

# **Vollzugshilfe für Baubewilligungsbehörden**

## **Das Baubewilligungsverfahren im Kanton Schaffhausen**

---

**Schaffhausen, 14. Mai 2008**

## Vollzugshilfe für Baubewilligungsbehörden

### Das Baubewilligungsverfahren im Kanton Schaffhausen

Inhaltsverzeichnis	Seite
1. Sinn und Zweck des Baubewilligungsverfahrens	3
2. Baubewilligungspflicht	3
3. Baubewilligungsvoraussetzungen	4
4. Zuständigkeiten	4
5. Baubewilligungsverfahren	5
- Aussteckungen auf dem Baugrundstück	7
- Vorprüfung	7
- Bekanntmachung / öffentliche Auflage	8
- Einwendungsverfahren	8
- Verwirkung des Rekursrechts	9
- Zuständigkeit für den baurechtlichen Entscheid	9
- Der baurechtliche Entscheid	11
- Vorentscheid	11
- Vereinfachtes Verfahren	12
- Bedingungen und Auflagen	13
- Änderung der Pläne	14
6. Vollzug / Baukontrollen	15
7. Sanktionen	16
- Busse	17
- Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes	20
- Ersatzvornahme	25
Anhang 1: Anwendbare Vorschriften	26
Anhang 2: Einzelfragen	31
Anhang 3: Leitfaden für die Beurteilung von Baugesuchen	39
Anhang 4: Mobilfunk-Standorte: Spielraum der Gemeinden / Beurteilung in geschützten Ortsbildern	51

## Vollzugshilfe für Baubewilligungsbehörden

### Das Baubewilligungsverfahren im Kanton Schaffhausen

#### 1. Sinn und Zweck des Baubewilligungsverfahrens

Sinn und Zweck des Baubewilligungsverfahrens ist die Kontrolle der Einhaltung der geltenden Vorschriften.

Wer bauen will, muss heute eine Menge von Vorschriften beachten, die er, wenn er nicht fast tagtäglich mit dem Baurecht zu tun hat, unmöglich im Detail kennen kann. Zu beachten sind die verschiedenartigsten Vorschriften; Vorschriften des Bundes, des Kantons und der Gemeinden (siehe Anhang 1).

#### 2. Baubewilligungspflicht

Die grundsätzliche Bewilligungspflicht wird sowohl in Bundes- wie auch Kantonserlassen geregelt.

Nach Art. 22 RPG dürfen Bauten und Anlagen nur mit behördlicher Bewilligung errichtet oder geändert werden.

Gemäss Art. 54 Abs. 1 BauG bedürfen Bauten und Anlagen der behördlichen Bewilligung. Dies gilt für alle Vorkehren, durch welche nachbarliche oder öffentliche Interessen berührt werden könnten, insbesondere für:

- a) Die Errichtung neuer und die Erneuerung, Änderung und Erweiterung bestehender Hoch- und Tiefbauten, inkl. kulturhistorisch sowie gesundheits- oder baupolizeilich und energetisch bedeutsame bauliche Massnahmen im Freien und im Innern bestehender Bauten;
- b) die Änderung der Zweckbestimmung von Bauten und Anlagen;
- c) den Abbruch oder die Wiederherstellung einer Baute oder eines Teils davon;
- d) die Errichtung von Jauchegruben sowie von Mauern und Einfriedungen, wenn sie die Höhe von 1,50 m übersteigen;

- e) die Errichtung von Abstellflächen für Motorfahrzeuge, Lagerungsplätzen, Ablagerungs- und Materialentnahmestellen, Zelt- und Campingplätzen;
- f) Antennen- und Reklameanlagen;
- g) Bohrungen und Geländeänderungen, die zum gewachsenen Boden eine Niveaudifferenz von mehr als 1,50 m bewirken oder welche mehr als 200 m<sup>3</sup> Aufschüttungen oder Abgrabungen umfassen.
- h) provisorische Bauten und Fahrnisbauten, welche über längere Zeiträume abgestellt oder ortsfest verwendet werden, wie Wohnwagen und Treibhäuser.

### 3. Baubewilligungsvoraussetzungen

- 3.1 Bauten und Anlagen werden bewilligt, wenn sie den Vorschriften und Planungen von Bund, Kanton und Gemeinde genügen (Art. 55 Abs. 1 BauG).
- 3.2 Der Abbruch von Bauten und Anlagen wird bewilligt, wenn nicht überwiegende Interessen des Ortsbildschutzes oder der Erhaltung kulturell wertvoller Bausubstanz entgegenstehen (Art. 55 Abs. 2 BauG).

### 4. Zuständigkeiten

#### 4.1 Gemeinderat

- 4.1.1 Zuständig für die Erteilung der Bewilligung ist mit Ausnahme der in Art. 57 BauG aufgeführten Vorhaben der Gemeinderat (Art. 56 Abs. 1 BauG).
- 4.1.2 Bei geringfügigen Bauvorhaben, die im vereinfachten Verfahren zu behandeln sind, ist der Gemeinderat zuständig (Art. 56 Abs. 2 BauG).
- 4.1.3 Praxisgemäss ist der Gemeinderat immer zuständig für die Erteilung einer Abbruchbewilligung.
- 4.1.4 Der Gemeinderat kann für das vereinfachte Verfahren und auch für die Vorprüfung des Baugesuches ein Referat oder Amt als zuständig erklären (Art. 56 Abs. 2 BauG).

#### 4.2 Baudepartement

Nach Art. 57 BauG ist das Baudepartement zuständig für die Erteilung **von Ausnahmebewilligungen** sowie von **Bewilligungen** für:

(Gemäss § 22 Abs. 1 der Verordnung zum Baugesetz (BauV) vom 17. Dezember 1998, Änderung vom 17. Dezember 2002, delegiert ans Bauinspektorat).

- a) Sämtliche Bauvorhaben ausserhalb der Bauzonen, ausgenommen Rebhütten und andere vom Regierungsrat bezeichnete Kleinbauten;

- b) Materialabbaustellen und Deponieplätze;
- c) industrielle und gewerbliche Bauvorhaben;
- d) Bauten und Anlagen mit grosser Personenbelegung wie Spitäler, Heime, Schulhäuser, Theater, Konzerträume, Kirchen, Versammlungslokale, Sportstadien, Mehrzweckhallen und Vergnügungslokale;
- e) landwirtschaftliche Bauvorhaben;
- f) Einstellhallen für Motorfahrzeuge, Tiefgaragen und Garagen für gewerbliche Zwecke;
- g) die Schaffung von Räumen zum Lagern feuergefährlicher und explosiver Stoffe;
- h) Abwasserreinigungsanlagen, Regenbecken, Pumpwerke, Wasserreservoirs usw.

#### 4.3 Massnahmen, die einer Genehmigung des Baudepartementes bedürfen

- 4.3.1 Nach Art. 25 StrG sind Massnahmen auf Anstössergrundstücken (zu Strassen), die sich auf eine Strasse im Gemeindegebrauch auswirken, bewilligungspflichtig.

Zuständig zur Erteilung der Bewilligung ist bei Kantonsstrassen und Privatstrassen von kantonalem Interesse das Baudepartement.

- 4.3.2 Nach Art. 7 b NHG bedürfen sämtliche Massnahmen, die den Zustand einer Schutzzone dauernd verändern, der Bewilligung des Gemeinderates. Dieser holt die Stellungnahme des Baudepartementes ein und stellt ihm eine Kopie seines Entscheides zu.

- 4.3.3 Nach Art. 8 b NHG bedürfen sämtliche Massnahmen, die den Zustand eines Schutzobjektes dauernd verändern, der Bewilligung des Baudepartementes.

- 4.3.4 Gemäss verschiedenen Bauordnungen bedürfen Massnahmen in Dorfkernzonen (innerhalb der überlagernden Ortsbildschutzzone) der Stellungnahme der kantonalen Denkmalpflege.

## 5. Baubewilligungsverfahren

- 5.1 Nach Art. 58 BauG ist ein Baugesuch grundsätzlich in doppelter, bei Zuständigkeit des Baudepartementes in dreifacher Ausführung beim Gemeinde- beziehungsweise Stadtrat einzureichen.

Das Baugesuch hat die zur Beurteilung des Gesuches erforderlichen, von der Bauherrschaft oder ihrer bevollmächtigten Vertretung **unterzeichneten** Unterlagen zu enthalten, insbesondere:

- a) Angaben über die Zweckbestimmung der Baute oder Anlage sowie den Baubeschrieb (Angaben über Material der Kellerwände, Aussenmauern, Decken, Trennwände, Fassadenverkleidungen, Dachstuhl, Bedachungsmaterial, Isolationsmaterialien, Fenster, Farbgebung usw.).
- Ist die Ausnützung des Baugrundes durch eine Ausnützungsziffer oder eine Baumassenziffer beschränkt oder vorgeschrieben, ist eine detaillierte Berechnung der Ausnützung beizulegen.
  - Wird ein Ausnützungstransfer vorgesehen, sind Auszüge aus dem Grundbuch zu verlangen.
- b) Einen vom Meliorations- und Vermessungsamt unterzeichneten und datierten Situationsplan. Auf dem Situationsplan sind die projektierten Bauten und Anlagen oder beabsichtigten Änderungen mit den eingetragenen Massen einzuzeichnen. Ebenfalls sind alle Grenz- und Gebäudeabstände, Zufahrten und Parkplätze usw. anzugeben.
- Einen Grundbuchauszug samt Eigentümerliste des Baugrundstücks und der angrenzenden Grundstücke.
  - Sofern das Gesuch nicht vom Grundeigentümer eingereicht und unterschrieben ist, eine Bevollmächtigung zur Einreichung des Baugesuches.
- c) Grundrissplan aller Geschosse in der Regel im Massstab 1:100, vermasst (Längen- und Tiefenmasse), mit Angabe der Zweckbestimmung der einzelnen Räume (inkl. Feuerungsanlagen usw.), der Boden- und Fensterflächen, der Wandstärken, Treppen-, Korridor-, Tür- und Fensterbreiten sowie der Hauptaussenmasse und der Bezeichnung der Schnittstellen.
- d) Schnitt- und Fassadenpläne in der Regel im Massstab 1:100, vermasst, mit Angabe der Höhenkoten, des gewachsenen und gestalteten Terrains bis an die Grundstücksgrenzen sowie des massgeblichen Höhenbezugspunktes. Ebenso haben Schnittpläne Geschosshöhen, Raumhöhen, Kniestockhöhen usw. wie auch Angaben über das Gefälle von Zufahrten usw. zu enthalten. In den Fassadenplänen sind alle sichtbaren Fassadenteile darzustellen, wo notwendig (z.B. bei Hanglagen, schützenswerten Ortsbildern usw.) sind auch Angaben über die Nachbargebäude erforderlich.
- e) Angaben über die Umgebungsgestaltung und die Erschliessungsanlagen. Sofern nicht ein separater Umgebungsplan erstellt wird, hat die Umgebungsgestaltung aus den Fassaden- und dem Grundrissplan Erdgeschoss hervorzugehen. Die Erschliessungsanlagen können im Situationsplan eingezeichnet werden.
- f) Liegt ein Antrag auf Erteilung einer Ausnahmegewilligung vor, ist dieser vom Gesuchsteller ausführlich zu begründen. Die wichtigen Gründe beziehungsweise die besonderen Verhältnisse sind ausführlich darzulegen.

- g) Bei Vorhaben gemäss Art. 57 BauG (Bauinspektorat zuständig für die Erteilung der Baubewilligung) sind zusätzlich Angaben über die Art des beabsichtigten Betriebs und die betriebstechnischen Einrichtungen zu machen sowie das arbeitsgesetzliche Gesuchsformular ausgefüllt beizulegen.
- h) Die nach dem Umweltschutzrecht des Bundes erforderlichen Unterlagen wie allenfalls Emissionserklärung, Bericht zur Umweltverträglichkeit des Vorhabens usw. (nach den Vorgaben des Amtes für Lebensmittelkontrolle und Umweltschutz oder der Koordinationsstelle für Umweltschutz).
- i) Angaben über den Schutzraumbau

Grundsätzlich sind alle Neubauten sowie wesentliche Anbauten schutzraumbaupflichtig. Bei allen Neubauten und wesentlichen Anbauten ist das Formular «Verfügung über die Schutzraumbaupflicht» einzureichen. Es kann aus dem Formular-Pool heruntergeladen werden ([www.sh.ch](http://www.sh.ch) - Formulare - Formulare von A-Z - V - Verfügung über die Schutzraumbaupflicht).

- k) Bei Bauten und Anlagen, welche geheizt oder gekühlt werden können, sind die notwendigen Unterlagen über den Energiehaushalt (Art. 42 ff. BauG) beizulegen.
- l) Naturgefahren

Angaben darüber, ob das Grundstück von der **Gefahrenhinweiskarte** erfasst wird. Die **Gefahrenkarten** werden im Laufe der nächsten Jahre für jede Gemeinde, die allenfalls von Naturgefahren betroffen ist, erstellt. Bis diese Gefahrenkarten von den Gemeinden umgesetzt sind, ist die Gefahrenhinweiskarte beizuziehen. Ist das Baugrundstück von der Gefahrenhinweiskarte erfasst, kann vorübergehend wie folgt vorgegangen werden: Das **Tiefbauamt**, Abt. Gewässer, kann für die Gefahreneinschätzung beigezogen werden. Für die konkreten baulichen Vorkehren, die als Auflagen in die Baubewilligung aufzunehmen sind, kann die **Gebäudeversicherung** beigezogen werden.

## 5.2 Aussteckung auf dem Baugrundstück

Gemäss Art. 59 BauG ist **mit der Einreichung** des Baugesuches auf dem Baugrundstück eine **Aussteckung** vorzunehmen, aus der bei darstellbaren Vorhaben die Anordnung und der Verlauf von Tiefbauten, die künftige Gestalt von Hochbauten mit der Höhe des Dachgesimses und der Dachneigung sowie eine ins Gewicht fallende Umgebungsgestaltung ersichtlich sind.

Die Aussteckung muss bestehen bleiben, bis über das Baugesuch **rechtskräftig** entschieden ist. Bei Planänderungen ist die Aussteckung anzupassen.

## 5.3 Vorprüfung

Erste Phase des Baubewilligungsverfahrens ist die formelle Prüfung eines Baugesuches. Nach Art. 60 BauG hat die **örtliche Baubehörde** nach Eingang des Baugesuches umgehend zu prüfen, ob die Unterlagen gemäss Art. 58 BauG und die Aussteckung den Vorschriften entsprechen und für den Entscheid ausreichen. Tre-

ten in dieser Hinsicht Mängel zu Tage, hat die örtliche Baubehörde eine Änderung oder Ergänzung anzuordnen. Bei klaren materiellen Mängeln eines Bauvorhabens (offensichtliche Verstösse gegen baurechtliche Vorschriften, Zonenwidrigkeit) ist die Bewilligungsbehörde nach Treu und Glauben gehalten, die Bauherrschaft bereits in diesem Stadium darauf aufmerksam zu machen. Der Bauherr muss solche Hinweise allerdings nicht beherzigen und kann auf einer materiellen Beurteilung seines Baugesuches beharren, da sich Art. 60 BauG auf die formelle Prüfung des Baugesuches beschränkt.

Abs. 2 stellt klar, dass die Ergänzung oder Änderung der Gesuchsunterlagen und der Aussteckung auch noch in einem späteren Zeitpunkt verlangt werden darf, insbesondere bei Zuständigkeit anderer Behörden.

Sind die Gesuchsunterlagen von der Koordinationsstelle vorgeprüft worden (Art. 66 BauG), überprüft die örtliche Baubehörde lediglich noch die Aussteckung.

#### 5.4 Bekanntmachung/öffentliche Auflage (Art. 61 BauG)

Die örtliche Baubehörde schreibt **Bau- und Ausnahmegesuche** nach der Vorprüfung unverzüglich im Amtsblatt aus und zeigt sie den Anstösserinnen und Anstössern des Baugrundstückes – soweit bekannt – schriftlich an. Bedarf das Vorhaben weiterer Bewilligungen nach kantonalem oder eidgenössischem Recht, sind die entsprechenden Gesuche nach Möglichkeit mit dem Baugesuch bekannt zu machen und öffentlich aufzulegen.

Die Bekanntmachung hat die nötigen Angaben über Ort und Art des Bauvorhabens sowie über die Gesuchstellerin oder den Gesuchsteller zu enthalten.

In der Ausschreibung muss die UVP-Pflicht und die Ausnahme nach Art. 24 RPG explizit im Text erwähnt werden.

