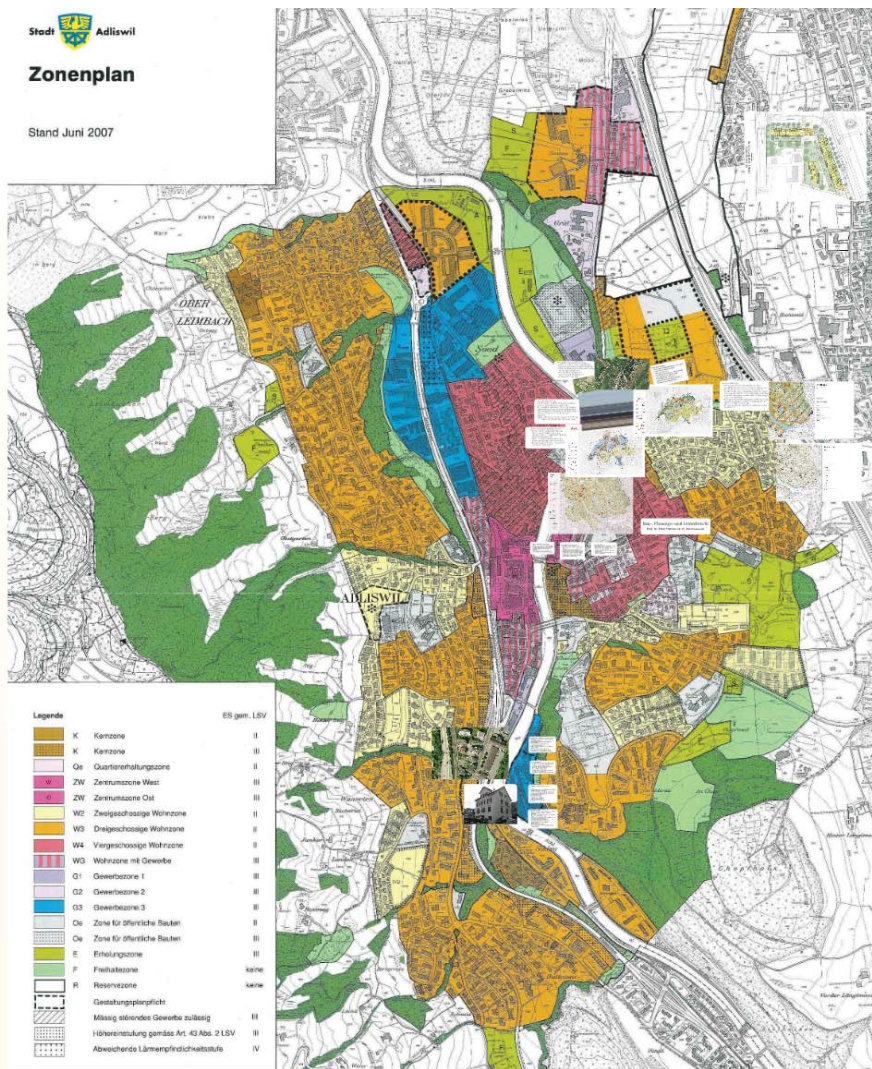




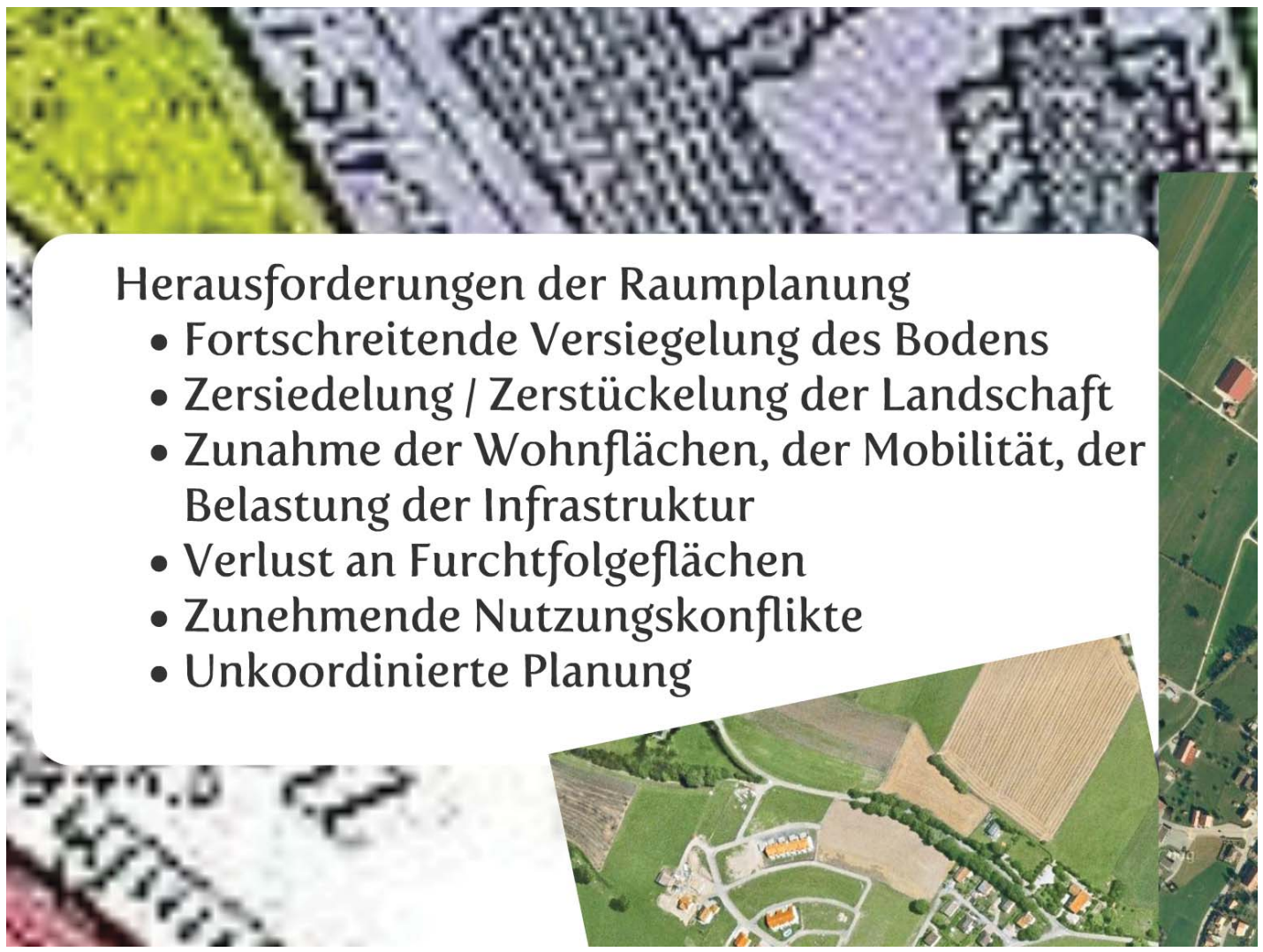
Bau-, Planungs- und Umweltrecht

Prof. Dr. Peter Hettich, LL.M., Rechtsanwalt



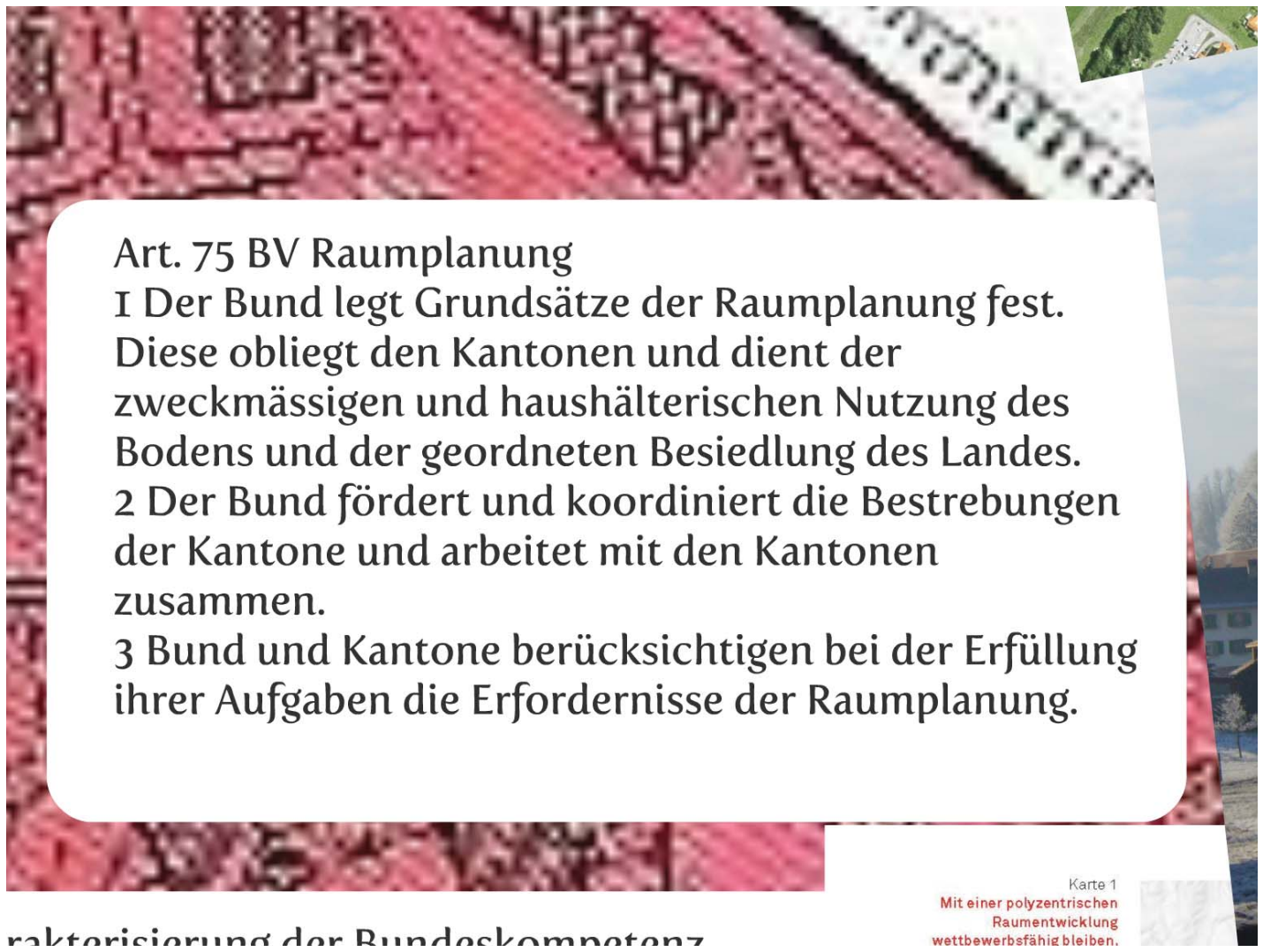






Herausforderungen der Raumplanung

- Fortschreitende Versiegelung des Bodens
- Zersiedelung / Zerstückelung der Landschaft
- Zunahme der Wohnflächen, der Mobilität, der Belastung der Infrastruktur
- Verlust an Furchtfolgeflächen
- Zunehmende Nutzungskonflikte
- Unkoordinierte Planung



Art. 75 BV Raumplanung

I Der Bund legt Grundsätze der Raumplanung fest. Diese obliegt den Kantonen und dient der zweckmässigen und haushälterischen Nutzung des Bodens und der geordneten Besiedlung des Landes.

2 Der Bund fördert und koordiniert die Bestrebungen der Kantone und arbeitet mit den Kantonen zusammen.

3 Bund und Kantone berücksichtigen bei der Erfüllung ihrer Aufgaben die Erfordernisse der Raumplanung.

Karte 1

Mit einer polyzentrischen
Raumentwicklung
wettbewerbsfähig bleiben.

Charakterisierung der Bundeskompetenz

- In Handlur
i
In tei



In Handlungsräumen planen, Kooperationen
in funktionalen Räumen ausbauen

Metropolitanräume Zürich,
Basel, Bassin Lémanique

Hauptstadregion

Klein- und mittelstädtisch
geprägte Handlungsräume

Alpin geprägte
Handlungsräume

