumen und Objekte beschreiben). → Grundlage für den Kataster der öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen (**ÖREB-kataster**) = Publikationsorgan der Nutzungszonen → Öffentlichkeit der Raumplanung (RPG 4 III).
- Zweitwohnungsartikel (BV 75b)
- Wasser (BV 76) – Wald (BV 77)
- Natur- und Heimatschutz (BV 78)
- Fischerei und Jagd (BV 79) – Tierschutz (BV 80)
- Öffentliche Werke und den Verkehr (BV 81 ff)
- Energie (BV 89 ff)
- Wirtschaft (BV 94 ff.) – Landwirtschaft (BV 104)

#### 2.1.2 Grundrechte

##### 2.1.2.1 Eigentumsgarantie (BV 26)

Die Umsetzung der Raumplanung können die freie Verfügung des Grundeigentums beschränken. Die Eigentumsgarantie dient der Schutz vor Eingriffen bei der Anwendung des Raumplanungsrechts. **Eigentumsbeschränkungen** aufgrund raumplanungsrecht sind zulässig (BV 36 + 26 II), wenn:

- Gesetzliche Grundlage
- Öffentliche Interesse
- Verhältnismässig

Eigentumsgarantie schützt:

- **Institutsgarantie**: das Privateigentum als unantastbares Institut der CH
- **Bestandesgarantie**: konkrete individuelle Eigentumsrechte vor staatlichen Eingriffen
- **Wertgarantie**: finanzielle Ausgleich des Staats, wenn eine staatliche Massnahme zulässig ist, das Eigentum des privaten aber einschränkt. → **Entschädigung**

Die Eigentumsgarantie schützt nicht gegen Änderungen der Rechtsordnung und hat keinen Anspruch auf positive Leistung des Staates (z.B. **Einzonung**, Erschliessung).

NB mit privatrechtlichen Abmachungen beschränkt der Eigentümer seine Nutzungsmöglichkeiten selbst, einer speziellen Ermächtigung des Gesetzes ist nicht erforderlich (NB Nachbarrecht).

#### *2.1.2.2 Treu und Glauben (BV 9)*

Grundsatz verleiht einer Person Anspruch auf **Schutz des Vertrauens in behördliche Zusagen**. VSS:

1. Vertrauensgrundlage
2. Vertrauen in das staatliche Verhalten tatsächlich eingetreten ist und eintreten konnte
3. Dispositionen im Vertrauen auf staatlichen Verhalten getätigt
4. Interessenabwägung

Vertrauensprinzip als rechtliche Grundlage für die **Planbeständigkeit** und **Planungsauskunft**.

#### *2.1.2.3 Rechtsgleichheit und Willkürverbot (BV 8)*

Ein Grundeigentümer hat keinen aus BV 8 I folgenden Anspruch darauf, i.Z.m dem Erlass einer Zonengrenze gleich behandelt zu werden als alle übrigen Grundeigentümer. Es gilt, dass Zonen gebildet und irgendwo abgegrenzt werden müssen und dass Grundstücke ähnlicher Lage und Art zonenrechtlich verschieden behandelt werden können. Es genügt, dass die Planung nicht willkürlich ist (**sachliche Begründung**).

**Willkürlich = ohne jeden sachlichen Grund, nicht bereits gegeben, wenn andere Lösung vorzuziehen wäre.**

NB Legalitätsprinzip > Gleichbehandlungsgrundsatz

ABER der Bürger kann u.U. verlangen, dass eine in anderen Fällen ausgeübte gesetzwidrige Praxis auch ihm zugutekommt.

NICHT bei Missachtung zentraler Vorschriften (z.B. RPG 24).

#### *2.1.2.4 Wirtschaftsfreiheit (BV 27)*

Sie schützt alle privatwirtschaftlichen Tätigkeiten, mit denen ein Gewinn oder Erwerbseinkommen erzielt werden soll.

Umfasst ist das Betreiben von Geo-Informationssystemen (GIS), den staatlichen geordneten Systemen der raumplanerischen Grundlagendaten.

#### *2.1.2.5 Kein Grundrecht auf Umweltschutz*

#### *2.1.2.6 Kein Recht auf Baufreiheit*

#### *2.1.2.7 Persönlichkeitsschutz (BV 13)*

### *2.2 Auf Gesetz- und Verordnungsstufe*

- Bund:
- RPG: Grundlagengesetz, def. Regelung ausserhalb des Baugebiets, Koordination zw dem Kant. Recht und dem eidgenössischen Recht der raumwirksamen Tätigkeiten
- Zweitwohnungsgesetz
- Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetz
- GSchG
- USG

- NGH
- LwG
- BstatG
- RegisterharmonisierungsG
- Kantone:
- Planungs- und Baugesetze
- Bauordnungen, Nutzungsreglemente
- Erschliessungsrecht
- Enteignungsrecht
- Denkmalpflege
- Gemeinden: Baureglemente

### 3. Planungspflicht (RPG 2)

Ein planerisches Vorgehen ermöglicht es, die i.R. einer Baute anfallenden Interessen gesamthaft zu erfassen und zu beurteilen.

**Planungspflicht** = Baubewilligung erst dann, wenn ein Planungsverfahren die Grundordnung / Sonderregelung bestimmt hat.

- Wann: Planungsverfahren ist nötig, wenn ein Vorhaben bzgl. seines Ausmasses/Auswirkung auf die Nutzungsordnung so gewichtige (Gründe: Planungsgrundsätze und -zielen; Kt. Richtplan; Verfahrensordnung) ist, dass es erst nach einer Änderung / Schaffung eines Nutzungsplans bewilligt werden darf.  
Planung immer dann nötig, wenn raumwirksame Aufgaben ohne sie nicht sachgerecht erfüllt werden können oder sich miteinander nicht in anderer Weise abstimmen lassen.
  - **Wie: formelles Vorgehen** in 4 Schritten (RPV 3)
  - Wer:
  - **Sachplanung**: Exekutive
  - **Nutzungsplanung**: Gemeinde-Versammlung
  - **Sondernutzungsplanung**: Gemeinde-Exekutive (evtl. auf Vorschlag der Privaten)
- NB RPG 2 III: Planungsvorgaben, -kontrolle, Gemeindeautonomie

Kriterien für Planungspflicht:

- Räumliche Ausdehnung eines Projekts
- Erhebliche Regelungsbedürfnis
- Koordinationsbedarf mit anderen raumwirksamen Tätigkeiten
- Erschliessung
- Lage der Gebäude
- Anordnung der Gebäude
- Äussere Abmessungen / innere Aufteilung, ...
- Umweltverträglichkeitsprüfung

Die Erfüllung der Planungspflicht ist rechtlich durchsetzbar.

Erfasst sind nur Tätigkeiten, die in Erfüllung einer Staatsaufgabe ausgeführt werden. Keine Pflicht besteht auch für die übrigen Tätigkeiten gem. RPG 2 II. Wenn diese sich auf den Raum auswirken und den Intentionen der Raumplanung zuwiderlaufen, müssten die raumplanerischen Grundsätze berücksichtigt werden (= **Berücksichtigungspflicht**)

### 4. Planungsinstrumente

- **Richtplanung (RPG 6 ff)** = Kantone bestimmen den Grundzügen, wie sich ihr Gebiet räumlich entwickeln soll.

- **Nutzungsplanung (RPG 14 ff)** = ordnen die zulässige Nutzung des Bodens für jede Parzelle und unterscheiden zw. Bau-, Landwirtschafts- und Schutzzonen.
- Grundordnung
- Sondernutzungsplanung
- **Baubewilligung (RPG 22)** = Abklärung, ob Bauten und Anlagen den im Nutzungsplan ausgedrückten räumlichen Ordnungsvorstellung entsprechen.
- Zonenkonforme Bewilligung
- Ausnahmbewilligungsverfahren
- Evtl. **Sachplanung** = Planung konkreter Projekte, die den Raum verändern (Strassenbau, Eisenbahnlinien) können in die 3-stufige Vorgehen einbezogen werden.

Das 3-stufige verfahren ist einzuhalten (z.B die Speziallandwirtschaftszone müssen in der Richtplanung vorgesehen sein). Ohne Umsetzung in der Nutzungsplanung kann keine Baubewilligungsverfahren erteilt werden.

i.d.R werden die 3 Stufen durch Zwischenregierungen ergänzt. Diese Zwischenstufen sind für Einpracheberechtigten und Anfechtungsmöglichkeiten wichtig. D.H. eine im Planungsverfahren nicht zuständige Person muss ausnahmsweise einsprach berechtigt sein, wenn der planungsentscheid die definitive Bewilligung in weiten Teilen vorwegnimmt und die später mögliche Einsprache verunmöglicht würde.

## 1. Teil: Planungsgrundsätze und-verfahren

### 1. Planungsziele (BV 75, RPG 1)

NB auch **widersprüchlich** manchmal

Sie stellen **keine vollstreckbaren Verhaltensvorschriften** auf, aber **verbindlich** für die planende **Behörden**. Sie sind **Zielvorstellungen, Wertungshilfen und Entscheidkriterien** bei der Schaffung von Nutzungspläne.

Priorität: Zielsetzungen aus der BV (BV 75)

#### 1.1 Haushälterische Nutzung des Bodens (BV 75 i.V.m RPG 1 I)

**Haushälterische Nutzung des Bodens** = Forderung nach sparsamem und nachhaltigem Umgang mit dem knappen Gut Boden (geringeren Bodenverbrauch) und verschiedenen Nutzungsbedürfnisse einander optimal zuzuordnen.

Die haushälterische Nutzung des Bodens wird durch die Trennung des Baugebiets vom Nichtbaugebiet, die Konzentrationsgrundsatz, bessere Ausnützung der bestehenden Bausubstanz und die Forderung nach zeitgerechter Erschliessung konkretisiert.

- Systematische Erschliessung Bauzonen
- Baulücken auffüllen
- Reservezonen an den Siedlungsrand verlegen

#### 1.2 Trennung des Baugebiet vom Nichtbaugebiet (BV 75 i.V.m RPG 1 I)

Durchgebrochen, wenn Bewilligungen erteilt werden für Bauten in der Landwirtschaftszone oder ausserhalb Baugebiet.

i.d.R kein Baugebiet, das vom Ortskern oder von bestehenden Siedlungen entfernt ist (Trennungsprinzip + Konzentrationsgrundsatz).

#### 1.3 Konzentrationsgrundsatz (RPG 1 II b)

Siedlungstätigkeit soll auf räumlich zusammenhängende, vom umliegende Nichtsiedlungsgebiet klar abgegrenzte und aus das notwendige beschränkte Zonen zusammengefasst werden.

Das ermöglicht eine optimale Auslastung der infrastrukturanlagen und fördert den Schutz vor Immissionen und die Wohnlichkeit der Siedlungen.

Vs. Entwicklung der Streubauweisen sowie die Entstehung von Kleinbauzonen aus einer Ansammlung einzelner bauten in der Landwirtschaftszone (AUSNAHME RPV 33).

Verlangt ist auch eine Gesamtschule beim Festlegen von örtlich getrennten Intensivlandwirtschaftszonen ausserhalb der Bauzonen.

Ausnahmsweise sind kleinere Nichtbauzone innerhalb Bauzone zulässig (Freihaltezone zur Sicherung von Grünflächen).

#### 1.4 Geordnete Besiedelung des Landes (BV 75 i.V.m RPG 1 I)

**Geordnete Besiedelung des Landes** = bewusst gestaltete Raumordnung; eine zufällige Bautätigkeit soll vermieden werden.

Raumplanung handelt in einem rechtlich, sachlich-politische Entscheidungsprozess zur gewünschten Entwicklung des Landes.

Private nutzungsinteressen allein vermögen keine Erweiterung der Bauzone zu rechtfertigen (vertragliche Überbauungspflicht bei Einzonung).

Der Akzent liegt auf der Planung der Siedlungserneuerung und nicht mehr auf der Planung von Neusiedlung.

1.5 Bedürfnisse der Bevölkerung (RPG 1 I)

1.6 Erhaltung der natürlichen Lebensgrundlagen (RPG 1 II a)

Durch Umweltschutzgesetzgebund sowie durch besondere Schutzaufträge (Gewässerschutz, Natur- und Heimatschutz).

- Boden: Raumplanung befasst sich mit quantitativem Bodenschutz i.S. der Flächensicherung (vs. Umweltgesetzgebund befasst sich mit der qualitativen Bodenerhaltung). Landwirtschaftsgesetzgebund sagt, was produziert wird, dass raumplanungsrecht bestimmt, wo produziert wird
- Luft: Luftverschmutzung verhindern und Luftverunreinigungen zu bekämpfen
- Wasser: Gewässerschutzbereiche und Grundwasserschutzzonen. Es gibt Gewässerräume, in denen nur standortbezogene, im öff. Interesse liegende Anlagen erstellt werden dürfen (Ziel: Revitalisierung der Gewässer). Ausnahmegewilligungen sind möglich.
- Wald: er erfüllt auch Funktionen wie der Abwehr von Naturgefahren, Verhinderung von Bodenerosion, Lebensraum.
- Landschaft

1.7 Verwirklichung der Wohnbau- und Wirtschaftspolitik (RPG 1 II bbis)

Staatliche Wohnbau- und Wohneigentumspolitik, insb. Eigentumsförderung.

Massnahmen:

- Planerische Massnahme zur Belebung Erhaltung von Wohnaktivitäten innerhalb einer bestehenden Siedlung
- Siedlungsentwicklung nach Innen (RPG 1 II abis)
- Ausscheidung und Abgrenzung von besonderen Wohnungen zum Durchbruch verhelfen (NB kostengünstigem Wohnungsbau)
- Zweckmässige Zonenausscheidung und zeitgerechte Erschliessung eingezonten Baulandes
- Verknüpfung der Wohnbau- mit der Wirtschaftspolitik. (Durchmischen der Siedlungen mit dienstleistungs- und Gewerbebetrieben)
- Verhinderung der Zweitwohnungsbau (BV 75b und Zweitwohnungsgesetz)

1.8 Verwirklichung einer Regionalpolitik (RPG 1 II c)

→ Chancengleichheit + Solidarität

NB Rücksichtnahme den Gemeinden (BV 50 III).

Verlangt ist eine konzentrierte Dezentralisation auf regionale Ebene (NICHT Freipass Streubauweisen).

1.9 Sicherstellung der Landesversorgung (RPG 1 II d)

Wichtigen Gütern und Dienstleistungen sicherstellen (Nahrungsmittel, Heilmittel, Hilfs- und Rohstoffe für Landwirtschaft, Industrie und Gewerbe).

Massnahmen:

- Richtplanfestsetzung (z.B RPV 28)

- Nutzungsplanung (Errichtung von Zonen für öffentliche Interesse)
- Sonderbestimmungen (Verkaufsflächen grosser Einkaufszentren)
  - 1.10 Sicherstellung der Landesverteidigung (RPG 1 II e)

#### Militärische Massnahmen.

- Für Bereich militärischer Anlagen bedarf es keiner vorgängigen Flächensicherung i.R. der Kt. Raumplanung (Sachpläne und Plangenehmigungsentschiede des VBS genügen).
- Planung und Umsetzung erfolgen auf Bundesebene, in Form von Sachplänen und Plangenehmigungsverfahren (MG 126 II-IV). Mit der Plangenehmigung werden sämtliche erforderliche Bewilligungen erteilt.
- Kt. + kommunale Raumplanung muss diese Bundesplanungen bei ihrer Nutzungsplanung beachten.

## 2. Materielle Koordinationsfunktion der Raumplanung (RPG 25a)

Zielkonflikte sind dabei nicht zu verhindern. Die Raumplanung hat jederzeit die materiellen Anliegen aufeinander abzustimmen und zu koordinieren. Sie hat die Grundlagen zu beschaffen und die Konsequenzen aufzuzeigen.

## 3. Gesamtheitliche Sicht bei der Anwendung der Planungsziele (RPG 1 I i.V.m RPV 3)

Das Vorgehen ist angesprochen, wie mit den widersprechenden Interessen umzugehen ist. **Interessenabwägung (RPV 3):**

1. Rechtlich erhebliche private/öffentliche Interessen zu ermitteln
2. Interessen beurteilen. Beurteilungsmassstab:
  - Vorstellung über die erwünschte räumliche Entwicklung,
  - wie dem Richtplan zugrunde liegt,
  - Bezug zum Gebot der haushälterischen Bodennutzung sowie der
  - Einbezug der möglichen räumliche, ökoschen, wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Auswirkungen der Entscheidungsmöglichkeiten.
3. Interessen umfassend zu berücksichtigen.
4. Offenlegung der Abwägung im Entscheid, damit der Entscheid sachgerecht ausfällt (rechtliches Gehör). Die relative Gewichtung der einzelnen Interessen ist eine Ermessenfrage, die das Gericht als Beschwerdeinstanz nur mit Zurückhaltung überprüft (trotzdem erklären ob sämtliche berührten Interessen ermitteln und beurteilt worden sind und ob die möglichen Auswirkungen berücksichtigt wurden.

#### Rechtlich relevante Fehler beim Planen:

- **Ermittlungsdefizit** = erhebliche Interessen sind nicht erfasst
- **Ermittlungsüberschuss** = unerhebliche Belange wurden berücksichtigt
- **Abwägungsausfall** = Abwägung zwischen den Interessen unterbleibt
- **Fehlbeurteilung** = Behörde verkennt die Bedeutung der Interessen im konkreten Fall
- **Abwägungsmissbrauch** = Interessen sind unzulässig optimiert worden

Fehlende Prüfung von Alternativstandorten bei der Beurteilung einer Kiesausbeutung

#### 4. Planungsgrundsätze (RPG 3)

Zielbestimmungen nach RPG 1 sind relativ unbestimmt und auslegungsbedürftig. Die Planungsgrundsätze von RPG 3 **konkretisieren, koordinieren und optimieren die Zielbestimmungen**:

- Konkretisieren: haushälterischen Nutzung des Bodens
- Koordination: Raumplanungsrecht mit anderen raumordnungsrelevanten Sachpolitiken abzustimmen
- Optimierung:
- Beitrag zur Voraussehbarkeit und Nachvollziehbarkeit von Entscheidungen (rationalisierende Funktion)
- Lösungen und Argumente (streitentlastende Funktion)
- Verminderung Risiko von Ermessensfehler (optimierende Funktion)

Planungsgrundsätze (RPG 3) sind Handlungsrichtlinien der Ziele nach RPG 1.

RPG 1 sagt worauf Raumplanung hinarbeiten soll. RPG 3 sagt auf welche Weise das geschieht.

RPG 1 und 3 sind justiziabel. Sie sind in der Rechtsetzung, in der Plansetzung (Sach-, Richt- und Nutzungsplanung) als auch in der Rechts- und Planverwirklichung zu beachten.

##### 4.1 Verbindlichkeit

Für Behörden aller Stufen verbindlich (Bindungswirkung) bei der Planung, Rechtsetzung und Rechtsanwendung.

Sie sind gleichwertig. Neben den Planungsgrundsätze sind auch alle konkreten Interessen (privaten/öffentliche) zu berücksichtigen.

Sie können ggü jedermann nur rechtswirksam sein, wenn sie veröffentlicht sind und allg. konsultiert werden können.

Kt. Recht muss auch bestimmen, welcher Zustand der Dokumente die Rechtsverbindlichkeit ausdrückt (Papier- und/oder elektronische Form).

##### 4.2 Planungsgrundsätze im Einzelnen

Auszählung nicht abschliessend → + RPG 14 ff., weitere raumwirksame Sachgesetzgebung, Kt. Recht (Präzisierungen ohne Wertungsgefüge vom RPG 3 durchzubrechen).

###### 4.2.1 Landschaft (RPG 3 II)

Quantitativ + qualitativ (ästhetisch und ökologisch) erhalten / wiederherstellen.

- Lit a: geeignet für die Bewirtschaftung durch die Bauern  
Massnahmen: Kieslungsausdehnung begrenzen, bestehende Bausubstanz vermehrt ausnutzen
- Lit b: Anstrengungen des landschafts- und Denkmalschutzes (charakteristische Eigenheiten nicht stören)
- Lit c: doppelte Funktion der Seen und Flüsse als Landschaftsgärtnerei Elemente einerseits und als Erholungsraum andererseits.  
Massnahmen: Rückzonungen, Freihalte- / Schutzzonen, Baulinien/ Abstandslinien, Gewässerräume
- Lit d:  
Massnahmen: Schutzmassnahmen, Baupolizeiliche und ästhetische Vorbehalte in der Baubewilligung

- Lit e (NB Waldgesetz):  
Massnahmen: Festlegung der Waldgrenzen und Nutzungen im angrenzenden Gebiet (Ausnützungsziffern)

#### 4.2.2 Siedlungen (RPG 3 III)

**Siedlung** = Gesamtheit der Bauten und Anlagen, welche dazu bestimmt ist, die Daseinsfunktionen der menschlichen Gesellschaft (wohnen, arbeiten, versorgen, entsorgen, bilden, erholen, verkehren, kommunizieren) zu befriedigen.

Insb. **Nutzung** der brachliegenden **oder ungenügend genutzten Flächen in Bauzonen** und die Möglichkeit der **Verdichtung nach innen der Siedlungsflächen**.

NB Prinzip der haushälterischen Nutzung des Bodens und das Konzentrationsprinzip haben absolute Bedeutung und können nicht durch die Bedürfnisse der Bevölkerung relativiert werden.