Gleichzeitig mit der Bekanntmachung sind die Gesuchsunterlagen während 30 Tagen öffentlich aufzulegen.

Bei Baugesuchten für Bauten und Anlagen, welche sich nur unwesentlich auf Natur und Landschaft, Denkmalpflege und geschützte Ortsbilder auswirken, kann die Baubewilligungsbehörde oder bei Gemeinden das Baureferat eine Auflagefrist von 20 Tagen vorsehen. Bei Baugesuchen, die der Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, sowie Baugesuche für Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen beträgt die Auflagefrist ausnahmslos 30 Tage.

#### 5.5 Einwendungsverfahren (Art. 62 BauG)

Gegen das Bauvorhaben können innert der Auflagefrist mit schriftlicher Begründung beim Gemeinderat Einwendungen erhoben oder die Zustellung der baurechtlichen Entscheide verlangt werden.

Die Einwendungen sind an die Bauherrschaft weiterzuleiten, welche innert 20 Tagen dazu Stellung nehmen kann.

Am Einwendungsverfahren kann sich grundsätzlich «jedermann» ohne besondere Legitimation beteiligen, allerdings ohne jeden Rechtsanspruch darauf, dass die Behörden mehr als nur Kenntnis davon nehmen. Das Einwendungsverfahren dient ausschliesslich zur Wahrung des rechtlichen Gehörs. Zu wesentlichen Einwendungen muss die Bewilligungsbehörde allerdings im baurechtlichen Entscheid Stellung nehmen (Art. 67 Abs. 4 BauG).

#### 5.6 Verwirkung des Rekursrechts (Art. 63 BauG)

Das Rekursrecht steht nur jenen zu, die rechtzeitig Einwendungen erhoben oder den baurechtlichen Entscheid verlangt haben.

Den Einwenderinnen und Einwendern und denjenigen, die das Zustellungsbegehren rechtzeitig angebracht haben, sind alle Entscheide über das Vorhaben zuzustellen. In der Regel ist dafür eine Gebühr zu erheben.

#### 5.7 Zuständigkeit für den baurechtlichen Entscheid

Steht der Ausführung einer Baute aus öffentlich-rechtlichen Gründen nichts entgegen, hat die zuständige Behörde die Baubewilligung zu erteilen. Andernfalls ist das gestellte Begehren begründet abzuweisen.

##### 5.7.1 Zuständigkeit des Gemeinderates (Art. 64 BauG)

Der Gemeinderat hat innert längstens **drei Monaten** seit der Einreichung der erforderlichen Unterlagen über das Baugesuch zu entscheiden. Im Falle von Einwendungen beträgt die Behandlungsfrist **vier Monate**.

Ist eine Ausnahmbewilligung erforderlich oder fallen einzelne Fragen nicht in den Zuständigkeitsbereich des Gemeinderates, leitet er seinen Antrag zusammen mit allfälligen Einwendungen und Stellungnahmen an die zuständige Instanz. Deren Entscheid wird zusammen mit dem Baurechtsentscheid eröffnet. Die Behandlungsfrist verlängert sich in diesen Fällen um einen Monat.

Eine Baubewilligung durch den Gemeinderat hat grundsätzlich in Form eines **Beschlusses des Gemeinderates** zu erfolgen (Auszug aus dem Protokoll seiner Sitzung vom ...). Zu jeder Baubewilligung (wie auch zu anderen Beschlüssen des Gemeinderates) gehört die **Rechtsmittelbelehrung**. Der Baugesuchsteller muss wissen, auf welchem Wege und wie er seine Rechte wahren kann.

Ferner ist die **Ausstandspflicht** der Behördemitglieder zu beachten (Ausstandsgründe gemäss Art. 2 VRG). Es ist von Vorteil, wenn der Ausstand eines Gemeinderatsmitgliedes im Protokoll vermerkt wird.

### 5.7.2. Zuständigkeit des Baudepartementes bzw. Bauinspektorats (Art. 65 BauG)

Baugesuche, für deren Behandlung das Bauinspektorat zuständig ist, hat der Gemeinderat nach erfolgter Vorprüfung und Publikation **umgehend** im Doppel an das Bauinspektorat weiterzuleiten.

Die übrigen Unterlagen (Antrag zum Baugesuch zusammen mit den Einwendungen, den Zustellungsbegehren und einer allfälligen Stellungnahme der Bauherrschaft) hat der Gemeinderat **innert zwei Monaten** seit der öffentlichen Auflage an das Bauinspektorat weiterzuleiten.

Das Bauinspektorat hat das Gesuch innert **drei Monaten** ab Eingang des gemeinderätlichen Antrages zu behandeln. Soweit die Zuständigkeit bei anderen Departementen liegt, holt es deren Bericht und Zustimmung ein.

Die **Baubewilligung** hat grundsätzlich eine **Einheit** darzustellen; eine Aufteilung ist nicht zulässig (es ist somit unzulässig, wenn zuerst das Bauinspektorat die Baubewilligung erteilt und der Gemeinderat erst im Nachhinein seine Bedingungen und Auflagen stellt). Aus verwaltungsökonomischen Gründen ist es angezeigt, wenn der Gemeinderat zusammen mit seinem Antrag an das Bauinspektorat die Bedingungen und Auflagen, die in seinen Kompetenzbereich fallen (Orts- und Landschaftsschutz, Baulinien- und Quartierplanvorschriften, Erschliessungsvoraussetzungen, Beiträge und Gebühren usw.; diese Aufzählung ist nicht abschliessend), beschliesst. Das Bauinspektorat wird, sofern aus rechtlicher Sicht den vom Gemeinderat beschlossenen Auflagen und Bedingungen nichts im Wege steht, diese als integrierenden Bestandteil in die Baubewilligung aufnehmen. Ein Rechtsmittel gegen solche vom Gemeinderat beschlossenen Auflagen und Bedingungen kann erst nach Erteilung der Baubewilligung durch das Bauinspektorat ergriffen werden.

### 5.8 Koordination der verschiedenen Bewilligungen (Art. 66 BauG)

Sind für die Errichtung oder Änderung einer Baute oder Anlage Bewilligungsentscheide **mehrerer Behörden** erforderlich, ist das **Bauinspektorat** beziehungsweise die nach den Vorschriften über die Umweltverträglichkeitsprüfung zuständige Behörde für eine genügende Koordination dieser Entscheide verantwortliche (Kordinationsstelle).

Die **Kordinationsstelle** kontrolliert umgehend die Vollständigkeit der vom Gemeinderat weitergeleiteten Gesuchsunterlagen (Art. 58 Abs. 3 BauG) und ordnet die nötigen Ergänzungen an. Kommt die Bauherrschaft entsprechenden Auflagen nicht nach, wird das **Verfahren eingestellt** (Art. 66 Abs. 2 BauG).

Nach Eingang der Unterlagen gemäss Art. 65 Abs. 2 BauG setzt die Koordinationsstelle den übrigen Bewilligungsbehörden Frist zur Stellungnahme an. Diese haben die erforderlichen Auflagen und Bedingungen zu begründen und sind bei ihren Bewilligungsentscheiden an ihre Stellungnahmen gebunden, solange die Voraussetzungen für die Beurteilung nicht ändern.

Die Koordinationsstelle sorgt mit den nötigen Anordnungen für eine inhaltliche Abstimmung und für eine gemeinsame oder **gleichzeitige Eröffnung** der Entscheide.

## 5.9 Der baurechtliche Entscheid

Steht der Ausführung der Baute oder Anlage aus öffentlich-rechtlichen Gründen nichts entgegen, erteilt die zuständige Behörde **vorbehältlich allfälliger Rechtsmittel** die Baubewilligung.

Bedingen besondere Umstände die Verlängerung der Bearbeitungsfrist, ist dem Gesuchsteller davon Mitteilung zu machen, unter Angabe einer neuen Frist für die Erledigung.

Der Entscheid ist unter Berücksichtigung der wesentlichen Vorbringen (insbesondere ganz oder teilweise begründete Einwendungen) kurz zu begründen.

Die bewilligten Baupläne sind **zu kennzeichnen** (Stempel und Unterschrift).

Der Text der Baubewilligung soll klar sein und alles enthalten, was im Interesse der Einhaltung aller auf das Bauvorhaben bezüglichen Erlasse notwendig ist. Insbesondere ist der Baugesuchsteller darauf aufmerksam zu machen, dass er sich bei der Ausführung seines Bauvorhabens strikte an die eingereichten Pläne und Unterlagen – die vielleicht im Baubewilligungsverfahren noch ergänzt worden sind – zu halten hat (**Behaftung bei den eingereichten Plänen und Unterlagen**). Ohne Zustimmung der Baubewilligungsbehörde darf nicht davon abgewichen werden (Änderungen/Abweichungen: Vgl. Ziffer 5.16).

Grundsätzlich ist es nicht notwendig, dass alle Bestimmungen, die auf das Bauvorhaben anzuwenden sind, in der Baubewilligung wörtlich wiedergegeben werden. Die Einhaltung aller dieser Bestimmungen soll ja weitgehend aus den für die Bauausführung verbindlichen Plänen und Unterlagen hervor gehen. Wo dies aber nicht in der erwünschten Klarheit geschieht, ist ein besonderer Vermerk beziehungsweise sind die Pläne und Unterlagen durch die Bauherrschaft den gesetzlichen Erfordernissen anzupassen.

Kann das Bauvorhaben aus öffentlichrechtlichen Gründen nicht bewilligt werden, besteht der baurechtliche Entscheid aus einer begründeten Abweisung des Baugesuches.

## 5.10 Vorentscheid

Mit Art. 68 BauG wird das Instrument des Vorentscheides gesetzlich verankert.

Über Fragen, die im Zusammenhang mit einem Bauvorhaben grundlegend sind, können Vorentscheide eingeholt werden. Mit dem Gesuch sind die erforderlichen Unterlagen einzureichen. Die Fristen gemäss Art. 64 und 65 BauG gelten sinngemäss.

Der Vorentscheid ist im **gleichen Verfahren** zu treffen wie der **Entscheid** über das Baugesuch. Das Vorentscheidsgesuch muss deshalb ausgeschrieben werden und es können dagegen Einwendungen erhoben beziehungsweise der Vorentscheid der zuständigen Behörde verlangt werden. Der Vorentscheid ist hinsichtlich der behandelten Fragen in gleicher Weise verbindlich, gültig und öffentlich-rechtlich **anfechtbar** wie baurechtliche Entscheide (positive und negative Bewilligungsentscheide).

Unter Vorbehalt der Rechtsänderung kann im **nachfolgenden Bewilligungsverfahren** der Baurechtsentscheid von **Dritten** hinsichtlich der vorentschiedenen Fragen nur angefochten werden, wenn eine **wesentliche Veränderung** der tatsächlichen Verhältnisse nachgewiesen wird.

## 5.11 Rechtsmittel

5.11.1 Gegen Entscheide der Bewilligungsbehörde können die **Berechtigten** innert 20 Tagen ab Erhalt beim Regierungsrat **Rekurs** erheben. Das Verfahren richtet sich nach dem Gesetz über den Rechtsschutz in Verwaltungssachen (VRG).

Zum Rekurs ist berechtigt, wer durch die angefochtene Anordnung berührt ist und ein schutzwürdiges Interesse an ihrer Aufhebung oder Änderung dar- tut, und das Rekursrecht nicht durch den Verzicht auf Einwendungen beziehungsweise auf Zustellung der Baubewilligung verwirkt hat.

5.11.2 **Privatrechtlich** begründete Einsprachen gegen ein Bauvorhaben sind innert 20 Tagen ab Erhalt des Baurechtsentscheides zur Erwirkung eines Bauver- botes schriftlich beim zuständigen Richter (Kantonsgericht) zu erheben.

## 5.12 Vereinfachtes Verfahren (Art. 70 BauG)

Geringfügige Vorhaben, die keine wesentlichen nachbarlichen und öffentlichen Inte- ressen berühren, können vom Gemeinderat nach schriftlicher Anzeige an die direkt betroffenen Anstösserinnen und Anstösser im vereinfachten Verfahren ohne Auf- lage, Aussteckung und öffentliche Ausschreibung bewilligt werden.

Damit wird eine Vereinfachung des Baubewilligungsverfahrens für geringfügige Vor- haben ohne Auswirkungen auf nachbarliche oder öffentliche Interessen bezweckt.

Bei Bauvorhaben ausserhalb der Bauzone und bei Bauvorhaben, die eine Ausnah- mebewilligung benötigen, kann das vereinfachte Verfahren keine Anwendung fin- den.

Die **Zuständigkeit** für das vereinfachte Verfahren liegt ausschliesslich beim **Ge- meinderat**, also auch bei gewerblichen Anlagen.

In der schriftlichen Anzeige an die direkt betroffenen Anstösserinnen und Anstösser ist das Vorhaben kurz zu beschreiben und eine 20-tägige Frist für Einwendungen oder das Bestellen des baurechtlichen Entscheides anzusetzen. Wird davon Gebrauch gemacht, ist den Betreffenden die Baubewilligung zuzustellen, samt Rechtsmittelbelehrung. Die 20-tägige Frist ist also auf jeden Fall abzuwarten, bevor die Baubewilligung erteilt wird.

Spezialfall: Ein/e weiter weg Wohnende/r reklamiert (sofort) nach Bauvollendung und verlangt die Durchführung des ordentlichen Verfahrens zur Wahrung sei- ner/ihrer Interessen. Diesfalls ist ihm/ihr nachträglich die Baubewilligung samt Rechtsmittelbelehrung zuzustellen.

## 5.13 Bedingungen und Auflagen (Art. 71 BauG)

Bau- und Ausnahmegewilligungen können mit Bedingungen und Auflagen verknüpft werden, soweit diese mit dem getroffenen Entscheid in einem sachlichen Zusammenhang stehen und notwendig sind, um den rechtmässigen Zustand zu sichern.

5.13.1 Bestandteil einer Baugewilligung sind die besonderen **Bedingungen** und **Auflagen**, die an die Baugewilligung geknüpft werden (Bedingungen sind die der Baugewilligung beigefügten Bestimmungen, mit deren Hilfe die Behörde die Rechtswirkung der Baugewilligung von künftigen ungewissen Ereignissen abhängig macht. Mit Auflagen soll von vornherein dafür gesorgt werden, dass vorschriftsgemäss gebaut wird). Diese Bedingungen und Auflagen haben grundsätzlich auf **gesetzlicher Grundlage** zu beruhen, d.h. es kann nur verlangt werden, was im Rahmen der rechtlichen Ordnung gefordert werden darf. Dieser Grundsatz lässt sich an folgendem Beispiel veranschaulichen: Erfüllt ein Baugesuchsteller mit seinem Bauvorhaben alle einschlägigen Vorschriften, so hat er ein Recht auf Erteilung der Baugewilligung. Die Behörde kann die Baugewilligung nicht von zusätzlichen, sachfremden Leistungen abhängig machen, z.B. freiwillige und kostenlose Abtretung von Land usw.

Bedingungen und Auflagen sollten indessen nicht dazu verwendet werden, ein teilweise den gesetzlichen Anforderungen nicht entsprechendes Bauvorhaben in Ordnung zu bringen. Ergibt sich bei der behördlichen Prüfung, dass das Baugesuch mitsamt den Plänen und Unterlagen geändert werden muss, so soll die Baugewilligung erst erteilt werden, wenn das Baugesuch als Ganzes in Ordnung ist (dies gilt insbesondere auch für die Umgebungsplanung; die Gestaltung der Umgebung hat aus den Planunterlagen ersichtlich zu sein). Die Erfahrung lehrt, dass die Korrektur durch Bedingungen und Auflagen in der Regel zu wenig Sicherheit bietet und oft zu Missverständnissen Anlass gibt. Ist das Baugesuch – abgesehen von Kleinigkeiten – nicht in allen Teilen in Ordnung, so soll es zur Verbesserung zurückgewiesen werden. **Eine Baugewilligung ist nur dann zuverlässig, wenn sie sich auf einwandfreie Unterlagen stützen kann.**

5.13.2 An Ausnahmegewilligungen kann ausserdem die Bedingung oder Auflage geknüpft werden, dass:

- a) der ausnahmsweise bewilligte Bau auf Widerruf hin von der jeweiligen Eigentümerin oder vom jeweiligen Eigentümer sofort und ohne Entschädigung entfernt werden müsse;
- b) bei einer späteren Enteignung die durch den ausnahmsweise bewilligten Bau entstehende Wertvermehrung nicht berücksichtigt werde.