Internationale Positionierung stärken,
hohe Lebensqualität
trotz Wachstum erhalten
Grossstädtische Zentren

Alpine Tourismuszentren
mit/ohne Kern

Städtenetze bilden oder erweitern,
Synergien nutzen, Stärken hervorheben, in
den Agglomerationen zusammenarbeiten

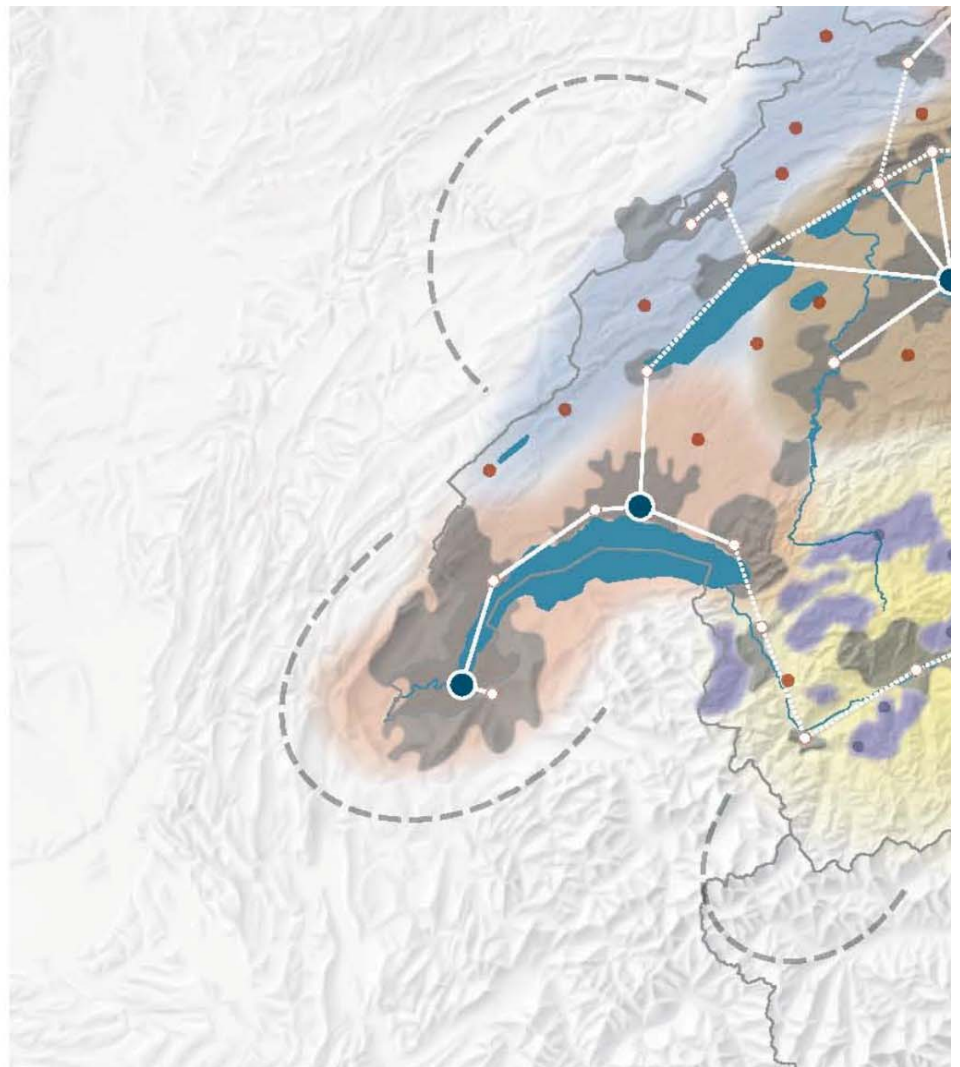
Städtenetz in
grosstädtisch geprägten
Handlungsräumen

Städtenetz in klein- und
mittelstädtisch geprägten
Handlungsräumen

Klein- und mittelstädtische
Zentren

Agglomerationen

Wirtschaftliche Entwicklung und



• Kommunale Nutzungen

Siedlungsentwicklung auf die
urbanen Verdichtungsräume lenken,
Freiräume aufwerten
Urbaner
Verdichtungsraum

Siedlungsraum begrenzen,
Siedlungslandschaft genussvoll
gestalten und aufwerten
Peripherer
Siedlungsraum

Landwirtschaft multifunktional gestalten,
Siedlungsentwicklung integrieren
Grossagrarische
Räume

Landschaftliche Identität in einer
kleinräumigen Siedlungsstruktur erhalten
Besondere grosse
Höhenlandschaften

Touristische Entwicklung
landschaftsorientiert gestalten,
Siedlungsentwicklung nach innen fördern
Alpine Tourismuszentren
mit/ohne Kern

Im ländlichen Raum Siedlungsentwicklung
nach innen fördern
Ländliche Zentren

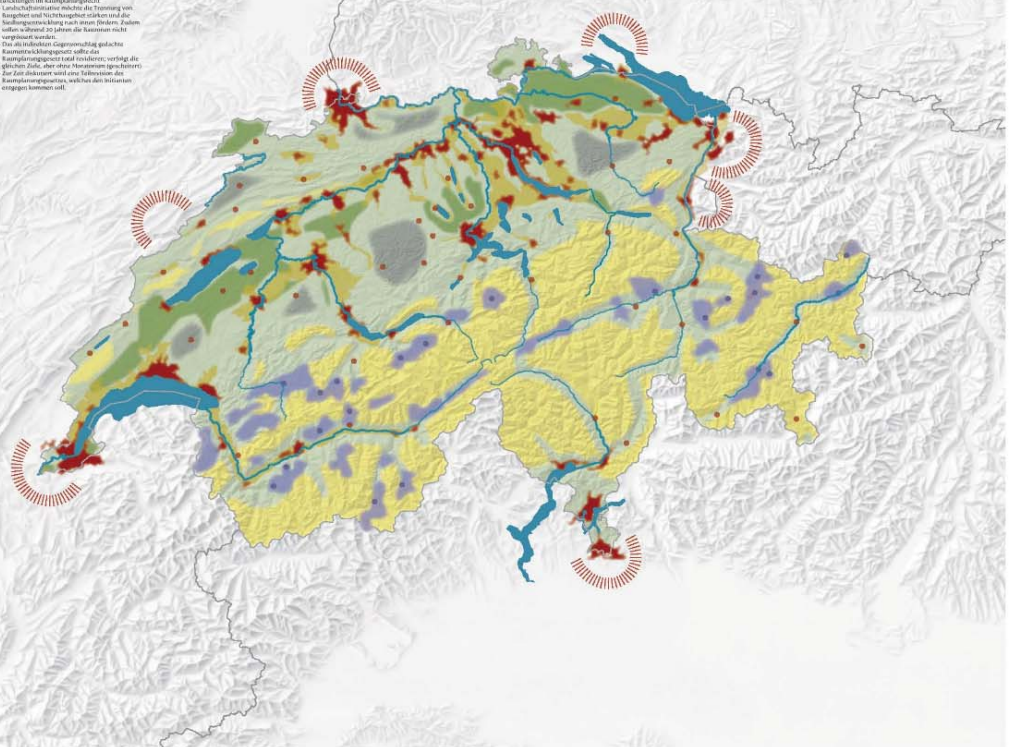
Gleichgewicht zwischen Nutzung und Schutz
Biosphäre
Grosser Siedlungsraum
Landschaften