- Lit a: Arbeitsgebieten können aber dort von den Wohngebieten getrennt werden, wo Gewerbe und Industrie die Bewohner durch Immissionen stören würden.
- Lit abis: je mehr kompakte Siedlungen vorhanden sind, umso weniger muss zusätzliches Bauland ausgeschrieben werden (RPG 15a)
- Lit b: Schutz vor Immissionen (Umweltschutz). Planerische entscheide, die dem Umweltschutzgesetz widersprechen, sind bundesrechtswidrig. Bei der Raumplanung sind den Nutzungszone Empfindlichkeitsstufen zuzuordnen. Wohnbaugebieten müssen vor übermässigen Immissionen abgeschirmt werden, die auf den Bau und Betrieb von Bauten und Anlagen in der Nachbarschaft zurückzuführen sind.
- Lit c: NB Fuss- und Wanderweggesetz umgesetzt.
- Lit d: führt zur Durchmischung der Wohn- und Arbeitszonen und kann dazu beitragen, dass bestehende Ortszeiten durch den Bau von Grosszentren entleert und ihrer Lebensfähigkeit beraubt werden.  
Massnahmen i.Z.m Einkaufszentren: Begrenzung der Nettoeinkaufsflächen, Verbot solcher Zentren in einer Gewerbezone (NB Wettbewerbsfreiheit BV 27)
- Lit e: keine quantitativen Vorgaben.  
Massnahmen: Schutzzonen (RPG 17) / Zonen nach Kt. Recht (RPG 18)

#### 4.2.3 Öffentliche Bauten und Anlagen (RPG 3 IV)

Bei kommunalen Werken wird der Boden i.R. der Ortsplanung zugewiesen. Bei Kt. Werken eignet sich der Eintrag im Richtplan, den die Gemeinden dann in ihren Planungen zu beachten haben (oder in einer evtl. Gesetzlich vorgesehen Kt. Planung). Bei öff. Werken des Bundes werden den Standorten in Sachplänen präjudiziert und i.R. von plangenehmigungsverfahren fixiert.

NB Sonderbestimmungen für Bauwerke, die von dem Staat in Erfüllung verfassungsmässiger aufgaben erstellt werden (Verwaltungsvermögen / Sache im Gemeingebrauch).

- Lit c: auch dem USG unterstellt (Schiessanlagen, Eisenbahnstrecken). NB Sonderregeln (Aufschub der Sanierungspflicht lärmiger Bahnanlagen).

### 5. Ziele und Grundsätze aus der Sachgesetzgebung ausserhalb des RPG

- Schutz von Mooren und Moorlandschaften (BV 78)
- Landwirtschaftsrecht: Forschung
- Militär
- Asylrecht

## 6. Verfahren

### 6.1 Information und Mitwirkung der Bevölkerung (RPG 4)

Die Veränderung des Bodens interessiert alle Personen, die in einer bestimmten Gegend wohnen/arbeiten. Die Veränderung muss dann mit breiter Zustimmung der direkt betroffenen erfolgen.

**RPG 4 Mindestinhalt → sonst Planung ungültig. Planungsbehörde muss mind.:**

- Planungsbehörde muss aus der **Bevölkerung Vorschläge** entgegennehmen,
- **Planentwürfe** zur allgemeinen Äusserung freigeben
- Vorschläge und Einwendungen materiell beantworten.
- **Rechtsanspruch** bezieht sich auf Grundnutzungszonen  
Sondernutzungsplanung → Kant. Recht
- Information (auch bei Bundessachplanungen): mit der Koordination des Plangenehmigungsverfahrens

#### NB RPV 47

Informations- und Mitwirkungsrechte dienen der demokratischen Legitimation und der verbesserten Durchsetzbarkeit von Planungsentschieden. RMVerfahren werden entlastet.

NB RPG 4 ist bzgl. Meinungsbildungsprozess (vor einer Planung). Rechtsschutz ggü den Planungsentschieden ist im RPG 33 und 34 geregelt.

RPG 4 verlangt weder einen Planbeschluss durch die Legislative noch keine Ansprüche der direkten demokratischen Mitwirkungsrechte.

RPG 4 ist unmittelbar anwendbar (im Beschwerdeverfahren geltend gemacht, dass kein Mindestgehalt gewährleistet wurde). NB materiell beschwert als VSS zur Beschwerdelegitimation.

#### 6.1.1 Geltungsbereich

Bund, KT, Gemeinden, Planungsregionen → Einwohner, auswärtige Grundeigentümer, Verbände, benachbarte Gebietskörperschaften

Pflicht zur Information und Mitwirkung auch neben RPG, d.h.:

- Kt. Richtplanung (RPG 8)  
NB NICHT bei Grundzügen der räumlichen Entwicklung und anderen Grundlagen (RPG 6) und Kt. Und kommunale Teilrichtpläne
- Kt. Und kommunale Nutzungspläne (Rahmennutzungspläne und Sondernutzungspläne)
- Vorläufige Planungsmassnahmen (RPG 36 II)
- Konzepten und Sachpläne des Bundes (RPV 19)
- Planungsinitiativen mit Entwurf (wenn bei Unterschriftensammlung Öffentlichkeitsarbeit geleistet werden muss)  
NB NICHT planungsinitiativen eines Parlamentariers
- Anspruch auf rechtlichem Gehör (formeller Natur)

#### 6.1.2 Folgen der fehlenden Information und Mitwirkung

Diese Pflicht ist verbindlich und auf dem Beschwerdeweg durchsetzbar.

Die Genehmigung Nutzungspläne und Bauvorschriften mit fehlende/mangelhafte Mitwirkung der Bevölkerung zustande gekommen sind, ist zu versagen. Diese Planungen können auch im RMVerfahren aufgehoben werden.

## 6.2 Genehmigung und Beschwerde

### Kantonale Genehmigung (RPG 26)

#### Beschwerde (RPG 33)

Beschwerde ans BGer (Beschwerde in öff-rechtlichen Angelegenheiten:

- Planungsverfahren und -ergebnisse im Baubewilligungsverfahren NICHT mehr anfechtbar.
- Zurückhaltung der Kontrolle durch BGer:
- Gemeindeautonome
- Umfassende Kognition Vorinstanz nicht überprüft

#### 6.2.1 Gesamtschweizerische Unterschiede

- Mitwirkung und Einwendungen mit unterschiedlicher Rechtswirkung
- Einwendungen als Voraussetzung für Rekurs/Beschwerde (§ 207 PBG LU) – evtl. Antrag auf Entscheidungszustellung während der öffentlichen Auflage (PBG-ZH)
- Augenschein
- Behandlung der Einwendungen im Sinne einer Vermittlung, so § 62 Abs. 1 PBG-LU: «Die Gemeinde prüft die Einsprachen und versucht, diese gütlich zu erledigen.»
- Begründung in Rekurs auf Anträge im Einwendungsverfahren beschränkt (AG).

## 6.3 Grundsätze beim Planerlass

Die Kantone sind innerhalb des RPG für das Verfahren der Raumplanung zuständig (zur Festsetzung, Änderung und Wirkungen der Raumpläne sowohl die Auswirkungen der Nutzungsordnung).

Mindestvorschriften (RPG 4, 33 I)

- Alle Planungen unterliegen der Pflicht zur Information und Mitwirkung der Bevölkerung (RPG 33 I i.V.m 4)
- Koordination und Kooperation der verschiedenen Planungsträger
- Jede Planungsentscheid enthält eine umfassende Interessenabwägung (RPV 3).

## 6.4 Grundsätze bei Planänderung

Planungen müssen immer zeitgerecht sein (vs. Rechtssicherheit).

Eigentumsgarantie (BV 26) bietet keinen Schutz gegen Änderungen der Rechtsordnung.

Auch der Grundsatz von TuG kann nur in Sonderfällen angerufen werden.

VSS Planänderung:

1. Erhebliche Änderung der Verhältnisse (RPG 21 II)
2. Überwiegende öff. Interesse an Planänderung besteht (Interessenabwägung) → vs. Rechtssicherheit

## 6.5 Öffentlichkeitsprinzip

Nur **Planergebnisse** (= Plan selbst + Reglement ABER NICHT Planungsunterlagen) sind allgemein zugänglich (RPG 4 III) und Grundeigentümer verbindlich (bei den üblichen Öffnungszeiten).

Die Zusammenstellung über die Mitwirkungsergebnisse ist auch bekannt zu machen.

### 6.5.1 Veröffentlichungspflicht

**Veröffentlichungspflicht** = Informationen der Verwaltung öffentlich zugänglich sind.

Vs. Datenschutz: DSG erlaubt den Bundesorganen ausdrücklich, Personendaten bekannt zu geben, wenn die Daten i.Z.m der Erfüllung öffentlicher Aufgaben stehen und an deren Bekanntgabe ein überwiegendes öff. Interesse besteht (DSG 19 Ibis). Personendaten dürfen auch jedermann zugänglich gemacht werden, wenn eine Rechtsgrundlage die Veröffentlichung vorsieht (DSG 19 IIIbis). Das Öffentlichkeitsprinzip unterzieht das Verhältnis zum Datenschutz einer Interessenabwägung.

Die Information der Bevölkerung über die Planungsschritte ist eine Grundpflicht der Raumplanung (RPG 4), wie auch Bewilligungsverfahren, Umweltverträglichkeitsprüfungen, Altlasten, öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen, Umweltdaten (Arhus-Konvention).

#### 6.5.1.1 Im Planungsrecht

Ergebnis Planungstätigkeiten: Plan + Reglement.

Kt. Recht hat die Form und Zeitpunkt genauer zu regeln.

Die Veröffentlichungspflicht besteht für jene Planungen, die den einzelnen Grundeigentümer direkt betreffen. Wenn Richtplan nur behördenverbindlich > auf allg. Veröffentlichung verzichten. ABER Planungsvorgaben nur vollständig, wenn auch die Inhalte des Richtplans bekannt gemacht werden (RPG 4 III).

#### 6.5.1.2 Im Umweltrecht

Arhus-Konvention statuiert einen weitgehenden Anspruch der Öffentlichkeit auf Zugang zur **Umweltinformationen** (= Informationen, die Auskunft über den Zustand von Umweltbestandteilen, über bestimmte Faktoren wie Stoffe Energie Lärm und Strahlung sowie den Zustand der menschlichen Gesundheit und Sicherheit, Bedingungen für menschliches Leben sowie Kulturstätten und Bauwerke geben, soweit sie betroffen sind oder betroffen sein können).

Die Konvention ist ins Bundesrecht überführt worden. Aber auch die Kt. haben den Zugang zu Umweltinformationen zu gewähren. Wo eine Kt. Regelung fehlt, setzt USG 10g IV subsidiär anwendbares Recht.

### 6.5.2 Veröffentlichungsarten

Planungsbeschlüsse und Pläne werden im Amtsblatt veröffentlicht und sind bei der Fachstelle einsehbar. Enthaltene Infos:

- Entschieden des Plans
- Zeitpunkt des i.K. treten (i.d.R. nach Genehmigung durch Kt. Stelle und Veröffentlichung im Amtsblatt ODER ab der Veröffentlichung im ÖREB-Kataster)
- Plan
- Reglement

Künftig werden die Planbeschlüsse und die Pläne selbst (soweit die Nutzungsplanung betroffen ist) als generell konkrete Eigentumsbeschränkungen im ÖREB-Kataster aufgeschaltet und einsehbar sein (GeolG 17).

## 2. Teil: Bundesplanung

### 1. Einleitung

Der Bund hat die Prinzipien der Raumplanung festzulegen, die Kt sind für die Raumplanung zuständig (BV 75). Sie organisieren die **Nutzung flächendeckend** = für das gesamte Kantonsgebiet, durch die Richtplanung, die Nutzungsplanung und die Erteilung von Baubewilligungen.

Bund hat selbst zu übernehmen bei gesamtschweizerischen Interessen. Seine Projektplanungen greifen in die flächendeckende Nutzungsordnung ein und geraten mit Kt. Zuständigkeit in Konflikt.

#### Unterschiedliche Planungen:

- **Flächenplanung** = deckt die gesamte Fläche eines bestimmten Hoheitsträgers ab  
→ Nutzungsplanung (Bauzone – Landwirtschaftszone – Schutzzone)
- **Überlagernde Planung** = konkretisieren die Grundnutzung auf bestimmten Flächen. Wo Regeln fehlen, kommt die Grundnutzung zum Tragen  
→ Sondernutzungszonen, Bebauungspläne, Intensivlandwirtschaftszonen
- **Sachplanung** = Planungen der Sachaufgaben, Infrastruktur, Strassen (14 ff. RPV)

### 2. Sachplanung des Bundes

Der **Bund** ist nur dort zur Regelung **zuständig**, soweit gem. BV zuständig ist (**BV 42**). Die Aufgaben übersteigen die **Kraft der Kantone** und erfordern eine **einheitliche Bundesregelung (BV 43a I)**, auch **überkantonalen Interessen**.

Es besteht ein grosses Koordinationsbedarf (keine Zusammenarbeit zw. Bund und Kt.).

#### NB Sachzuständigkeit des Bundes (einzelne Sachplanungen):

- Umwelt und die Raumplanung (Art. 73 -79 BV),
- öffentliche Werke und Verkehr (Art. 81 -88 BV),
- Energie und die Kommunikation (Art. 89 -93 BV),
- Landesversorgung (Art. 102 BV),
- Strukturpolitik (Art. 103 BV),
- Landwirtschaft (Art. 104 BV)
- Wohnbau-und Wohneigentumsförderung (Art. 108 BV)

Der Bund betreibt Raumplanung, wenn er Projekte wie militärische Anlagen oder Flughäfen, aber auch Verwaltungsgebäude für das Administration erstellt.

### 3. Planungsinstrumente des Bundes (RPV 14 ff)

- **Sachplanung** = räumlich konkrete Vorhaben in den Bereichen, für die der **Bund allein zuständig** ist (Neat, Standort geologische Tiefenlager, NB FFF)
- **Konzept** = Räumliche **Nutzung nicht konkretisiert** wird (Landwirtschaftliche Forschung) und erst **später** in einer **Sachplanung** mündet  
→ Geteilten Zuständigkeiten

#### NB gleiche Verfahrensgrundsätze

### 3.1 Sachplan

#### 3.1.1 Sachplanpflicht (analog RPG 2)

**Sachplanpflicht** = Sachplan als Grundlage für Plangenehmigung bei Bundesbauten (z.B. Übertragungsleitungen, Atommülllager, ...)

- Im Fachgesetz vorgesehen
- Raumwirksame Planung für ein Projekt, aber nicht ausschliesslich Projektplanung
- Berücksichtigung der räumlichen Auswirkungen ihrer übrigen Tätigkeit (RPG 2 II)

BGer: bei einer Bewilligungserteilung von Infrastrukturmassnahme ohne Grundlage in einem Sachplan besondere Zurückhaltung geboten ist (Planungsprozess präjudizieren können).

#### 3.1.2 Inhalt von Sachplänen (RPV 15)

##### **Materiell:**

- konkrete räumlichen Zusammenhängen
- Eignung von Standorten und Linienführungen einer geplanten Nutzung, die sich auf den Raum auswirkt
- Varianten
- Räumlich / zeitlich konkrete **Aussagen und Anweisungen** (RPV 14 III)

##### **Formell:**

- **Programmteil** und **Umsetzungsteil** mit Objektblättern, die anlagespezifischen Zielen und Vorgaben enthalten
- RPV 15 II

#### 3.1.3 Rechtsstaatliche Voraussetzungen

##### *3.1.3.1 Gesetzliche Grundlage*

In Sachgesetzgebung (Z.B Eisenbahngesetz, Alptransit-Beschlüsse, Atomgesetz, Nationalstrassengesetz,).

Das Projekt zur Erfüllung der Bundesautobahn und die dazu notwendigen Planungsvorgaben werden in den Sachgesetzgebungen wenig beschrieben. Sie wird aber auch als genügend angesehen, wenn die Zuständigkeit und die Projekteinstellung aus dem Gesetz allgemein herausgelesen werden kann (z.B der Sachplan Fruchtfolgeflächen stützt sich auf allgemeine Zielsetzungen – RPG 3 II a) und die spezifischen Aufgaben auf RPV 26 ff). Schliesslich kann der Sachplan auch lediglich in einem Netzbeschluss bestehen (Nationalstrassen, wobei kein formeller Sachplan besteht).

Entscheidend ist, dass der Bund und nicht der Kt für die Fachaufgabe, deren räumliche Planung ansteht, durch ausdrückliche Ermächtigung in der BV zuständig ist (BV 3, 42, 43a).

### 3.1.3.2 Öffentliche Interesse

Der Bund darf tätig werden, wenn ein öff. Interesse vorliegt, das einer überregionalen oder kantonsübergreifenden Regelung bedarf. Mit dem Erlass eines Gesetzes, ist klargestellt, dass ein öff Interesse vorliegt.

Interessenkollision müssen im Sachplan gelöst werden, wenn nicht schon im Gesetz (z.B Plangenehmigungsentschied des Bundes gestützt auf Sachplan Waffen- und Schiessplätze sollte keinen Wildtierkorridor enthalten, obwohl im Kt. Richtplan als Vernetzungskorridor für Wildtiere aufgewiesen. Ergebnis: BGer Plangenehmigungsentschied und indirekt Sachplaninhalt aufgehoben).

### 3.1.3.3 Verhältnismässigkeit

Staatliche Massnahmen zur Verwirklichung der im öff. Interesse liegende Ziele müssen geeignet, erforderlich und zumutbar sein (sachliche und vernünftige Gründe).

Besondere bei Eingriffen des Staates in verfassungsrechtlichen Freiheitsrechten (BV 36 III) und d.h. auch für langfristige raumrelevante Massnahmen (Eigentumsbeschränkungen).

## 3.2 Verfahren der Konzepte und Sachpläne (Bund)

### 3.2.1 Planungsablauf (RPV 17 ff.)

**NB kein einheitliches Verfahren**

### 3.2.2 Beschluss durch den Bundesrat (RPV 20 f)

Bundesrat kann seinen Beschluss mit Bedingungen und Auflagen versehen. Möglich ist auch nur einen Teil des Sachplan zu verabschieden.

### 3.2.3 Verbindlichkeit (RPV 22)

Raumplanung ist dynamisch. Inhalt und damit auch ihre Verbindlichkeit sind zeitlich beschränkt.

**Inhaltliche Verbindlichkeit:** Bund+Kant+Gemeinde

- Bund: direkt ab Beschluss
- **Kant: direkt anwendbar**, wenn der **Kant eine Bundesaufgabe ausführt** (Inventare bei Planung Nationalstrassen verbindlich) sobald sie ihnen förmlich bekannt gegeben wurden  
→ aber müssen sie in der **Kant. und komm Raumplanung umgesetzt** werden (ISOS).

**NB Sachpläne mit Standortvorgaben (es geht hier um Bundesprojekte, bei denen der Standort im Sachplan bestimmt ist, z.B. Lagerstelle für radioaktive Abfall. Diese vom Bundesrecht festgelegten Standorte sind weder in der Richtplanung noch in der Nutzungsplanung zu hinterfragen – eine Interessenabwägung kann es nicht mehr geben)** sind in die weitere Planung zu übernehmen (Interessenabwägung erfolgte)

### 3.2.4 Konflikten:

1. Bereinigung durch Behördenzusammenarbeit (RPG 7 I)
2. Bereinigungsverfahren (RPG 7 II und 12)

#### 4. Beispiel ISOS (Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung)

- Gilt für Bundesbehörden bei der Aufgabenerfüllung
- Gilt für weitere (**Kantone**, Gemeinden, Dritte) –wenn sie **anstelle des Bundes Bundesaufgaben** erledigen
- Zu beachten bei kantonalen Bauvorhaben –
- sobald sie via Richtplanung im Kanton umgesetzt sind
- Nur vorfrageweise
- Regelung seit BGE Rütli (2009)

#### 5. Raumkonzept Schweiz

Ziel: Grundlagen i.S.v. RPG 13 schaffen, und damit die gesamtschweizerische Planung aus einer gemeinsamen Sicht anzugehen. Diese sollte als rechtlich verbindliche Orientierungshilfe für Behörde aller Stufen dienen.

**Raumkonzept CH** = Planen und Handeln in 12 überregionalen Handlungsräumen. Mit ihren Herausforderungen und spezifische Stossrichtungen für Weiterentwicklungen:

- 4 grosstädtisch (Zürich, Basel, Metropole Lémanique und Hauptstadtregion CH)
- 5 klein- und mittelstädtisch (Luzern; Ticino, Jurabogen, Aareland, Nordostschweiz)
- 3 alpine (Gotthard, Westalpen, Ostalpen).

Verbindlichkeit wie bei Konzepten und Sachpläne (RPG 17 f).

Problem: Raumkonzept CH fang keine Aufnahme im Gesetz und bleibt daher juristisch unverbindlich.

#### 6. Sachplan des Kantons und der Gemeinden

**Gem. Kant. Regelung**

**Z.B. Kiesausbeutung, Deponie, Strassenplanung, Einkaufszentren, ...**

### 3. Teil: Richtplanung (RPG 6 ff.)

**Richtplanung** = Vorbereitungsphase, die letztlich zum Erlass eines Plans führt. Prozess, der über ein Planfeststellungsverfahren hinausreicht und das Erstellen von Grundlagen und auch entscheide über die Frage der Erheblichkeit einzelner Informationen umfasst.

**Richtplan** = **kantonales** Planungsinstrument. Planungsergebnisse. Er hält sie wesentlichen Feststellungen und Absichten aus dem Richtplanungsprozess bezogen auf einen bestimmten Zeitpunkt fest.

#### Zwecke:

- der Koordination zum Bund und den Nachbarkantonen
- der **Vorbereitung** der **Nutzungspläne** inkl. Infrastruktur

Für die Bundesplanung sind keine analogen Eicht- oder Gesamtpläne vorgesehen.