Die an Ausnahmegewilligungen geknüpften Bedingungen und Auflagen sind **vor Baubeginn** durch die **Bewilligungsbehörde** im Grundbuch anmerken zu lassen. Bei Bedarf können auch andere Bedingungen und Auflagen im Grundbuch angemerkt werden. Die Kosten für den Grundbucheintrag gehen zu Lasten der Bauherrschaft.

5.13.3 In begründeten Fällen kann die Einhaltung einer besonders wichtigen Bedingung oder Auflage durch die **Verpflichtung** zu einer angemessenen **Garantieleistung** sichergestellt werden.

#### 5.14 Rechtskraft der Baubewilligung

Werden innert der Auflagefrist weder Einwendungen erhoben noch der baurechtliche Entscheid verlangt, wird die Baubewilligung mit dem Datum der Erteilung gegenüber Dritten rechtskräftig. Die Bauherrschaft selbst kann innert 20 Tagen Rekurs erheben gegen Bedingungen und Auflagen in der Baubewilligung.

Sind Einwendungen erhoben oder der baurechtliche Entscheid verlangt worden, erwächst die Baubewilligung erst in Rechtskraft, wenn die 20-tägige Rekursfrist unbenutzt abgelaufen ist, beziehungsweise wenn allfällige Rekurse von den zuständigen Behörden erledigt worden sind.

#### 5.15 Verwirkung der Baubewilligung (Art. 72 BauG)

5.15.1 Jede rechtliche Wirkung der **Baubewilligung** erlischt, wenn die Ausführung der Bauarbeiten nicht innerhalb von **zwei Jahren** vom Tage der **rechtskräftigen Bewilligung** an begonnen und ohne erhebliche Unterbrechungen durchgeführt wird.

5.15.2 Bei einem **Vorentscheid** erlischt jede Verbindlichkeit, wenn nicht vor Ablauf **dreier Jahre** nach Eintritt der **Rechtskraft** ein Baugesuch eingereicht wird.

#### 5.16 Änderung der Pläne

Nach Bekanntmachung des Baugesuches sind Planänderungen zulässig, soweit keine zusätzlichen öffentlichen oder nachbarlichen Interessen betroffen sind und das Projekt in seinen Grundzügen gleich bleibt. Anstösser an das Baugrundstück sind jedoch schriftlich über die Planänderung zu informieren und die Aussteckung ist anzupassen.

Nach dem **Eintritt der Rechtskraft** können **unwesentliche Änderungen**, welche weder öffentliche noch private Interessen berühren, ohne nochmalige Ausschreibung bewilligt werden.

In den **übrigen Fällen** ist das **Baubewilligungsverfahren neu einzuleiten**.

#### 5.17 Baubeginn

Mit der Ausführung der Bauarbeiten darf erst begonnen werden, wenn die **Baubewilligung erteilt ist** und **keine Rechtsmittelverfahren** mit aufschiebender Wirkung **hängig sind**.

In der Praxis stellt sich oft die Frage, was als Baubeginn zu betrachten ist. Vielerorts besteht die unzutreffende Auffassung, dass z.B. der Aushub noch nicht zu den bewilligungspflichtigen Vorbereitungsmaßnahmen gehört.

Als Grundsatz gilt: **Zum Baubeginn sind alle jene Massnahmen zu zählen, die der Bauherr nicht ausführen würde, wenn sein ganzes Bauvorhaben abgewiesen würde.**

Wird mit den Bauarbeiten begonnen, ohne oder bevor eine rechtsgültige Baubewilligung vorliegt, hat die **kommunale Baupolizeibehörde sofort** einen mit einer Strafandrohung und den übrigen Sanktionen (Androhung der Ersatzvornahme zu Lasten der Bauherrschaft usw.) versehenen **Baustopp** zu erlassen.

#### 5.18 Zustellung des Entscheides

Die Zustellung des Entscheides hat grundsätzlich nur an die Baugesuchsteller beziehungsweise an deren Bevollmächtigten zu erfolgen. Es ist indessen empfehlenswert, wenn auch dem Projektverfasser oder anderen Vertretern/Beratern der Bauherrschaft eine Kopie des Entscheides zugestellt wird. Wurden noch zusätzlich Amtsstellen (Gemeinde und/oder Kanton) zur Stellungnahme beigezogen, ist diesen ebenfalls eine Kopie des Entscheides zuzustellen. Im Weiteren ist der Entscheid denjenigen zuzustellen, welche innerhalb der Auflagefrist Einwendungen erhoben oder die Zustellung der baurechtlichen Entscheide verlangt haben.

Die Übermittlung von Beilagen und die Rechnungsstellung für Verfahrensgebühren (inkl. Barauslagen usw.) erfolgt immer an die Bauherrschaft beziehungsweise deren Bevollmächtigte.

Beschlüsse betreffend Verweigerung einer Baubewilligung sollten dem Gesuchsteller grundsätzlich **eingeschrieben** zugestellt werden. Ebenso sind Baubewilligungen den Einwendern und denen, welche die Zustellung des baurechtlichen Entscheides verlangt haben, eingeschrieben zu senden.

## 6. Vollzug/Baukontrollen

Die Zuständigkeit der kommunalen Behörde für die Wahrnehmung baupolizeilicher Aufgaben ist auch dann gegeben, wenn die Bewilligungskompetenz beim Kanton liegt.

6.1 Die Baupolizeibehörde der Gemeinde beaufsichtigt die vorschriftsgemässe Bauausführung und erlässt die erforderlichen baupolizeilichen Anordnungen.

Bei der Baukontrolle ist wichtig, dass die Kontrollen nach einem fest vorgeschriebenen System vorgenommen werden. Nur so besteht Gewähr dafür, dass in jedem Fall auch wirklich alles Wesentliche bei der Bauausführung kontrolliert wird. Dabei hat sich das System der Meldekarten bewährt. Pro Kontrolle, z.B. für das Schnurgerüst, für den Rohbau, für den Bezug der Baute, für den Kanalisationsanschluss usw., wird der Bauherrschaft eine solche Meldekarte, auf der alles Notwendige vorgedruckt ist, zum Voraus abgegeben. Ist die betreffende Arbeit ausgeführt, so braucht die Bauherrschaft die bereits adressierte Karte nur abzusenden. Je ein Doppel der Karte befindet sich auf der für die Baukontrolle zuständigen kommunalen Stelle, die so jederzeit überprüfen kann, ob die erforderlichen Anzeigen erstattet worden sind.

**Wichtig:** Entsprechende Auflagen in die Baubewilligung aufnehmen.

- 6.2 Die Bauherrschaft ist verpflichtet, die Baupolizeibehörde der Gemeinde über sämtliche wichtigen Etappen des Baufortschritts zu unterrichten.

Zusätzlich sind weitere Meldungen aufgrund kommunaler Reglemente (Fertigstellung der Kanalisationsanschlüsse, Strassenanschlüsse usw.) und allfälliger Auflagen in der Baubewilligung erforderlich.

- 6.3 Die Vollzugsbehörden können **gemeinschaftliche Verwaltungsorgane** oder **Private** mit **Vollzugsaufgaben** betrauen, insbesondere mit der Kontrolle und Überwachung. **Definitive Verfügungen** hat die nach Gesetz zuständige **Behörde** zu erlassen.

Soweit das Gesetz eine bestimmte Behörde als zuständig erklärt, kann gemeinschaftlichen Verwaltungsorganen oder Privaten die Vorbereitung des Entscheides übertragen werden.

- 6.4 **Ebenso** kann ein Referat oder Amt als zuständig erklärt werden für die **Vorprüfung des Baugesuches** und für **Bewilligungen im vereinfachten Verfahren**.

- 6.5 **Bei Mobilfunkanlagen** liegt die Bewilligungskompetenz innerhalb von Bauzonen bei der Gemeinde, ausserhalb von Bauzonen beim Bauinspektorat. Die baupolizeilichen Aufgaben (Baukontrolle) nimmt dagegen immer die Gemeindebehörde wahr. Die Baubewilligung setzt die Kontrolle des eingereichten Standortdatenblattes voraus. Die Baukontrolle besteht neu in der Prüfung der Auditberichte, die über den bewilligungskonformen Betrieb der Anlage Auskunft geben. (In jede Baubewilligung gehört deshalb neu die Auflage, die bewilligte Antennenanlage sei in das Qualitätssicherungssystem der Betreiberfirma einzubinden.) Sowohl für die Kontrolle der Standortdatenblätter als auch der Auditberichte können die Baupolizeibehörden externe Fachleute oder das kantonale Amt für Lebensmittelkontrolle und Umweltschutz (ALU) beiziehen. Es besteht sogar die Möglichkeit, diese Kontrollaufgaben ganz zu delegieren z.B. an das ALU (Art. 82 Abs. 1 BauG). Dazu bedarf es eines Gemeinderatsbeschlusses und einer vertraglichen Vereinbarung mit der beauftragten Stelle oder Privatfirma. Die Kosten für die Kontrolle trägt in jedem Fall die Baugesuchstellerin.

## 7. Sanktionen

Die erwähnte Baukontrolle ist nur effizient, wenn sie durch wirksame Sanktionen ergänzt wird, die im Falle der Verletzung von Bauvorschriften ergriffen werden können. Das Baugesetz stellt verschiedene Instrumente zur Verfügung: strafrechtlicher Art sind die Busse und das Einziehen des widerrechtlich erlangten Gewinns, baurechtlicher Art sind der Baustopp, das Benützungsverbot und im Rahmen des Verfahrens zur Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes der (Teil-)Abbruch- oder Wiederaufbaubefehl. Die Sanktionen sind kumulierbar, d.h. es kann ein Abbruchbefehl mit einer Busse verbunden werden. Wie bei jedem Handeln der Verwaltung gilt jedoch auch hier das Verhältnismässigkeitsprinzip, das von Amtes wegen zu berücksichtigen ist. Das gilt sowohl bei der Festsetzung der einzelnen Sanktionen als auch bei deren Kumulation.

## 7.1 Die strafrechtlichen Sanktionen

### 7.1.1 Die Busse (Art. 85 BauG)

Wer das Baugesetz oder gestützt darauf erlassene Vorschriften und Anordnungen (also auch die Baubewilligung) übertritt, wird mit Busse bis zu Fr. 50'000.-- bestraft. In schweren Fällen – so bei Bauen trotz Verweigerung der Baubewilligung, bei Gewinnstreben oder Rückfall – kann die Busse bis auf Fr. 100'000.-- erhöht werden.

Jegliche Verletzung der einschlägigen Vorschriften zieht eine Busse nach sich. Es kann nur darauf verzichtet werden, wenn die Busse in Kombination mit einer anderen Anordnung (v.a. Abbruchbefehl) zu einer unverhältnismässigen Härte führt. Einem Bagatellfall kann mit der (geringen) Höhe der Busse Rechnung getragen werden.

#### 7.1.1.1 Zuständigkeit für das Ausfällen einer Busse

Zuständig ist die jeweilige Baubewilligungsbehörde, d.h. der Gemeinderat oder in den Fällen von Art. 57 BauG das Bauinspektorat. Stellt die kommunale Baubewilligungsbehörde in ihrer Funktion als Baupolizei einen Verstoss gegen die Baubewilligung oder gegen gesetzliche Vorschriften fest, hat sie in Fällen der Zuständigkeit des Bauinspektorates diesem Meldung zu machen und ihm den Fall zur Ahndung zu überweisen.

Die Strafbefugnis von Gemeinderat und Bauinspektorat ist auf die Hälfte der gesetzlichen Höchstbeträge beschränkt, d.h. Fr. 25'000.-- und in schweren Fällen auf Fr. 50'000.--. Erachten sie eine höhere Strafe für angemessen, überweisen sie den Fall mit einem Antrag an die zuständige Untersuchungsbehörde (Untersuchungsrichteramt; Art. 30 Abs. 4 EG StGB).

#### 7.1.1.2 Zumessung der Busse (Art. 106 Abs. 3 StGB)

Die Höhe der Busse ist so festzusetzen, dass der Täter - unter Berücksichtigung seiner persönlichen Verhältnisse - eine Einbusse erleidet, die seinem Verschulden entspricht. Als persönliche Verhältnisse gelten Beruf, Einkommen und Vermögen, Alter, Gesundheit sowie familiäre Verpflichtungen (Art. 106 Abs. 3 StGB). Bei der Bemessung ist somit in erster Linie vom Verschulden auszugehen (Absicht/Fahrlässigkeit/mangelhafte Überwachung Dritter). Erhöhend wirken sich aus: das Vorliegen eines schweren Falles, eine gravierende Verletzung der Vorschriften, gute finanzielle Verhältnisse. Mindernd wirken sich aus: nur eine geringfügige Verletzung der Vorschriften (z.B. nur formelle Verfahrensvorschriften), bescheidene finanzielle Verhältnisse. Wegen der Berücksichtigung der persönlichen Verhältnisse kann das gleiche Verhalten zu unterschiedlich hohen Bussen führen. Auf jeden Fall ist ein schematischer Bussenkatalog unzulässig.

#### 7.1.1.3 Rechtliches Gehör

Vor dem Erlass einer belastenden Verfügung ist der Betroffene anzuhören. Er hat auch das Recht auf Akteneinsicht. Kein Anspruch besteht dagegen darauf, den Namen eines allfälligen Anzeigerstatters zu kennen. Will dieser anonym bleiben, ist sein Name in den Akten abzudecken.

#### 7.1.1.4 Die Bussenverfügung (Art. 30 Abs. 1 EG StGB, Art. 236 StPO)

Eine Bussenverfügung kann kurz sein, aber sie muss enthalten:

- a) die genauen Personalien des Gebüssten  
Zu beachten ist, dass nur natürliche Personen straffähig sind; eine Busse kann nicht auf die «Firma X AG» lauten.
- b) die ihm zur Last gelegte Tat  
Ort, Grundbuch Nummer, Beschreibung der Verletzung der Vorschriften.
- c) die anwendbaren Gesetzesbestimmungen  
Art. 85 BauG, ev. Verweisungsnorm in der kommunalen BauO
- d) die als angemessen betrachtete Busse
- e) die Kostenfolge  
Kosten für Untersuchungshandlungen und Ausstellung Bussenverfügung
- f) Die Rechtsmittelbelehrung  
Gegen Bussenverfügung durch Gemeinderat oder Baudepartement ist innerhalb 20 Tagen ab Erhalt der Verfügung (eingeschrieben zustellen!) Rekurs an den Regierungsrat möglich (Art. 30 Abs. 3 EG StGB; Art. 16 VRG).

#### 7.1.1.5 Die Verjährung (Art. 86 Abs. 2 BauG)

Die strafgesetzliche Verjährung von drei Jahren bei Übertretungen (Art. 109 StGB) wird durch das Baugesetz auf fünf Jahre verlängert. Innerhalb dieser fünf Jahre muss die kommunale Baupolizei also Kenntnis von der Übertretung des Baugesetzes erlangen und aktiv werden.

Die Verjährung beginnt mit dem Tag der Ausführung der widerrechtlichen Tat zu laufen (Art. 98 StGB).

#### 7.1.1.6 Einzelfragen

- Ebenfalls strafbar sind Versuch, und Gehilfenschaft zur Übertretung der baurechtlichen Vorschriften (Art. 86 Abs. 1 BauG).
- Inkasso der Busse: Bei hohen Bussen hat die zuständige Behörde Hand zu bieten für Ratenzahlungen. Wird eine Busse nicht bezahlt, stehen die Mittel des Schuldbetreibungs- und Konkursrechts (SchKG) zur Verfügung.
- Es erfolgt kein Eintrag der Busse ins Strafregister.
- Bei Tod des Pflichtigen entfällt die Busse.

## **Exkurs: die Baubewilligungsbehörde als Baupolizei**

Stellt die Baubewilligungsbehörde während oder nach Vollendung des Baus bei Kontrollen baurechtswidrige Tatsachen fest, hat sie von Amtes wegen ein Verfahren einzuleiten. Entsprechenden Anzeigen Dritter ist nachzugehen. Ist der Anzeigende zugleich betroffener Nachbar, kommt ihm im Verfahren Parteistellung zu. In den übrigen Fällen kann ein Anzeigender Anonymität beanspruchen.