Landschaftliche Vielfalt unterstützen,
Ortskerne aufwerten
Kulturlandschaften

Landschaftliche Potenziale der
See- und Flusslandschaften nutzen
See- und
Flusslandschaften

Siedlungsentwicklung grenzüberschreitend
koordinieren
Grenzüberschreitende
Siedlungsbünde

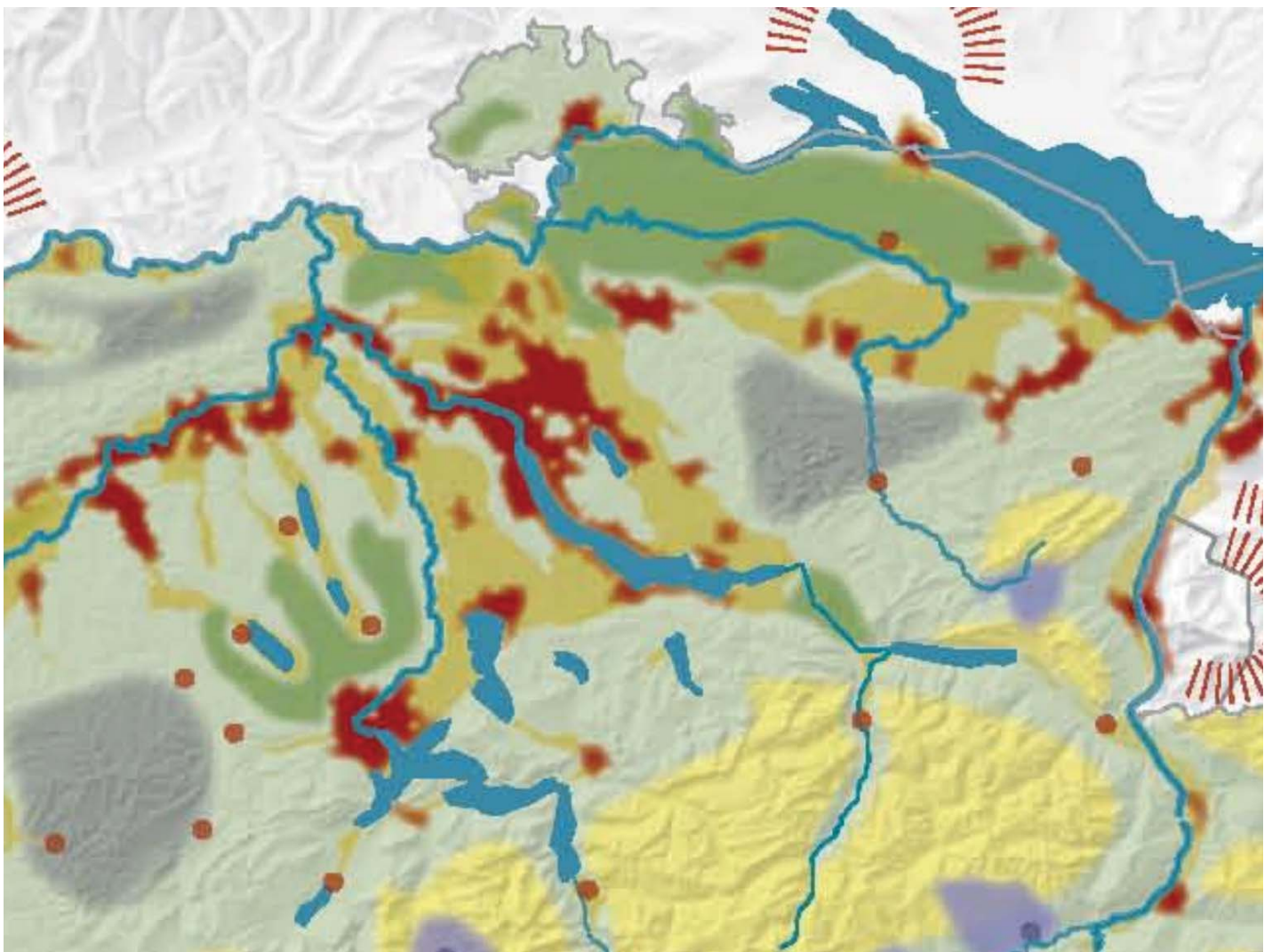
Entwicklungen im Raumplanungsgesetz
• Landschaftsentwicklung ist ein zentraler Bestandteil der Raumplanung und die Landesentwicklung nach innen fördern. Zudem sollen während 20 Jahren die Ressourcen nicht vergrünert werden.
• Das als individueller Gegenstandsbildungsraum betrachtete Gebiet soll die Raumplanungsgesetzgebung in der gleichen Weise, wie eine Normierung (z.B. durch die Landesplanung) und eine Normierung der Raumplanungsgesetzgebung, welche den Interessen entgegen kommen soll.



Raumkonzepte Schweiz

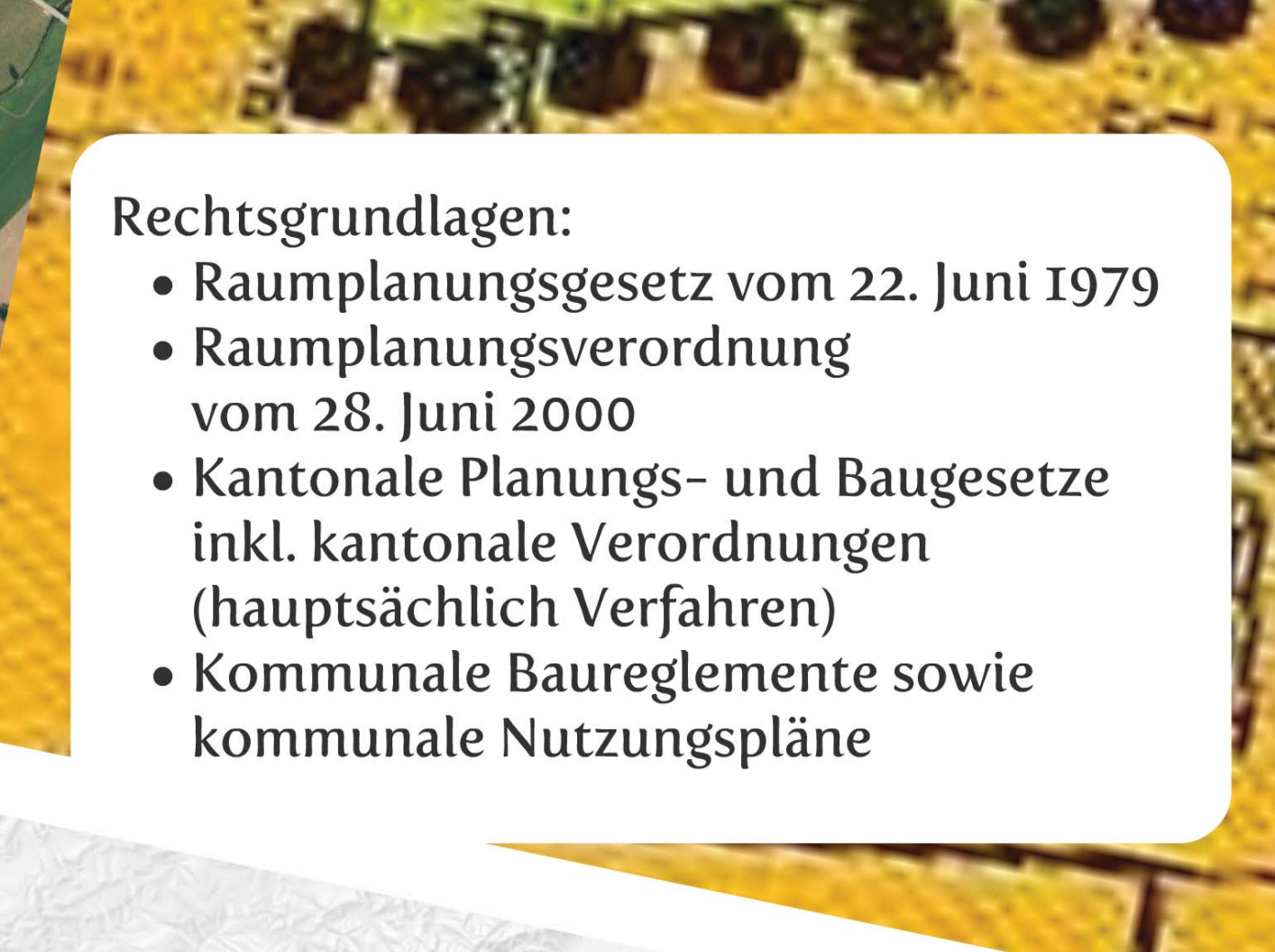
Quellen: Bundesamt für Landschaftsplanung, Bundesamt für Statistik, GEOSTAT





Entwicklungen im Raumplanungsrecht

- Landschaftsinitiative möchte die Trennung von Baugebiet und Nichtbaugebiet stärken und die Siedlungsentwicklung nach innen fördern. Zudem sollen während 20 Jahren die Bauzonen nicht vergrössert werden.
- Das als indirekten Gegenvorschlag gedachte Raumentwicklungsgesetz sollte das Raumplanungsgesetz total revidieren; verfolgt die gleichen Ziele, aber ohne Moratorium (gescheitert)
- Zur Zeit diskutiert wird eine Teilrevision des Raumplanungsgesetzes, welches den Initianten entgegen kommen soll.