Richtplan → Plan sui generis

- Kein Rechtsakt, weil keine gesetzliche Grundlage eines Verwaltungsaktes sein können (keine Baubewilligung)
- Keine Verfügungen: nicht konkret/individuell

#### 1. Richtplanpflicht (RPG 2)

- räumliche Wesentlichkeit des Vorhabens (RPG 8 II)
- Vorhaben mit gewichtigen Auswirkungen auf Raum und Umwelt, deren Interessenabwägung nur im Richtplan möglich ist

Z.B. Ausdehnung und Standort einer Auto-Rundstrecken in Bern

Z.B. Wasserkraftwerke

#### 2. Funktionen des Richtplans

- Koordinationsfunktion (RPV 5)
- Bund – Nachbarkantonen
- Im Kanton
- **Nutzungsvorbereitung (Vornutzungsplan)**: die Nutzungsplanung mit den dazugehörigen Infrastrukturen vorzubereiten (RPV 5a III)
- Siedlungsrichtplan (RPV 5a III)

#### 3. Einzonungsmoratorium (RPG 38a)

- Kantone hatten **innert fünf Jahren nach Inkrafttreten** der Änderung des RPG 2012 - also bis am 1. Mai 2019 –
- ihre **Richtpläne** an die Anforderungen der Artikel 8 und 8a Absatz 1 RPG **anzupassen**
- In ihrer **Gesetzgebung** den Vor- und Nachteilsausgleich bei Planungsmehrwerten nach 5 RPG zu **regeln**
- Bis zur **Genehmigung** dieser Anpassung bzw. der PBG-Änderung durfte und darf die Fläche der rechtskräftig ausgeschiedenen **Bauzonen insgesamt nicht vergrößert** werden bzw. sind **keine Einzonungen mehr möglich**

#### 4. Inhalt

##### 4.1 Mindestanforderungen

- Grundlagen
- Nachbarschaftliche Anliegen sowie die vorhandenen oder in Planung Konzepte und Sachpläne des Bundes zu berücksichtigen (Zusammenarbeit)

- Zuständigkeit Kt (RPG 10)
- Inhalt (RPV 5 f) und Form (RPV 6)
- Alle 10 Jahre überprüft (RPG 9 II und III)

#### 4.2 Verfahrensgrundsätze (RPG 10)

Kt regeln das Verfahren. Das Kt Recht kann den im Bundesrecht allein vorgesehenen Kt Richtplan mit kommunalen und regionalen Richtplänen ergänzen.

**NB bundesrechtliche Rahmenbedingungen:**

- Information und **Mitwirkung der Bevölkerung** (RPG 4 I und II)
- Öffentlichkeit (RPG 4 III)
- **Zusammenarbeit** der Behörde (RPG 7 I)
- **Einbezug der Gemeinde** (RPG 10 II und 2 III).

**NB Konfliktlösung** (RPG 7 II, 12 I, RPV 20)

#### 4.3 Formelle Inhalte (RPG 6)

Notwendige Info, um die weiteren Handlungen und Koordinationsbedürfnisse zu erkennen und zu bestimmen.

Kt bestimmen die Form (Vorgabe des Bundes zur Gliederung und Darstellung der Richtplanaussagen). NB Gliederung nach Sachbereichen empfohlen.

- **Festsetzungen:** wer in welchem Verfahren mit welchen Mitteln und innert welcher Frist Massnahmen zu treffen hat oder vorhaben unterlassen muss raumwirksamen **Tätigkeiten** in den Sachbereichen und gesamthaft sind aufeinander **abgestimmt** → **Beschluss**
- **Zwischenergebnisse:** noch keine spruchreife Planaussagen (Abstimmungsprozess begonnen). Verfahrensaufträge und erforderliche Handlungsschritte. Zeigt, welche erfassten / bewerteten raumwirksamen Tätigkeiten noch nicht aufeinander abgestimmt sind und was vorzukehren ist → Abstimmungsprozess hat begonnen – keine Beschlussreife
- **Vororientierungen:** Koordination mit anderen raumwirksamen Aufgaben ist noch nicht möglich (Auswirkungen noch nicht bekannt). Melde- und Informationsbeschaffungspflichten. zeigt, was **noch nicht in dem für die Abstimmung erforderlichen Mass umschrieben** ist trotz erheblicher Auswirkungen auf die Nutzung des Bodens → Koordination mit anderen Aufgaben noch nicht möglich, Melde- und Informationsfristen sind festgelegt

+ Darstellung der Planaussagen (RPV 6 f): Inhalt Richtplans muss für alle verständlich sein

#### 4.4 Materielle Inhalte –Sachbereiche (RPG 8 ff.)

##### 4.4.1 Sachbereich Landwirtschaft

Info über vorhandenen Landwirtschaftsflächen, deren Nutzung und die Eignung.

**NB Furchtfolgefleichen (RPV 26 ff) → Bund**

##### 4.4.2 Sachbereich Erholungs- und Schutzgebiete

Diese Gebiete sind zu enthalten und zu schützen. Der Erholung dienen auf jeden Fall die Gewässer und ihre Ufer. Zu den natürlichen Lebensgrundlagen zählen zudem schutzwürdige Tier und Pflanzen und Grundwasserzonen, Immissionschutzgürteln.

NB Waldgesetz, Natur- und Heimatschutzgesetzgebung, Bestimmungen über die geschützten Moore und Moorlandschaften.

#### 4.4.3 Sachbereich Gefahrengelände

Aktuellen bzw. Künftig mögliche Naturgefahren und schädliche Einwirkungen, die von den bestehenden oder geplanten Bauwerken ausgehen.

Von Naturgefahren bedroht: Flächen in Hochwasser-, Lawinen-, Hangrutsch oder Erdbebengebieten.

Gebieten mit schädlichen Einwirkungen: Landstreifenlängst Autobahnen, Lärmzonen um Flugplätze und Industriegebiete oder Sicherheitszone um militärische Übungsplätze.

NB Waldgesetz, Umweltschutzgesetzgebung.

#### 4.4.4 Sachbereich Siedlung (RPG 8a und RPV 5a))

NB Zweitwohnungsgesetz.

NB gewisser **Vorrang**, soweit darin die **Bauzonengrösse** und **Ausstattung** erwähnt wird. Mit dessen Festsetzung wird auch bestimmt, wo Siedlung nicht stattfinden soll.

##### 4.4.4.1 Sachbereich Energie (RPG 8b)

##### 4.4.4.2 Sachbereich Öffentliche Infrastruktur (RPG 8)

**Öffentliche Infrastruktur** = Anlagen öff. Verkehrs, Anlagen der Kommunikation, der Wasser- und Energieversorgung, der Abwasser- und Abfallentsorgung, der Materialgewinnung und der Landesverteidigung.

Sie durchdringen die einzelnen Sachbereiche und stellen Querschnittsaufgaben dar.

### 5. Berücksichtigung der Planungen anderer Planungsträger

- Planungen des Bundes: Konzepte und Sachpläne, Bauvorhaben zu beachten, sobald sie den Kt förmlich bekannt sind (RPG 13 II). Konflikt gem. RPG 7.
- Bundesgesetze oder Verfassung Inhalt von Nutzungen definitiv bestimmen, so sind diese Gebiete jeder planerischen Abwägung entzogen und vorbehaltlos in den Richtplan aufzunehmen
- Richtpläne der Nachbarkantone zu beachten, sobald vom BR genehmigt (RPG 11 II)
- Regionale Pläne sind in die Richtplandiskussion einzubeziehen.

Konflikte: Zusammenarbeit der Behörde (RPG 7 I). > Bereinigungsverfahren (RPG 7 II i.V.m 12).

### 6. Ergebnisprotokoll der Richtplanung

Richtplan zeigt die wesentlichen Ergebnisse der Planung mit den benachbarten Planungsträgern auf und gibt Anweisungen für die weitere Planung.

Das Protokoll enthält nur die wesentlichen Ergebnisse. Der Richtplan trifft aus den Ergebnissen des Planungsverfahrens eine Auswahl, vorab nach räumlichen Auswirkungen eines Vorhabens (Flächenverbrauch, Nachhaltigkeit der ausgelösten Veränderungen) und nach seiner politischen Bedeutung (Koordinationsbedarf, Grad der Zustimmung oder Ablehnung).

## 7. Planungsverfahren

Richtplan als Instrument der Koordination über die Planungsträger (RPV 9).

Richtpläne, die nicht vom Kt ausgearbeitet wurden (kommunale/regionale) müssen von einer Kt. Behörde genehmigt werden.

Genehmigung durch den Bundesrat (RPG 11 f i.V.m RPV 10 ff): Der **Genehmigungsentscheid des BR ist endgültig (keine RM)**. Die Genehmigung spießt aber nicht aus, dass der Richtplan anlässlich seiner späteren planerischen Umsetzung Vortragsreihe auf seine Rechtmässigkeit überprüft wird.

### 7.1 Verbindlichkeit

- **Behördenverbindlich:** keine direkte Verbindlichkeit für Private
- Kein Gesetz. Grundlage für Verfügung (kein Gesetz)
- Keine Beschwerde an BGer wegen Verletzung BV 26, aber wegen Rechtswidrigkeit des Erlasses

Richtplan ist soweit rechtsverbindlich, als seine Anordnungen in Erlassen und Nutzungsplänen umgesetzt werden.

Grundeigentümer sind grds in Richtplan nicht verpflichtet → nicht Beschwerdelegitimiert. Dagegen kann die Gemeinde auch akzessorisch anfechten.

- **Zeitpunkt** Verbindlichkeit:
- **Innerhalb Kt:** gem. **Kt. Recht** (Beschluss, nach Genehmigung des BR)  
BGer: Richtplan nicht verbindlich, wenn bessere Lösung gefunden wird und die Abweichung von untergeordneter Bedeutung ist.
- Bundesbehörde und Nachbarkantone: mit Genehmigung BR  
NB Diese überkantonale Bindungswirkung entfaltet die Genehmigung nur bzgl. die Planungsaussagen, die sich an die Nachbarkantone richten..

### 7.2 Anpassung des Richtplans

Formelle Anpassung in dem für den Erlass vorgesehenen Verfahren.

2 Kategorien:

- **Planfortschreibung:** Folge des Genehmigungsverfahrens durch die Bundesstellen. Die **Verwaltungsstellen des Bundes** können **Weisungen zur Anpassung** erlassen. RPV 11 III.  
NB **ohne formelles Verfahren**
- Inhaltliche Anpassung:
- **Einzelfall** (RPG 9 II)
- **Totalrevision** (RPG 9 III)  
Kanton: alle 4 J über den Stand der Richtplanung und wesentlichen Änderungen der Grundlagen zu orientieren

NB **Schwelle zur Planänderung** liegt bei den **Richtplänen tiefer als bei den Nutzungsplänen**, weil **Richtplänen nur die Behörden** verbunden.

## 8. Verhältnis Sachplanung des Bundes und kantonale Planung

**Zusammenarbeit** unter den Behörden (Art. 7 RPG) → Bei fehlender Einigung → **Bereinigungsverfahren** (Art. 12 RPG)

**Genehmigung des Richtplans durch BR** nur, wenn er die **Aufgabe** des Bundes und der Nachbarkantone **sachgerecht** berücksichtigt (11 RPG)

### 8.1 Widerspruchsfreier durch gegenseitige Absprache (RPV 18 ff)

Sachplanung des Bundes und die kantonale Richtplanung dürfen an konkreten Orten nicht Unterschiedliches festlegen. Zunächst muss eine Koordination gesucht werden (RPV 18 I). Ist dies nicht möglich, muss das Gesetz oder eine von ihrer bestimmten Behörde den Vorrang bestimmen (Sachplan Vorrang RPG 6 IV).

### 8.2 Bereinigungsverfahren (RPG 7, 12 und RPV 20)

Dieses Verfahren gilt auch bei der geplanten Festsetzung eines Sachplanes/Konzepts, das Kt Planungen widerspricht (RPV 20 III).

### 8.3 Bundesplanung ihrer sich an Bund, Kantone, Gemeinde und Dritte

Die Bundesplanungen sind für die anderen Planungsträger und Privaten mittelbar/unmittelbar verbindlich.

i.R. der allg. Planungspflicht der Kantone (RPG 2) legen diese die Planungsgrundlagen in ihrer Richtplanung fest (RPG 6) und berücksichtigen die bundesrechtliche Sachpläne und Konzepte RPG 6 IV). Aufgrund der Behördenverbindlichkeit der Richtplanung (RPG 9) finden die Schutzanliegen des Bundesinventars auf diese Weise Eingang in die Nutzungsplanung (RPG 14 ff), insb. in die Ausscheidung von Schutzzonen (RPG 17 I) und andere Schutzmassnahmen (RPG 17 II). Die derart ausgestaltete Nutzungsplanung ist auch für die Eigentümer verbindlich.

## 4. Teil: Nutzungsplanung

### 1. Begriff des Nutzungsplans

**Nutzungspläne** = Rechtsakte, mit welchen das Gemeinwesen die zulässige Nutzung von Grds in einem bestimmten Gebiet verbindlich regelt. Sie regeln:

- Art der Nutzung
- Intensität (Bauvolumen, Nutzungsmasse)
- Gestaltung
- Einhaltung von Abständen
- Zweck der zulässigen Bauten
- Einzelnen Zonen

Nutzungspläne als Zwischengebilde zw. Rechtssatz und **Verfügung** (= individuell-konkreter staatlicher Akt).

- Rechtliches Gehör: dieser gilt im Verwaltungsverfahren aber nicht im Rechtsetzungsverfahren. Bei Erlass und Änderung einer Nutzungsplan ist der Grundeigentümer immer individuell anzuhören, bevor definitiv entschieden wird. → Einsprache- oder Beschwerdeverfahren
- Beständigkeit: nur dann änderbar, wenn wichtige Gründe
- Anfechtbarkeit: Rechtssätze sind doppelt anfechtbar: als solche + bei der Anwendung. Gem. BGR muss die Rechtmässigkeit des Nutzungsplans direkt am Erlass bestritten werden. AUSNAHME:
  - wenn der Betroffene sich im Zeitpunkt des Planerlasses noch nicht über die ihm auferlegten Beschränkungen im Klaren sein konnte ODER
  - Keine Verteidigungsmöglichkeit hatte ODER
  - Verhältnisse seit der Planfeststellung grundlegend geändert haben.
- Legitimation zur Anfechtung: BGG 82 a (gegenwärtige Eigentümer von Planungsmaßnahmen NICHT potenzielle Grundstücksnutzer).

Sie sind Teil des ÖREB-Katasters. → Sie beschränken die Eigentumsfreiheit.

Sie sind Ergebnis der Nutzungsplanung (Planungsprozess: Ziele und Grundsätze der Raumplanung und die Nutzung).

Arten:

- Gem. Konkretisierungsgrad (Kt Recht): wie genau allfällige Aktivitäten örtlich festgelegt werden müssen. So wird der Nutzungsplan von der Bauzone oder vielleicht von der Gewerbe- oder Wohnzone sprechen. In einem Sondernutzungsplan hingegen wird dann konkret für ein bestimmtes Gebiet in der Bauzone (für vielleicht bestimmte 5'000 m<sup>2</sup>) eine Planung gemacht, weil z.B. die Erschliessung nur quartiermässig möglich ist und die bauliche Nutzung prägt.
- Rahmennutzungspläne
- Sondernutzungspläne
- Gem. Flächenwirkung: Das gesamte Gemeindegebiet (jeder Quadratmeter) ist in eine Bau- Landwirt-schafts- oder Schutzzone zuzuteilen. Hingegen sind bei grossen, raumwirksamen Einzelprojekten etwa des Bundes (Neat) nur je Flächen in die Raumplanung einzubeziehen, die für das Projekt nötig sind; der Sachplan befasst sich nicht mit der gesamten Flächenplanung.
- **Sachpläne** = teilen die gesamte Gemeindefläche bestimmte Nutzungen zu
- **Projektpläne** = zeigen den Flächenbedarf für einzelne raumwirksame Vorhaben auf.

## 2. Planungszone (RPG 27)

**Planungszone** = **Reservezone** zur Sicherung künftiger Planungen → Vorwirkung als vorsorglich sichernde Massnahme

NB kann als **vorsorgliche Massnahme sofort** mit der Auflage in Kraft gesetzt werden.

**NB kein absoluter Bau/Nutzungsverbot**

### 2.1 Verfahren

Kant. Recht.

Öffentliche Auflage → **Einsprache** → **Beschwerde**

NB kann als **vorsorgliche Massnahme sofort** mit der Auflage in Kraft gesetzt werden.

NB Planungszone sind **ÖREB** → VSS BV 36:

1. Gesetzliche Grundlage  
RPG 27
2. Öff Interesse: begründete Planungsabsicht und Planungsbedürfnis
3. Verhältnismässigkeit: beschränkte Dauer, in der Fläche begrenzt

### 2.2 Bei Bundessachplanung

**Z.B. Projektierungszone in EBG:**

- Projektierungszonen für genau bezeichnete Gebiete festlegen, um Grundstücke für künftige Eisenbahnbauten und -anlagen freizuhalten.
- Verfügungen über die Errichtung von Projektierungszonen sind zu veröffentlichen.
- Beschwerden haben keine aufschiebende Wirkung.

**Wirkung:**

- keine baulichen Veränderungen, die dem Zweck der Projektierungszone widersprechen.
- Massnahmen zum Unterhalt oder der Beseitigung von Gefahren und schädlichen Einwirkungen sind möglich
- Evtl. weitergehende Vorkehren, wenn Eigentümer auf jede spätere Entschädigung des entstandenen Mehrwertes verzichtet.
- vorbereitende Handlungen (Begehungen, Planaufnahmen, Ausstreckungen und Vermessungen) sind zulässig – Schaden ist aber voll zu decken (15 EntG)

## 3. Bausperre

**Vorsorgliche Bauverbot** i.d.R. im **Baubewilligungsverfahren** (Nicht Planungsverfahren).

**NB dauerhaft**

Zweck: **Standortsicherung für öffentliche Nutzungen.**

**Z.B. Grünstreifen** / Freiflächen innerhalb der Bauzone

## 4. Nutzungszonen

Die **Trennung von Baugebiet und Nichtbaugebiet (im Planungsverfahren, bei Rückzonungen)** ist durch RPG geregelt und muss umgesetzt sein.

### Drei **Grundnutzungszonen** des **Bundesrechts**

- Bauzonen
- Landwirtschaftszonen
- Schutzzonen innerhalb und ausserhalb der Bauzone

### **Präzisierungen** durch das **kantonale Recht**

- Verschiedene Typen innerhalb aller drei Grundnutzungen
- Sondernutzungszonen
- Ausnahmen innerhalb der Bauzone (ausserhalb > Bundesrecht)

NB Die Ausscheidung des Waldes erfolgt nicht nach den Kriterien des RPG, es findet keine Interessenabwägung statt. Wald ist damit keine Nutzungszone des CH-Recht. Wenn Kt das Waldareal in ihre Nutzungsordnung aufnehmen, ist dies eine Aufzeichnung der Waldfläche, wie sie die Forstwirtschaft aufgrund des Waldgesetzes festgelegt hat. Die Bestimmung des Waldareals und die Umschreibung der zulässigen Nutzung ist teils des Umweltrechts.

#### 4.1 Aufgabe der Kantone bzw. Gemeinden

Zuständigkeit: Kantone (BV 75) → Bau- und Planungsgesetze (Rahmenbedingungen für gesamte Kantonsgebiet). → Delegation konkreten Planungsaufgaben an Gemeinde (Träger der flächendeckende Nutzungsplanung).

NB In sämtliche Kantone mit Ausnahme von BS und GE ist die Nutzungsplanung Aufgabe der Gemeinden.

Bei Planung neuere / Veränderung bestehender Nutzungszonen müssen der Richtplan und die Anforderungen der Fachgesetze (z.B USG) beachtet werden.

Instrumente der Kantone:

- Rahmennutzungspläne / Zonenpläne
- Bauzone
- Landwirtschaftszone
- **Schutzzone** innerhalb und ausserhalb der Bauzone
- **Sondernutzungspläne** = differenzierte Vorschriften über Erschliessung und Bauweise innerhalb genau definierten Gebiets der Rahmennutzungspläne  
z.B Gestaltungspläne, Baulinienpläne

Nutzungsplan: Plan in Kartenform/digital + Nutzungsvorschriften im Reglement.

- **Plan** = jede Parzelle mit bestimmter Zone/Zonen
- **Reglement** = Art, Ort, Mass der zulässigen Bodennutzung.

## 4.2 Abgrenzen der Nutzungszonen

Der Verlauf einer Zonengrenze lässt sich kaum normativ erfassen. Die Planungsbehörden müssen die Abgrenzung und Zuweisung von Flächen zu den verschiedenen Nutzungszonen nach den Zielen und Grundsätze des RPG 3 und 1 vornehmen.

Wie ist nicht geregelt.

## 5. Ablauf Nutzungsplanung → Erlass Nutzungsplan

Nutzungsplanverfahren:

1. Nutzungspläne werden von Gemeinderat erarbeitet
2. Gemeindeversammlung beschliessen die Pläne (nicht zwingend)
3. Festsetzungsbeschluss untersteht dem fakultativen bzw. Obligatorische Referendum (NB Nutzungspläne öffentlich aufgelegt RPG 33 I)
4. Zweifache Überprüfungsmöglichkeit:
  - Kantonale Genehmigung (RPG 26)
  - Rechtsschutz und Beschwerde (RPG 33): Einsprache/Beschwerde.

**Beschwerdeinstanz:** muss nicht zwingend eine richterliche Behörde amten. Erforderlich ist eine übergeordnete, von der Planfeststellungen Behörde unabhängige Instanz. Die Überprüfungspflicht könne mit dem Grundsatz kollidieren kann, dass den Gemeinden ein planerischen Handlungsspielraum belassen werden (RPG 2 III). Die Beschwerdeinstanz hat daher bei der Prüfung Zurückhaltung auferlegen, soweit die Beurteilung von einer Würdigung der örtlichen Verhältnisse abhängt.

**Beschwerdelegitimation:**

- wer durch den angefochtenen Nutzungsplan stärker als jedermann berührt ist
- Schutzwürdiges Interesse an der Aufhebung oder Änderung hat (Wirtschaftlich/ideelle > faktisches Interesse)

NB ohne konkretes Interesse können CH-Organisationen, die ideellen Zwecken widmen und mind. seit 10 J bestehen, Beschwerde gegen Nutzungspläne erheben, sofern ein Gesetz dies vorsieht (= **Verbandsbeschwerde**)

NB auch ARE gem. RPV 48 IV i.V.m BGG 89 II a

NB Beschwerde an BGer – VSS: Beschwerdeführer schon vor der Vorinstanz am Verfahren teilgenommen hat oder hätte teilnehmen können (BGG 89 I a).