Das Verfahren richtet sich nach Verwaltungsrechtspflegegesetz (VRG). Als Mittel für die Untersuchung stehen der Baubewilligungsbehörde somit die Befragung der Beteiligten und von Auskunftspersonen, der Augenschein, der Beizug von Sachverständigen, Urkunden, Pläne und Amtsberichte zur Verfügung (Art. 5 VRG). Unzulässig sind jedoch strafprozessuale Zwangsmassnahmen wie Ordnungsstrafe bei versäumter Vorladung, zwangsweise Vorführung, Telefonüberwachung, Beschlagnahmung, Einvernahmen unter der Strafandrohung für falsches Zeugnis. Die Hilfe der Polizei kann in Anspruch genommen werden, jedoch gilt auch für sie das Verbot der Zwangsmassnahmen.

Ist für die Abklärung des Sachverhalts (z.B. Überschreitung der Ausnützung, Abriss einer denkmalgeschützten Täferdecke) der Zutritt zu einem bewohnten Gebäude notwendig, kann dieser unter Berufung auf das Hausrecht verweigert werden. Diesfalls hat die Baubewilligungsbehörde eine Verfügung (mit Rechtsmittelbelehrung und Hinweis auf Entzug der aufschiebenden Wirkung bei einem allfälligen Rekurs) zu erlassen, wonach der Zutritt zwecks Abklärung des Sachverhalts zu gewährleisten sei. Nach Eintritt der Rechtskraft dieser Verfügung kann der Zutritt erzwungen werden, notfalls mit polizeilicher Hilfe (Art. 32 Abs. 1 VRG).

Ist das Baudepartement für die Baubewilligung und somit auch für die Ahndung zuständig, sind die Akten nach Abschluss der Untersuchung - fakultativ mit einem Antrag - an das Baudepartement zu überweisen.

### **7.1.2 Die Abschöpfung des Gewinns (Art. 86 Abs. 3 BauG)**

Bereits geringe Baurechtsverletzungen können unter Umständen finanziell sehr rentabel sein. Mit einer Baubusse können die Vermögensvorteile nicht abgeschöpft werden, da für die Bemessung der Busse das Verschuldensprinzip gilt, und ein Abbruchbefehl beseitigt die in der Zwischenzeit erzielten Gewinne nicht. Das System der baurechtlichen Sanktionen wäre deshalb unvollständig ohne die Möglichkeit, unrechtmässige Vermögensvorteile einzuziehen.

Ein illustratives Beispiel aus dem Kt. Waadt: Eine Baubewilligung lautete auf eine Gewerbebaute mit drei Wohnungen und Lagerhalle. Anstelle der drei Wohnungen wurden jedoch sechs Studios erstellt und vermietet. Die Baubewilligungsbehörde ordnete den Abbruch der Studios an und verhängte eine Busse von Fr. 8'000.--. Zudem wurde der Bauherr gestützt auf

Art. 70 StGB zu einer Ersatzleistung von 50 % des in der fraglichen Zeit erzielten Bruttomietzinses verpflichtet, immerhin Fr. 50'000.--.

Auch das Baugesetz verweist auf Art. 70 StGB. Zuständig für die Einziehung unrechtmässiger Vermögensvorteile ist demnach nicht die jeweilige Baubewilligungsbehörde, sondern eine richterliche Instanz: das Untersuchungsrichteramt.

Sind die Akten wegen einer auszufällenden Busse von mehr als Fr. 25'000.-- resp. in schweren Fällen Fr. 50'000.-- sowieso an die Untersuchungsbehörde zu überweisen (vgl. 7.1.1.1), ist der Antrag um das Begehren auf Einziehung des Gewinns zu erweitern. Mit der Strafverfügung ordnet die Untersuchungsbehörde zugleich die Einziehung an (Art. 235 Abs. 3 StPO). Liegt die Busse in der Kompetenz der Baubewilligungsbehörde und ist die Einziehung des Gewinns angezeigt, so sind die Akten ebenfalls der Untersuchungsbehörde zu übergeben, mit Antrag auf Abschöpfung des unrechtmässigen Vermögensvorteils.

## 7.2 Die baurechtlichen Sanktionen

### Die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes (Art. 87 BauG)

#### 7.2.1 Überblick

Das Wiederstellungsverfahren wird während des Bauens mit der Anordnung der sofortigen Einstellung der baurechtswidrigen Arbeiten (Baustopp) eingeleitet. Ist die Baute bereits erstellt, ist ein Benützungsverbot zu erlassen. In beiden Fällen ist zugleich die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes innert angemessener Frist - unter Androhung der Ersatzvornahme - zu verfügen. Zudem ist dem Betroffenen eine Frist von 30 Tagen anzusetzen, um ein nachträgliches Baugesuch einzureichen.

Die Pflicht zur Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes wird durch ein fristgerecht eingereichtes nachträgliches Baugesuch **aufgeschoben (nicht aufgehoben)** und je nach Ausgang des Baubewilligungsverfahrens später bestätigt, geändert oder aufgehoben.

Sind Bauherr und Grundeigentümer nicht identisch, ist die Verfügung zwingend an beide zu richten, damit beim Vollzug keine Probleme entstehen.

#### 7.2.2 Die Wiederherstellungsverfügung

Die Wiederherstellungsverfügung leitet das Verfahren ein. Sie wird erlassen, sobald die kommunale Baupolizeibehörde von baurechtswidrigen Tatsachen Kenntnis erhält. In diesem Zeitpunkt ist das Ausmass der Verletzung der Vorschriften in der Regel noch nicht klar; die Wiederherstellungsverfügung hat deshalb den Charakter einer vorsorglichen Massnahme. Erst im nachträglichen Baubewilligungsverfahren kommen alle notwendigen Informationen zusammen, um einen angemessenen und somit verhältnismässigen Entscheid treffen zu können. Den Bauherrn trifft dabei eine erhöhte Mitwirkungspflicht. Zudem stehen der kommunalen Baubewilli-

gungsbehörde die baupolizeilichen Untersuchungsmittel zur Verfügung (siehe oben Exkurs).

Neben den genauen Personalien, einem kurzen Beschrieb des Sachverhalts und der Nennung der anwendbaren Gesetzesbestimmung (Art. 87 BauG) enthält die Wiederherstellungsverfügung folgende Teile:

#### A) Der Baustopp

**Während der Bauarbeiten** ordnet die Baupolizeibehörde deren sofortige Einstellung an, wenn

- a) für das Bauvorhaben die Baubewilligung fehlt oder überschritten wird, d.h. wenn Abweichungen von der Baubewilligung vorgenommen werden;
- b) auf der Baustelle die massgebenden Bauvorschriften missachtet werden. Insbesondere gehören dazu Vorschriften über Hygiene und Sicherheit sowie Baulärm und weitere Emissionen.

Oder:

#### B) Das Benützungsverbot

**Bei fertig, aber rechtswidrig erstellten Bauten** und Anlagen ist ein Benützungsverbot zu erlassen, wenn

- a) eine erhebliche Gefährdung von Sicherheit oder Gesundheit von Mensch und Tier oder eine unzulässige Belastung der Umwelt durch Emissionen besteht oder wenn Sachwerte erheblich gefährdet werden;
- b) ein bösgläubiger Bauherr aus der Nutzung unrechtmässige Vorteile ziehen könnte. Diese Massnahme darf jedoch nicht unbillig Dritte treffen (Mieter, Käufer).

#### C) Die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes

Diese Verpflichtung hat der gesamten Verfügung den Namen gegeben. Mit dem Wiederherstellungsgebot wird die Beseitigung des widerrechtlich herbeigeführten Sachverhaltes angeordnet. Eine Wiederherstellungsverfügung ist auch zu erlassen, wenn bei bereits bestehenden Bauten ein Benützungsverbot unverhältnismässig wäre. Als Begründung zur Wiederherstellungspflicht genügt das öffentliche Interesse an der Einhaltung der Bauvorschriften.

Für die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes ist dem Pflichtigen eine angemessene Frist einzuräumen, damit er die notwendigen Dispositionen treffen kann. Eine kürzere Frist genügt in den Fällen, in denen lediglich der ordnungsgemässe Zustand auf der Baustelle wieder herzustellen ist.

Die Wiederherstellungspflicht wird bekräftigt durch die Androhung der Ersatzvornahme auf Kosten des Pflichtigen.

#### D) Das nachträgliche Baugesuch

Die Pflicht zur Wiederherstellung des baurechtmässigen Zustandes untersteht dem Verhältnismässigkeitsprinzip. Dieses verbietet beispielsweise einen Abbruchbefehl, wenn eine Baute den Grenzabstand um lediglich 10 cm unterschreitet. Deshalb ist dem Bauherrn eine Frist von 30 Tagen anzusetzen, um ein Gesuch für eine nachträgliche Baubewilligung einzureichen. Aus zureichenden Gründen kann diese Frist verlängert werden. Der Klarheit wegen ist der Hinweis anzubringen, dass bei Einreichung eines nachträglichen Baugesuchs die Pflicht zur Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes aufgeschoben wird.

#### E) Rechtsmittelbelehrung

Die Wiederherstellungsverfügung kann innert 20 Tagen ab Erhalt (eingeschrieben zustellen!) mit Rekurs beim Regierungsrat angefochten werden.

Damit ein Baustopp resp. ein Benützungsverbot sofort vollstreckbar ist, muss dem Rekurs in diesem Punkt ausdrücklich die aufschiebende Wirkung entzogen werden (Art. 23 Abs. 1 VRG).

### 7.2.3 Das nachträgliche Baubewilligungsverfahren

Im nachträglichen Baubewilligungsverfahren ist zu prüfen, ob und inwiefern ein ohne oder in Überschreitung der Baubewilligung ausgeführtes Bauvorhaben den massgebenden Bauvorschriften entspricht und daher ganz oder teilweise bewilligt werden kann. Das Erteilen einer Ausnahmegewilligung ist nicht grundsätzlich ausgeschlossen. In der nachträglichen Baubewilligung (oder Verweigerung) ist auch über das Schicksal der Wiederherstellungsverfügung zu entscheiden, d.h. es sind die konkreten Massnahmen zur Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes zu verfügen bzw. die Wiederherstellungsverfügung ist aufzuheben, wenn das nachträgliche Baugesuch bewilligt werden kann.

Das nachträgliche Baubewilligungsverfahren wird wie ein gewöhnliches Verfahren eingeleitet und durchgeführt. Die Zuständigkeiten von Gemeindeamt und Bauinspektorat richten sich somit nach Art. 56 und 57 BauG und auch das Rechtsmittel ist wie üblich der Rekurs innert 20 Tagen an den Regierungsrat.

Das nachträgliche Baubewilligungsverfahren kann zu folgenden Resultaten führen:

#### a) Formell widerrechtliche, aber materiell rechtmässige Baute

Die Baute wurde zwar ohne Baubewilligung erstellt, hält jedoch die raumplanerischen und baurechtlichen Vorschriften ein; allenfalls sind die Voraussetzungen für das Erteilen einer Ausnahmegewilligung gegeben. Der rechtmässige Zustand wird wieder hergestellt, indem die Baubewilligung erteilt wird. Die Wiederherstellungsverfügung ist von Amtes wegen aufzuheben; die Kosten dafür können nach dem Verur-

sacherprinzip dem Bauherrn dennoch auferlegt werden. Dem Bauherrn ist eine Busse aufzuerlegen.

b) Formell rechtmässige, aber materiell widerrechtliche Baute

Eine Baute wurde entsprechend der erteilten Baubewilligung gebaut, die Baubewilligung hätte aber (so) nicht erteilt werden dürfen. Eine geringfügige Abweichung von den Vorschriften ist zu tolerieren. Werden öffentliche Interessen schwerwiegend verletzt, ist die Baubewilligung zu widerrufen. Der rechtmässige Zustand wird durch einen Abbruchbefehl wieder hergestellt. Allenfalls trifft die Baubewilligungsbehörde eine Schadenersatzpflicht gemäss Art. 12 Abs. 2 VRG. Eine Bestrafung des Bauherrn fällt ausser Betracht.

c) Formell und materiell widerrechtliche Baute

Kann die Baubewilligung nachträglich nur teilweise oder gar nicht erteilt werden, ist zu entscheiden, ob und wie der rechtmässige Zustand wieder herzustellen ist. Das Verhältnismässigkeitsprinzip ist auch hier zu berücksichtigen. Insbesondere darf eine Anordnung nicht weiter gehen, als zur Herstellung des rechtmässigen Zustandes nötig ist. Beispielsweise genügt bei einem in einer zweigeschossigen Wohnzone erstellten dreigeschossigen Rohbau der Abbruch des dritten Geschosses oder dessen Umgestaltung zu einem erlaubten Dachausbau; ein Totalabbruch darf nicht verfügt werden. Auf das Verhältnismässigkeitsprinzip kann sich auch der bösgläubige Bauherr (der die Vorschriften also bewusst verletzt hat) berufen. Er muss aber in Kauf nehmen, dass die Behörden aus grundsätzlichen Erwägungen - Schutz der Rechtsgleichheit und der baurechtlichen Ordnung - dem Interesse an der Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes höheres Gewicht beimessen als den Nachteilen, die dem Bauherrn erwachsen können.

Unter den Gesichtspunkten von Raumplanung und Rechtsgleichheit eher problematisch erscheint es, erheblich abweichende Bauten nachträglich durch eine Änderung der Bau- und Zonenordnung zu legalisieren. Davon darf nur mit grösster Zurückhaltung Gebrauch gemacht werden.

Die Rechtsprechung hat zur Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes Leitplanken gesetzt:

- Geringfügige Verstösse gegen das Baurecht

Auf den Befehl zum Abbruch kann nur verzichtet werden, wenn die Baurechtsverletzung geringfügig ist, sei es, weil das Mass der Abweichung klein ist, sei es, weil unter den gegebenen besonderen Umständen nur ein geringes öffentliches Interesse an der Einhaltung der Bauvorschriften besteht. Es gibt somit Fälle, in denen die Baubewilligung zwar verweigert werden muss, ein Abbruch jedoch wegen Geringfügigkeit der Baurechtsverletzung nicht verlangt werden kann. Unter dem Gesichtspunkt der Rechtsgleichheit ist das zwar stossend, aber

es ist weniger präjudizierend als eine nur mit viel «Würgen» erteilte Baubewilligung.

Im baurechtlichen Entscheid heisst es dann: Die Baubewilligung wird (ganz oder teilweise) verweigert; auf die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes wird verzichtet.

In diesen Fällen sind aber rigoros strafrechtliche Sanktionen (Busse, Abschöpfung des Vermögensvorteils) zu verhängen, damit die Gültigkeit von Vorschriften nicht in Frage gestellt bzw. die Rechtsgleichheit gewahrt wird. Aber auch hier gilt: Die Busse ist vorgängig anzudrohen und das rechtliche Gehör ist zu gewähren (Frist ansetzen für Stellungnahme).

#### - Massive Verstösse gegen das Baurecht

Bei qualitativ oder quantitativ stärker ins Gewicht fallenden Baurechtsverletzungen ist stets der Abbruch resp. die Beseitigung der Nutzung oder bei widerrechtlichem Abbruch der Wiederaufbau zu verfügen, ohne dass noch eine besondere Abwägung mit allenfalls auf dem Spiele stehenden privaten (finanziellen) Interessen des Bauherrn vorgenommen werden muss.

Im baurechtlichen Entscheid heisst es dann: Die Baubewilligung wird (ganz oder teilweise) verweigert. Der nicht bewilligungsfähige Teil resp. die Baute ist abzubrechen resp. im ursprünglichen Umfang wieder aufzubauen. Geht es um die Beseitigung der Nutzung, sind die zu treffenden Massnahmen genau zu bezeichnen. Zur Unbewohnbarmachung von Räumen fallen etwa in Betracht: Entfernung der Kucheneinrichtung, des Wasserhahns, des Ofens, der elektrischen Anschlüsse; das Zumauern von Fenstern.

Auf die Abschöpfung des Vermögensvorteils kann nur verzichtet werden, wenn der Abbruchbefehl allein bereits eine besonders grosse Härte darstellt.

#### - Identische Baute

Auf ein nachträgliches Baugesuch ist dann gar nicht einzutreten, wenn es für eine Baute gestellt wird, für die die Baubewilligung bereits rechtskräftig im Bewilligungs- oder Rekursverfahren verweigert wurde. Das setzt allerdings völlige Identität der Bauten voraus. Diesfalls ist im Nichteintretensentscheid über das Wiederherstellen des rechtmässigen Zustandes zu entscheiden.