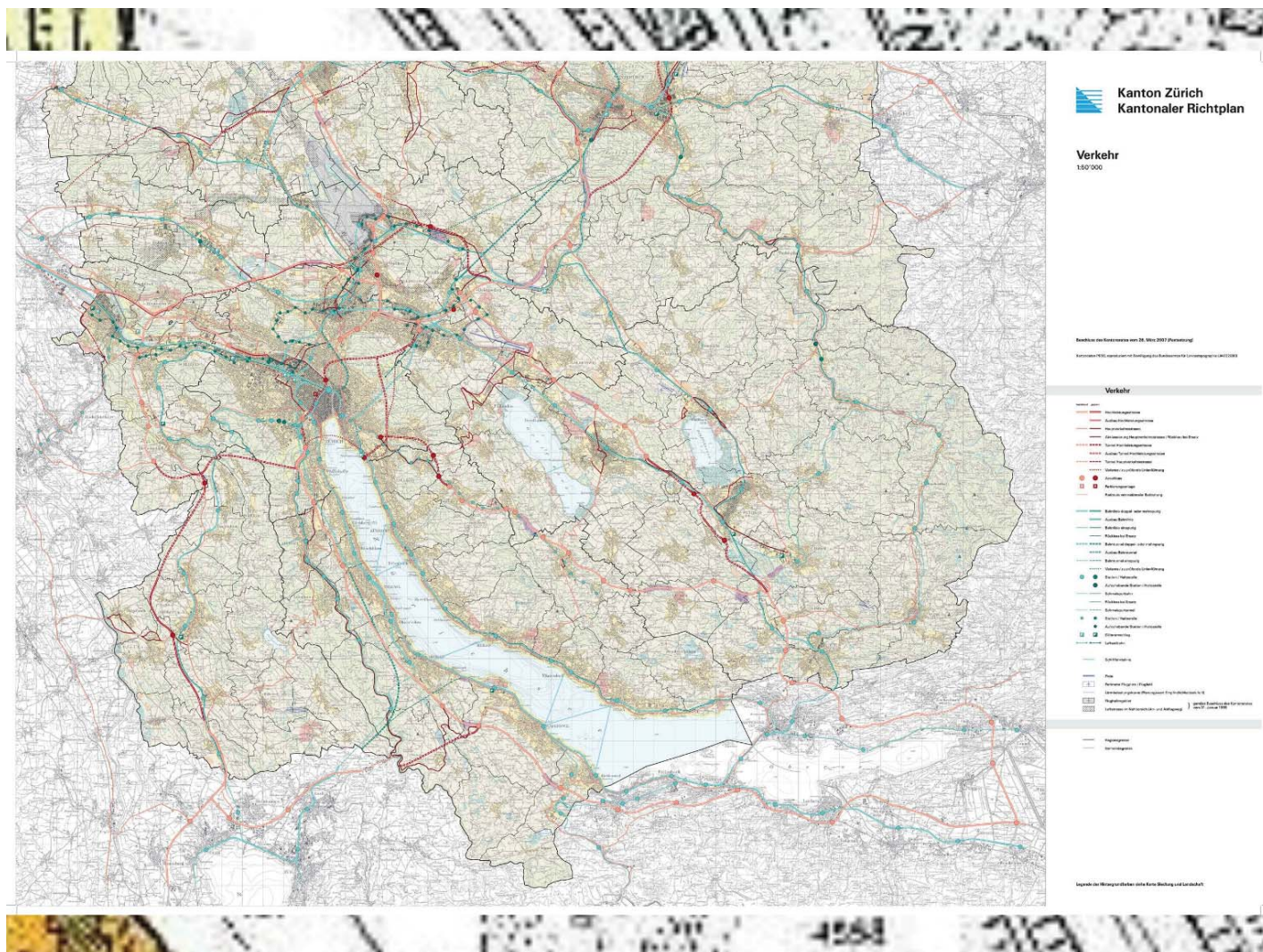
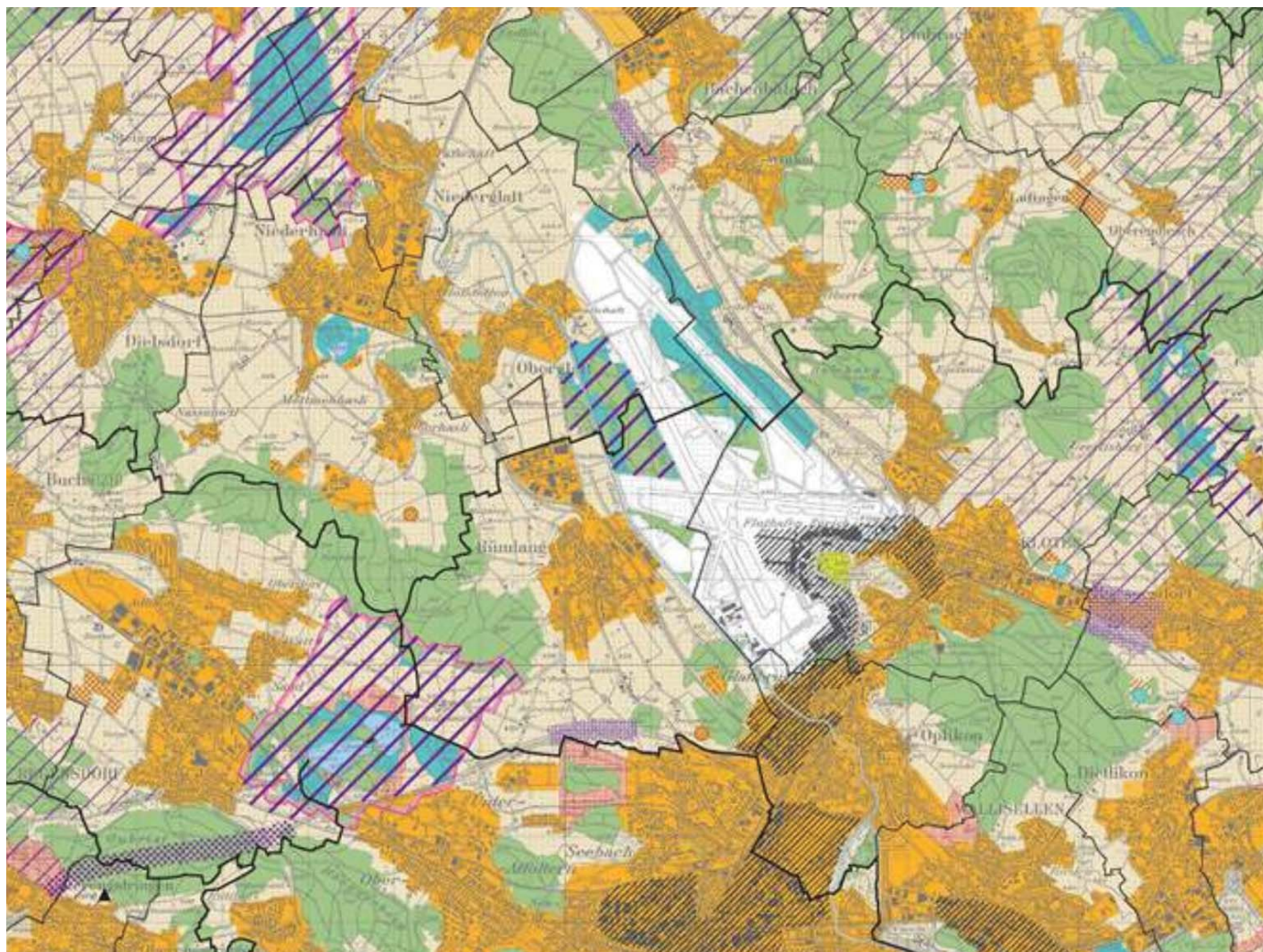
Rechtsgrundlagen:

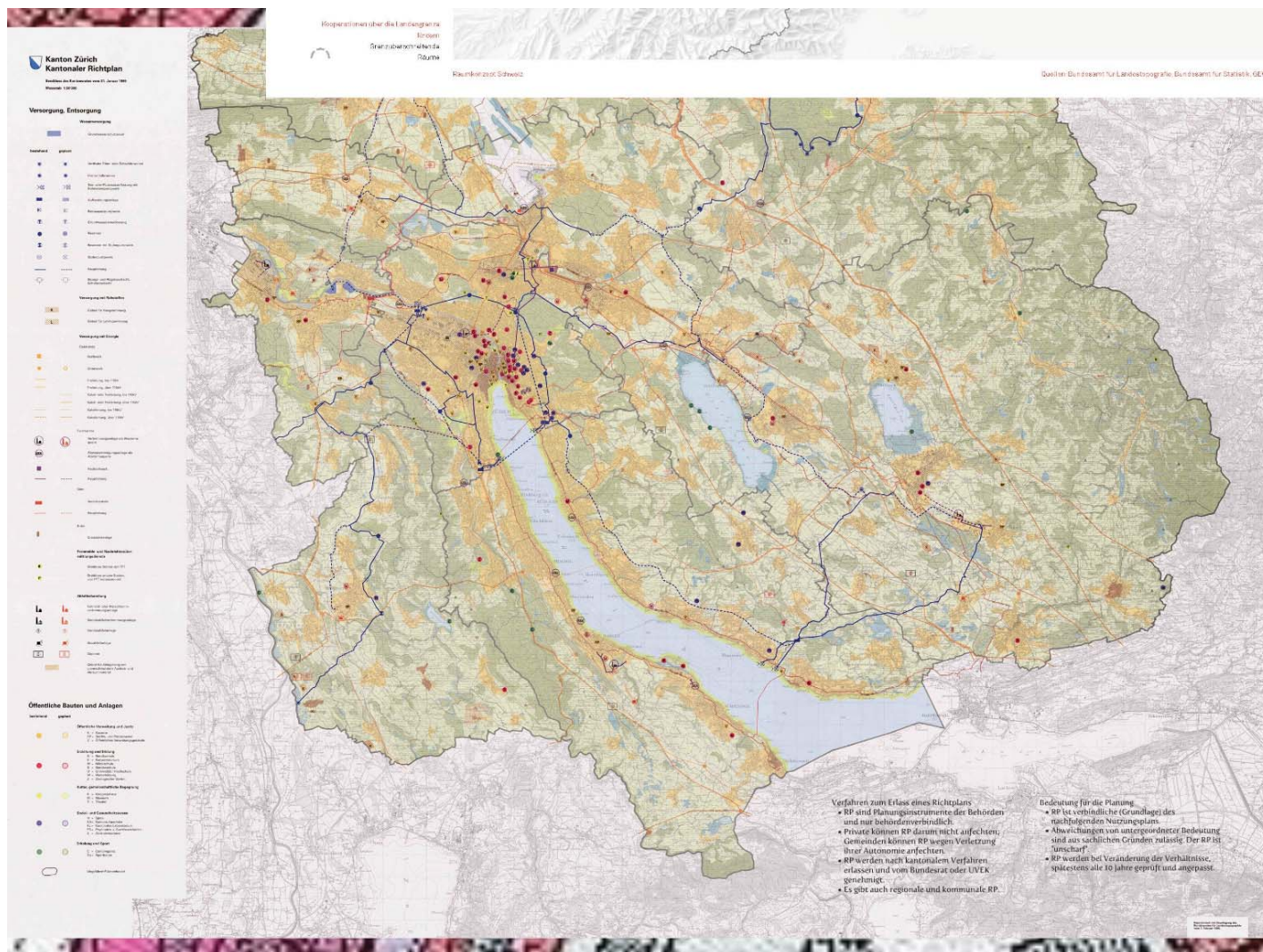
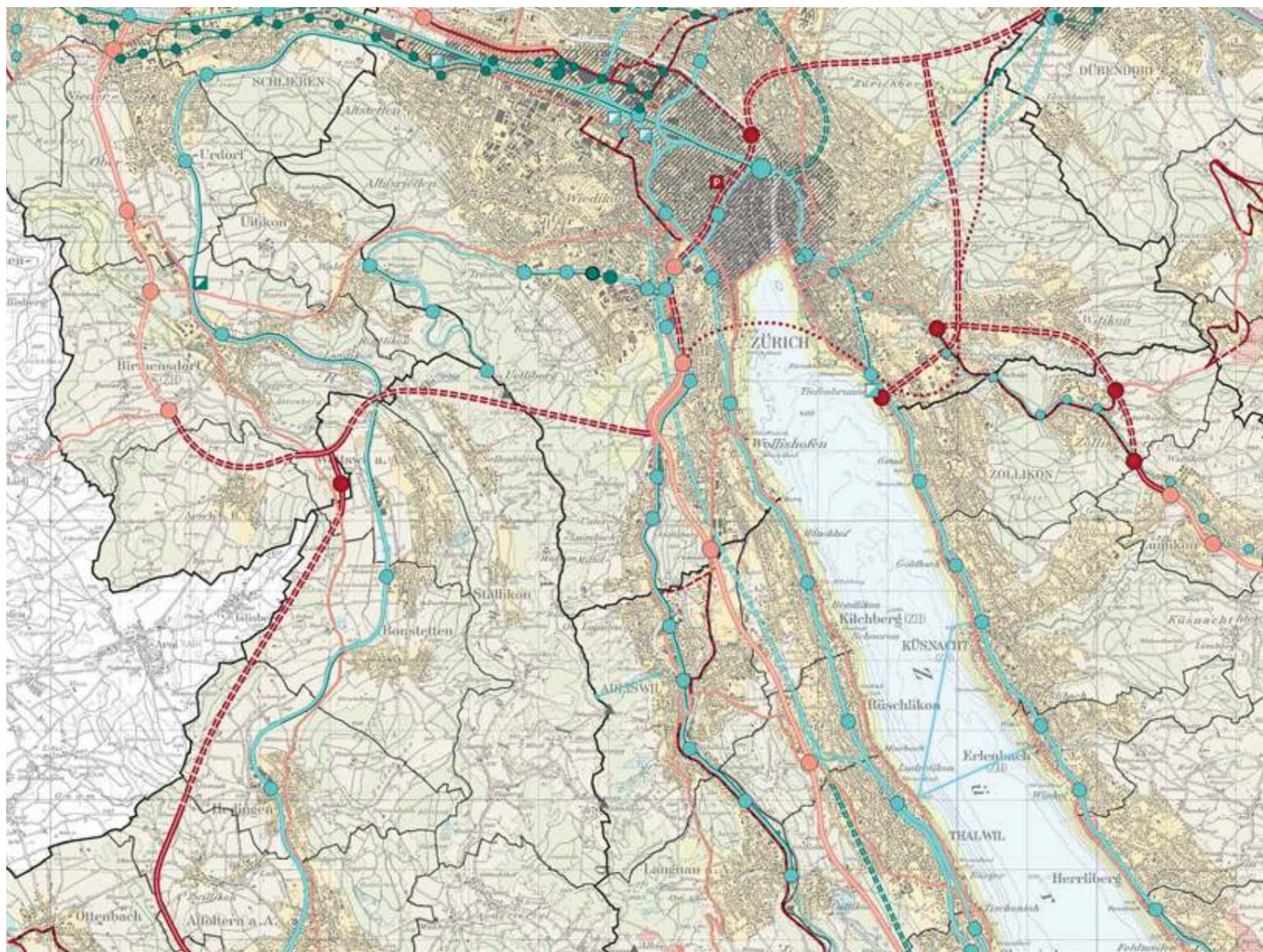
- Raumplanungsgesetz vom 22. Juni 1979
- Raumplanungsverordnung vom 28. Juni 2000
- Kantonale Planungs- und Baugesetze inkl. kantonale Verordnungen (hauptsächlich Verfahren)
- Kommunale Baureglemente sowie kommunale Nutzungspläne