5. Rechtskraft des Nutzungsplans: Bestimmt durch Kt Recht.
  - a. Nur rechtsverbindlich, wenn alle Einwendungen und Beschwerde endgültig bearbeitet sind (keine RM)
  - b. Nur nach kantonaler Genehmigung rechtskräftig
  - c. Die rechtswirksame Nutzungsvorschriften müssen bekannt gemacht werden und eingesehen werden können  
Genehmigungsbeschluss ist zu publizieren (i.d.R im Amtsblatt) mit Hinweisen auf der i.K (NB Pläne und Reglement können mit der Publikation des Genehmigungsbeschlusses, mit der Publikation der Pläne und Reglemente oder später i.K.t).  
Die geltende Nutzungsordnung muss immer bekannt sein. Die Pläne und Reglementen werden i.d.R einmal im Amtsblatt publiziert und die

Bewilligungsunterlagen werde bei der Bewilligungsbehörde verwaltet (Einsichtnahme).

Die Nutzungszonen werden mit ihren Eigentumsbeschränkungen im ÖREB-Kataster publiziert. Dieser Kataster enthält die Pläne und Reglemente in digitaler Form. Die ausgeschalteten Informationen gelten als bekannt (GeolG 17).

#### 6. Für jedermann verbindlich (RPG 21 I)

Nutzungsplan ist Grundlage der Baubewilligung. Was der Zonenumschreibung widerspricht, ist nicht erlaubt oder durch Ausnahmegewilligung zulässig

Mit der Nutzungspläne erhalten die private eine Rechtsgrundlage zur Nutzung ihres Eigentums (keine Nutzungspflichten / Überbauungstermine).

##### 5.1 Planänderung (RPG 21)

### Planung ständiger Prozess

#### 5.1.1 Voraussetzungen für die Änderung

##### 5.1.1.1 Planbeständigkeit

Änderungen der Zonenordnung können das Vertrauen auf die Gültigkeit der bestehenden Ordnung in Frage stellen und allfällige wirtschaftliche Dispositionen der Grundeigentümer überflüssig machen.

**NB je neuer ein plan ist, umso mehr darf mit seiner Beständigkeit gerechnet werden.**

Die Planbeständigkeit kann nur bei Nutzungsplänen gelten, die unter der Herrschaft der RPG beschlossen wurden:

- Nicht Plänen, die vor 1/1/1980 erlassen wurden
- Nicht bundesrechtskonformen Plänen (z.B zu grossen Bauzonen)

Grund: Verwirklichung einer den gesetzlichen Grundsätzen entsprechende Planung hat Vorrang vor dem Gebot der Beständigkeit

i.d.R sind die Nutzungspläne im Hinblick auf 15 Jahren zu überprüfen (RPG 15 I = **Planungshorizont**).

##### 5.1.1.2 Erheblich geänderte Verhältnisse

Nutzungspläne verlieren ihre Berechtigung ohne Überprüfung nach 15J. Sie können aber vorher überprüft werden, wenn sich die Verhältnisse geändert haben.

NB vs. Richtpläne ist erhebliche Änderung notwendig.

Anpassungsgründe:

- Tatsächliche Änderungen
- Bevölkerungswachstum
- Wirtschaftsentwicklung
- Bedrohung Landschaftsbildes
- Neue Erschliessungsverhältnisse
- Rechtliche Änderungen
- Planungsrecht
- Richtplan
- Rechtsprechung

- Entdeckung eines schwerwiegenden Fehlers in der bisherige Nutzungsplanung (zu prüfen ob die falsche Annahme wesentlich ist).

**Verhältnis erheblich geändert** = Gemeinwesen hätte nach der allg. Erfahrung andere Festlegungen getroffen, sofern die geänderten Verhältnisse zur Zeit der Ausarbeitung oder Genehmigung des Plans gewesen wären.

Sofern keine erhebliche Änderung → keine Interessenabwägung und kein Handlungsbedarf.

Erhebliche Änderung:

1. Nutzungspläne anhand der üblichen Planungskriterien (RPG 1, 3) zu hinterfragen
2. Interessenabwägung bestätigt den Änderungsbedarf → Anpassung  
**Rechtssicherheit** vs. Berücksichtigung der Verhältnisse (NB Vertrauensschutz) → Interessenabwägung (öff Interesse > private Erhaltungsinteresse)

Auch Sondernutzungspläne sind von Zeit zu Zeit zu überprüfen.

## 6. Einzonung – Auf- und Abzonung – Auszonung

- **Einzonung** = Land neu der **Bauzone** zugewiesen wird.  
VSS: RPG 15  
NB kein Anspruch
- **Aufzonung** = mögliche **Nutzung innerhalb der Bauzone verbessert** wird (z.B Erhöhung Bebauungsdichte, Bebauungsverdichtungen in Gebiet mit leistungsfähigen Verkehrsmitteln) oder Industrielände, welches im Verlaufe der Stadtentwicklung in den innerstädtischen Bereich hineingewachsen ist, in Wohn- und Geschäftsgebiete umgewandelt wird.
- **Abzonung (Herabzonung)** = Nutzungsmass innerhalb einer Bauzone verringert wird
- **Auszonung (Rückzonung)** = eine bisher in der Bauzone gelegenes Land einer anderen Zone ohne bauliche Nutzung (Landwirtschaftszone, öffentliche Nutzung, Schutzzone) zugewiesen wird. Diese kann für den Eigentümer ein erheblicher Eingriff sein, wenn er bereits bedeutende Investitionen getätigt hat. Nur möglich gem. BV 36 (NB RPG 15 als gesetzliche Grundlage)
- **Nichteinzonung** = erstmalige Schaffung einer RPG-konformen Grundordnung Land keiner Bauzone zugewiesen wird, auch wenn nach altrechtlichen Zonenplänen überbaut werden konnten / Anpassung von Zonenplänen, die unter der Herrschaft von RPG i.K getreten sind, aber materiell nicht auf bundesrechtliche Planungsgrundsätze ausgerichtet waren.  
NB relevant bei Entschädigung

### Eigentumsrechtliche Bedeutung:

- **Eigentümerverbindlich**, auferlegt dem Grundeigentümer Rechte und Pflichten
- **Eigentumsbeschränkung** durch öff Recht → ÖREB
- **Grundlage** in Plan und Gesetz in formellen Sinn
- **Planungsgrenze vs. Grundstücksgrenze** (unterschiedliche Entstehungsgründe):
  - o Grundstücksgrenzen: Subj → Willen der Nachbareigentümer
  - o Planungsgrenzen obj. → Ergebnis Interessenabwägung
- Veröffentlichung im Amtsblatt
- **RK** nach Publikation (vor / mit Eintrag in ÖREB-K)  
NB ÖREB-Kataster:
  - o Inhalt gilt als bekannt

- **Nicht vollständig → nicht konstitutive Wirkung** (positive / negative Wirkung des Inhalts) UGB 973 → nicht mit GB vergleichbar
- Einsichtnahme

## 7. Das Verhältnis von Richtplan und Nutzungsplan

In den Richtpläne werden die Anordnungen nicht in der Präzision der Nutzungspläne getroffen Nutzungsplan muss mit dem Kt. Richtplan übereinstimmen (RPG 26 II). Nutzungsplanung ist aber nicht als nachgehende, die Richtplanung ausführende, sondern als eigenständige Ordnungsaufgabe zu verstehen, denn planungshierarchisch stehen beide auf der gleichen Stufe.

Das BGer lässt Abweichungen vom Richtplan zu, wenn diese objektiv gerechtfertigt erscheinen, wenn sie von untergeordneter Bedeutung sind und wenn sie nach den Umständen zumutbar erscheinen.

Schliesslich kann die Bindung an den Richtplan entfallen, wenn dieser als rechtswidrig oder unmöglich erweist (NB Grundeigentümer konnten nicht gegen Richtplan als solchen sich zur Wehr setzen).

## 5. Teil: Mehrwertausgleich (RPG 5)

Planung: Festsetzung der Nutzungsmöglichkeiten für alle Flächen (jedes Grundstück) des Kantonsgebietes → Bauzone / Nichtbauzone

Innerhalb dieser Zonen sind die Ausnutzungsmöglichkeiten differenziert festgelegt.

Jede **Veränderung der Planung** verändert die **Nutzungsart** und damit auch den **Wert des Grundstücks**.

Das RPG regelt diese **Wertausgleichssystemen**: für Wertveränderungen aufgrund von Planungsmassnahmen sieht es einen **Ausgleich des verursachten Vorteiles und eine Entschädigung für Nachteile vor** (RPG 5).

Der private Eigentümer muss weder für die positive noch die negative Wertveränderung eine Leistung zu erbringen.

Wert Bauland > Wert Landwirtschaftsland: Beim Verkauf von Bauland kommt der Verkehrswert zur Anwendung, beim Landwirtschaftsland der Ertragswert (BGBB).

NB auch innerhalb Bauzone bestehen unterschiedliche Bodenwerte.

### 1. Mehrwertabgabe

#### 1.1 Gesetzgebungskompetenz der Kantone

z.B:

- BS: auf- und Umzonungen bestehender Bauzone (Erhöhung der zulässigen Geschossflächen) > Abschöpfung des Mehrwertes von 50% vor.
- NE: Schaffung neueren Bauzone / Zuweisung von Land in eine Spezialzone > Mehrwertausgleich von 20%
- GE: Einzonung mit Mehrwert von über CHF 100'000 > Abgabe von 20%
- TH: Einzonung > Mehrwertabgabe von 20%
- WA: keinen Mehrwertausgleich, aber Möglichkeit der Gemeinde, eine auf planungsbedingten Mehrwerten beruhende Infrastrukturabgabe (50%) einzuführen.

**RPG** verpflichtet die Kant zur Rechtssetzung von **Mindestregelung** an konkrete Rahmenbedingungen gesetzt und mit Sanktionen bedroht werden.

#### 1.2 Dauerhafte Zuweisung von Nichtbauland in die Bauzone (RPG 5 Ibis)

**Auf jeden Fall** Erhebung einer Abgabe.

NB Zurückhaltung bei der **Inpflichtnahme der Gemeinde** (da in der letzten 30 J ungenügende Umsetzung des RPG 5). NB entscheidend ist das ein Mehrwertausgleich stattfindet, und nicht ob dies auf Kantons- oder Gemeindeebene geschieht.

Ziele:

- Gesamtheit der bestehenden Bauzonenflächen möglichst wenig auszudehnen.
  - Siedlungsentwicklung nach innen
- Mittel: **Um- und Aufzonungen** (Angst, dass Erhebung von Abgaben dem Ziel der Verdichtung entgegenstehen könnte).

NB von der **Abgabepflicht zu befreien** sind nur vorübergehende zu Baugebieten gezählte Gebiete.

NB der Auftrag des Bundesrecht an die Kant. (RPG 5 I) zum Ausgleich für erheblichen Nach- und Vorteile, die durch Planungen entstehen bleibt.

NB Die **Kant. Sind frei**, ob sie auch **Aufzonen der Abgabepflicht** unterstellen wollen (Angst, dass Erhebung von Abgaben dem Ziel der Siedlungsentwicklung nach innen entgegenstehen könnte).

### 1.3 Abgabenhöhe (RPG 5 Ibis)

Der Kant kann den 20% erhöhen, nicht aber vermindern → Ausnahmen vorsehen, die sich nicht aus RPG ergeben.

RPG sieht für Um- und Aufzonen keine Mindestansätze vor. Diese unterstehen aber RPG 5 I.

NB die Kosten sind vom Planungsvorteil und nicht vom berechneten Ausgleichsbetrag in Abzug zu bringen.

### 1.4 Abgaberechnung, Fälligkeit und Verfügung

Durch rasches Handeln soll sichergestellt werden, dass die Festlegung erfolgt und dass in der Schätzung einzig der planungsbedingte Mehrwert erfasst wird und andere wertbestimmende Faktoren wie Konjunktur, Zinsumfeld politische Lage u.a. unbeachtet bleiben.

Fälligkeit (RPG 5 Ibis). Nur realisierte Mehrwerte sind auszugleichen. Kant kann keine frühere Fälligkeit bestimmen.

Zeitpunkt der Überbauung (Erteilen Baubewilligung, Beginn/Ende der Bebauung) und die Veräusserungstatbestände (Schenkung, Eigentumswechsel durch Fusion oder Aktienübernahme) müssen vom Kant geregelt werden.

Festlegung Planungsvorteils ≠ Fälligkeit > 2-stufiges Verfahren:

1. Mehrwert bestimmen, der durch die Planungsmaßnahmen ausgelöst wird (i.d.R. RK der Planung).  
Die Abgabe kann verbindlich festgelegt werden (Abgabeverfügung)
2. Die Fälligkeit (Überbauung/Verkauf) ist in der Fälligkeitsverfügung konkretisiert.  
In eine allfällige Beschwerde kann die Höhe der Abgabe nicht gestritten werden.  
Anfechtbar ist nur den Fälligkeitstatbestand.

### 1.5 Verwendung der Mehrwerterträge (Ausgleich, RPG 5 Iter)

Kant. RPG verlangt aber ein Ausgleichssystem, bei dem die abgeschöpften Vorteile zur Minderung der Nachteile eingesetzt werden (z.B. Kosten der Enteignungen).

### 1.6 Gesetzgebungsauftrag und Freiheiten der Kantone

Kant sind verpflichtet den Ausgleich gesetzlich zu regeln. Sie haben Mindestvorgaben.

In Anwendung von RPG 5 I können Kant Planungen dem Ausgleich unterstellen, für die das RPG keine Mindestregeln vorsieht: Um- und Aufzonen, vorübergehende Zuweisung von Land zur Materialabbau- und Deponiezone, Schutzmassnahmen nach RPG 17, Landumlegungen, Baubewilligungen, Erschliessung mit Neueinzonungen.

Der Kant kann die Abgabehöhe Gesetzen, muss aber bei der Einzonung mind. 20% verlangen (NB bei anderen Planungsmassnahmen frei).

i.d.R. „erheblich“ = > 30'000.-

## 2. Enteignung und Entschädigung (BV 26 II i.V.m. RPG 5 II)

### 2.1 Formelle Enteignung

**Formelle Enteignung** = Die öffentliche Hand / Dritten, der hoheitliche Rechte von der öffentlichen Hand zugesprochen erhielt (z.B. Konzessionär) **entzieht einem Eigentümer das Eigentumsposition oder ein anderes dingliches recht an einem Grundstück vollständig / teilweise**

Die Eigentümerposition wird durch einen formellen staatlichen Akt entzogen / beschränkt und auf einen Dritten übertragen. → **Eigentumsübertragung**.

VSS formelle Enteignung:

- 1) Gesetz im formellen Sinn
- 2) Öff. Interesse
- 3) Verhältnismässigkeit

RF: volle Entschädigung

NB sowohl Eigentum an GS wie an beweglichen Sachen / beschränkte dingliche Rechte, Nachbarrechte, obligatorische Rechte (Miete), wohlverworbene Rechte des öff. Recht (Konzessionen)

Tendenz: immer seltener eingesetzt → mehr Massnahmen der Förderung der Verfügbarkeit von Bauland (RPG 15a I)

### 2.2 Materielle Enteignung (RPG 5 I i.V.m. 26 II)

Führen Planungen zu Eigentumsbeschränkungen, die einer Enteignung gleichkommen, so wird voll entschädigt (RPG 5 II).

**Materielle Enteignung** = dem Eigentümer der **bisherige / voraussehbarer künftiger Gebrauch der Sache untersagt / verunmöglicht / sehr schwer eingeschränkt wird, weil der Betroffene eine wesentliche aus dem Eigentum fliessende Befugnis entzogen wird.** → **keine Eigentumsübertragung, sondern Beschränkung der Eigentumsnutzung.**

**Faustregel: 100% / 1/3 / >10 J Bauverbot**

**NB vorübergehende Beschränkung (Planungszonen, Bausperren <8 J) → keine Entschädigung**

**RF: volle Entschädigung**

NB immer anhand der konkreten Situation beurteilt. → umfassende Würdigung der Verhältnisse (Vergleich der dem Betroffenen vor und nach der Eigentumsbeschränkung zustehenden Nutzungsmöglichkeiten)

**Z.B.:**

- Die öffentliche Hand auferlegt dem Eigentümer eine Last, die vergleichbar ist mit einer Dienstbarkeit  
NB Enteignung nur bei gleicher Wirkung
- Aus dem Wirken der öffentlichen Hand (Immissionen aus Strassen) wird ein Grundstück unbewirtschaftbar

**AUSNAHME:** Polizeiliche Einschränkungen der Grundstücknutzung für Gefahrenabwehr (z.B. Lawinengefahr)

**RF: keine Enteignung → keine Entschädigung**

AUSNAHME der Ausnahme: wenn die Polizeimassnahme in Form der Gefahrenzone auf Dauer festgelegt würde und damit einer Enteignung eines bebaubaren Grundstücks gleichkäme. D.h. wenn der polizeiliche Zustand durch Massnahmen der Raumplanung (Ausscheiden von

Gefahrenzone) gesichert würde und die Nutzung des Grundeigentums nach den Prinzipien der materiellen Enteignung einen Grad erreichen, dass eine Entschädigung verlangt werden kann.

### 2.2.1 Spezialfall: Überflügen

**Eigentlicher Überflug** = Flugzeuge fliegen derart tief unmittelbar über ein Grundstück, dass der dem Grundeigentum zuzurechnende Luftraum verletzt wird.

Faustregel: unten 125 m, Keine Verletzung über 400 m

**Wenn Überflug enteignungsähnlich → Entschädigung**

**NB Minderwert des gesamten Grundstücks, nicht nur für den Teil, der direkt überflogen wird.**

**NB Zuschlag wegen Bedrohlichkeit / Lichteinwirkung bei direktem Überflug (Minderwert von 5%)**

**NB unabhängig davon, ob die Lärmentwicklung beim Grundstückerwerb bereits vorhersehbar war.**

### 2.2.2 Sonderopfer

**Sonderopfer bei materieller Enteignung** = Wenn bei weniger schwerem Eingriff einzelne Personen so betroffen werden, dass ihr Opfer gegenüber der Allgemeinheit unzumutbar erscheint und es mit der Rechtsgleichheit nicht vereinbar wäre, wenn hierfür keine Entschädigung geleistet wurde.

Sonderopferentschädigungen kommen am ehesten im Bereich des Denkmal- und Landschaftsschutzes in Betracht.

- Eigentümer Kulturdenkmäler müssen weitgehend mit entschädigungslosen Beschränkungen leben.
  - kein Sonderopfer: allg. Erhaltungsgebot (z.B. Schutz zur Hauptsache auf die Fassade
  - Sonderopfer: Schutzmassnahmen im Innern der Gebäude, wenn eine sinnvolle wirtschaftliche Nutzung nicht mehr möglich ist
- → Sonderopfer: Bestehender Strasse mit gleichermaßen schützenswerten Häusern, die baulich verändert werden dürften, nur ein Haus unter Schutz gestellt würde
- → Sonderopfer: Im Überbauungsplan ein einziges / wenige baureife GS zur  $\frac{3}{4}$  ihrer Fläche mit teilweisen Bauverböten belegt werden, um im öff. Interesse die Aussicht zu sichern

**Insb. bei Einschränkungen der baulichen Nutzung ausserhalb der Bauzonen (Inhalt des Zonenzwecks).**

**RF: volle Entschädigung**

### 2.2.3 Künftige Nutzungseinschränkung

**Entschädigung ist bei materieller Enteignung und bei Sonderopfer nur zu erwarten, wenn die künftige Nutzung mit hinreichender Wahrscheinlichkeit in naher Zukunft realisiert werden kann.**

**Künftige besseren Nutzung eines Grundstücks** = Möglichkeit der Überbauung

3. Kriterien zu berücksichtigen:

- Rechtliche Gegebenheiten auf der Grundlage der geltende Planungs-, Bau- und Umweltschutzrecht sowie das kant. Baupolizeirecht: sie können die Realisierungswahrscheinlichkeit in naher Zukunft (15 J) bereits ausschliessen.
- Tatsächliche Faktoren: z.B. keine Nachfrage, Erschliessungsverhältnisse
- Bebauungsabsicht
  - NB irrelevant bei Auszonungen

## 2.3 Heimschlagrecht

**Heimschlagrecht** = Recht des Grundeigentümers, vom Gemeinwesen u.U. die Übernahme seines Grundstücks gegen volle Entschädigung zu verlangen.

Tendenz: selten

## 2.4 Höhe der Entschädigung

I.d.R. durch eine Schätzungskommission des Bundes / Kantons festgelegt, wenn sich der Enteigner und der Eigentümer nicht einigen können.

Grundsatz: volle Entschädigung bei dauerhaften Enteignungen und vorübergehende Beanspruchung von Rechten.

**Zu vergüten ist:**

- Form Ent.: volle Verkehrswert
- Mar. Ent.: Minderwert der verbleibenden Rechte
- + Weiteren Nachteile, die dem Enteigneten aus der Enteignung entstehen (EntG 19 a-c).  
Zusätzliche Nachteile im übrigen Vermögen des Enteigneten (= **Inkonvenienzen**)

**Verkehrswert eines Grundstücks** = Minderwert anhand der mit dem Grundstück verbundenen Nutzungsmöglichkeiten.

**Massgebender Zeitpunkt** für Verkehrswertschätzung und Bemessung der Minderwertentschädigung: **Datum der Einigungsverhandlung** (vs. EntG 19bis I)

## 2.5 Enteignung im Planungsrecht

Z.B.:

- Bei der Zuweisung einer Parzelle zur LwZ wird der Verkehrswert durch den Ertragswert ersetzt und der Verkaufspreis staatlich kontrolliert. Beim Verkauf eines Grundstücks in der Bauzone kann der Eigentümer höhere Preise verlangen, als bei LwZ.
- Zudem kann die Nutzung eines GS durch Baulinien / Abstandsvorschriften eingeschränkt sein.