### 7.2.4 Die Verjährung

Das Baugesetz sagt nichts über die Verjährung des staatlichen Anspruchs auf Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes. Es wäre jedoch stossend und der Rechtssicherheit abträglich, wenn nach unbeschränkt langer Zeit noch ein Abbruch verfügt werden könnte. Die Rechtsprechung

hat deshalb analog zur ausserordentlichen Ersitzung eine Verwirkungsfrist von 30 Jahren festgelegt, d.h. 30 Jahre nach Erstellen der Baute kann kein (Teil-)Abbruch mehr verfügt werden.

Eine Ausnahme besteht nur, wenn die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes aus baupolizeilichen Gründen im engeren Sinne geboten ist, also wenn Leben oder Gesundheit von Bewohnern oder Passanten ernsthaft gefährdet sind.

#### 7.2.5 Die Ersatzvornahme

In der Wiederherstellungsverfügung wird dem Pflichtigen die Ersatzvornahme angedroht, d.h. die Baubewilligungsbehörde oder von ihr beauftragte Dritte vollstrecken eine Verfügung an Stelle und auf Kosten des Pflichtigen. Das setzt voraus, dass die Verfügung (Wiederherstellungsverfügung in den Fällen, in denen ein Bauherr kein nachträgliches Baugesuch einreicht, in allen übrigen Fällen die Baubewilligung) rechtskräftig ist, also nicht mehr mit einem ordentlichen Rechtsmittel angefochten werden kann (in der Regel: rechtskräftiger Entscheid des Obergerichts).

Da die Ersatzvornahme angedroht worden ist, genügt für ihren Vollzug eine Anzeige. In der Praxis wird dem Pflichtigen jedoch noch eine letzte Chance eingeräumt, selbst zu handeln: Der Termin wird grosszügig angesetzt und der Pflichtige wird darauf aufmerksam gemacht, dass er in der Zwischenzeit selbst die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes an die Hand nehmen kann (mit Bitte um Rückmeldung, damit der Auftrag an Dritte gestoppt werden kann).

Im Baurecht äusserst selten ist die sog. antizipierte Ersatzvornahme, d.h. eine Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes ohne vorgängige Androhung. Sie kommt nur in Frage, wenn die öffentliche Sicherheit unmittelbar und ernsthaft bedroht ist (Beispiel: unsachgemäss installierter Balkon droht Passanten zu erschlagen).

Für die Kosten der Ersatzvornahme hat der Bauherr aufzukommen. Da jedoch der Auftrag an eine Firma von den Behörden erteilt worden ist, werden auch sie die Rechnung erhalten und vorläufig bezahlen. Dadurch erhalten die Behörden eine (Geld-)Forderung gegenüber dem Bauherrn. Diese Forderung ist mit einem gesetzlichen Grundpfand gesichert. Die zuständige Baubewilligungsbehörde meldet das Pfandrecht wiederum auf Kosten des Bauherrn beim Grundbuchamt an (Art. 87 Abs. 3 BauG).

\*\*\*\*\*

## **Anhang 1**

Anwendbare Vorschriften

**(Stand: April 2008)**

**Im Baubewilligungsverfahren können die nachstehenden Vorschriften zur Anwendung gelangen:**

### **1.1 Vorschriften des Bundes:**

- 1.1.1 Bundesgesetz über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz, RPG) vom 22. Juni 1979 (Stand 1. Januar 2008; SR 700)
  - 1.1.1.1 Raumplanungsverordnung (RPV) vom 28. Juni 2000 (Stand 1. September 2007; SR 700.1)
- 1.1.2 Bundesgesetz über den Schutz der Gewässer (Gewässerschutzgesetz, GSchG) vom 24. Januar 1991 (Stand 1. Januar 2008; SR 814.20)
  - 1.1.2.1 Gewässerschutzverordnung (GSchV) vom 28. Oktober 1998 (Stand 1. Januar 2008; SR 814.201)
- 1.1.3 Bundesgesetz über den Umweltschutz (Umweltschutzgesetz, USG) vom 7. Oktober 1983 (Stand 1. Januar 2008; SR 814.01)
  - 1.1.3.1 Luftreinhalte-Verordnung (LRV) vom 16. Dezember 1985 (Stand 1. Januar 2008; SR 814.318.142.1)
  - 1.1.3.2 Lärmschutz-Verordnung (LSV) vom 15. Dezember 1986 (Stand 1. Januar 2008; SR 814.41)
  - 1.1.3.3 Verordnung über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPV) vom 19. Oktober 1988 (Stand 1. Januar 2008; SR 814.011)
  - 1.1.3.4 Verordnung über den Verkehr mit Abfällen (VeVA) vom 22. Juni 2005 (Stand 23. August 2005; SR 814.610)
  - 1.1.3.5 Technische Verordnung über Abfälle (TVA) vom 10. Dezember 1990 (Stand 1. Januar 2008; SR 814.600)
  - 1.1.3.6 Schall- und Laserverordnung (SLV) vom 28. Februar 2007 (Stand 1. Mai 2007; SR 814.49)
  - 1.1.3.7 Altlasten-Verordnung (AltIV) vom 26. August 1998 (Stand 28. März 2000; SR 814.680)

- 1.1.3.8 Verordnung über Belastungen des Bodens (VBBo) vom 1. Juli 1998 (Stand 28. März 2000; SR 814.12)
- 1.1.4 Bundesgesetz über den Wald (Waldgesetz, WaG) vom 4. Oktober 1991 (Stand 1. Januar 2008; SR 921.0)
  - 1.1.4.1 Verordnung über den Wald (Waldverordnung, WaV) vom 30. November 1992 (Stand 1. Januar 2008; SR 921.01)
- 1.1.5 Bundesgesetz über den Bevölkerungsschutz und den Zivilschutz (Bevölkerungs- und Zivilschutzgesetz, BZG) vom 4. Oktober 2002 (Stand 1. Mai 2007; SR 520.1)
  - 1.1.5.1 Verordnung über den Zivilschutz (Zivilschutzverordnung, ZSV) vom 5. Dezember 2003 (Stand 5. Dezember 2006; SR 520.11)
- 1.1.6 Bundesgesetz über den Schutz vor gefährlichen Stoffen und Zubereitungen (Chemikaliengesetz, ChemG) vom 15. Dezember 2000 (Stand 13. Juni 2006; SR 813.1)
  - 1.1.6.1 Verordnung über den Schutz vor gefährlichen Stoffen und Zubereitungen (Chemikalienverordnung, ChemV) vom 18. Mai 2005 (Stand 1. Mai 2007; SR 813.11)
- 1.1.7 Schweizerisches Zivilgesetzbuch (ZGB) vom 10. Dezember 1907 (Stand 1. Januar 2008; SR 210)

## **1.2 Vorschriften des Kantons**

- 1.2.1 Gesetz über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht im Kanton Schaffhausen (Baugesetz, BauG) vom 1. Dezember 1997 (SHR 700.100)
  - 1.2.1.1 Verordnung zum Baugesetz (BauV) vom 15. Dezember 1998 (SHR 700.101)
  - 1.2.1.2 Energiehaushaltverordnung (EHV) vom 15. Februar 2005 (SHR 700.401)
  - 1.2.1.3 Verordnung betreffend Unfallverhütung bei Bauten vom 30. Dezember 1961 (SHR 700.105)
- 1.2.2 Gesetz über den Brandschutz und die Feuerwehr (Brandschutzgesetz; BSG) vom 8. Dezember 2003 (SHR 550.100)
  - 1.2.2.1 Verordnung über den Brandschutz und die Feuerwehr (Brandschutzverordnung; BSV) vom 14. Dezember 2004 (SHR 550.101)
- 1.2.3 Gesetz über die Gebäudeversicherung im Kanton Schaffhausen (Gebäudeversicherungsgesetz; GebVG) vom 8. Dezember 2003 (SHR 960.100)

- 1.2.3.1 Verordnung zum Gesetz über die Gebäudeversicherung im Kanton Schaffhausen (Gebäudeversicherungsverordnung; GebVO) vom 23. März 2004 (SHR 960.111)
- 1.2.4 Einführungsgesetz zum Gewässerschutzgesetz vom 27. August 2001 (SHR 814.200)
  - 1.2.4.1 Kantonale Gewässerschutzverordnung (GSchVV) vom 2. Juli 2002 (SHR 814.201)
- 1.2.5 Gesetz über den Natur- und Heimatschutz im Kanton Schaffhausen (NHG) vom 12. Februar 1968 (SHR 451.100)
  - 1.2.5.1 Verordnung über den Naturschutz (Naturschutzverordnung) vom 6. März 1979 (SHR 451.101)
- 1.2.6 Strassengesetz vom 18. Februar 1980 (SHR 725.100)
  - 1.2.6.1 Verordnung betreffend den Vollzug des Strassengesetzes vom 18. Februar 1980 (Strassenverordnung) vom 23. Dezember 1980 (SHR 725.101)
  - 1.2.6.2 Verordnung zum Bundesgesetz über den Strassenverkehr (Kantonale Strassenverkehrsverordnung) vom 7. Juli 1992 (SHR 741.011)
  - 1.2.6.3 Einführungsgesetz zum Bundesgesetz über den Strassenverkehr vom 17. Mai 2004 (SHR 741.100)
- 1.2.7 Wasserwirtschaftsgesetz vom 18. Mai 1998 (SHR 721.100)
- 1.2.8 Kantonales Waldgesetz (KWaG) vom 17. Februar 1997 (SHR 921.100)
  - 1.2.8.1 Kantonale Waldverordnung (KWaV) vom 25. November 1997 (SHR 921.101)
- 1.2.9 Einführungsgesetz zum Umweltschutzgesetz (EG USG) vom 22. Dezember 2006 (SHR 814.100)
  - 1.2.9.1 Verordnung zum Einführungsgesetz zum Umweltschutzgesetz (Kantonale Umweltschutzverordnung; USGV) vom 22. April 2008 (SHR 814.101)
- 1.2.10 Verordnung zu den eidgenössischen Erlassen über Gifte, umweltgefährdende Stoffe und Sonderabfälle (Chemikalienverordnung) vom 15. November 1988 (SHR 814.801)
- 1.2.11 Materialabbaukonzept des Kantons Schaffhausen vom November 1997
- 1.2.12 Entsorgungskonzept des Kantons Schaffhausen vom 2. September 1991
- 1.2.13 Wegleitung des Baudepartementes zur Wärmenutzung aus Wasser und Boden vom Juli 1983

- 1.2.14 Weisung des Baudepartementes betreffend Anforderungen an Baugesuche vom 1. Dezember 1998 (aktualisiert 2006)

### **1.3 Vorschriften der Gemeinden**

#### 1.3.1 Bauordnung samt Zonenplan

1.3.1.1 Baulinienpläne (inkl. Gestaltungsbaulinien wie auch Waldabstands- und Gewässerabstandslinienpläne)

1.3.1.2 Quartierplanvorschriften

1.3.1.3 Weitere Überbauungsvorschriften

#### 1.3.2 Beitragsreglemente

1.3.2.1 Kanalisationsreglement

1.3.2.2 Wasserversorgungsreglement

1.3.2.3 Beitragsverordnungsreglement

1.3.2.4 Gebührenreglement

1.3.2.5 Weitere Reglemente

#### 1.3.3 Inventare, Schutzobjekte

#### 1.3.4 Polizeiverordnungen

#### 1.3.5 Kehricht- und Abfallbeseitigungsreglemente

### **1.4 Bezugsquellen**

#### 1.4.1 Bundeserlasse

Bundesamt für Bauten und Logistik BBL, Holzikofenweg 36, 3003 Bern  
(Telefon 031 / 325'50'50, Fax 031 / 325'50'58, Internet:  
[www.bundespublikationen.admin.ch](http://www.bundespublikationen.admin.ch))

#### 1.4.2 Kantonale Erlasse

Kantonale Materialverwaltung, Rathaus, 8201 Schaffhausen (Telefon 052 /  
632'73'64)

#### 1.4.3 Kommunale Erlasse

Gemeindeverwaltungen

\*\*\*\*\*

## 1. Baubewilligungspflicht (Art. 54 BauG)

### a) für Bauten, Anlagen und Umnutzungen

Das Bundesrecht regelt, welche «Bauten und Anlagen» einer baurechtlichen Bewilligung bedürfen (Art. 22 Raumplanungsgesetz; RPG, SR 700). Das kantonale Recht kann hinsichtlich der Bewilligungspflicht strengere, nicht jedoch weniger strenge Anforderungen als die Minimalvorschriften des RPG stellen. Der Begriff der «Bauten und Anlagen» bestimmt sich nach einer wirkungsorientierten Betrachtungsweise. Massgebend sind nicht in erster Linie quantitative, sondern qualitative Aspekte. Es geht beispielsweise um die Beantwortung der Frage, ob durch eine Baute oder Anlage die Landschaft erheblich verändert wird. Jedoch sind nicht bloss bauliche Massnahmen von gewisser Tragweite baubewilligungspflichtig, auch bloss Nutzungsänderungen sind allenfalls baubewilligungspflichtig. Ein Beispiel: Ein bestehendes Lagerhaus wird ohne äussere bauliche Massnahmen in einen Club-Raum umgenutzt: bewilligungspflichtig. In einem bestehenden Lagerhaus werden statt Theater-Requisiten neu Bücher gelagert: nicht bewilligungspflichtig.

Bauten und Anlagen im Sinne von Art. 22 Abs. 1 RPG sind jene künstlich geschaffenen und auf Dauer angelegten Einrichtungen, die in fester Beziehung zum Erdboden stehen und geeignet sind, die Vorstellung über die Nutzungsordnung zu beeinflussen, sei es, dass sie den Raum äusserlich erheblich verändern, die Erschliessung belasten oder die Umwelt beeinträchtigen. Es geht somit um die Beantwortung der Frage, ob nach dem gewöhnlichen Lauf der Dinge so wichtige räumliche Folgen mit der Baute oder Anlage verbunden sind, dass ein Interesse der Öffentlichkeit oder der Nachbarn an einer vorgängigen Kontrolle besteht.

### b) für «virtuelle» Bauten und Nutzungen

Bewilligungspflichtig sind nicht nur körperliche Bauten und Anlagen, sondern auch «virtuelle». Als eine virtuelle Baute gilt beispielsweise ein durch Lichtstrahlen erzeugtes Objekt. Nicht nur körperlich vorhandene Bauwerke, sondern auch Nutzungshandlungen, die wegen ihrer Folgen für Raumplanung, Umwelt und Erschliessung wie Bauten und Anlagen wirken, unterstehen der Baubewilligungspflicht. Dabei gilt es aber sogleich zu präzisieren, dass nur die regelmässige, organisierte, auf Dauer angelegte, intensiv und örtlich konzentrierte Nutzung als Gegenstand des Bauwilligungsverfahrens in Betracht fallen kann.

c) für provisorische Bauten und Anlagen

Provisorische Bauten und Anlagen sind dann bewilligungspflichtig, wenn sie während längerer Zeit am selben Ort stehen. Der Begriff «längerer Zeitraum» lässt sich nicht generell in Tagen, Wochen oder Monaten ausdrücken. Es kommt vielmehr darauf an, welche Auswirkungen eine solche Anlage auf die Umgebung hat. Je stärker davon nachbarliche oder öffentliche Interessen berührt werden, desto kürzer ist die Zeit, in der eine solche Baute oder Anlage ohne Baubewilligung am selben Ort stehen darf. Zu berücksichtigen sind dabei die Auswirkungen, die allein von der Baute oder Anlage ausgehen und jene von Personen, die sich regelmässig in bzw. bei diesen Bauten und Anlagen aufhalten. Beeinträchtigen solche Bauten und Anlagen das Landschaftsbild, weil sie beispielsweise auf einer Krete situiert sind, so sind sie aus Gründen des Landschaftsschutzes schon nach einer kurzen Zeit bewilligungspflichtig.

d) Kasuistik

Die folgenden Beispiele aus der Gerichtspraxis sollen Anhaltspunkte geben für den Entscheid, ob ein Bauvorhaben bewilligungspflichtig ist oder nicht. Sie können jedoch nicht unbesehen, ohne Würdigung des Einzelfalls übernommen werden. Bei den nachfolgenden Beispielen wird nicht unterschieden, ob der Gemeinderat oder das Bauinspektorat Baubewilligungsbehörde ist.

Bewilligungspflicht bejaht:

- Ständig aufgestellte, fahrbare oder ortsfeste Krananlagen und ähnliche Einrichtungen;
- demontierbare Betonaufbereitungsanlagen in einem Werkareal, von wo aus Baustellen bedient werden (nicht aber auf einer Grossbaustelle aufgestellte Anlagen);
- dauernd stationierte Wohnwagen;
- Plastiktunnels von Gartenbaubetrieben;
- Erdkollektoren (unterirdische Baute/Anlage);
- bauliche Veränderungen im Innern mit baupolizeilich erheblichen Auswirkungen, wie Einbau von Liftanlagen;
- Umbauten mit statischen Änderungen;
- Gartenwirtschaft bei bestehender Gaststätte.