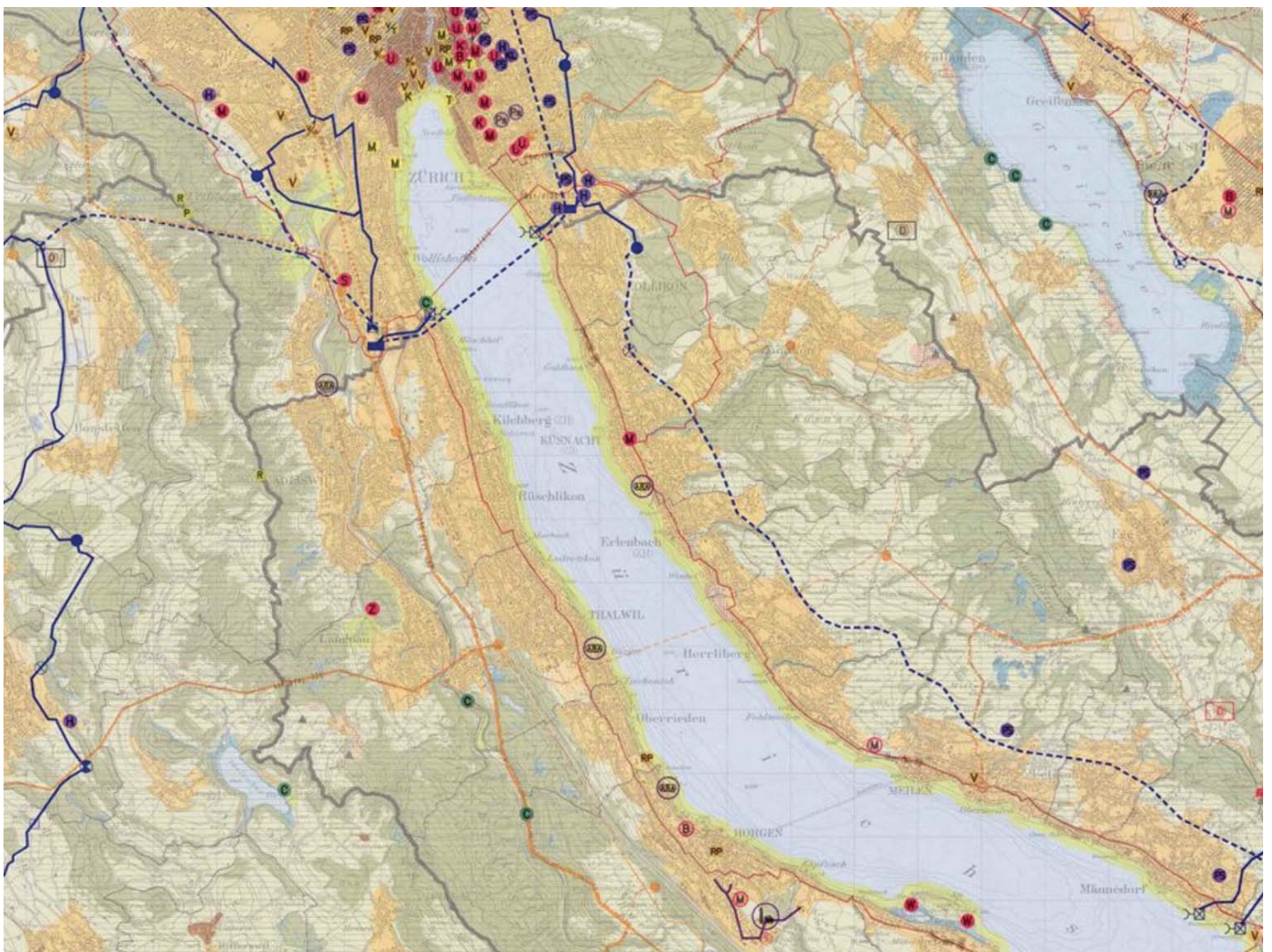


Richtplan (RPG 6 ff.)

- Mit Richtplänen bestimmen die Kantone in den Grundzügen, wie sich ihr Gebiet räumlich entwickeln soll.
- Die Richtpläne bezeichnen Gebiete, die sich für die Landwirtschaft eignen; besonders schön, wertvoll, für die Erholung oder als natürliche Lebensgrundlage bedeutsam sind; durch Naturgefahren oder schädliche Einwirkungen erheblich bedroht sind.
- Richtpläne zeigen Stand und anzustrebende Entwicklung der Besiedlung, des Verkehrs, der Versorgung sowie der öffentlichen Bauten und Anlagen.
- Richtpläne ordnen sich Konzepten und Sachplänen des Bundes unter.