Ob eine Entschädigung geschuldet ist, muss aber im Einzelfall – je nach Planungsmassnahme – geklärt werden.

Die Zuweisung einer Fläche zur Bauzone, zur LwZ- oder zur Schutzzone kann als Einzonung und als Auszonung angesehen werden.

- **Nichteinzonung → keine Entschädigung**  
NB auch wenn die betreffende GS nach der früheren Bauordnung überbaubar gewesen waren  
AUSNAHME: Eigentümer am massgebenden Stichtag mit höher Wahrscheinlichkeit mit einer aus eigener Kraft realisierbaren Überbauung eines Landes rechnen dürfen
- Wenn der Eigentümer überbaubares / grob erschlossenes Land besitzt, das von einem gewässerschutzrechtlichen generellen Kanalisationsprojekt erfasst wird, und wenn er für die Erschliessung und Überbauung seines Landes schon erhebliche Kosten aufgewendet hat
- Vertrauensschutz: GS u.U. hätte eingezont werden müssen und die Nichteinzonung
- GS befindet sich im weitgehend überbauten Gebiet
- **Auszonung** → Entschädigung, wenn schwerer Eingriff und Berechtigung zum Bauen in näher Zukunft mit hoher Wahrscheinlichkeit hätte realisiert werden können.  
z.B. keine Entschädigung: bei Auszonung ¼ der Parzelle, 1/3 des GS mit Bauverbot

- Umzonung → keine Entschädigung, wenn bestimmungsgemässe, wirtschaftlich sinnvolle und gute Nutzung weiterhin möglich (Stilllegungsmassnahmen).
- Vorübergehende Beschränkungen in Form von Planungszonen (RPG 27), Bausperren und dergleichen, die 5-8 J gelten → keine Entschädigung  
NB aber anhand der konkreten Situation beurteilen.
- Einschränkungen der baulichen Nutzung ausserhalb der Bauzone → keine Entschädigung  
AUSNAHME: Sonderopfer

## 6. Teil: Bauzonen (RPG 15)

**Bauzonen** = Flächen, die überbaut oder i.Z.m. Bauten genutzt werden sollen.

Trennung von **Baugebiet** und **Nichtbaugebiet**. Die Ausdehnung des Baugebiets lässt sich **nicht rückgängig** machen. **Bei der Zuweisung von unbebautem Land in die Bauzone ist deshalb zurückhaltend vorzugehen.**

Zuweisung (und **Erschliessung**) nur dort, wo **Ziele und Grundsätze des RPG** dies ermöglichen und mit Ziel der **Verdichtung** verbinden.

Seit der Revision (2010) genügen die bestehenden Bauzonen und die Aufgabe der Raumplanung besteht ausschliesslich in der inneren Verdichtung und besseren Nutzung der Brachen.

Den Behörden steht ein Ermessen zu, ob sie die Bauzonen ausscheiden wollen und wo dies geschehen soll.

### 1. Schätzung des Bedarfs (RPG 15 V)

**Wieviel und wo** Bauzonen festgelegt werden können, bestimmen:

- **Übergeordnete Planung** (Richtplanung, RPG 8a, RPV 5a)
  - Eigenen Planungsziele
- 15 Jahre ist ein unscharfer Begriff (künftig bedarf lässt sich nicht exakt ermitteln).**

Lehre und Rechtsprechung – **Berechnungsmethode**:

- **Trendmethode** = Gegenüberstellung der in den letzten 10 – 15 Jahren überbauten Fläche mit den noch vorhandenen Reserven und der anschliessenden Hochrechnung dieser Entwicklung auf die kommenden 15 Jahre, unter Berücksichtigung verschiedener Faktoren.  
ANWENDBAR
- **Faktor-2-Methode** = Bauzone höchstens der doppelten heutigen Einwohnerzahl einer Gemeinde Platz bieten dürfe  
NB ABGELEHNT

**Technische Richtlinien** (RPG 15 V) sind die Grundlage für die Bauzonendimensionierung für das gesamte Kantonsgebiet.

- Wohn-, Misch- und Zentrumszonen: beanspruchte Bauzonenfläche pro Einwohner und pro Beschäftigten-Vollzeitäquivalent gem. RPV 30a I.
- **Anderen Zonen: Bedarf der nächsten 15 J** im konkreten Einzelfall nach allg. Plausibilitätskriterien.

Die Berechnungsmethode der **Richtlinien** dient der Zusammenarbeit zw. dem Bund und den Kt bzgl. der gesamte Grösse der Bauzonen im Kant. Für die Verteilung der Bauzonen innerhalb des Kt auf die Gemeinden spielt diese Methode keine Rolle; die Methodenwahl obliegt den Kant.

Der einmal festgestellte **Bedarf ist die Messgrösse**, ob die vorhandenen Bauzonen **bedarfsgerecht** bestimmt sind, ob sie zu klein oder zu gross sind und ob die anstehenden Bedürfnisse erfüllt werden können.

Neben der Grösse, ist auch auf die Festlegung bedarfsgerechter Zonen zu achten. Die Dauer von 15 J ermöglicht diese Abschätzung sich ändernder Entwicklungen und der Bedürfnisse. Ergebnisse:

- Bedarf mit den vorhandenen Zonen bereits abgedeckt ist
- Neuer Bedarf zu berücksichtigen (z.B Bedarf an kostengünstigen Wohnungsbau)
- Vorhandenden Bauzonen überdimensioniert sind (RPG 15 II).

## 2. Umsetzung und Kontrolle bei kantonaler Genehmigung

Der **Richtplan + weiter übergeordnetes Recht** ist das bedeutende Instrument bei der Festlegung der Bauzonen. Dem Kanton kommt dabei ggü Gemeinden eine führende Rolle zu. Er erteilt im Richtplan die notwendigen Aufträge (RPV 5a III).

**NB Kantone mit zu grosser Bauzone** → zusätzlichen **Handlungsbedarf**

## 3. Einzonung (RPG 8a)

Neueinzonungen sollen nur noch dann zulässig sein, wenn sie inneren Nutzungsreserven mobilisiert sind, die Verfügbarkeit des neu einzuzonenden Landes sichergestellt ist und damit die Vorgaben des Kantonalen Richtplans im Nutzungsplan umgesetzt werden.

Auch wenn alle Kriterien gem. RPG 15 IV erfüllt entsteht kein Anspruch auf Einzonung.

Es kann auch nicht die Rechtsgleichheit angerufen werden, wenn des Nachbars Grundstück der Bauzone zugeteilt wurde.

**NB weitgehend überbaut ist kein Kriterium** mehr

### 3.1 Voraussetzungen

#### 3.1.1 Geeignetheit (RPG 15 IV lit a)

**Nicht geeignet:**

- Land, das sich technisch nicht überbauen lässt.
- Gebiet hat Aufnahme in ein Inventar nach NHG 5 gefunden

Die Planungsgrundsätze dienen als leitende Gesichtspunkte.

**NB Grundstücksgrenzen nicht relevant.**

#### 3.1.2 Mobilisierung der Nutzungsreserven (RPG 15 IV b)

**Innere Nutzungsreserven** = **bebaute Flächen in der Bauzone, die dichter bebaut werden können** (Unüberbauten und brach liegenden Flächen)

NICHT unbebaute Flächen, denen bewusst klar umschriebene Funktionen im Hinblick auch eine hochwertige Siedlungsentwicklung zukommen (z.B **Grünflächen**, Spielplätze, Freihaltebereiche,).

#### 3.1.3 Fristgemäss erschlossen und überbaut

Das Land in der Bauzone muss innert 15 J erschlossen und überbaut werden.

- Gem. Erschliessungsplanung
- **Negativplanung** = Grundstücke **nicht** der Bauzone zuweisen, wenn **fehlende Realisierung** bereits in der **Planungsphase** ersichtlich

Der Staat hatte verhindern, dass die im Planungsvorgang vorgenommene Interessenabwägung durch Privatinteressen verhindert werden und Teile der eingezonten Flächen unbebaut bleiben und damit neue Baulücke entstehen.

Was nicht erschlossen wird, darf nicht als Bauland vorgesehen werden.

#### 3.1.4 Keine Zerstückelung des Kulturlandes

**Kleinbauzonen** / Spezialzonen mit **Leopardenfelleneffekt** / **verstreute Intensivlandwirtschaftszone** wären verfassungswidrig.

#### 3.1.5 Sicherstellung der Verfügbarkeit

Es gibt keine Sicherheit, dass eine einmal eingezonte Fläche überbaut werden kann. Nicht verfügbar gemachtes Bauland erhöht den Druck, mit neuen Bauzonen auf die grüne Wiese hinauszuwachsen.

#### 3.1.6 Einhaltung des Richtplans

Mit dem Einzonungsmoratorium wird die Nichterfüllung der Pflicht mit Konsequenzen bestraft.

### 4. Rückzonungen – Auszonungen

**Formelle Planungsschritte** sind einzuhalten

Flächen anhand der **Ziele und Grundsätze des RPG** bestimmen

Beschränkte Geltung der **Rechtsgleichheit**, aber den besonderen Voraussetzungen, die durch die zeitweise **Zugehörigkeit zur Bauzone** entstanden sind (Vorbereitung teilweise Realisierung der baulichen Nutzung) ist Rechnung zu tragen.

Sinnvoll wären **Sonderlösungen der Gebiete** → Bundesrecht wäre anzupassen.

**Entschädigung eher zurückhaltend**, da ja eine bundesrechtswidrige Bauzone RPG-konform gemacht werden soll

### 5. Unterteilung der Bauzonen → Teilzone

Grundlage: **RPG** + Richtplan und kant. Recht

NB **Mischnutzung** möglich

#### 5.1 Wohnzonen und Arbeitszone

Was: **Wohnbauten** und **nichtstörende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe** (Büro).

→ Immissionsbeschränkung durch Zuweisung der **Empfindlichkeitsstufen** gem. LSV 43 f. (NB kein Schutz aus angrenzenden Gebieten).

LSV 41 – Empfindlichkeitsstufen: nicht störend, mässig störend, stark störend. Kommunale Recht knüpft daran an (z.B in Wohnzone mit Wohnanteil von 90% nur nicht störende Betriebe zugelassen > Empfindlichkeitsstufe II zugeordnet).

i.d.R Unzulässigkeit von störender oder mässig Störungen Betrieben in einzelnen Teilbauzonen (oder auch aus städtebaulich- ästhetischen Gründen) > in Wohnzone nur Gewerbe zuzulassen, die dem täglichen Bedarf der Bewohner dienen (z.B NICHT störende Autooccasionsbetrieb).

Auch Betriebe mit grossem Verkehrsaufkommen verursachen Störungen, die vom USG nicht umfasst werden (z.B Gefahren für Fussgängern, Parkplatzprobleme,).

**Zulässig:** Schulplätze, Kinderspielplätze, Haustiere ohne störende Immissionen, hobbymässige Schweinehaltung, Papageienzucht, Halten von Ziegen, Hühnern und Hähnen.

**Unzulässig:** Freitodbegleitung, Sexbetriebe, Führen von Pubs, Restaurants und Asylunterkunft, Gärtnereien, landwirtschaftliche Betriebe, Autoreparaturwerkstätte.

NB wenn **Zweitwohnungsgesetz** ermöglicht → **Ferienhauszonen** innerhalb der Wohnzonen.

#### 5.1.1 Kernzonen

**Zweck:** Erhaltung **Stadt-, Orts- oder Quartierzentren** (Erhaltung des Bestandes an **kulturell und historisch** wertvoller Bausubstand)

**Was:** öffentliche Bauten, Geschäfts- und Wohnbauten (**Durchmischung**)

#### 5.1.2 Gewerbezone / Industriezonen

- **Gewerbezone:** **Autoeinstellhalle** mit Kiosk und Parkgarage, **Sexbetrieb**, Nachtclub, Schlittenhundehaltung  
NB **gemischte Wohn- und Gewerbezone:** Wohnen kann zurückgedrängt werden, wenn Fläche für Gewerbe fehlte.
- **Industriezone:** Betriebe mit **störenden Immissionen** (z.B. Einkaufszentren)  
NB **Büros** können verboten werden, wenn sie Industrie bedrohen

#### 5.1.3 Bauzonen mit speziellen Vorschriften

#### 5.1.4 Reserve-Bauzonen

NB **Künftiger Raumbedarf** nur, wenn **Zweck möglichst genau bestimmt** ist und die **Verwirklichung** mit einiger Sicherheit zu erwarten ist (Bemessungsperiode > 15 J)

#### 5.1.5 Zonen des öff. Interesses für Bauten und Anlagen

## 7. Teil: Landwirtschaftszone (RPG 16 ff.)

### 1. Funktionen

Trotz fehlenden Wortlautes im Gesetz ist **Raumplanung erforderlich**. Die Raumplanung hat dazu beizutragen, dass die **Landwirtschaft ihrem umfassenden Verfassungsauftrag** (BV 104) nachkommen und gleichzeitig auch ihren Teil an die **Versorgungssicherheit** (BV 102) leisten kann. D.h.:

- Sicherung der **Ernährungsbasis** (Fruchtfolgefleichen, FFF) mit Bau- und Umnutzungsverboten
- Erhaltung der Landschaft und des **Erholungsraums** mit möglicher baulicher Nutzung
- **Ökologischer Ausgleich** ohne bauliche Nutzung mit Ausnahmen
- **Dezentrale Besiedelung** des Landes – Beurteilung im Einzelfall

Die neue Definition der Nutzungsmöglichkeiten in der Landwirtschaftszone folgte dem Systemwechsel vom **Produktionsmodell** zum **Produktemodell**. Mit diesem Systemwechsel unterstand der Landwirtschaftsgesetzgebung nicht mehr nur der Boden bewirtschaftende Bauer, sondern auch jeder, der landwirtschaftliche Erzeugnisse auf welche Weise auch immer produzierte.

Besondere Beachtung → Nichtbaugebiet

- Bestehende Bauten und Gebäudegruppen (**Subsidiarität der Neubauten**)
- **Betriebsstruktur** bei Erweiterung der landwirtschaftlichen Tätigkeit beachten (**Aufstockung, Lagerung**)
- Flächen für die räumliche Vernetzung oder zur Aufwertung natürlicher Lebensräume festlegen

### 2. Planungspflicht

Planungspflicht kommt auch ausserhalb des Baugebietes (RPG 2) zur Anwendung.

Ein Bau-/Nutzungsvorhaben in der LwZ unterliegt der Planungspflicht unabhängig davon, ob es sich um ein Projekt ohne jeden Bezug zur Landwirtschaft handelt (Ansiedlung einer Grossunternehmung in Landwirtschaftsgebiet, Golf, Abbauzonen, Deponiezonen) oder ob es i.Z.m einem Bauernbetrieb der bodenabhängigen bzw. Bodenunabhängigen Produktion von Landwirtschaftserzeugnissen dienen soll.

Als Ergänzung des Bauernbetriebes (Aufstockung) spielt es keine Rolle, ob es sich um eine innere Aufstockung oder um eine grössere Ergänzung handelt > Planungspflicht (RPG 1).

### 3. Zonenarten

VSS: Sondernutzungsplan: Sobald die Zonenkonformen Bauten/Anlagen einen bedeutenden Flächen-/Koordinationsbedarf auslösen, genügt das Baubewilligungsverfahren nicht mehr. Es ist eine formelle Planung erforderlich, die zu landwirtschaftlichen Sondernutzungspläne führen kann. Die Baubewilligung darf in diesem Fall nur gestützt auf diese Spezialplanung erteilt werden.

#### 3.1 Sicherung der FFF (RPV 26 ff)

FFF als **Ausschlusskriterium** für die Zuweisung zur Bauzone.

**Konsequente Gesetzgebung: keine landwirtschaftlichen Direktzahlungen** für FFF in der Bauzone

Sachplan Fruchtfolgefleichen (RPV 26 ff.): Ziel des RPG (RPG 3 II a). > nur im Bundesrecht geregelt > Sachplanung (RPG 13) mit Umsetzungsanweisungen für Kantone.

Sicherung dieser Flächen i.Z.m Ausscheidung von Nutzungszonen. > RPG 15 III

NB Bundesamt für Landwirtschaft zur Beschwerde berechtigt (RPG 34).

Bundesaufgabe (RPV 26 III):

- Ernährungssicherheit
- Sicherung von Flächen für die landwirtschaftliche Produktion in Zeit von gestörter Zufuhr.

### 3.2 Intensivlandwirtschaftszone (RPG 16a III)

**Intensivlandwirtschaftszone** = Bauten, die über die innere Aufstockung hinausgehen

Bauzonen mit beschränkter Produktionsrichtung.

VSS:

1. Landwirtschaftliche Betrieb
2. Bodenunabhängige landwirtschaftliche Produkte (NICHT Werkstatt)
3. Kanton kann Nutzung genauer bestimmen

### 3.3 Abbauzonen, Kleinbauzonen (RPG 18)

- **Abbauzonen** = Verhindern die **landwirtschaftliche Produktion vorübergehend**. Während dem Abbau sind sie eigene Zonen mit der «Gewissheit» **wieder zur Landwirtschaftszone** zu werden. Nutzungsvorhaben innerhalb der Landwirtschaftszone haben oft vorübergehenden Charakter und führen zu Nutzungsveränderungen, die während einer bestimmen Zeit die landwirtschaftliche Produktion verunmöglichen (Kiesabbau, Deponie).  
→ erhöhte Anforderungen an die Planung  
NB Zeitfaktor: überlegen, ob der frühere Zustand wiederhergestellt werden kann oder wie gleichzeitige Nutzungsbedürfnisse koordiniert werden können.
- Kleinbauzonen (RPV 33)  
vs. Konzentrationsprinzip → Weiler- und Erhaltungszonen mit baulicher Nutzung möglich  
VSS: Richtplaneintrag

## 8. Teil: Schutzzonen (RPG 17)

Der Schutz dieses Objekts wird durch eine Vielzahl von Spezialerlassen gewährleistet. Mit der Festlegung von Schutzzonen wird aber der Schutz verstärkt, indem das Schutzobjekt abgegrenzt wird und durch die Information und Mitwirkung von RPG 4 sowie die Publikation in ÖREB-Kataster für jedermann verbindlich sind.

### 1. Natur und Heimatschutz

Wenn Kt/Gmd in Erfüllung von **Bundesaufgaben > Umsetzung Nutzungsplanung** (mit **Interessenabwägung**)

#### 1.1 Moorschutz (BV 78 V)

**Moore und Moorlandschaften** von besonderer Schönheit und gesamtschweizerischer Bedeutung sind geschützt. Es dürfen darin weder Anlagen gebaut noch Bodenveränderungen vorgenommen werden.

AUSNAHME: Einrichtungen, die dem **Schutz oder der bisherigen landwirtschaftlichen Nutzung** der Moore und Moorlandschaften dienen. → **keine Interessenabwägung**

#### 1.2 Inventare nach NHG (Bund)

### 2. Ortsbildschutz

Z.B. ISOS (Inventar des Bundes der geschützten Ortsbilder der CH)

## 9. Teil: Zonen nach kantonalem Recht (RPG 18)

Die grundsätzliche Aufteilung in Bau-, Landwirtschafts- und Schutzzone muss nicht nur präzisiert werden, sondern auch ergänzt. Sinnvoll ist z.B. wo in einer Bauzone einem besonderen Schutzbedürfnis (**Kernzonen**) oder in einer Nichtbauzone einem Nutzungsbedürfnis (**Intensivlandwirtschaftszone**).

Kantonale Zonen i.S.v. RPG 18 I dürfen aber die Grundordnung des RPG nicht unterlaufen. Eine bestimmte Zone muss folglich entweder einer Bau-, einer Schutz- oder einer Landwirtschaftszone zugeordnet werden. Die kantonale Zone kann entweder zum Baugebiet oder zum Nichtbaugebiet gezählt werden (entscheidend für Form der Bewilligung → Ausnahmegewilligung für Nichtbauzonen).

z.B: Grünzone, Sport- und Freizeitzone, Deponiezone und Gefahrenzone, Weilerzonen, Zonen für günstigen Wohnungsbau.

## 10. Teil: Baubewilligung

**Baubewilligung** = **behördliche Erklärung**, dass dem projektierten Bau, für den ein **Baugesuch** eingereicht wurde, keine Hindernisse aus dem **öff Recht (ins Baurecht) entgegenstehen**.

Polizeibewilligung : **Anspruch** auf Erteilung, wenn das Bauvorhaben den **baurechtlichen Vorschriften und übrige Normen** (z.B RPG, NHG, USG) entspricht. → **Andere** als die gesetzlich vorgesehene **VSS** sind **irrelevant**. Unter bestimmten VSS kann hingegen eine **Ausnahmebewilligung** erteilt werden

Zweck: **Präventive Kontrolle** (Vermeiden der nachträglichen Kontrolle der Baute und daher Vermeidung von Abgerissen von rechtswidrigen Bauten).

RF: Verhältnismässige und im öff. l liegende Einschränkung der Baufreiheit.

### 1. Bewilligungspflicht

Alle **Bauten und Anlagen** = alle **künstlich** geschaffene und auf **Dauer** angelegten Einrichtungen, die in fester **Verbindung zum Erdboden** stehen und geeignet sind, die **Vorstellung über die Nutzungsordnung** zu beeinflussen ( z.B. **Raum äusserlich** erheblich verändern, die **Erschliessung belasten** oder die **Umwelt beeinträchtigen** ) .

NB **auch Fahrnisbauten**, die über **längere Zeiträume** ortsfest verwendet werden;  
Nutzungsänderung ohne bauliche Massnahmen (z.B. **Beleuchtung des Pilatus**).

**Z.B.** Haus, Gartenhaus, Neuer Farbanstrich, Aufstellen eines Betonmischers für zwei Monate, Bauinstallationen, Parkplatz auf Wiese, Landeplatz für Deltasegler, Innerer Umbau eines Hauses, Änderung einer Scheune in ein Wohnhaus (ausserhalb), neue landwirtschaftliche Produktionsstätte (innerhalb und ausserhalb), Produktion von Tomaten horssol in LwZ.