Bewilligungspflicht verneint:

- Anlagen der Garten- oder Aussenraumgestaltung wie Wege, Treppen, Brunnen, Teiche, künstlerische Plastiken, Einzäunungen bis 1.50 m Höhe (ausser abweichende kommunale Regelung);
- Kinderspielhütte;
- provisorischer Unterstand für Überwinterung von Pflanzen;
- Werkzeugtruhe;
- Ställe oder Gehege für Kleintiere;

- Reparatur- und Unterhaltsarbeiten, die nach aussen keine sichtbare Veränderungen mit sich bringen.

\*\*\*\*\*

## **2. Nicht baubewilligungspflichtige bauliche Massnahmen und das materielle Baurecht**

Auch nicht bewilligungspflichtige bauliche Massnahmen können materielles Baurecht verletzen. In erster Linie kann ein Konflikt mit Vorschriften in Quartierplänen entstehen. Diese enthalten oft sehr detaillierte Vorschriften (z.B. Art der zulässigen Bepflanzung, Verbot, Zäune zu errichten). Das klassische Wiederherstellungsverfahren mit der Möglichkeit des nachträglichen Baugesuchs kommt nicht zur Anwendung, weil z.B. der nur 1 m hohe Zaun nicht bewilligungspflichtig ist. Die Baupolizeibehörde wird in einem solchen Fall die Entfernung des Zauns verfügen, da er den Quartierplanvorschriften widerspricht. Der Bauherr ist jedoch auf die Möglichkeit aufmerksam zu machen, um eine Ausnahmebewilligung (Dispens von der Vorschrift) nachzusuchen.

\*\*\*\*\*

## **3. Berücksichtigung von Privatrecht**

Grundsätzlich ist eine Baubewilligung zu erteilen, wenn das Bauvorhaben dem materiellen Baurecht entspricht, ungeachtet allfälliger Privatrechte wie z.B. Dienstbarkeiten. Diese sind beim Zivilrichter geltend zu machen; die Baubewilligungsbehörde ist dafür nicht zuständig. Der Grundsatz wird aber dort durchbrochen, wo die öffentlich-rechtliche Ordnung unmittelbar an das Privatrecht anknüpft. Hier muss die Baubewilligungsbehörde vorfrageweise privatrechtliche Fragen beantworten, wenn sich dies aus dem öffentlichen Recht selbst ergibt: nämlich dann, wenn die Baugesetzgebung selbst privatrechtliche Tatbestände voraussetzt oder ausdrücklich als massgebend erklärt. Beispiele: Sicherung einer über fremden Boden führenden Zufahrt; die Bauherrschaft baut auf fremdem Boden.

\*\*\*\*\*

#### 4. Näherbaurecht (Art. 32 Abs. 1 BauG)

a) für kantonal oder kommunal vorgeschriebene Abstände

Der minimale Grenzabstand für über- und unterirdische Bauten beträgt gemäss Baugesetz 2.50 m. Mit schriftlicher Zustimmung des Gemeinderates und des Nachbarn kann dieser Abstand verringert werden. Die meisten kommunalen Bauordnungen schreiben grössere Grenzabstände vor. Ein Näherbaurecht braucht es auch dann, wenn der (grössere) Grenzabstand gemäss Bauordnung unterschritten werden soll. Die Zustimmung des Gemeinderates sollte explizit erfolgen, d.h. in die Baubewilligung ist der Satz aufzunehmen, dass der Gemeinderat dem Näherbaurecht zustimmt. Sind sich die Nachbarn einig, so entsteht ein «bedingter Anspruch» auf die Zustimmung des Gemeinderates. Dieser kann seine Zustimmung somit nur aus wichtigen öffentlich-rechtlichen Gründen verweigern.

b) keine Ausnahme beim Gebäudeabstand

Beim Näherbaurecht ist folgende Besonderheit zu beachten. Der Grenzabstand von Bauten und Anlagen zu Privatgrundstücken untersteht der Disposition der Privaten, nicht jedoch der in den meisten Bauordnungen vorgeschriebene Gebäudeabstand. Dieser ist einzuhalten. Häufig wird ein gegenseitiges Näherbaurecht eingeräumt. Profitieren kann davon jedoch nur derjenige, der zuerst baut. Der später bauende Nachbar muss den Gebäudeabstand einhalten und kann deshalb nicht vom Näherbaurecht profitieren; im Gegenteil: er muss weiter zurück als es sein eigener Grenzabstand vorschreibt. Wer ein Näherbaurecht einräumt, muss sich dieser Konsequenz bewusst sein. Er kann nicht darauf vertrauen, dass ihm für die Unterschreitung des Gebäudeabstandes eine Ausnahmegewilligung gewährt wird. Wurde ein Näherbaurecht eingeräumt, so liegt grundsätzlich kein Grund für eine Ausnahmegewilligung zur Unterschreitung des Gebäudeabstandes vor.

c) Näherbaurecht unter Grundstücken in einer Hand

Der Eigentümer zweier unmittelbar benachbarter Grundstücke wird sich kaum selbst ein schriftliches Näherbaurecht einräumen. Wird das andere Grundstück verkauft, muss der Erwerber den Gebäudeabstand einhalten und weiter von der Grenze zurück als es sein eigener Grenzabstand verlangt. In diesem Fall wird die explizite Zustimmung zum Näherbaurecht durch den Gemeinderat sehr bedeutsam als Beweis, dass es ein Näherbaurecht gibt. Noch besser wäre es, wenn in einem solchen Fall

das Näherbaurecht im Grundbuch eingetragen würde. Das schafft Klarheit für den Erwerber.

d) Unterschied zum Anbaurecht (Art. 33 Abs. 2 BauG)

Steht bei offener Bauweise eine Baute an der Grenze, so hat der Nachbar das Recht, auf seinem Grundstück in gleichem Ausmass daran anzubauen. Dieses Anbaurecht besteht von Gesetzes wegen. Es braucht dazu weder die Zustimmung des Nachbarn noch des Gemeinderates.

\*\*\*\*\*

## 5. Gewachsenes Terrain

Beim Terrain oder Gelände handelt es sich um organische Materie, die im Grunde genommen nicht wachsen kann. Vom Begriff erfasst werden aber gewisse Eingriffe in das vorbestehende Terrain, so dass nach einer gewissen Zeitspanne das veränderte Terrain als neues bestehendes Terrain zu gelten hat. Es ist vom Grundsatz auszugehen, dass der bei Einreichung des Baugesuches bestehende Verlauf des Bodens als gewachsenes Terrain gilt. Das bedeutet, dass es Sache der Bauherrschaft ist, Vorgänge zu beweisen, welche das Terrain seit der ersten Baueingabe oder allenfalls einige Jahre zuvor verändert haben. Allerdings ist bei der Beurteilung von infolge früherer Bauten geänderten Terrainverhältnissen dem Gemeinderat ein gewisser Beurteilungsspielraum zuzubilligen.

Grundsätzlich gilt als gewachsener Boden das natürliche Terrain, wie es vor Baubeginn besteht. Ist dieses aber durch frühere Auffüllungen verändert worden, ist das Niveau massgebend, wie es für das Baugrundstück aus dem Verlauf des umgebenden, natürlichen Geländes abzulesen ist. Das Baugesetz äussert sich nicht zum gewachsenen Terrain. Gemäss Gerichtspraxis gelten Terrainveränderungen, welche älter als dreissig Jahre sind, als gewachsenes Terrain. Dies in Analogie zur Ersitzungsfrist von Grundstücken, welche dreissig Jahre beträgt. Nach Fristablauf ist es unerheblich, ob die Terrainveränderung gestützt auf eine Baubewilligung erfolgte oder nicht.

\*\*\*\*\*

## 6. Böschungen

Bei Böschungen entlang von Strassen und Wegen gelten die Vorschriften der Strassen-gesetzgebung, nicht das Privatrecht. Nur bei Böschungen, welche an Privatgrundstücke angrenzen, gelten die Vorschriften des EG ZGB (Art. 93 EG ZGB).

Sobald jedoch eine Böschung als eine baubewilligungspflichtige Anlage bezeichnet wer-den muss, sind die entsprechenden Abstandsvorschriften des Baugesetzes oder der kommunalen Bauordnung einzuhalten. Unter Privatgrundstücken gilt dann ein Mindest-grenzabstand von 2.50 m (Art. 32 Abs. 1 BauG).

\*\*\*\*\*

## 7. Stützmauern (Art. 32 Abs. 3 BauG)

Für Stützmauern sieht Art. 32 Abs. 3 BauG eine Ausnahme von der Abstandspflicht vor: Stützmauern bis zu einer Höhe von 1.5 m können an die Grenze gestellt werden. Sie dürfen bis zu einer Höhe von 1.0 m hinterfüllt oder freigelegt werden. Höhere Stützmau-ern haben einen Abstand von der Hälfte der Höhe über 1.5 m einzuhalten.

Der Begriff der Stützmauer ist einschränkend auszulegen, ansonsten die Abstandsvor-schrift von Art. 32 Abs. 3 BauG weitgehend ausgehöhlt würde. Es kann nur dann von ei-ner Stützmauer im Sinne von Art. 32 Abs. 3 BauG gesprochen werden, wenn ihr eine selbstständige Funktion zukommt. Dies ist dann der Fall, wenn sie eine Aufschüttung (Terrassierung) stützt oder das gewachsene Terrain sichert. Muss jedoch im Zusam-menhang mit einer Baute (z.B. zur Abgrenzung oder Abstützung eines Autoabstellplat-zes) eine Stützmauer errichtet werden, ohne die die Baute nicht erstellt werden könnte, kann nicht mehr von einer Stützmauer im Sinne von Art. 32 Abs. 3 BauG gesprochen werden. Eine solche Stützmauer ist immer Bestandteil der entsprechenden Baute oder Anlage und hat mindestens den ordentlichen Grenzabstand von 2.5 m einzuhalten (Art. 32 Abs. 1 BauG).

\*\*\*\*\*

## **8. Zuständigkeit für Ausnahmegewilligungen (Art. 31 und 57 BauG)**

Grundsätzlich ist das Bauinspektorat für die Erteilung von Ausnahmegewilligungen zuständig (Art 57 Abs. 1 BauG). Das Baugesetz selbst sieht jedoch eine Ausnahme vor. Im Rahmen von Art. 31 BauG ist die jeweilige Baugewilligungsbehörde zuständig. Das kann somit auch der Gemeinderat sein.

\*\*\*\*\*

## **9. Messweise beim baugesetzlichen Mindestabstand (Art. 32 Abs. 1 BauG)**

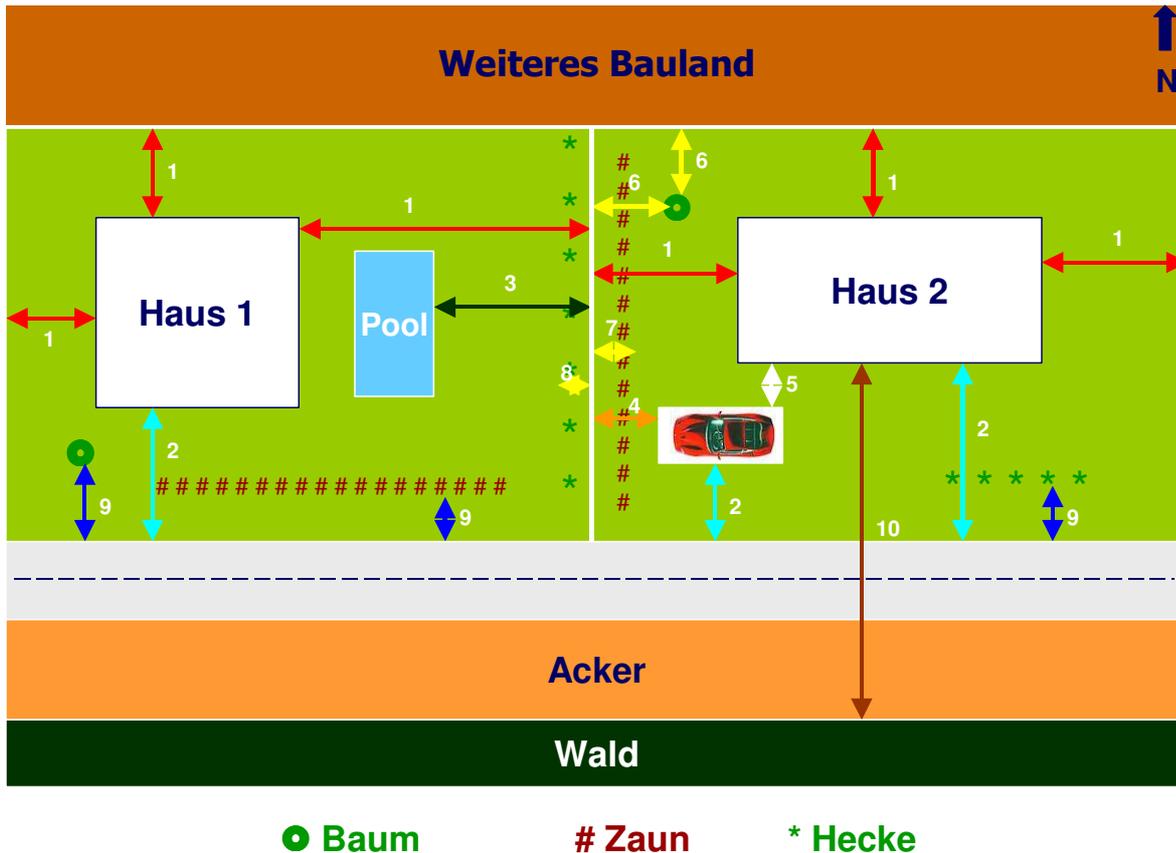
Das Baugesetz überlässt es den Gemeinden, die Messweise des Grenzabstandes zu bestimmen. Kommt jedoch der baugesetzliche Mindestabstand zur Anwendung, so gilt die Messweise des Baugesetzes. Gemessen wird in diesem Fall vom äussersten Bauteil aus.

\*\*\*\*\*

## **10. Abstandsvorschriften**

Bauten und Anlagen sind grundsätzlich an die Baulinie zu stellen (Art. 16 Abs. 1 BauG). Bestehen keine Baulinien, gelten die im Folgenden erläuterten Regeln (siehe nachfolgende Skizze):

# Beispiel



● Baum      # Zaun      \* Hecke

## Legende:

- 1 Abstand Hauptbauten zu Grenze von Privatgrundstück  
Baugesetzlicher Mindestabstand von 2.50 m (Art. 32 Abs. 1 BauG). Die kommunalen Bauordnungen sehen regelmässig grössere Abstände vor, meist unterschieden nach grossem und kleinem Grenzabstand. Ein Näherbaurecht ist möglich.
- 2 Abstand Haupt- und Nebenbauten zu Strasse (öffentlicher Grund)  
Es gilt die Vorschrift von Art. 30 BauG, somit bei offener Bauweise innerhalb der Bauzone 5 m. Die zuständige Baubewilligungsbehörde kann eine Ausnahmegewilligung zur Unterschreitung des Abstandes erteilen (Art. 31 BauG).
- 3 Abstand Anlage zu Grenze von Privatgrundstück  
Bei dieser Anlage handelt es sich um eine Tiefbaute. Die meisten kommunalen Bauordnungen privilegieren Tiefbauten, indem der baugesetzliche Mindestabstand (2.50 m) vorgeschrieben wird. Ein Näherbaurecht ist möglich.
- 4 Abstand Nebenbaute zu Grenze von Privatgrundstück  
Die meisten kommunalen Bauordnungen privilegieren Nebenbauten, deren Grösse oder Funktion jedoch limitiert wird. Oft wird der baugesetzliche Mindestabstand (2.50 m) vorgeschrieben. Ein Näherbaurecht ist möglich.