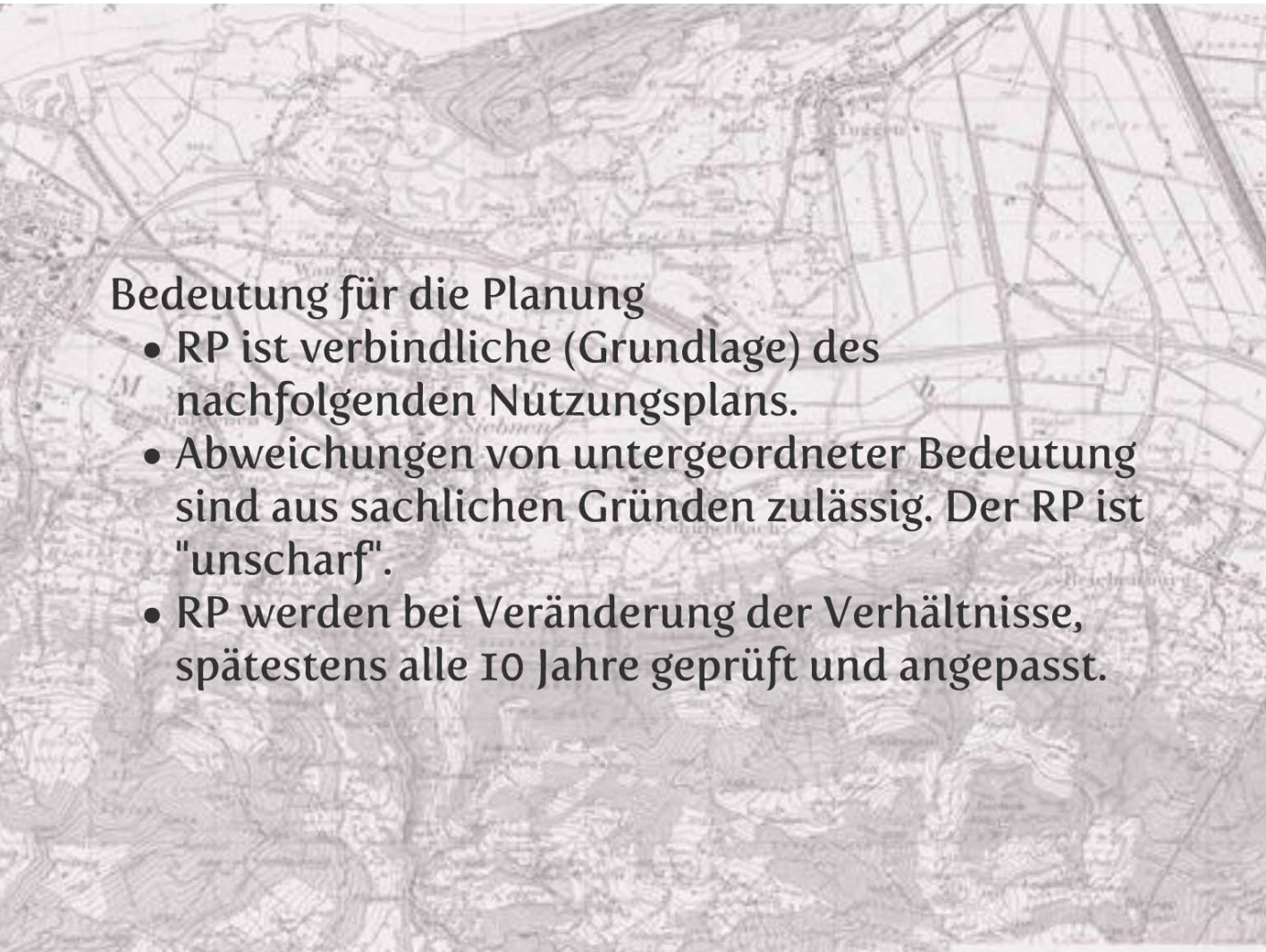






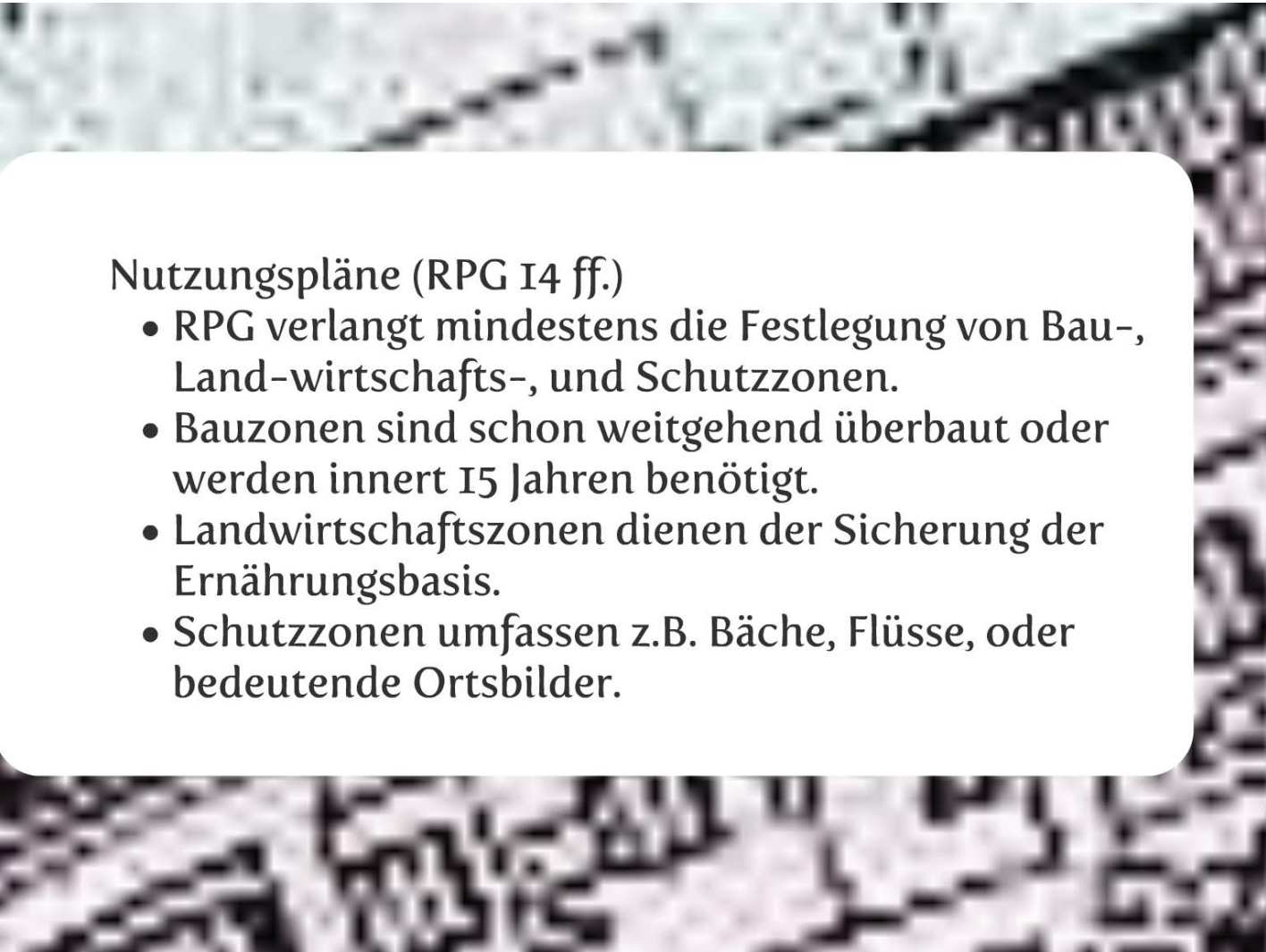
Verfahren zum Erlass eines Richtplans

- RP sind Planungsinstrumente der Behörden und nur behördenverbindlich.
- Private können RP darum nicht anfechten; Gemeinden können RP wegen Verletzung ihrer Autonomie anfechten.
- RP werden nach kantonalem Verfahren erlassen und vom Bundesrat oder UVEK genehmigt.
- Es gibt auch regionale und kommunale RP.

A faded topographic map with contour lines and place names serves as the background for the first slide.

Bedeutung für die Planung

- RP ist verbindliche (Grundlage) des nachfolgenden Nutzungsplans.
- Abweichungen von untergeordneter Bedeutung sind aus sachlichen Gründen zulässig. Der RP ist "unscharf".
- RP werden bei Veränderung der Verhältnisse, spätestens alle 10 Jahre geprüft und angepasst.

A blurred aerial photograph of a landscape with fields and trees serves as the background for the second slide.

Nutzungspläne (RPG I4 ff.)

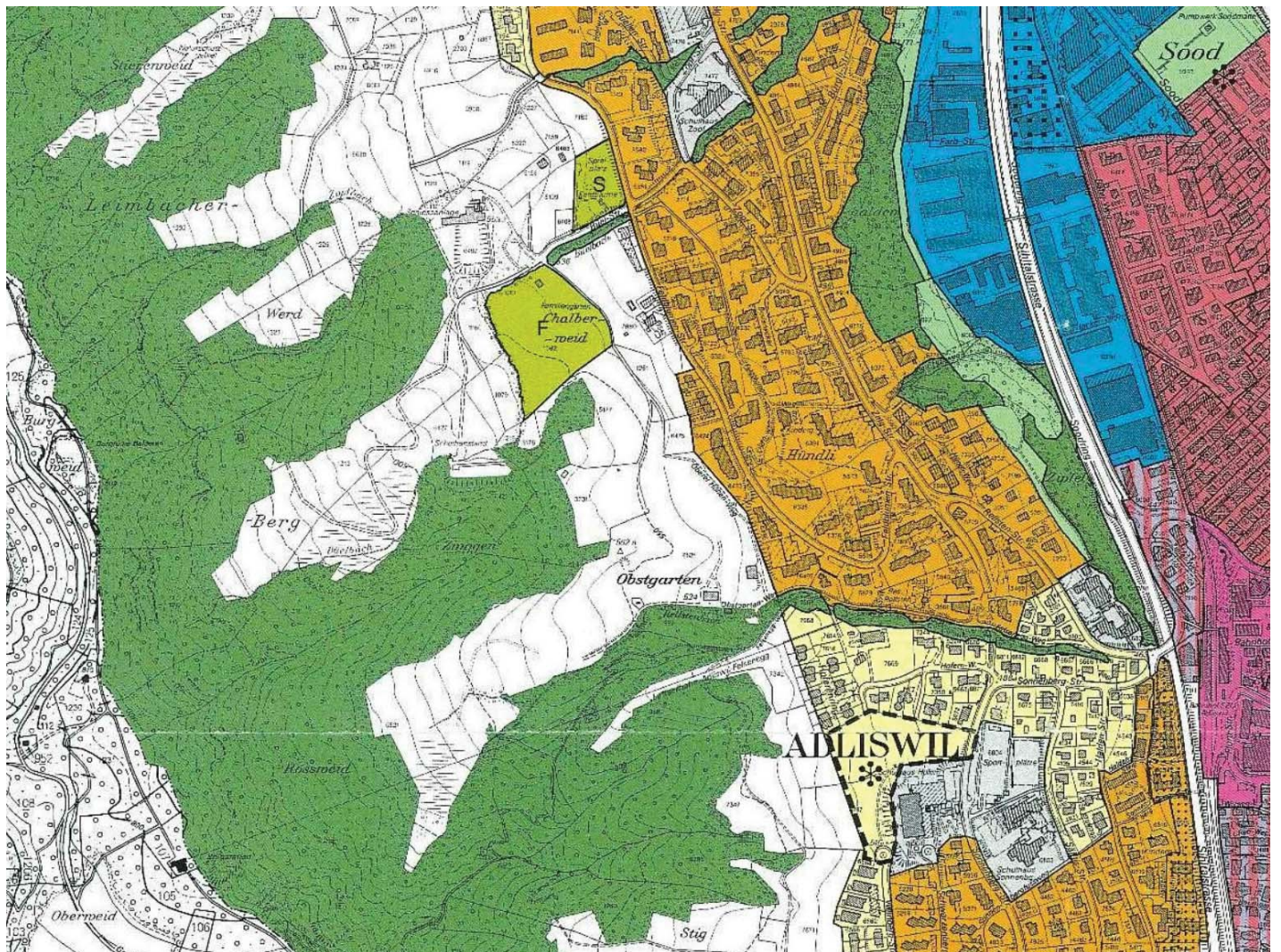
- RPG verlangt mindestens die Festlegung von Bau-, Land-wirtschafts-, und Schutzzonen.
- Bauzonen sind schon weitgehend überbaut oder werden innert 15 Jahren benötigt.
- Landwirtschaftszonen dienen der Sicherung der Ernährungsbasis.
- Schutzzonen umfassen z.B. Bäche, Flüsse, oder bedeutende Ortsbilder.