RPG 22: **Bewilligungspflichtig** sind alle **Neubauten, Wiederaufbauten, Ersatzbauten, Umbauten, Anbauten** und **Sanierungen**, die über das übliche Mass einer Renovation hinausgehen, auch äusserlich nicht in Erscheinung tretende **Zweckänderungen**, erheblichen Geländeänderungen unterliegen der Baubewilligung (z.B. Motocrosspiste, Erstellung eines Golfplatzes)

**Erheblich genug um Bewilligungsverfahren zu unterwerfen** = nach dem gewöhnlichen Lauf der Dinge so wichtige räumliche Folge verbunden sind, dass ein öff Interesse oder der Nachbarn an einer vorgängige Kontrolle besteht (z.B. Asylbewerberunterkünfte, die für mehrere Jahre an einem bestimmten Ort installiert werden sollen).

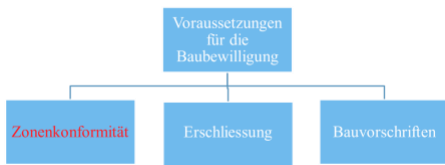
Kant: können über den bundesrechtliche Minimalstandard hinausgehen.

Vereinfachte Verfahren (kleine Baubewilligung) / Anzeigepflicht für Kleinstbauten / Ausnahmen von Bewilligungspflicht können kant. Vorgesehen werden (z.B ZH: Anzeigepflicht für Balkone, Dachkamine, Heizungen, Schwimmbad, Sonnenenergie).

Wenn keine Bewilligungspflicht auch keine Baugesuch, keine öffentliche Bekanntmachung des Bauvorhabens (ABER mat. Recht bleibt bestehen).

NB u.U. gilt die Genehmigung eines Projekts durch das zuständige Organ als Baubewilligung (z.B Strassenbau).

## 2. Voraussetzungen (RPG 22 II)



### 2.1 Zonenkonformität (RPG 22 II a)

Die verschiedenen Nutzungszone werden vom Raumplanungsrecht umschrieben.

**Zonenkonform** = wenn Bauten dem Zweck der **Nutzungsordnung** (Zweckbestimmung, zulässige Geschoszahl...) entsprechen.

#### 1.1.1 Konformität mit der Bauzone

Die **kommunalen Bau- und Zonenordnungen (Zonenplan und Reglement)** bestimmen i.R. der **Regelungen des kant. Rechts** die in den **einzelnen Teilzonen** (Kernzonen, Zentrumszonen, Nutzungszonen, Bauzonen, Wohnzonen, Gewerbe- und Industriezonen, Zonen für öff Werke und Anlagen, Quartierplanpflichtzonen) zulässigen Grundstücksnutzungen.

#### 1.1.2 Konformität mit der Landwirtschaftszone (RPG 16a)

Zonenkonform → Bodenabhängigkeit

AUSNAHME: Aufstockungsbetrieben darf bodenunabhängige **Nebenproduktion** als zonenkonform bewilligt werden, wenn **finanzielle Anliegen dies erfordern**. → nur in Speziallandwirtschaftszonen  
Planungspflicht in der Landwirtschaftszone gilt auch für die Erstellung von Bauten und Anlagen fündige **Produktion bodenabhängiger Landwirtschaftsprodukten** (d.h. zonenkonforme Erzeugnisse).

- Bauten zur bodenabhängige landwirtschaftlichen Nutzung des Bodens. (RPG 16a I)
- **Innere Aufstockung** = **Bodenunabhängige landwirtschaftliche Produktion zur Existenzsicherung** (RPG 16a II)  
NB insb. Wichtig bei Nutztierhaltung, die nur teilweise auf dem eigenen Land erzeugte Futtermittel verwendet / bei teilweise bodenunabhängig produzierenden Gärtnerbetrieben.  
NB In CH existieren viele landwirtschaftliche Kleinbetriebe, die für sich allein nicht mehr wirtschaftlich existenzsichernd sind (innere Aufstockung sehr wichtig).
- **Intensivlandwirtschaftszone** = von inneren Aufstockung hinausgehen, wenn Kanton freigeben (RPG 16a III)
- **Gebäude** für Aufbereitung, Lagerung und Verkauf landwirtschaftlicher Produkte (RPV 34 II)  
NB immer **mit landwirtschaftlichem Charakter des Standortbetriebs**
- Wohngebäude (RPV 34 III): VSS:
  1. einem zonenkonformen Landwirtschaftsbetrieb unmittelbar dienen u
  2. ihre Notwendigkeit nachgewiesen ist
  3. nicht überdimensioniert
  4. Langfristige Sicherung des Betriebs

Wohnräume für Personen, die nicht hauptberuflich im Betriebe abreiten → Bauzone.  
ABER Wohnraum für die **pensionierte Generation** ist zonenkonform

Nicht zonenkonform:

- Gewerblich-industrielle Herstellung von Nahrungsmitteln (Maschinenpark)
- Selbständige Lagerhäuser, Gartencenter, Reitsportanlagen, Ferienhäuser, Gastwirtschaften, ...
- **Intensivlandwirtschaftsbetriebe** = was über innere Aufstockung hinausgeht oder gar keinen Bezug zum herkömmlichen LW-Betrieb hat (RPG 16a III)  
Z.B. Hors-Sol-Produktion, Masthallen, Pferdezucht

## 2.2 Konformität mit der Freihalte- und Erholungszone

VSS:

1. Bauten und Anlagen, die der zweckmässige Bewirtschaftung / unmittelbaren Bewerbung der Freiflächen dienen
2. Die den Zonenzweck nicht schmälert
3. Nicht überdimensioniert
4. Kein entgegenstehende überwiegende Interesse

z.B **Badeanstalt mit saisonalem Restaurationsbetrieb / Strandbads** in einem Sport- ne Erholungszweckes ausgeschiedenen Freihaltezonen.

Analog gilt bei Bauten in Wald

## 2.3 Konformität mit der Reservezone/Planungszone (RPG 27)

NB Bauten sind **NICHT zonenkonform** in Reservezone (**keine Nutzungszone** i.S.v. RPG 14 II).

VSS: **Ausnahmebewilligung** nach RPG 24.

## 3. Nebenbestimmungen (Befristung, Bedingung etc.)

Nicht zulässig ist ein Baubewilligung verweigern, wenn einfache Anordnungen können das Problem lösen.

Nebenbestimmungen sind zukunftsorientierte öff-rechtliche Eigentumsbeschränkungen (BV 36 VSS) und müssen im GB angemerkt werden (ZGB 962).

- **Befristung** = zeitliche Geltung der Baubewilligung begrenzt
- **Bedingung** Rechtswirksamkeit einer Baubewilligung abhängig von einem künftigen ungewissen Ereignis
  - o **Suspensivbedingung** = erst nach Verwirklichung der Bedingung kann man mit den Bauarbeiten anfangen
  - o **Resolutivbedingung** = nach Eintritt der Bedingung erlischt sich die Baubewilligung
- **Auflage** = verpflichtet den Baugesuchsteller zu einem Tun, Dulden, Unterlassen (z.B Einrichtung von Parkplätzen).

Vs. Suspensivbedingung: Auflage kehrt eine Verpflichtung nach sich, hat aber keine aufschiebende Wirkung. Sie Suspensivbedingung schiebt auf, verpflichtet jedoch nicht. Die Nichterfüllung einer Auflage hat keine Auswirkung auf den Bestand der Verfügung (Die Erfüllung der Auflage kann aber mit Verwaltungszwang durchgesetzt werden).

## - Revers

NB bis heute keine GB-Anmerkung (unklar ZGB 962 > kantonale Rechte Unklarheit beseitigen)

- **Beseitigungsrevers** = Bauten in einem durch baulichen gesicherten Bereich bewilligt worden sollen. Wenn das durch Baulinien gesicherte Werk verwirklicht wird, muss die Baute so weit als nötig beseitigt werden. Mit dem Wegfall dieses Grundes (z.B. Aufhebung einer Baulinie) fällt auch der Beseitigungsrevers dahin.
- **Mehrwertrevers** = der Eigentümer verzichtet im Fall einer späteren Enteignung auf eine Entschädigung für den Mehrwert aus einem Umbau. Die öffentliche Hand soll dadurch nicht finanziell belastet werden (dem Grundeigentümer wird eine Ausnahme zugebilligt).

## 4. Spezialbewilligungen

- Rodungsbewilligung (neben Baubewilligung) bei Bauten in bewaldetem Gebiet
- Rahmenbewilligung (neben Baubewilligung) beim Erstellen einer Atomanlage
- Kantonale Bewilligung (neben Baubewilligung) bei Errichtung einer Abfalldeponie betr. Notwendigkeit
- Besondere Planungsgenehmigung und Betriebsbewilligung (neben Baubewilligung) für die Errichtung/Umgestaltung eines industriellen Betriebes zum Schutz der Arbeitnehmer

## 5. Ausnahmbewilligung

**Ausnahmbewilligung = Verfügung**, durch die eine **Abweichung von der im Normalfall** geltenden gesetzlichen Regelungen gestattet ist. Systemkonfiguration Korrekturmittel

### VSS: gesetzliche Grundlage

#### NB enge Auslegung

Je detaillierter Normen die zulässige bauliche Nutzung des Grundeigentums festlegen, umso eher laufen sie Gefahr in Widerspruch mit ausgewiesenen und planungskonformen Bedürfnissen zu geraten.

Ausnahmbewilligungen entbindet aber die Planungsbehörden nicht von der Schaffung der Nutzungsplanung.

- Ob Ausnahmesituation vorliegt → **Rechtsfrage**
- Inhalt der Ausnahmbewilligung (welche Abweichung von den Vorschriften und welche besonderen Anordnungen der Ausnahmesituation Rechnung zu tragen ist) → Ermessensfrage (NB Gleichheitsgebot, Willkürverbot, Verhältnismässigkeitsprinzip).

#### 5.1 Arten (RPG 23 ff)

Ausnahme bzgl.

- Zonenkonformität
  - **Innerhalb der Bauzone** (kant. Recht) (RPG 23)
  - **Ausserhalb der Bauzone** (Bundesrecht) (RPG 16 f.)  
Beurteilerin der Zonenkonformität: Kanton (NICHT Gemeinden, RPG 25 II).  
VSS:
    - 1) Standortgebundenheit (RPG 24 I a)  
VSS aktuellen/tatsächliche Bedürfnis (NICHT zukünftige).  
NB genügt ist eine **relative Standortgebundenheit** = nicht erforderlich, dass überhaupt kein anderer Standort in Frage kommt. Aber obj. Gewichtige Gründe, die den vorgesehene Standort ggü anderen innerhalb einer Bauzone als viel

Vorteilhaften erscheinen lassen.

NB NICHT subjektive Gründe (finanzielle Verhältnisse Gesuchstellers, persönliche Zweckmässigkeit,).

NB strenge Anforderungen (Zweck: Trennung Bau- und Nichtbaugesbiet).

> **Positive Standortgebundenheit** = Baute / Anlage ist aus technischen/betriebswirtschaftliche Gründen / Bodenbeschaffenheit **auf einen ganz bestimmten Standort angewiesen** (z.B Bergrestaurant, Transportanlagen).

> **Negative Standortgebundenheit** = Baute/Anlagen in **einer bestimmten Bauzone ist nicht sinnvoll**, weil von diesen Bauten/Anlagen belastende Auswirkungen, insb. Umweltbelastungen ausgehen (z.B Schiessanlagen, Abfalldeponien, Tierheime).

Vorher positive prüfen, → wenn bejaht → keine Prüfung der negativen Standortgebundenheit.

2) Kein überwiegendes entgegenstehendes Interesse (RPG 24 I b)

NB auch Grundsätze und Ziele der Raumplanung berücksichtigt (RPG 1 und 3).

NB auch USG

NB soweit Spezialgesetze diese Interessenabwägung regeln → Bauvorhaben im Bewilligungsverfahren nach diesem Gesetz prüfen (= **Verfahrenskoordination**).

- Bauvorschriften: innerhalb und ausserhalb der Bauzone (kant. Recht) (RPG 22 III)  
**Bauvorschriften** = Nutzungsvorschriften, Gestaltungsvorschriften und technische Vorschriften.

Zulässigkeit Ausnahmegewilligung bzgl. Bauvorschriften – VSS:

- 1) Besondere Verhältnisse vorliegen, bei denen die Durchsetzung der Vorschriften unverhältnismässig erscheinen (z.B besondere Art des Bauwerks, Architektur, Zweckbestimmung des Gebäudes, Form, Lage, Topografie des Baugrundstückes...)
- 2) Nicht gegen den Sinn der Vorschrift verstossen, von der sie befreien
- 3) Keine öff Interesse verletzen  
NB Interessenabwägung private – öff Interesse
- 4) Keine unzumutbare Benachteiligung des Nachbarn  
NB Interessenabwägung Nachbar - Bauherr

**NICHT** bzgl. ungenügender **Erschliessung**

## 5.2 Spezialtatbestände

### 5.2.1 Zweckänderungen ohne bauliche Massnahmen (RPG 24a)

Unabhängig vom Erfordernis der Standortgebundenheit.

### 5.2.2 Nichtlandwirtschaftliche Nebenbetriebe landwirtschaftlicher Gewerbe (RPG 24b)

NB Nebenbetrieb darf nur vom Bewirtschafter und Partner geführt werden.

### 5.2.3 Altbauten ausserhalb Bauzone (RPG 24c)

Unter diese Bestimmung fallen bestehende **Altbauten**, die infolge **späterer Rechtsänderung zonenwidrig** geworden sind und deren Lebensdauer noch nicht abgelaufen ist. → Bestandegarantie

NB **weniger strenge VSS** als sonst für zonenfremde Bauten/Anlagen ausserhalb der Bauzonen.

Möglich:

1. **Erneuerung** = Instandstellung, **Instandhalten** baulicher Anlagen ohne Änderung vom Umfang, Erscheinung und Bestimmung
2. **Teilweise Änderung** = **innere Umgestaltung** oder **Zweckänderungen**, soweit die Wesensgleichheit einer Baute gewahrt wird und keine wesentlich neuen Auswirkungen auf Nutzungsordnung, Erschliessung und Umwelt geschaffen werden
3. **Massvolle Erweiterung** = ähnlich wie teilweise Änderung, aber unter Einbezug quantitativer Kriterien
4. **Wiederaufbau** = Ersatz- oder Wiederaufbaues tretend n die Stelle eines abgebrochenen oder zerstörten Bauwerks. Keine Neubauten, wenn sie in Grösse und Nutzungsart der ursprünglichen Baute in etwa entsprechenden und wieder am gleichen Ort stehen. Sie höchstens teilweise Änderungen beinhalten (sonst RPG 24).  
Wiederherstellung einer Baute/Anlage, die noch nicht zerfallen war und deren Zerstörung noch nicht weit zurückliegt.

5.3 Landwirtschaftsfremde Wohnnutzung und schützenswerte Bauten (RPG 24d)

**Neue Wohnungen ohne Nutzungsbeschränkung** innerhalb Bauzonen in **geschützten oder ortsbildprägenden Bauten** (9 ZWG)

5.4 Hobbymässige Tierhaltung (RPG 24e)

## 11. Teil: Erschliessung (RPG 19)

Erschliessung → **Baureife des Grundstückes** → Baubewilligung (NB keine Ausnahme)  
 Genug, wenn die **Erschliessung bis zur Fertigstellung der Baute gesichert** ist (durch **Nebenbestimmungen der BB, wie Auflagen und Bedingungen**)  
 NB Beweislast Nachweis VSS erfüllt → Gesuchsteller

Erschliessung als **1. Planungskriterium vor Erlass des RPG**:

- **GewässerschutzG (1972)**: Bauten und Anlagen durften ausserhalb der Bauzonen oder – wo solche fehlten – ausserhalb des generellen Kanalisationsprojekts (GKP) nur aus sachlich begründetem Bedürfnis (= Standortgebundenheit) errichtet werden. ( → heute Art. 24 und 38 RPG)
- Dringliche Massnahmen auf dem Gebiet der Raumplanung (1972):
  - o Kantone hatte prov. Schutzgebiete zu bestimmen (Schutz der Landschaft, der Erholungsräume, vor Naturgewalten)
  - o Bauverbot in der Bundesregelung (bis 1979)

### 1. Erschliessungsplan

Sie zeigen wie die **Erschliessung der Bauzone** erfolgt und damit wie (**zeitlich** und finanziell) die Überbauung möglich ist, wie das Grundstück zonen- und bauordnungsrecht genutzt werden kann.

Zeigen, in welcher Reihenfolge und in welchen **Etappen** das Gemeinwesen die zeitgerechte Erschliessung der Bauzonen durchführt. Im **Erschliessungsprogramm** legen die Gemeinwesen fest, in **welchen zeitlichen Rahmen** die Bauzonen erschlossen werden (bzgl. Grund-, Grob- und Feinerschliessung).

i.d.R zusammen mit der Bau- und Zonenordnung (gleiche Verfahren und Zuständigkeit) erlassen.

NB auch kant. Strassenpläne, Wanderweg-Pläne, Radweg-Pläne (NICHT Wandkarten oder Landeskarten, die nur die örtlichen geografischen Gegebenheiten wiedergeben).

NB unklar ob das Erschliessungsprogramm auch vom Eigentümer mit RM angefochten werden kann (behördenverbindlich / auch eigentümerverbindlich).

### 2. Erschliessungspflicht

Die Gemeinde haben die erschliessungsrechtlichen BauVSS zu schaffen. Erschliessungspflicht bezieht sich auf das **gesamte Baugebiet**.

NB beschränkten Mass (Abwasser) auch für bewohnte Gebäude ausserhalb der Bauzonen. Diese sind an die öffentliche Kanalisation anzuschliessen, wenn die besonderen Verfahren der Abwasserbeseitigung keinen ausreichenden Schutz der Gewässer gewährleisten oder nicht wirtschaftlich sind.

Den Kant. ist frei, zusätzlichen Anordnungen an die Erschliessung zu stellen. Die Anforderungen unterscheiden sich je nach Nutzungszone.

### 3. Selbsterschliessung (Privaterschliessung)

Da Bauland von der **Gemeinde** zu erschliessen und damit **vorzufinanzieren** ist, hängt die Erschliessung immer auch von den **finanziellen Möglichkeiten der Gemeinde** ab (ABER RPG 19 II und III). → Erschliessungspflicht kann **nicht Privaten / Grundeigentümern** überlassen werden.

AUSNABE: Untätigkeit des Gemeinwesens → Privaterschliessung / Bevorschussung:  
 VSS:

- 1) Grundeigentümer müssen sich an die **Erschliessungspläne der Gemeinde** halten und

- 2) Sich für Rückforderungen der Investition (WEG 5) aufgrund der kant. Rechtsgrundlage vorgängig vom Gemeinwesen ermächtigen lassen. Wird die **Ermächtigung** verweigert, muss er sich das Recht auf Privaterschliessung oder Bevorschussung in einem Verwaltungsverfahren erstreiten.
- 3) VSS: Grundeigentümer muss den Nachweis erbringen, dass sich das Gemeinwesen im Verzug befinden

RF: Die **Kosten** sind dem Grundeigentümer **vom pflichtigen Gemeinwesen zurückzuerstatten**.

#### 4. Grad der Erschliessung

- **Grunderschliessung** = Versorgung eines **grösseren zusammenhängenden Gebiets** mit den **übergeordneten Anlagen** wie Hauptstrasse, Eisenbahnlinien, Wasserversorgungs- und Elektrizitätswerke, Abwasserreinigungsanlage, ..
- **Groberschliessung** = Versorgung eines **zu überbauenden Gebiets** mit den **Hauptsträngen der Erschliessungsanlagen**, die unmittelbar dem zu erschliessenden Gebiet diene (Wasser-, Energieversorgungs- und Abwasserleitungen, Strassen und Wege) (WEG 4 I)
- **Feinerschliessung** = Anschluss der **einzelnen Grundstücke** an die Hauptstränge der Erschliessungsanlage mit Einschluss von **öffentlich zugänglichen Quartierstrassen** und öffentlichen Leitungen (WEG 4 II)
  - **Kosten** können den Eigentümern übertragen werden
  - Feinerschliessung kann **den Eigentümern** überbinden und das kant. Recht hat in diesem Fall die **Ersatzvornahme** durch die **öff-rechtlichen Körperschaften** vorzusehen (WEG 5 II)

#### 5. Erschliessungsanforderungen

**Erschliessungspläne** legen **VSS für Erschliessung** fest, allenfalls verbunden mit **Bauverboten (Baulinien, Raum der Verkehrsanlagen mit Grünzonen) und die Erschliessungsfrist** (parzellenscharf und gebietsbezogen).

Notwendige Erschliessungsanlagen

1. „**Hinreichende Zufahrt**“ darf den öff. Verkehrsfluss nicht gefährden und müssen eine Zufahrt für die Fahrzeuge der öff. Dienste (Sanität, Feuerwehr, Kehrichtablauf) und der Benutzer garantieren. Für grössere Überbauung auch Erreichbarkeit mit öv.
2. **Wasserversorgung**: Grundstücknutzung und Verhältnisse im Einzelfall abgestimmt (Trinkwasser, Wasser für Bodennutzung, Löschwasser für Brandfälle).
3. **Energieversorgung** (Elektrizität, Gas, Wasser): konkrete Umstände und allfällige Ersatzmittel (Hausstromanlage) angestellt.
4. Abwasserleitung:
5. + Einwandfreie Beseitigung von Abfallstoffen und Altlasten (kant.)

#### 6. Zeitpunkt der Erschliessung

Innert **15 Jahren** benötigt und erschlossen → Bauzone (RPG 15 IV b) und Bauzonengrösse NB Etappierung möglich (RPG 16 II) → Überbauungsetappierung.