- 5 Abstand Hauptbaute zu Nebenbaute  
Es gelten ausschliesslich die kommunalen Vorschriften. Einige Gemeinden haben auf entsprechende Vorschriften verzichtet.
- 6 Abstand Baum zu Grenze von Privatgrundstück  
Es gelten die Vorschriften des Einführungsgesetzes zum Zivilgesetzbuch (EG ZGB). Art. 93a EG ZGB gibt die Abstände für neue Anpflanzungen vor. Beispiel: für grosse Zier-, Wald- und Nussbäume: 7.5 m; für kleine Zierbäume, Sträucher und Hecken: die Hälfte ihrer (ausgewachsenen!) Höhe, mindestens jedoch 60 cm. Es gibt ein «Näherbaurecht», das einzig die Zustimmung des Nachbarn braucht (Art. 94b EG ZGB). Ansprüche (des Nachbarn) aus der Unterschreitung von Mindestabständen für Bäume verjähren fünf Jahre nach deren Anpflanzung (Art. 94c EG ZGB).
- 7 Abstand Zaun zu Grenze von Privatgrundstück  
Es gelten die Vorschriften des EG ZGB. Gemäss Art. 94a EG ZGB dürfen Grenzvorrichtungen wie Zäune, Mauern an die Grenze gesetzt werden, wenn sie nicht höher als 1.50 m sind. Höhere Grenzvorrichtungen haben einen Abstand von der Hälfte ihrer Höhe über 1.50 m einzuhalten (z.B. Zaun von 2 m Höhe = 25 cm Grenzabstand nötig).
- 8 Abstand Hecke zu Grenze von Privatgrundstück  
Es gelten die Vorschriften des EG ZGB. Gemäss Art. 93a Abs. 1 Ziff. 5 EG ZGB haben Sträucher und Hecken einen Mindestabstand von der Grenze von der Hälfte ihrer Höhe, mindestens jedoch 60 cm einzuhalten. Der Anspruch des Nachbarn, die Hecke zurückzuschneiden, verjährt nicht (Art. 94c Abs. 2 EG ZGB). Es gibt ein «Näherbaurecht», zu dem einzig der Nachbar sein Einverständnis geben muss (Art. 94b EG ZGB).
- 9 Abstand Baum, Zaun, Hecke zu Strasse (öffentlicher Grund)  
Es gelten die Vorschriften der Strassengesetzgebung: Art. 25 Abs. 3 Strassengesetz und § 15 Strassenverordnung. Die Vorschriften gelten für Strassen, die vorwiegend dem Motorfahrzeugverkehr dienen. Für Sichthindernisse wie Bauteile, Böschungen und Pflanzen ist ab Fahrbahnrand ein Abstand von mindestens 2 m einzuhalten. Pflanzen müssen jederzeit auf diesen Abstand zurückgeschnitten werden. Die Sicht muss auf eine Höhe von 4.5 m gewährleistet sein. Das kantonale Tiefbauamt kann aus wichtigen Gründen Ausnahmen bewilligen.
- 10 Abstand Hauptbaute zu Wald  
Es gelten die Vorschriften des kantonalen Waldgesetzes. Gemäss Art. 20 KWaG haben Bauten und Anlagen innerhalb der Bauzonen einen Abstand von 10 m und ausserhalb von 30 m einzuhalten. Im konkreten Beispiel besteht eine Konkurrenz zwischen den Abstandsvorschriften zur Strasse und zum Wald (vgl. Ziff. 2). Ist die Strasse voll ausgebaut und zweispurig, so unterbricht sie den Waldabstand, d.h. der Strassenabstand gem. Ziff. 2 geht vor. (In der Regel ist der Waldabstand trotzdem eingehalten.) Handelt es sich dagegen um einen Feldweg, geht der Waldabstand vor.

\*\*\*\*\*

## 1. Allgemeines

### 1.1 Bevollmächtigter Gesuchsteller

Aus den Gesuchsunterlagen hat hervorzugehen, ob der **Bauherr** selber als Gesuchsteller auftritt oder durch wen er sich vertreten lässt (Bevollmächtigter Vertreter). Im Falle der Vertretung gehört die **Vollmacht** beziehungsweise eine Kopie derselben zu den Akten.

### 1.2 Eigentümer des Grundstücks

Die **Bauherrschaft** ist nicht unbedingt identisch mit dem **Eigentümer** des Baugrundstücks. Es bedarf daher allenfalls noch der schriftlichen Zustimmung des Grundeigentümers. Dessen Unterschrift auf den Bauplänen wird als Zustimmung akzeptiert.

Ebenso hat ein Grundbucheintrag vorzuliegen (Art. 58 lit. b BauG).

### 1.3 Bauobjekt

Bauobjekte sind möglichst genau zu definieren. Aus den Baugesuchsunterlagen hat hervorzugehen, ob ein Einfamilienhaus oder ein Mehrfamilienhaus geplant ist. Bei Mehrfamilienhäusern ist die Anzahl der Wohnungen anzugeben.

Bei gewerblichen und industriellen Bauten ist der genaue **Zweck** des Vorhabens bekannt zu geben (Betriebsart, Räume für die Lagerung oder Verarbeitung von Lebensmitteln usw.). Ebenso müssen aus den Baugesuchsunterlagen die Art und Menge der zu lagernden und zu verarbeitenden Stoffe (insbesondere Chemikalien, Kunststoffe, wassergefährdende Stoffe, Lebensmittel usw.) ersichtlich sein. Allenfalls sind auch Angaben über die Entsorgung der Abfälle und Abgänge sowie weitere nach dem Umweltschutzrecht des Bundes erforderlichen Unterlagen (Art. 58 lit. a BauG) erforderlich.

## 2. Baulage

### 2.1 Zone

Zur Beurteilung von Baulage und Zone ist ein vom kantonalen Vermessungsamt unterzeichneter und datierter **Situationsplan** (amtlicher Situationsplan) erforderlich. Aus diesem Situationsplan haben die Stellung der Baute zum öffentlichen Grund und zu

den benachbarten Gebäuden und Grundstücken sowie die Grenzabstände deutlich erkennbar zu sein.

Die **Zonenzugehörigkeit** kann vom Baureferat auf dem Situationsplan unterschriftlich vermerkt werden. Befindet sich das Baugrundstück an der Zonengrenze, empfiehlt sich die Beilage eines Übersichtplanes, welcher wenigstens die betreffende Zone samt dem Grenzgebiet der anstossenden Zone enthält.

Es ist von Vorteil, wenn die **Empfindlichkeitsstufen** gemäss Art. 43 der Lärmschutzverordnung vom 15. Dezember 1986 (LSV) ebenfalls im Situationsplan eingetragen werden.

In diesem Zusammenhang ist die **Zonenkonformität** des Vorhabens zu überprüfen.

**Naturgefahren:** Angaben darüber, ob das Grundstück von der **Gefahrenhinweiskarte** erfasst wird. Die **Gefahrenkarten** werden im Laufe der nächsten Jahre für jede Gemeinde, die allenfalls von Naturgefahren betroffen ist, erstellt. Bis diese Gefahrenkarten von den Gemeinden umgesetzt sind, ist die Gefahrenhinweiskarte beizuziehen. Ist das Baugrundstück von der Gefahrenhinweiskarte erfasst, kann vorübergehend wie folgt vorgegangen werden: Das **Tiefbauamt**, Abt. Gewässer, kann für die Gefahreneinschätzung beigezogen werden. Für die konkreten baulichen Vorkehren, die als Auflagen in die Baubewilligung aufzunehmen sind, kann die **Gebäudeversicherung** beigezogen werden.

## 2.2 Erschliessung

Mit dem Baugesuch ist grundsätzlich der Nachweis der genügenden Erschliessung (inkl. allfälliger privatrechtlicher Dienstbarkeiten) zu erbringen (Art. 27 BauG).

Die Details sind in den §§ 4 ff. der Verordnung zum Baugesetz vom 15. Dezember 1998 (BauV) geregelt.

## 2.3 Ortslage, Flurbezeichnung

Die **Flurbezeichnung** ist vor allem in der Ausschreibung im Amtsblatt und in der entsprechenden Mitteilung an die Nachbarn wesentlich und somit immer anzugeben.

## 2.4 Waldnähe

Sofern sich das geplante Bauvorhaben in Waldnähe befindet, ist der Abstand zum Wald in Metern anzugeben oder, sofern vorhanden, die Waldabstandslinie einzutragen.

Nach Art. 20 des kantonalen Waldgesetzes (KWaG) vom 17. Februar 1997 beträgt der Abstand von Bauten und Anlagen zum Wald 10 m innerhalb der Bauzone und 30 m in den übrigen Gebieten.

## 2.5 Gewässernähe

Befindet sich das Bauvorhaben in der Nähe eines Gewässers, ist der genaue Abstand zum Gewässer beziehungsweise zur Gewässerzone anzugeben oder, sofern vorhanden, die Baulinie einzutragen.

Nach Art. 30 BauG haben Bauten und Anlagen, wo keine Baulinien bestehen, gegenüber Gewässern folgende Abstände einzuhalten: 25 m ab vermarkter Gewässergrundstücksgrenze oder, wo die Vermarkung fehlt, ab Schnittlinie des mittleren Wasserstandes mit der Uferböschung bei Gewässern 1. Klasse, 10 m bei Gewässern 2. Klasse und 5 m bei den übrigen Gewässern.

## 2.6 Rebbergnähe

In der Nähe eines Rebgebietes ist auch der genaue Abstand zur Reblage beziehungsweise -zone anzugeben. Für die Ausdehnung des Rebgebietes ist der Rebkaster massgebend.

Der vorgeschriebene Abstand liegt in der Regel bei 15 m.

## 2.7 Anstösser

Auf der Rückseite des amtlichen Situationsplanes oder mit separatem Auszug sind nebst dem Namen des Baugrundstückeigentümers auch die Namen und Adressen sämtlicher Anstösser an das Baugrundstück beziehungsweise an die Baugrundstücke aufzuführen.

## 2.8 Baulinien

Wenn auf den vom Bauvorhaben betroffenen Grundstücken rechtsgültige Baulinien verlaufen, sind diese auf dem amtlichen Situationsplan einzuzeichnen.

Die Richtigkeit ist vom Baureferat zu überprüfen.

## 2.9 Abstände

Auf dem amtlichen Situationsplan sind die allseitigen Grenz- und Gebäudeabstände einzuzeichnen (gegenüber dem öffentlichen Grund wie Strassen, Gewässer usw. sowie gegenüber dem Wald, falls keine Baulinien vorhanden sind). Es muss auf den ersten Blick ersichtlich sein, ob die vorgeschriebenen Grenz- und Gebäudeabstände eingehalten sind.

## 2.10 Gewässerschutzbereiche

Bis anhin wurde gemäss «Zonenkataster für den Gewässerschutz» zwischen Gewässerschutzbereiche A, B und C gemäss «Tankzonenplan» unterschieden. Ab 1. Januar 1999 gilt für alle Bereiche Zone A. Sofern ein Bauvorhaben in der Zone S (Grundwasserschutzzone und Grundwasserschutzareale) vorgesehen ist, sind die entsprechenden Reglemente zu konsultieren.

Es ist allgemein zu prüfen, ob Grundwasser oder andere natürliche Wasservorkommen durch Bauvorhaben beeinträchtigt werden könnten (z.B. sind Erdsonden vom Tiefbauamt [Abteilung Gewässer] prüfen zu lassen, für Bauten im Grundwasser kann die gleiche Fachstelle beigezogen werden).

## 2.11 Natur- und Heimatschutz, Ortsbildschutz, archäologische Fundstellen

### 2.11.1 Einfügung ins Orts- und Landschaftsbild

Nach Art. 35 BauG sind Bauten, Anlagen und **Umschwung** für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung im Ganzen und in ihren einzelnen Teilen so zu gestalten und zu unterhalten, dass eine gute Gesamtwirkung erreicht wird. Besondere Sorgfalt ist geboten im Bereich empfindlicher Orts- und Strassenbilder, Landschaften, Flussufer und Erholungsgebiete (Art. 35 Abs. 2 BauG).

Die Anforderungen von Art. 35 BauG erstrecken sich selbstverständlich auch auf Materialien und Farben und gelten für das ganze Kantonsgebiet.

Um ein Bauvorhaben hinsichtlich der Gestaltung bzw. Einfügung überprüfen zu können, hat die Baueingabe somit auch über die Materialwahl und Farbgebung der Aussenbauteile die notwendige Auskunft zu geben.

Gestützt auf Art. 35 Abs. 3 BauG sind im Baubewilligungsverfahren die erforderlichen Bedingungen und Auflagen zu verfügen.

Ebenso kann an die Baubewilligung die Auflage geknüpft werden, dass Bäume bestehen bleiben oder neue Bäume und Sträucher gepflanzt und Grünflächen erhalten oder geschaffen werden (Art. 35 Abs. 4 BauG).

### 2.11.2 Natur- und Heimatschutz

Es ist zu prüfen, ob sich das Baugrundstück in einer Schutzzone im Sinne von Art. 7 NHG befindet oder ob es sich beim Objekt um ein Schutzobjekt im Sinne von Art. 8 NHG handelt.

Sofern erforderlich, sind die notwendigen Zustimmungen bzw. Genehmigungen des Baudepartementes einzuholen (vgl. Ziffer 4.3 der Vollzugshilfe).

### 2.11.3 Ortsbildschutz

Ist das Baugrundstück oder Umbauobjekt von einer Ortsbildpflegezone im Sinne der Bestimmungen der Bauordnung überlagert?

Allenfalls muss die Stellungnahme der kantonalen Denkmalpflege eingeholt werden (gemäss kommunaler Bauordnung).

#### 2.11.4 Landschaftsschutzzone

In praktisch allen Gemeinden des Kantons bestehen überlagernde Landschaftsschutzzone. Sofern ein Grundstück von dieser Zone überlagert wird, ist zu prüfen, ob das Vorhaben im Einklang mit den entsprechenden Zonenvorschriften steht.

#### 2.11.5 Archäologische Fundstellen

Bei Vorhaben in archäologischen Schutzzone ist die Kantonsarchäologie umgehend zu kontaktieren, damit allfällige Schutzmassnahmen bzw. Notgrabungen in den Bauablauf eingeplant werden können.

#### 2.12 Baustelleninstallation

Lässt ein Vorhaben aufgrund der örtlichen Verhältnisse erkennen, dass für die Baustelleninstallation öffentlicher Grund beansprucht werden muss, ist ein separates Bewilligungsverfahren im Sinne von Art. 16 StrG und § 7 StrVO zu verlangen.

#### 2.13 Entsorgung der Bauabfälle

Das Baugesuch hat, insbesondere bei grösseren Bauvorhaben, Umbau- und Abbruchprojekten, Auskunft über die Entsorgung des anfallenden Abgangsmaterials zu geben.

In jedem Fall ist mit der Baubewilligung dem Baubewilligungsnehmer mitzuteilen, wie und wo der anfallende Bauschutt und die verschiedenen Abgangsmaterialien zu entsorgen sind.

### 3. Planmaterial

Die einzureichenden Pläne sollten aus festem Papier sein. Sie sind auf das Format A4 zu falten und dem Baugesuch grundsätzlich in doppelter, bei Zuständigkeit des Baudepartementes in dreifacher, Ausführung beizulegen.

3.1 Nach Art. 58 BauG und der Weisung des Baudepartementes sind u.a. folgende Pläne unerlässlich:

- Die **Grundrisspläne** sämtlicher Geschosse in der Regel im Massstab 1:100, vermasst (Längen- und Tiefmasse), mit Angabe der Zweckbestimmung der einzelnen Räume (inkl. Feuerungsanlagen usw.), der Boden- und Fensterflächen, der Wandstärken, Treppen-, Korridor-, Tür- und Fensterbreiten sowie der Hauptausenmasse und der Bezeichnung der Schnittstellen. Ebenso dürfen Angaben über allfällige gemeinschaftliche Mauern nicht fehlen.
- **Schnitt- und Fassadenpläne** in der Regel im Massstab 1:100, vermasst, mit Angabe der Höhenkoten, des gewachsenen und gestalteten Terrains bis an die Grundstücksgrenzen sowie des massgeblichen Höhenbezugspunktes. Ebenso

haben Schnittpläne Geschosshöhen, Raumhöhen, Kniestockhöhen usw. wie auch Angaben über Gefälle von Zufahrten usw. zu enthalten. In den Fassadenplänen sind alle sichtbaren Fassadenteile darzustellen, wo notwendig (z.B. bei Hanglagen, schützenswerten Ortsbildern usw.) sind auch Angaben über die Nachbargebäude erforderlich.

- Angaben über die **Umgebungsgestaltung**. Sofern nicht ein separater Umgebungsplan erstellt wird, hat die Umgebungsgestaltung aus den Fassaden- und dem Grundrissplan Erdgeschoss hervorzugehen.