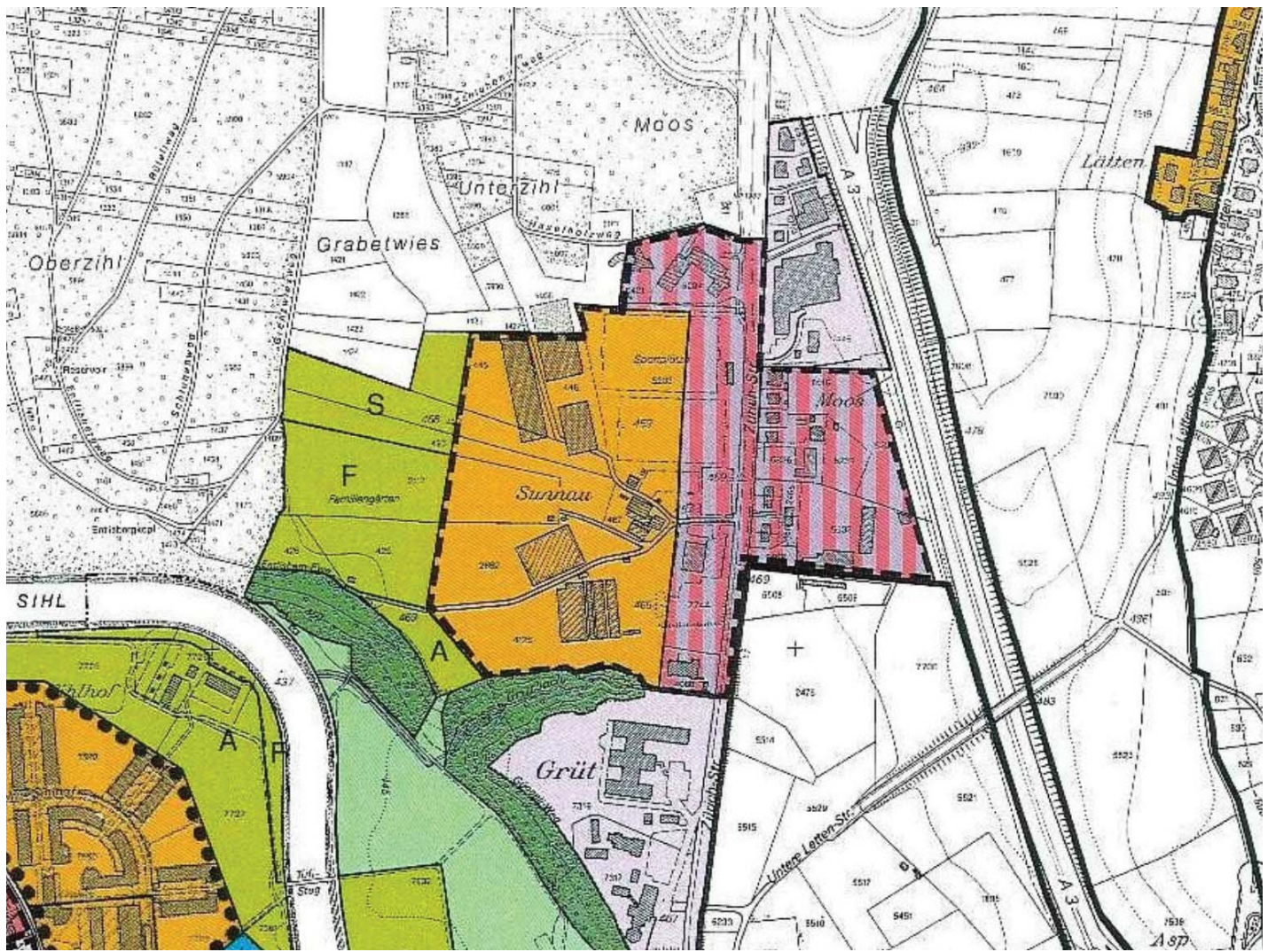
Nutzungspläne nach kantonalem Recht

- Baugesetze sehen in der Regel eine nach Wohnen, Industrie, Gewerbe, etc. differenzierte Bauzone vor.
- Baugesetze unterscheiden in der Regel auch verschiedene Nutzungsintensitäten (zB: WI-W4)
- Die Durchführung der Nutzungsplanung obliegt vor allen den Gemeinden; verschiedene Kantone scheiden selbst die Landwirtschaftszone (Nicht-Baugebiet) aus und verfügen über kantonale Nutzungspläne (z.B. Deponieplan)

Verfahren zum Erlass eines Nutzungsplans

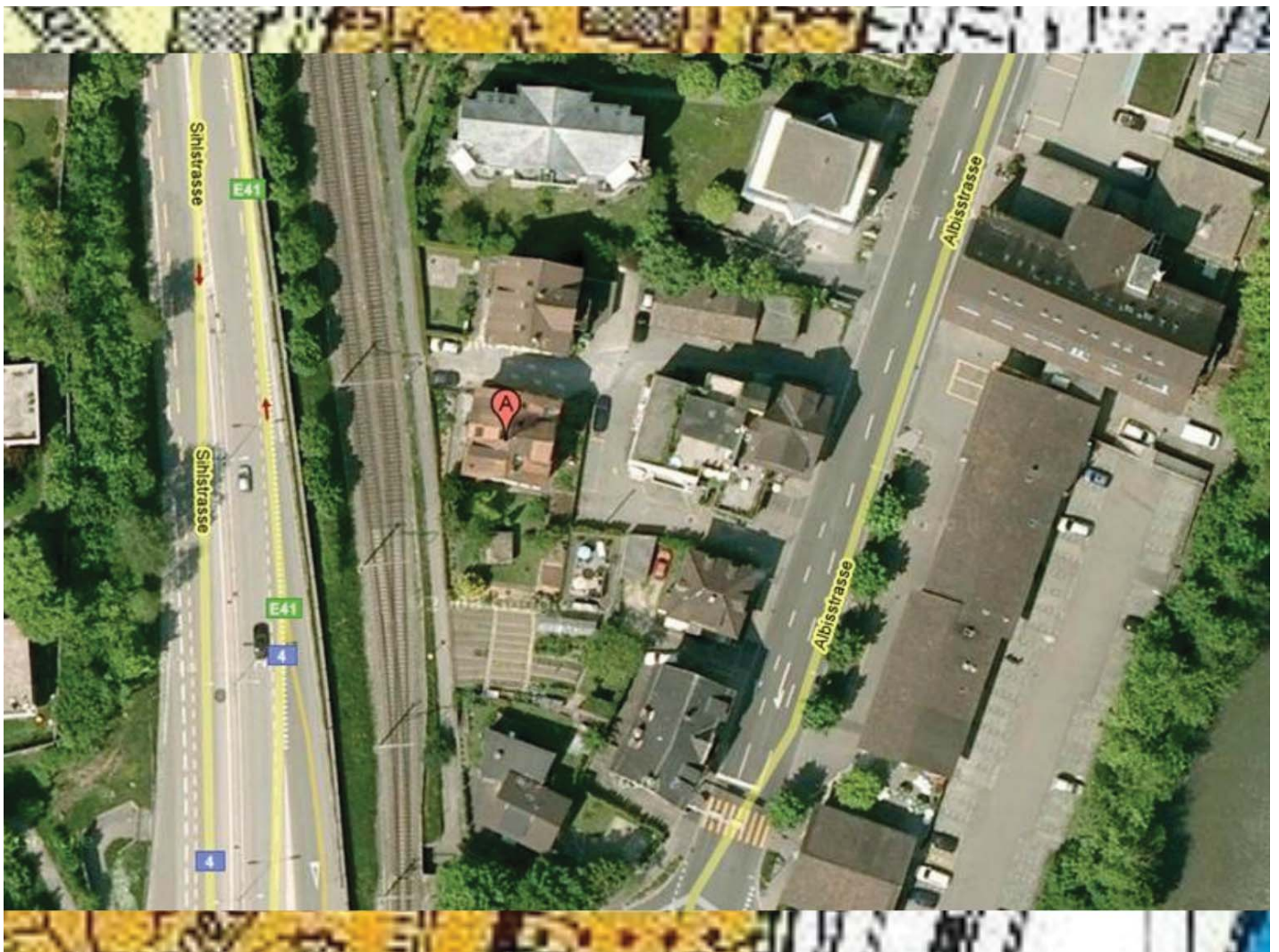
- Die Gemeinden nehmen die Nutzungsplanung vor.
- Eine kantonale Behörde muss die Nutzungspläne bewilligen (Prüfung Übereinstimmung mit RP)
- Die Nutzungspläne sind auch für Private verbindlich.
- Es bestehen kantonale und eidgenössische Rechtsmittel zur Anfechtung des Nutzungsplans.





Sondernutzungsplan (Gestaltungsplan)

- Gestaltungsplan in den meisten Kantonen bekannt.
- Der Gestaltungsplan ist eine Form des Nutzungsplans und wird meist wie ein solcher erlassen (Genehmigungspflicht, Rechtsmittel).
- Zweck des Gestaltungsplans ist eine Überbauung mit städtebaulich vorzüglicher Gestaltung.
- Der Gestaltungsplan ist detaillierter als der Nutzungsplan und kann von dessen Vorschriften abweichen.





Baubewilligung als Konkretisierung der Nutzungsplanung

- Die Erstellung von Bauten und Anlagen bedarf einer Baubewilligung (RPG 22 I)
- Die Baubewilligung bezweckt die einzelfallweise Planverwirklichung.
- Voraussetzung für die Baubewilligung sind Zonenkonformität der Baute
- Eine für das Bauprojekt angemessene Erschliessung des Grundstücks
- Einhaltung weiterer Voraussetzungen des Bundesrechts und des kantonalen Rechts (z.B. Baupolizeirecht, Umweltrechtliche Vorschriften)

Ausnahmebewilligungen

- Ausnahmen von der Zonenkonformität innerhalb der Bauzone regelt das kantonale Recht (RPG 23)
- Ausnahmen von der Zonenkonformität ausserhalb der Bauzone regelt das Bundesrecht (RPG 24 ff.); Voraussetzungen sind
- Standortgebundenheit und keine entgegenstehenden überwiegenden Interessen
- Ausnahmen von den kantonalen Baupolizeivorschriften regelt das kantonale Recht

Materielle Baupolizeivorschriften (Auszug):

Baudichte

- Nutzungsziffern (Ausnützungsziffer, Überbauungsziffer, Freiflächenziffer, Baumassenziffer)
- Abstandsvorschriften (Grenzabstand, Gebäudeabstand, ...)
- Grösse der Bauten (Länge, Breite, Höhe, Geschosse)
- Bauweise (offen, geschlossen)

Allgemeine Anforderungen

- Technische Vorschriften
- Parkplätze / Kinderspielplätze
- Anforderungen an Räume

Gestaltungsvorschriften (Ästhetik)

Ausnahmen

Baurechtliches Verfahren

- Baugesuch vor Beginn der Bauarbeiten (im ordentlichen Verfahren Aufstellung Visiere und Auflage der Unterlagen)
- Einsprachemöglichkeit z.B. der Anstösser während einer Frist (mit oder ohne Legitimation)
- Erteilung oder Verweigerung der Baubewilligung durch die zuständige Gemeindebehörde
- Anschliessendes Rechtsmittelverfahren
- Ev. Baurechtliche Rekurskommission oder verwaltungsinterner Beschwerdeweg (z.B. Baudepartement)
- Kantonales Verwaltungsgericht
- Bundesgericht (Beschwerde in öffentlichrechtlichen Angelegenheiten)