Zweck: bei kommunaler Planung dem örtlichen Bodenmarkt immer genügend Bauland zur Verfügung steht.

Die Gemeinde darf aber sich ihrer Verpflichtung zur zeitgerechten Planung und Durchführung der Groberschliessung nicht dadurch entziehen, dass sie Land, welches in der Bauzone liegt und aller Voraussicht nach innert 15 J für die Überbauung benötigt wird, unter Hinweis auf die fehlenden Groberschliessung auszont.

## 7. Finanzierung der Erschliessung (RPG 19 II)

**Kommunale Haushalt erheblich belastet.** Es darf nicht die gesamte finanzielle Belastung vom Gemeinwesen aufgebürdet. → **Lastenverteilung (Grundeigentümer**, die von der der Erschliessung profitieren).

Das kant. Recht bestimmt den Kreis der durch Kausalabgaben mitzufinanzierenden Erschliessungsanlagen, das Ausmass der Kostenberechnung der Grundeigentümer sowie die Art der abgaben. Die nach kant. Recht **zuständigen öff-rechtlichen Körperschaften (nicht Privaterschiessende)** erheben von den Grundeigentümern angemessene Beiträge an die **Kosten der Grobererschliessung** (WEG 6 I). Der Kant. regelt die Grundsätze und die Gemeinden die nähere Ausgestaltung in Reglementen.

### 7.1 Arten der Abgaben

**Vorzugslasten** = Mit Beiträgen werden die wirtschaftliche **Sondervorteile** der Grundeigentümer bereits in einem Zeitpunkt abgeschöpft, in welchem die **Anschlussmöglichkeit** besteht (**tatsächlicher Anschluss ist nicht erforderlich**).

Bei tatsächlichem Anschluss:

- **Anschlussgebühren** = anstelle / zusätzlich zur Vorzugslasten. **Entgelt** für Anschluss an öffentliche Versorgungsanlagen. **Einmalige Gegenleistung** für das Recht zum Anschluss. Höhe nach dem **Gebäudeversicherungswert**. ODER
- **Benützungsgebühren** = jährlich wiederkehrend. Höhe nach dem Mass der Benützung (Menge, Dauer,)

### 7.2 Prinzipien

- **Kostendeckung** = **Aufwand** für **Betrieb und Unterhalt** der Anlage sind gedeckt werden → Verwaltung, Unterhalt, Abschreibung, Versorgung, Rückstellungen Reserven NB **Subventionen** private Beitragsleistungen sind in **Abzug** zu bringen
- **Äquivalenzprinzip** = Höhe der einzelnen Gebühr soll in einem angemessenen Verhältnis zu der vom Gemeinwesen erbrachten Leistung stehen.

Berechnungssysteme:

- **Anstösserssystem** = Länge der Strassenfront des Grundstücks (tiefe unberücksichtigt)
- **Perimetersystem** = Grundstücksfläche multipliziert mit Ausnützungsziffer

## 8. Privatrechtliche Grundlagen

**Erschliessung als Anspruch aus dem öffentlichen Recht** (Erschliessungspflicht der Gemeinde).

Aber die Erschliessung wird oft nach **privatrechtlichen Grundlagen** geregelt (**Dienstbarkeiten** im GB). Diese können sich **gegen den Sinn der RPG** stellen (z.B Verhinderung erhöhte Nutzung von Nachbarn).

**Lösungen:**

- Erschliessung über privates Grundstück muss öff-rechtlich anerkannt und gesichert werden (Bewilligungspflicht bei privatrechtlichen Veränderungen)
- **Zurückhaltung Verwaltungsrichters bei Interpretation** der privatrechtlich gesicherten Erschliessung (→ Weiterverweisung an Zivilrichter)
- Umfang der Dienstbarkeit ist nach **VSS des Privatrechts zu interpretierten** (ZGB 738)  
NB **Vorschriften des öff. Rechts** können den Inhalt der Dsb dann bestimmen, wenn im Dienstbarkeitsvertrag darauf **verweisen** oder wenn die Dsb vor dem Hintergrund einer öff-rechtlichen Regelung begründet wird (wenn offensichtlich und unbestritten)

## 9. Leitungskataster (Exkurs)

**Keine bundesweite Regelung** für umfassender Leitungs-Kataster > Regelung für **einzelne Leitungsstränge** im Bundesrecht

- Inventar über **Wasserversorgungsanlagen** (58 GSchG)
- Werkpläne für **Elektrizitätsleitungen** (62 LEV) → Stromversorgung
- Übertragungsnetz (Swissgrid)
- Verteilnetz → Eigentum des Erstellers
- **Telekommunikationsleitungen**: Standort der öffentlichen Sprechanlagen der Grundversorgung und Verlauf der Kabelkanäle und Zugangsschächte (20, 63.2 FDV)  
NB Eigentum Erstellers
- **Rohrleitungen** → Eigentum der Inhaber von Betriebsbewilligung

NB Kein gesetzliches Durchleitungsrecht, aber gesetzliche Verpflichtung von Eigentümerinnen an Boden im Gemeingebrauch zur Duldung (in Strassen)

Herausforderungen der **Infrastrukturleistungen im Boden**:

- Lage, wenn möglich in **3D**
- Werkinformationen
- Zweckumschreibung für Risikoeinschätzung
- **Bestehende Leitungen** mit unterschiedlicher Vergangenheit in einem System vergleichbar darstellen

## 12. Teil: Bauvorschriften

### BaubewilligungsVSS:

- 1) Zonenkonformität
- 2) Erschliessung
- 3) **Bauvorschriften** = Einhaltung des Baurechts  
**Baurecht** = Vorschriften von Gesetzen, Plänen und Verträgen, die sich mit der öffentlich-rechtlichen / privatrechtlichen Zulässigkeit von Errichtung, Bestand, Änderung und Nutzung einer konkreten Baute / baulichen Anlage befassen.  
 NB auch Bauvertragsrechts (z.B. Planer-Verträge, Werkvertrag, Auftrag).

### Zwecke der Bauvorschriften:

- Schutz der Polizeigüter: (öffentlicher Ordnung, Sicherheit, Gesundheit)
- Anliegen der Raumplanung
- Natur- und Heimatschutzes
- städtebaulich und ästhetisch gute Gestaltung
- Privaten Interesse (Nachbar)
- Schutz des Privateigentums

#### 1. Harmonisierung der Begriffe

Die kant. Kompetenz und Regelung führen zu stossenden Situationen (z.B. 26 unterschiedliche Gebäudehöhe). → Forderung nach einer Harmonisierung der Baubegriffe. Diese Verstösse bewogen die CH-Bau-, Planungs- und Umweltdirektorenkonferenz 2005 eine interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) abzuschliessen.

<http://ivhb.ch/begriffe/>

Für den Vollzug der IVHB ist das interkantonale Organ Harmonisierung Baubegriffe zuständig. Bisher sind folgende Kantone beigetreten: BE, FR, BL, AG, TG, SH, GR, OW, SZ, NE, UR, SO.

**IVHB Zweck: vereinheitlicht die Baubegriffe und Messweisen**

**Anwendung: Kanton entscheidet über Betritt zur IVHB → Anpassung des kantonalen Bau- und Planungsrecht**

#### 2. Rechtsquellen

**Zuständigkeit: BV 75 Grundsatzgesetzgebung → kantonale Kompetenz (RPG 22 III) → kommunale Bauordnungen (BZO).**

##### 2.1 Private Abmachungen mit baurechtliche Wirkungen

- Grunddienstbarkeiten (Wegrecht, Benutzungsrecht)
- Personaldienstbarkeiten (zu Gunsten des Gemeinwesens)
- Bauhöhenvereinbarung → vs. Höhenbeschränkung im Reglement
- Gewerbebeschränkung  
z.B. Verkauf von Benzin vs. Baureglement
- Baubeschränkung vs. Bauausnutzungen im Baureglement.

**NB Koordination nur teilweise möglich (Baubeschränkungen und Verdichtung)**

**VSS Bauerstellung: Aufhebung der privatrechtlichen Vereinbarungen (→ Enteignungsverfahren) + öffentlich-rechtliche Vorschriften.**

## 2.2 Privatrechtliche Bestimmungen im Baurecht

### Näherbaurecht, Überbaurecht, Nachbarrecht, Nutzung des Untergrundeigentums

## 2.3 Bundesrechtliche Bestimmungen

Daneben kennt auch das Bundesrecht zahlreiche Bestimmungen des funktionalen Raumplanungs- und Baurechts (insb. USG).

## 3. Arten von Bauvorschriften

Gebäudedimensionen	Höhe, Breite, Länge, Geschosszahl
Abstandsvorschriften	Grenz- u. Gebäudeabstände, Wald-, Strassen- und Gewässerabstände
Nutzungsziffern	Geschossflächenziffer, Baumassenziffer, Überbauungsziffer, Grünflächenziffer (gem. IVHB; weitere in kantonalen Gesetzen, z.B. Ausnützungsziffer)
Gesundheitsvorschriften	Anforderungen an sanitäre Anlagen, Belüftung, Besonnung / Licht, Hygiene allgemein usw.
Ästhetik - Klauseln	Spezifisch: Farbe, Materialisierung, Bauweise, Firstausrichtung, Anbringen von Antennen etc. Allgemein: Ästhetik - Klauseln (positiv: Einordnungsgebot; negativ: Verunstaltungsverbot)

### 3.1 Nutzungsvorschriften

**Nutzungsvorschriften** = konkretisieren die Nutzungsordnung, die in Plänen und Reglemente aufgestellt ist. (polizeiliche Interessen + raumplanerische Anliegen)

#### 3.1.1 Baudichte: Nutzungsziffern

**Nutzungsziffern** = Verhältniszahl von anrechenbarer Fläche / anrechenbarem Volumen und massgeblicher Grundfläche.

→ Steuerung der Siedlungsdichte

##### 3.1.1.1 Kategorien von Nutzungsziffern

- **Ausnützungsziffern** = Die anrechenbare Fläche entspricht allen Räumen in Vollgeschossen, die dem Wohnen/Arbeiten/dauernden Aufenthalt dienen (+ Erschliessungsflächen, Sanitärräume, inneren Trennwände). → Einwohnerdichte (NB für Erschliessungsplanung) NICHT: Aussenwände, Dach- und Untergeschosse (AUSNAHME: soweit sie je Geschoss die Fläche überschreiten, die sich bei gleichmässiger Aufteilung der gesamten zulässigen Ausnützung auf die zulässige Vollgeschosszahl ergäbe).
- **insb. Geschossfläche**
- Flächen des Erdgeschosses und der darüber liegenden Geschosse (inkl. Treppenhäuser und Laubengänge, soweit sie der Erschliessung dienen (NICHT Not- oder Fluchttreppen)
- Querschnittsflächen von innenliegenden Mauern und Wänden sowie die Lifträume bei Treppenhäusern und Lifts
- Flächen unterhalb des Erdgeschosses, soweit sie Wohn- und Gewerbebezwecken dienen können, jedoch ohne Erschliessungsflächen.
- **Überbauungsziffer** = anrechenbare Fläche ergibt sich aus der senkrechten Projektion der grössten oberirdischen Gebäudefassung auf dem Erdboden. Ziele:
  - Ausreichende Freiflächen zwischen den Bauten können so sichergestellt werden.
  - Belichtung, Besonnen, Einordnung in die Umgebung.
- **Baumassenziffer** = geht von einem Volumen aus (dem oberirdisch unbebauten Raum) und begrenzt den in Bescheinigung tretenden Bau-Kubus

insb. Industriebauten (nicht auf Wohnbauten zugeschnitten → nichts bzgl. innere Struktur eines Gebäudes)

- **Freiflächenziffer** = anrechenbare Fläche ergibt sich aus den offenen Flächen für dauernde Spiel- und Ruheplätze und Gärten
- **Grünflächenziffer** = Verhältnis der anrechenbaren **Grünfläche** (= natürlich oder bepflanzte Bodenflächen eines Grundstücks, die nicht versiegelt sind und die nicht als Abstellflächen dienen) zur anrechenbaren Grundstücksfläche
- **Landfläche** = die vom Baugesuch erfasste, in einer Bauzone gelegene Fläche NICHT Fahrbahnen und unmittelbar anstossenden Gehwege von öffentlichen Strassen und die Fahrbahnen von Rade trecken, auch als projektierte Anlagen, für deren Festlegung die Sondernutzungsplanung eingeleitet ist.

### 3.1.1.2 Berechnung und Festsetzen

als Grundfläche nur baulich noch nicht ausgenützte Grundstücke / Grundstücksteile der Bauzone berücksichtigt.

NICHT: nicht in einer Bauzone gelegene Grundstücke und anderes nicht ausnützbare Land (Wald, Gewässer...).

I.d.R. Gemeinde bestimmen, ob und welche Arten von Nutzungsziffern sie in ihren Bauordnungen verwenden wollen.

### 3.1.2 Lage der Bauten: Abstandsvorschriften

**Abstandsvorschriften** = lokalisieren innerhalb der einzelnen Grundstücke die bebaubare Fläche.

#### 3.1.2.1 Kategorien von Abstandsvorschriften

- **Grenzabstand** = Entfernung zw. Gebäudefassade und Grundstücksgrenze
- **Gebäudeabstand** = Entfernung zw. 2 Gebäude
- **Pflanzenabstände** = min. Abstände, in der Bäume, Sträucher und Einfriedigungen von der Grundstücksgrenze stehen müssen.

**NB kant. Privatrecht**

- Weitere Abstände  
z.B. Gewässer, Wald, Strassen

#### 3.1.2.2 Berechnung und Festsetzen

Die Grenz- und Gebäudeabstände werden heute vielfach durch das Institut des **Näherbaurechts** überspielt.

### 3.1.3 Grösse der Bauten: Gebäudevorschriften

**Gebäudevorschriften** = Begrenzung der Hauptdimensionen der Bauten

- Gebäudelänge
- Gebäudebreite
- Gebäudehöhe
- Geschosszahl

### 3.1.4 Nutzweise der Bauten

**Bauliche Nutzung nach Zweck der Nutzungszone, in der das Gebäude liegt**

→ **Zonenkonformität** (RPG + kantonale Planung- und Baugesetze)

**Im Interesse der Nutzungsdurchmischung in städtischen Gebieten können die Gemeinden in bestimmten Zonen Mindestanteile einzelner Nutzungsweisen vorschreiben**

**z.B. Erstwohnungsanteil, Gewerbe- oder Wohnanteil**

### 3.1.5 Bauweise: offene und geschlossene Überbauung

Die Nutzungsvorschriften gelten für die offene Bauweise.

Für besondere Verhältnisse (z.B. innerstädtischen Verhältnisse zur Erhaltung von Siedlungskernen) gestatten die kantonalen/kommunalen Erlassen oft (i.V.m. mit Kern- und Zentrumszonen / Sondernutzungsplänen) die **geschlossene Bauweise** = Gebäude werden ein- oder mehrseitig zusammengebaut / auf eine Grenze gestellt.

NB Brandmauern zu errichten, wenn Häuser zusammengebaut werden.

### 3.1.6 Besondere Gebäudetypen

Bauvorschriften gelten für alle Arten von Bauten grds. gleichermassen.

Bauordnungen stellen aber für besondere Gebäudetypen vereinzelt abweichende Regelungen z.B. Hochhäuser, unterirdische Gebäude, Dachaufbauten, Dachformen.

## 3.2 Gestaltungsvorschriften (Ästhetik)

**Ästhetische Generalklausel** = alle Bauvorhaben sollen für sich selbst und i.Z.m. der baulichen und landschaftlichen Umgebung eine befriedigende Gesamtwirkung erzeugen.

**positiv eine architektonische Gestaltung**

**NB in einem geschlossenen Dorfkern sind die Anforderungen an die bauliche Gestaltung höher als in einem eintönigen Vorortquartier (insb. Kernbestimmungen und Natur- und Heimatschutz).**

### 3.2.1 Gestaltung der Bauten

I.d.R. **negative Vorschriften**, um die Verunstaltung eines Ortsbildes zu verbieten. Sie untersagen Bauten, die nach allg. Anschauung erheblich stören.

Aber auch **positive Einordnungsgebote** mit strengeren Massstäben. Erst ist die Erscheinungsweise der Baute für sich allein zu betrachten, und dann ist sie auch i.Z.m. baulichen und landschaftlichen Umgebung zu würdigen.

**Relevant ist:**

- Verwendete Baumaterialien  
z.B. Farbe, äussere Proportionen
- Einzelne Bauelemente  
z.B. Dächer, Antennen, Sonnenkollektoren, ...

**NB immer Verhältnismässigkeit**

**z.B. Verbot von Aussenantennen nur unter der VSS, dass gleichwertige Empfangsmöglichkeiten gewährleistet sind**

### 3.2.2 Gestaltung der Umgebung

Der ästhetische Eindruck wird auch durch das Aussehen der Flächen gestaltet, die eine Baute umgeben. Mit der Baubewilligung können bestimmte **Auflagen verbunden werden, die die Umgebungsgestalten betreffen (Erhaltung, Pflanzen von Bäumen und Sträuchern, Vorgärten,).**

Z.B. ZH\_ Vorgärten dürfen nicht zu mehr als 1/3 der Strassenanstosslänge für Fahrzeugabstellplätze, Containerabstellplätze und Hauszugang geöffnet werden.

### 3.3 Technische Vorschriften

#### 3.3.1 Ausrüstung

**Ausrüstungen** = technische Einrichtungen, die der Benutzung oder Sicherheit dienen (Heizungen, Klima-, Belüftung- und Beleuchtungsanlagen, Lifte und Rolltreppen)

**NB oft besonderen Anordnungen.**

##### 3.3.1.1 Statische Sicherheit

Die Bauten müssen nach Funktion, Konstruktion und Material den anerkannten Regeln der Baukunde entsprechen.

Fachgerecht ist, was nach dem jeweiligen Stand der Technik möglich ist und aufgrund ausreichender Erfahrungen/Untersuchungen als geeignet und wirtschaftlich anerkannt wird.

**SIA-Normen KEINE Gestaltungsvorschriften ABER Bauten bei Erstellung und Bestand keine Gefährdung von Menschen und Sachen → Stand der Technik und Erfahrungen oft aus SIA-Normen.**

NB das vorsätzliche und fahrlässige Verletzen der Regeln der Baukunde ist mit Strafe bedroht (StGB 229).

##### 3.3.1.2 Verkehrssicherheit

Bauliche Grundstücksnutzungen dürfen den Verkehr nicht behindern/gefährden.  
insb. bei Einfahrten in stark befahrenen Strassen.

##### 3.3.1.3 Anforderungen an Räume

Räume, die dem Aufenthalt von Menschen dienen (zu Wohn-, Arbeits- oder Schlafzwecken), haben zahlreiche Mindestanforderungen zu erfüllen, die der **Hygiene, dem Brandschutz und dem Immissionsschutz** dienen und die **innere Erschliessung** sicherstellen.

z.B. Mindestflächen (10m<sup>2</sup>), Mindestraumhöhe (2,4m, in Kernzonen 2,3 m<sup>2</sup>), Besonnung-, Belichtungs- und Belüftungsverhältnisse und sanitäre Einrichtungen, Lärm- und Isolationsvorschriften

#### 3.3.2 Ausstattungen

**Ausstattung** = Nebeneinrichtungen zu Bauten und Anlagen,

- **Spielplätze, Ruheplätze, Lärmwälle, Fahrzeugabstellplätze** (Zahl ist in Bau- und Zonenordnung nach örtlichen Verhältnissen, Angebot des öV sowie nach Ausnützung und Nutzweise des Grundstücks festzusetzen)
- Kehrrechtsammelpplätze und Kompostierungsanlagen
- Innere Zufahren

In dicht besiedelten Gebieten ist die Gewährleistung einer ausreichenden Ausstattung der Bauten von grossem öff. Interesse.

**NB Behinderten- und betagtegerechtes Bauen:** Insb. bei Bauten und Anlagen, die dem Publikum zugänglich sind, aber auch in Wohnüberbauungen und Geschäftshäusern.

## 13. Teil: Umsetzung des Planungsrechts, Entschädigung

Bund: Festsetzen der Grundsätze der Raumplanung im RPG → Kantone: Umsetzung dieser Grundsätze in der flächendeckenden Planung (BV 75).

NB dem Bund steht immerhin mit der Richtplangenehmigung gewisse Kontrolle zu.

Eine einheitliche Raumplanung, die sich nur in den jeweiligen regionalen Besonderheiten unterscheidet, besteht nicht.

Zudem kann die Raumplanung die mögliche Nutzung bestimmter Parzellen vorschreiben, sie verfügt aber über keine Instrumente diese Vorgaben auch umzusetzen. Die Raumplanung ist im weiten Mass von der Bereitschaft einzelner Grundeigentümer abhängig, ihre Parzellen zonengemäss zu nutzen und zu überbauen. Keine Baupflicht und keine Pflicht, eine erteilte Baubewilligung auszunützen.

Mehrere Gründe, weshalb Grundeigentümer ihr Land nicht überbauen:

- Parzellenstruktur ist ungünstig
- eine sinnvolle Überbauung setzt eine Landumlegung voraus
- Lage nicht hinreichend erschlossen /nicht baureif
- Weitere Planungsschritte erforderlich (z.B. Sondernutzungsplan)
- Grosse Rendite aus Immobilienmarkt erwartet ist

Solange die Nutzung wegen fehlender / ungenügender Planung nicht möglich ist → Last der Behörde, Mangel zu beheben

Aber Fläche, die wegen Gründe, die den Privaten liegen (z.B. Finanzen, Lust), zonenwidrig genutzt werden → Verfügbarkeit von Bauland (RPG 15a) / Mehrwertabgabe (RPG 5) / Enteignungen

### 1. Förderung Verfügbarkeit von Bauland (RPG 15a II)

Ziel: verdichtete Bauweise. Der Flächenbedarf, d.h. die beanspruchte Bauzonenfläche pro Einwohner und pro Beschäftigten-Vollzeitäquivalent, ist ein Kriterium bei der Festlegung der gesamtkantonalen Bauzonenflächen.

#### 1.1 Massnahmen vor der Zuweisung zur Bauzone (RPG 15a II)

Behörden sind verpflichtet schon im Planungsprozess, die Siedlungen nach dem Bedürfnis der Bevölkerung zu gestalten und zwingend zu begrenzen (RPG 3 III) → Massnahmen zur besseren Nutzung der brachliegenden / ungenügend genutzten Flächen bei neuen Einzonungen (RPG 3 III abis)

z.B. Bebauungspflicht (15a RPG) anstelle zusätzlicher Zuweisung von Flächen zur Bauzone  
VSS Präzisierung im kant. Baurecht / kommunalen Baureglement

Nichtbauland, dessen Überbaubarkeit innert 15 J rechtlich nicht sichergestellt werden kann, darf nicht mehr in der Bauzone zugewiesen werden (RPG 15 IV d).

Ein wirklich baubewilliger Grundeigentümer, der an der Einzonung interessiert ist und daher die VSS von RPG 15 IV c erfüllen will, kann z.B. vertraglich eine Bauverpflichtung eingehen.

#### 1.1.1 Überbauungspflichten (RPG 15a II)

Ziel: Mobilisierung der inneren Nutzungsreserven, die Reduktion überdimensionierter Bauzonen und Sicherung der Fruchtfolgeflächen.

**Zuständige Behörde muss Frist zur Überbauung des Grundstücks setzen und wenn die Frist unbenützt verstreicht, bestimmte Massnahmen (Baupflichten) anzuordnen.**

Nicht nur bei der erstmaligen Überbauung, sondern auch i.Z.m. einer bisher ungenügenden baulichen Ausnutzung.

vs. Eigentumsgarantie → VSS:

- 1) Gesetzliche Grundlage: Kantonales Recht hat die Massnahmen bezeichnet
- 2) Öffentliches Interesse > gegeben:
  - a. wenn in einem bestimmten Gebiet das Angebot an verfügbarem Bauland ungenügend ist.
  - b. Wenn Grundstücke an strategischen Schlüsselstellen der Überbauung zuzuführen sind
- 3) Verhältnismässigkeit: (geeignet, erforderlich, zumutbar)
 

z.B. bei normaler Baulandknappheit dürften fiskalische Massnahmen genügen. Wo ein ausserordentliches Interesse an der Überbauung bestimmter Baulandreserven besteht, dürfen auch Kaufrechte des Gemeinwesens / Aussonnungen / Enteignung vorgesehen werden.
- 4) Angesezte Frist unbenutzt abgelaufen

#### 1.2 Massnahmen nach der Einzonung (RPG 15a I)

Ziel: haushälterischen Bodennutzung und geordneten Besiedlung

Die Förderung soll in 3 Richtungen zu einer max. Ausnutzung (auch Verdichtung, nicht nur nach den privaten Wunschvorstellungen der Grundeigentümer) führen:

- Verbesserung der Überbaubarkeit
  - Landumlegung (20 RPG)
  - Verbesserung des «Überbauungswillens»:
  - Abschluss verwaltungsrechtlicher Verträge (GR)
  - **Abschöpfen des Planungsmehrwertes (RPG 5 I):** Wer bezahlen muss, will die Investition zurückerhalten
  - Lenkungsabgaben, steuerliche Massnahmen,
  - Enteignung
  - Direkte staatliche Interventionen auf den Immobilienmarkt: Gemeinde könnten Grundstücke aufkaufen und Bauwilligen zur Überbauung zuhalten. Die zonengerechte Nutzung könnte mit Rückkaufsrechten gesichert werden.
- Nötig: wo der private Markt nicht mehr spielt, wo offensichtlich Bauland gehortet wird und der Bedarf nach Bauland ausgewiesen ist.

#### 1.2.1 Landumlegung (RPG 20)

**Landumlegung** = amtliche Zusammenlegung und Neuverteilung der Grundstücken

Ziel: Grundstücksformen und Eigentumsverhältnisse herstellen, die eine rationelle Bodennutzung nach dem jeweiligen Zonenzweck ermöglichen. → Entstehung neuen geänderten Grundeigentums ohne individuellen Kaufvertrag, sondern kraft Gesetzes.

Durch Landumlegungen werden den Eigentümern anstelle ihrer zerstreuten / kleinen / ungünstig geformten Grundstücke im Interesse einer rationelleren Bodennutzung arrondierte grössere und besser geformte Grundstücke zugewiesen.

Landumlegungen können sich sowohl auf Bauland als auch auf Nichtbauland beziehen und neben unüberbauten auch überbaute Grundstücke einschliessen.

### 1.2.1.1 Privatrechtliche Bestimmungen

Regelungen der Bau-, Feuer- und Gesundheitspolizei, des Forst- und Strassenwesens oder der Zerstückelung der Güter sowie über die Zusammenlegung von ländlichen Fluren und Baugebieten (ZGB 702). → zwangsweise Güterzusammenlegungen (ZGB 703).

Es handelt es sich um unechte Vorbehalte (d.h. sie würden auch gelten, wenn das ZGB dies nicht erwähnen würde).

### 1.2.1.2 Güterzusammenlegung

I.d.R. erstrecken sie sich auf eine Mehrzahl von Grundstücken und beinhaltet die Neuordnung der Eigentumsverhältnisse mit dem Zweck, sie besser nutzen zu können.

Insb. bei LwG 100 f.

Phasen:

- 1) Bildung von Genossenschaften
- 2) Festlegung des Perimeters
- 3) Aufnahme und Bewertung des alten und neuen Besitzstandes (Bonitierung)
- 4) Bildung von Losen
- 5) Wahltage und Aufstellen des Zuteilungsplans
- 6) Einsprachemöglichkeiten

### 1.2.1.3 Baulandumlegung

in der Bauzone.

Nötig wenn Grundstücksformen eine vernünftige Überbauung verhindern → Verdichtung.

NB Landumlegung ist jedoch wirkungslos gegen die Landhortung in Erwartung steigender Immobilienpreise.

**Gestaltungspläne** = für grössere Fläche eine einheitliche Überbauung / geordnete Nutzung ermöglichen.

VSS: Antrag von allem Grundeigentümer zur Genehmigung

AUSNAHME: Das kant. Gesetz kann aber vorsehen, dass solche Pläne rechtskräftig erklärt werden, wenn der Antrag von einem die mehreren Grundeigentümer stammt dem mind. ½ des betroffenen Areals gehört.

### 1.2.1.4 Grenzverbesserung

Der Grundeigentümer kann die Mitwirkung des Nachbarn bei der Grenzverbesserung verlangen.

VSS: wenn die zweckmässige Überbauung infolge des ungünstigen Grenzverlaufs erschwert / verunmöglicht wird (WEG 10 I).

Auch ein Abtausch von Land kann gefordert werden – VSS:

1. Abtausch für den betroffenen Eigentümer nicht unzumutbar erscheint (WEG 10 II).
6. öff. Interesse
7. auf eine Verbesserung der bestehenden Parzellenordnung i.S. der haushälterischen Bodennutzung abzielen.
8. In den Diensten der Förderung des Wohnungsbaus stehen
9. die bauliche Erneuerung eines Wohnquartiers / Verbesserung der allg. Wohnverhältnissen ermöglichen.

NICHT zur Erhöhung des persönlichen Komforts des Grundeigentümers.

## 2. Reduktion übergrosser Bauzonen (RPG 15 II i.V.m. BV 74)

Pflicht zu gesetzmässigem Handeln → Vorschlag im Ständerat

Reduktion der Bauzonen – VSS: Feststellen der zulässigen Bauzonengrössen → wichtiger Grund für die Überprüfung von Nutzungsplänen (BGer)

Verkleinerungspflicht im Richtplan (RPG 8a i.V.m. RPV 5a)

Massnahmen:

- Anpassung Richtplan  
NB Bauzonenmoratorium
- Anpassung Nutzungsplan  
NB Ersatzvornahme durch Kanton, wenn kein kommunaler Umsetzungsbeschluss innerhalb der Richtplanvorgaben (RPV 5a III d).
- Rück- bzw. Auszonung  
→ erhebliche Wertverlust des Grundstücks → materielle Enteignung (RPG 5 II) → Entschädigung (BV 26 II)

## 14. Teil: Umsetzen des Baurechts – rechtswidrige Bauten

### 1. Baukontrolle

Ziel: nur bewilligte Bauvorhaben zur Ausführung gelangen (→ Bauvorschriften)

**Zuständigkeit: Baubewilligungs- bzw. Baupolizeibehörde → evtl. Sachverständige / Dritter ohne hoheitliche Kompetenz (nur Feststellen des SV)**

**AUSNAHME mit hoheitlicher Kompetenz: verfügungsberechtigt (NICHT Sanktionen)**

**Kontrollphasen:**

- 1) Vor Baubeginn → Schnurgerüstkontrolle: Fixierung der Lage
- 2) Bauende → Meldepflichten zur Wahrnehmung der Baukontrolle
  - a. Prüfung ob Bau gem. Baubewilligung erstellt ist
  - b. Bebaute Fläche ins Vermessungswerk
- 3) Bezugsbewilligung, wenn Auflagen und Bedingungen der Baubewilligung erfüllt

### 2. Bewilligungswidrigen Bauten

Bausanktionen erfordern eine sorgfältige Interessenabwägung → öff. Interesse an der Beseitigung widerrechtlicher Bauten ist sehr hoch (raumplanerische und polizeiliche Interessen, Dauerhaftigkeit/Augenfälligkeit, Einhaltung der Rechtsordnung).

Die Massnahmen verfolgen unterschiedliche Zwecke (restitutorische, exekutorische, repressive, präventive). → **eine Kombination ist möglich**

NB Präventive Massnahmen: verbindliche Feststellungen über die zulässigen baulichen Möglichkeiten, d.h. entsprechende Nutzungs- und Änderungsverbote erlassen. Solche werden im GB angemerkt (→ Publizität).

Formen der Widerrechtlichkeit von Bauten:

- Formell rechtswidrig:
  - ohne Baubewilligung (obwohl eine solche notwendig war) ODER
  - RF:
  - Feststellen baulicher Tätigkeit /Veränderung ohne Bewilligung
  - **Nachträgliches Bewilligungsverfahren:** evtl. sind die VSS einer Ausnahmebewilligung vorhanden.
  - Evtl. Busse wegen Verletzung des Baugesetzes
  - ohne notwendige Genehmigung ODER
  - keine Anzeigepflicht
- Materiell rechtswidrig: sie hätte unter nutzungsplanerischen Normen nicht bewilligt werden dürften. D.h. Fälle von zu Unrecht erteilten Baubewilligungen
  - RF: Widerruf (keine Strafe)
  - NB Vertrauensschutzes (BV 9): aus falscher behördlicher Auskunft oder aus der in vollen Kenntnis Duldung eines rechtswidrigen Zustands durch die Behörden (und dann Abbruch verfügt). Der Bauherr muss aber die zumutbare Sorgfalt aufwenden
- Sowohl formell als auch materiell rechtswidrig:
  - Z.B. unter Missachtung der erteilten Baubewilligung die für die betreffende Zone festgelegte Ausnützungsziffer überschritten
- Geringfügige Abweichungen von den Bauvorschriften:
  - RF:
- Frist zur Einreichung eines nachträglichen Baugesuchs zwecks Gewährung einer Ausnahmebewilligung

- Keine Ausnahmegewilligung
- Abbruch ODER
- Einziehung unrechtmässiger Vermögensvorteile **aus einer Verletzung des Baurechts** → StGB 70  
Z.B. Mehrwert einer Wohnung Dank Verbesserung der Aussicht durch Fällen störender Bäume  
NB Verwirkung der Abbruchspflicht durch Zeitablauf: gem. BGer ist auch dort, wo eine kantonale Befristung nicht besteht, die Abbruchbefugnis nach 30 J verwirkt.
- Grössere Abweichungen von den Bauvorschriften  
RF:
- Abbruch/Beseitigung (auch ohne Interessenabwägung)
- Busse
- Einziehung unrechtmässiger Vermögensvorteile

AUSNAHME: Änderung der Bau- und Zonenordnung

**Abbruchsbefehl** = widerrechtliche bauliche Vorkehrungen werden durch Abreissen rückgängig gemacht

**Beseitigungsbefehl** = Wegschaffen baulicher Einrichtungen, um widerrechtliche Nutzungen zu verhindern

**NB unrechtmässige abgebrochene Baute** → **Rekonstruktion (z.B. Wiederaufbaupflicht eines geschützten Hauses)**

**VSS (BV 36)**

- 1) gesetzliche Grundlage
- 2) öff. Interesse
- 3) Verhältnismässigkeit

Sie begründen eine Pflicht (Abbruch/Beseitigung erstellter Bauten), die sich von der Alten (Bauten nach den Bauvorschriften errichten) unterscheidet.

### 3. Strafrechtliche Sanktionen

- StGB 229: Gefährdung durch Verletzung der Regeln der Baukunde
- StGB 292: ausdrückliche Strafandrohung, falls einer Verfügung nicht gefolgt wird

Daneben kennen die Kantone ein besonderes Baustrafrecht (= Nebenstrafrecht): es umfasst Verstösse gegen die Vorschriften der Baugesetze (gestützt auf StGB 335)

**NB vollständige gerichtliche Überprüfung des VS und der Rechtsfragen (auch der Strafzumessung) (EMRK 6)**

### 4. Vollstreckung der Sanktionen

**Wenn nicht freiwillige** → **Verwaltungszwang und Schuldbetreibung (= exekutorische Massnahmen)**

- 1) Vorgängige Zwangsandrohung
- 2) Zwangsmittel:
  - a. **Ersatzvornahme auf Kosten des Pflichtigen**: wenn dieser in rechtswidriger Weise die Vornahme einer vertretbaren Handlung verweigert.  
z.B. wenn ein Bauherr die rechtswidrige Baute innert Frist nicht abbricht, beauftragt die Baubehörde einen Bauunternehmer auf Kosten des Bauherrn mit dem Abbruch (= **Drittornahme**)
  - b. **Unmittelbarer Zwang** = direkter Einwirkung auf Personen oder Sachen
    - i. Siegelung

## ii. Betriebsschliessung, ...

**3) Evtl. Schuldbetreibung (SchKG):** wenn eine Anordnung auf Geldzahlung/Sicherheitsleistung gerichtet ist

NB für Kosten von Vollstreckungsmassnahmen haben die Gemeinden einen gesetzlichen Anspruch auf ein Grundpfand

*z.B. wenn Kosten einer Ersatzvorkehrung, einer Baubewilligung / Erschliessungsbeiträgen nicht bezahlt werden.*

## 5. Beispiel: illegale Pferdeboxen in Gontenschwil

Gestützt auf einen positiven Vorentscheid des Gemeinderates Gontenschwil stellte M. am 7. Juni 1980 ein Baugesuch für einen "Um- und Anbau am Gebäude Nr. 211", wobei als "gewerbliche Benutzung" angegeben wurde: "Pferdestallungen und Räume für Kleintierhaltung".

Das Bauvorhaben umfasste ein zweistöckiges Einfamilienhaus und einen Pferdestall mit vier Boxen und einer Tenne, sowie einen Umbau der Scheune.

Der Gemeinderat Gontenschwil erteilte am 16. Juli 1980 die Baubewilligung für den "Umbau von Gebäude Nr. 211 und Neubau eines Einfamilienhauses im Wannental". Die gesamten Arbeiten waren im Frühjahr 1982 vollendet.

Im September 1981 hatte sich ein Mitglied des Grossen Rates des Kantons Aargau beim Baudepartement erkundigt, ob das Bewilligungsverfahren ordnungsgemäss abgewickelt worden sei und das Departement die Bewilligung für die Bauten im Wannental gegeben habe.

Mit Beschluss xxx stellte die Regierung fest, die vom Gemeinderat Gontenschwil erteilte Baubewilligung widerspreche, RPG 24 I - sie verweigerte die Zustimmung gemäss RPG 25 II, widerrief den Vorentscheid und die Baubewilligung des Gemeinderates und verpflichtete M.,

- die neu erstellten Bauten (Wohnhaus und Pferdestall) innert Jahresfrist, von der Rechtskraft des Beschlusses angerechnet, abzurechnen und
- innert der gleichen Frist die als Pferdevolte umgebaute Scheune wieder der ursprünglichen Zweckbestimmung zuzuführen.
- Das Verwaltungsgericht des Kantons Aargau wies eine dagegen erhobene Beschwerde ab

Der Beschwerdeführer gelangt an Bundesgericht Er bestreitet, dass der Abbruch der Bauten bzw. die Wiederherstellung des früheren Zustandes angeordnet worden ist. Er beruft sich dabei auf den Grundsatz von Treu und Glauben, auf das Verhältnismässigkeitsprinzip und auf die Eigentumsgarantie.

**Was ist von der Argumentation des Beschwerdeführers zu halten und wie hat die Bewilligungsbehörde weiter vorzugehen?**

Gemäss Art. 22 Abs. 2 lit. a RPG setzt eine gewöhnliche oder ordentliche Baubewilligung voraus, dass die Bauten und Anlagen dem Zweck der Nutzungszone entsprechen. Trifft dies für Bauten ausserhalb der Bauzonen nicht zu, so ist eine Ausnahmegewilligung nach Art. 24 Abs. 1 RPG notwendig. Zonenkonforme Bauvorhaben ausserhalb der Bauzonen können dagegen mit einer ordentlichen Bewilligung ausgeführt werden.

Eine Baute entspricht dem Zweck der Landwirtschaftszone dann, wenn sie der landwirtschaftlichen Nutzung dient. Als landwirtschaftlich im Sinne von Art. 16 RPG gilt nur jene Nutzung, für welche der Boden als erzeugender Produktionsfaktor unentbehrlich ist, also insbesondere Acker- und Gemüsebau, Milch- und Fleischproduktion. Hingegen kann von einer zonenkonformen Baute dann nicht mehr die Rede sein, wenn die Bodenbewirtschaftung in den Hintergrund tritt und andere Nutzungen, vor allem das Wohnen, den Hauptzweck des Gebäudes bilden.

Die hier in Frage stehenden Bauten, ein Einfamilienhaus mit einem Stallgebäude für vier Pferde und einer Pferdevolte, dienen keiner agrarischen Produktion im erwähnten Sinne. Der Beschwerdeführer will auf seinen Parzellen in Gontenschwil kein landwirtschaftliches Erwerbseinkommen erzielen. Ihre Hauptbeschäftigung ist nach ihren eigenen Angaben die Pferdeliehaberei. Bei dieser Sachlage ist klar, dass die Bauten nicht für eine landwirtschaftliche Nutzung verwendet werden, sondern ihr Hauptzweck das Wohnen und die hobbymässige Tierhaltung bildet. Sie bedürfen somit einer Ausnahmegewilligung.

Eine Ausnahmegewilligung nach Art. 24 Abs. 1 RPG kann erteilt werden, wenn der Zweck der Baute einen Standort ausserhalb der Bauzone erfordert (lit. a) und wenn dem Vorhaben keine überwiegenden Interessen entgegenstehen (lit. b).

Art. 24 Abs. 2 RPG kommt hier nicht zur Anwendung, da es um Neubauten und um einen Umbau mit Zweckänderung geht.

Nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung ist die Standortgebundenheit von Bauten, die der Landwirtschaft dienen und betrieblich notwendig sind, grundsätzlich anerkannt. Die Nutzung, welche der Beschwerdeführer auf seinem Landgut betreibt, nämlich Wohnen und hobbymässige Pferdehaltung, ist an sich ohne weiteres auch in der Bauzone denkbar.

Fehlt es demnach am Erfordernis der Standortgebundenheit, so können die vom Beschwerdeführer auf seinen Parzellen in Gontenschwil erstellten Gebäude nicht gestützt auf Art. 24 Abs. 1 RPG bewilligt werden.

Eine gegen Art. 4 BV verstossende rechtsungleiche Behandlung liegt nur dann vor, wenn die Behörde zwei gleiche tatsächliche Situationen ohne sachlichen Grund unterschiedlich beurteilt.

Gemäss Art. 25 Abs. 2 RPG werden Ausnahmen nach Art. 24 RPG durch eine kantonale Behörde oder mit deren Zustimmung bewilligt.

Ohne Zustimmung einer kantonalen Behörde kann eine kommunale Bewilligung im Sinne von Art. 24 RPG aber von Bundesrechts wegen keiner Wirkungen entfalten. Sie wird nicht rechtsgültig

Die Gebäulichkeiten des Beschwerdeführers wurden, wie ausgeführt, ohne rechtsgültige Baubewilligung erstellt, und sie können, da sie materiell gesetzwidrig sind, auch nachträglich nicht bewilligt werden. Das hat aber noch nicht zur Folge, dass die Bauten abgebrochen werden müssen.

So kann der Abbruch unterbleiben, wenn die Abweichung vom Erlaubten nur unbedeutend ist oder der Abbruch nicht im öffentlichen Interesse liegt, ebenso wenn der Bauherr in gutem Glauben angenommen hat, er sei zur Bauausführung ermächtigt, und der Beibehaltung des ungesetzlichen Zustandes nicht schwerwiegende öffentliche Interessen entgegenstehen.

Die vom Beschwerdeführer ausgeführten Bauten stellen nach der Raumplanungsgesetzgebung des Bundes nicht eine bloss unbedeutende Abweichung vom Erlaubten dar; sie widersprechen dem eidgenössischen Raumplanungsrecht vielmehr grundlegend, wurde doch ein ganzer Gebäudekomplex ausserhalb der Bauzone errichtet. In Anbetracht dieser massiven Gesetzesverletzung ist das öffentliche Interesse an der Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes entsprechend gross.

Die Gebäulichkeiten des Beschwerdeführers wurden indessen ohne rechtsgültige Baubewilligung ausgeführt, stellen deshalb eine widerrechtliche Nutzung des Grundeigentums dar und stehen mithin nicht unter dem Schutz der Eigentumsgarantie.