3.2 Die Bewilligungsbehörde ist befugt, nötigenfalls Ergänzungen (statische Berechnungen, Konstruktionszeichnungen und dergleichen) zu verlangen.

Bei Bauten an historischen Strassen oder Plätzen können auch besondere Detailpläne mit genauen Materialangaben usw. eingefordert werden.

3.3 Mit dem Baugesuch sind ebenfalls die Kanalisationspläne einzureichen.

3.4 Sämtliche Pläne müssen von der Bauherrschaft oder ihrer bevollmächtigten Vertretung unterzeichnet sein.

3.5 Wenn die Ausnützung des Baugrundstücks gemäss den Zonenbestimmungen beschränkt ist, hat das Baugesuch eine Ausnützungsberechnung zu enthalten.

3.6 Falls die Planunterlagen ungenügend sind, unbedingt entsprechende Ergänzungen verlangen.

#### 4. Details des Bauobjektes

##### 4.1 Planerläuterungen

In jedem Fall hat die Gestaltung der Umgebung genau aus den Planunterlagen hervorzugehen (inkl. Höhenangaben usw.).

Grundsätzlich sollten die Pläne für sich selber sprechen und mit den notwendigen **Legenden** versehen sein (wesentlich ist, dass aus den Plänen und allfälligen Erläuterungen hervorgeht, ob und wieweit es sich um einen Neubau, einen Umbau, eine Anbaute oder einen Abbruch handelt und ob Aufschüttungen, Abgrabungen und andere Massnahmen geplant sind, die das Terrain verändern).

Ein vielfach vernachlässigtes Detail: Bei Umbauten hat aus den Plänen einwandfrei hervorzugehen, welche Gebäudeteile bestehen bleiben, welche abgebrochen und welche neu erstellt werden, wobei im Plan der Altbestand **grau**, der Abbruch **gelb** und die neuen Bauteile **rot** zu bemalen sind.

Falls das Bauvorhaben eine **Änderung des Zweckes** einer Baute mit sich bringt, ist darauf hinzuweisen.

#### 4.2 Bauarbeiten

Sofern die beabsichtigten Bauarbeiten Sprengungen, Rammarbeiten und ähnliche Massnahmen mit sich bringen, welche die Umgebung mehr oder weniger beeinträchtigen oder gar gefährden könnten, hat das Gesuch sich darüber auszuweisen.

#### 4.3 Statische Berechnungen

Für spezielle Bauten wie Jauchegruben, Stützmauern und dergleichen haben statische Berechnungen vorzuliegen.

#### 4.4 Wohnraum

Bauten haben nach aussen wie im Innern den Anforderungen der Wohn- und Arbeitshygiene, der Unfallverhütung sowie des Brandschutzes zu genügen (Art. 39 BauG).

Die Bauten sind daher hinsichtlich dieser Anforderungen zu überprüfen.

#### 4.5 Lagerräume

Bei **Lagerräumen** sind die Lagerflächen, die Art des Lagergutes und die maximale Lagermenge anzugeben.

#### 4.6 Gewerbliche und industrielle Vorhaben

Beinhaltet ein Bauvorhaben gewerbliche Räume, hat den Gesuchsunterlagen das separate Formular «Beschreibung über Bau, Einrichtung und Umgestaltung von industriellen Betrieben» beizuliegen.

#### 4.7 Autoeinstellräume

Bei Autoeinstellräumen ist die Anzahl der Abstellplätze anzugeben.

#### 4.8 Ausnützungsziffer

Die vorgelegte Ausnützungsberechnung ist auf ihre Richtigkeit zu kontrollieren. Des Weiteren ist zu prüfen, ob die Ausnützungsziffer gemäss den Bestimmungen der Bauordnung eingehalten wird.

In diesem Zusammenhang ist auch zu prüfen, ob das Baugrundstück nicht von einem bereits zum Teil überbauten Grundstück abgetrennt worden ist. Sollte dies zutreffen, ist nachzukontrollieren, ob die Ausnützung gesamthaft (bereits bewilligte und erstellte Überbauung und das neue Bauvorhaben) eingehalten wird.

#### 4.9 Natur- und Heimatschutz, Ortsbild- und Landschaftsschutz, archäologische Fundstellen

##### 4.9.1 Orts- und Landschaftsschutz allgemein

Fügt sich das Vorhaben entsprechend den Bestimmungen der Bauordnung bzw. des Baugesetzes ins Orts- und Landschaftsbild ein?

Sind allenfalls zusätzliche Auflagen in die Baubewilligung aufzunehmen (Farbgebung, Materialwahl, Dachneigung usw.)?

##### 4.9.2 Natur- und Heimatschutz

Befindet sich das Grundstück in einer Schutzzone gemäss Art. 7 NHG?

Handelt es sich beim Objekt um ein Schutzobjekt im Sinne von Art. 8 NHG?

Sind diesbezüglich Genehmigungen beziehungsweise Stellungnahmen des Baudepartementes erforderlich?

##### 4.9.3 Ortsbildschutz

Bedarf das Vorhaben bezüglich des Ortsbildschutzes (überlagernde Ortsbildpflegezone) einer Stellungnahme des Baudepartementes (Denkmalpflege)?

##### 4.9.4 Archäologische Fundstellen

Befindet sich das Vorhaben in einer archäologischen Schutzzone?

#### 4.10 Dachgestaltung

Überprüfen, ob Dachform und Bedachungsmaterial im Einklang mit den Vorschriften der Bauordnung stehen.

#### 4.11 Schutzraumbaupflicht/Beurteilung der Baupflicht

Neubauten und wesentliche Anbauten sind grundsätzlich hinsichtlich der Schutzraumbaupflicht zu überprüfen.

Für Gewerbebauten besteht seit 2004 keine Schutzraumbaupflicht mehr. Für Wohnbauten ist das Formular «Verfügung über die Schutzraumbaupflicht» des Amtes für Militär und Zivilschutz auszufüllen und mit dem Baugesuch der Gemeinde einzureichen. Mit diesem Formular kann auch ein Gesuch um Dispensation gestellt werden. Das Formular liegt in den Gemeinden auf. Es kann auch aus dem Formular-Pool heruntergeladen werden ([www.sh.ch](http://www.sh.ch) - Formulare - Formulare von A-Z - V - Verfügung über die Schutzraumbaupflicht).

#### 4.12 Heizung und Kamine

Ist die Art, die Leistung und das Fabrikat der Heizung, die Zulassung Kessel/Brenner, die Anzahl der Kamine, die Querschnitte und Materialien (Zulassung) aus dem Gesuchsunterlagen ersichtlich?

Entsprechen Heizung, Heizraum, Kamine usw. den gültigen Brandschutznormen und den dazugehörigen Brandschutzrichtlinien?

#### 4.13 Feuerungsanlagen

Die Anzahl der Feuerstellen (Einzelöfen, Cheminées, Cheminée-Öfen, Kaminanschlüsse) hat aus den Unterlagen hervorzugehen.

#### 4.14 Öltanks

Bei Ölheizungen ist die Lage des Öltanks im Situationsplan festzuhalten.

Liegt das separate Gesuch mit den erforderlichen Detailplänen vor?

#### 4.15 Schallschutz

Nach Art. 32 Abs. 1 der Lärmschutzverordnung vom 15. Dezember 1986 (LSV) hat der Schallschutz bei Aussenbauteilen und Trennbauteilen lärmempfindlicher Räume sowie bei Treppen und haustechnischen Anlagen den Mindestanforderungen der SIA-Norm 181 (revidierte Fassung) des Schweizerischen Ingenieur- und Architektenvereins zu genügen.

- Sofern die Baugesuchsunterlagen darüber keinen Aufschluss geben, ist in die Baubewilligung eine entsprechende Auflage aufzunehmen.

#### 4.16 Verhältnis zu öffentlichen Werken und Betrieben

Wird durch das Vorhaben eine nichtgemeindeeigene öffentliche Anlage, z.B. Bahnlinie, Hochspannungsleitung, **Kantonsstrasse** berührt?

Die betreffenden Anlagen sind auf dem Situationsplan einzuzeichnen!

Ist eine Stellungnahme des Elektrizitätswerkes (Hochspannungsleitung) erforderlich?

Benötigt das Bauvorhaben eine Genehmigung des Baudepartementes im Sinne von Art. 25 StrG (Auswirkung auf Kantonsstrasse)?

#### 4.17 Leitungskataster

Werden durch das Vorhaben irgendwelche Leitungen gefährdet oder beeinträchtigt (Leitungen für Stromversorgung und Kommunikation, TV-Kabel, Wasser- und Drainageleitungen, Gasleitungen, Abwasserleitungen)?

#### 4.18 Wasserversorgung

Ist ein Anschluss an die öffentliche Wasserversorgung gewährleistet oder besteht eine private Wasserversorgung?

Ist die Versorgung mit genügend Löschwasser gewährleistet?  
Nächster Hydrant; ist allenfalls ein neuer Hydrant anzuordnen?

#### 4.19 Kanalisationsanschluss

Ist der Anschluss an die öffentliche Kanalisation gewährleistet?

Ist der eingereichte Kanalisationsplan in Ordnung?

#### 4.20 Kinderspielplatz

Kinderspielplätze sind, insbesondere wenn aufgrund der Bauvorschriften solche verlangt werden, in der Baueingabe planerisch festzuhalten; deren Fläche ist in m<sup>2</sup> anzugeben (Situations-, Übersichts- oder Umgebungsplan).

#### 4.21 Abstellplätze für Motorfahrzeuge

Die Anzahl und die Anlage der vorgesehenen Abstellplätze für Motorfahrzeuge haben aus den Planunterlagen hervorzugehen.

Es ist zu prüfen, ob die nach den Vorschriften der Bauordnung erforderlichen Anzahl Abstellplätze ausgewiesen wird.

Soweit Garagen vorgesehen sind, ist darauf zu achten, dass das Fahrzeug vor der Garage Platz hat, ohne die öffentliche Verkehrsanlage in Anspruch zu nehmen (Art. 40 Abs. 3 BauG).

#### 4.22 Zufahrt zum Baugrundstück

Erfolgt die strassenmässige Erschliessung (Zufahrt) über privates Eigentum, hat die rechtliche Sicherstellung der Zufahrt vorzuliegen (Grundbuchauszug).

Ausmündungen und Ausgänge aller Art auf öffentliche Verkehrsanlagen sind entsprechend den Bestimmungen von Art. 40 Abs. 1 und Abs. 2 BauG zu gestalten. Als Norm für die Sichtverhältnisse im Einmündungsbereich kann die VSS-Norm 640 090 beigezogen werden.

### 5. Umweltschutz

#### 5.1 Umweltverträglichkeitsprüfungen (UVP)

Bestimmte Anlagen gemäss Anhang der Verordnung über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPV) vom 19. Oktober 1988 unterliegen der Umweltverträglichkeitsprüfung nach Art. 9 USG. Dabei sind die umweltrelevanten Aspekte eines Bauobjek-

tes detailliert im Gesamtzusammenhang abzuklären und der hieraus resultierende Bericht öffentlich aufzulegen.

- Die kantonale Behörde (Koordinationsstelle) entscheidet über die UVP-Pflichtigkeit und über Art und Umfang der beizubringenden Unterlagen (in der Regel handelt es sich dabei ausschliesslich um Vorhaben, welche in den Kompetenzbereich des Baudepartementes bzw. des Bauinspektorates fallen).
- Mit der öffentlichen Auflage des Gesuches ist in der Publikation im Amtsblatt darauf hinzuweisen, dass auch der Bericht zur Umweltverträglichkeit des Vorhabens eingesehen werden kann und die Auflagefrist für den Bericht **30 Tage** beträgt.

## 5.2 Abwasser / Gewässerschutz

Für die Beurteilung allenfalls notwendiger Vorbehandlungsanlagen zur Einhaltung der Gewässerschutzverordnung vom 28. Oktober 1998 sowie kantonal des EG GschG und der GSchVV sind Prozessabwässer hinsichtlich Menge, Art der Inhaltsstoffe und Konzentrationen zu beschreiben (Verfahrensbeschrieb).

## 5.3 Gifte/Chemikalien

Für dem Chemikaliengesetz unterstellte Stoffe und Erzeugnisse, die gelagert und gehandhabt werden, sind Mengen, Giftklassen, Art der Lagerung und vorgesehene Schutzmassnahmen anzugeben.

## 5.4 Sonderabfälle

Für diese ist die Verordnung über den Verkehr mit Abfällen vom 22. Juni 2005 (VeVA) massgebend.

- Anzugeben sind, soweit zum Zeitpunkt der Baueingabe abschätzbar, Art und Menge sowie Ort und Bedingungen der Zwischenlagerungen.

## 5.5 Luftreinhaltung

Es bestehen die Vorschriften der Luftreinhalteverordnung (LRV) vom 16. Dezember 1985.

- Für Lüftungsanlagen, Prozessabluft, Rauchgase von Heizanlagen usw. sind die notwendigen Angaben zu machen: Verfahrensbeschrieb, Art und Menge von Brennstoffen, Abluftmengen, Schadstoffkonzentrationen und -frachten, allfällige Lieferantengarantien betreffend Einhaltung von LRV-Grenzwerten (die kantonale Behörde kann vom Anlagebetreiber eine Immissionsprognose verlangen).
- Die Anordnung und Höhe von Abluftkaminen ist in den Plänen anzugeben.
- Bei geruchsbelästigenden Anlagen ist darzulegen, welche Massnahmen zum Schutze der Nachbarschaft getroffen werden.

In diesem Zusammenhang wird auf die verschiedenen Bewilligungsinstanzen gemäss den Bestimmungen der kant. Umweltschutzverordnung vom 22. April 2008 hingewiesen (Gemeinderat, Baudepartement oder Departement des Innern).

## 5.6 Lärmschutz

Zu beachten sind die Vorschriften der Lärmschutz-Verordnung (LSV) vom 15. Dezember 1986.

Sofern lärm erzeugende Aggregate betrieben werden sollen, sind diese zu beschreiben. Es ist darzulegen, welche Massnahmen zur Lärmdämpfung und zum Schutze der Nachbarschaft getroffen werden.

- Baubewilligungen in lärm belasteten Gebieten.

Sofern die Immissionsgrenzwerte überschritten sind, dürfen gemäss Art. 31 LSV Neubauten und wesentliche Änderungen von Gebäude mit lärm empfindlichen Räumen nur bewilligt werden, wenn diese Werte eingehalten werden können:

- a. Durch bauliche oder gestalterische Massnahmen, die das Gebäude gegen Lärm abschirmen, oder
  - b. durch die Anordnung der lärm empfindlichen Räume auf der dem Lärm abgewandten Seite des Gebäudes.
- Nachweise (Baugesuch)

Gemäss Art. 34 LSV hat der Bauherr im Baugesuch anzugeben:

- a. Die Aussenlärm belastung, sofern die Immissionsgrenzwerte überschritten sind;
- b. die Nutzung der Räume;
- c. die Aussenbauteile und Trennbauteile lärm empfindlicher Räume.

## 5.7 Risikoversorge

Art. 10 des Umweltschutzgesetzes vom 7. Oktober 1983 (USG) verlangt vom Anlagebetreiber, dass er auch für aussergewöhnliche Ereignisse die zum Schutze der Bevölkerung und der Umwelt notwendigen Massnahmen trifft.

- Bei der Lagerung von wassergefährdenden Flüssigkeiten sind die vorgesehenen Leckauffangvorrichtungen zu beschreiben.
- Die Anlage ist grundsätzlich so zu planen, dass Löschwasser der Schmutzwasserkanalisation zugeleitet werden kann. Sofern Löschwasser mit wassergefährdenden Stoffen angereichert werden kann, sind die nötigen Auffangvorrichtungen vorzusehen und zu beschreiben.
- Risikostofflager sind in den Plänen einzuzeichnen und es sind Angaben über deren Art und Mengen zu machen.

## E. Beurteilung von Standorten in geschützten Ortsbildern und in BLN-Gebieten

Mitte August 2005 hat das Bundesgericht entschieden, dass das Erteilen von Baubewilligungen für Mobilfunkanlagen auch innerhalb der Bauzonen eine Bundesaufgabe darstellt<sup>12</sup>. Handelt es sich um eine Bundesaufgabe, kommt das Natur- und Heimatschutzgesetz (NHG) des Bundes zur Anwendung<sup>13</sup>. Besonders zu berücksichtigen sind die beiden Bundesinventare: Das Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler (BLN)<sup>14</sup> und das Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS)<sup>15</sup>. Die Ortsbilder und Landschaften der Inventare verdienen in besonderem Mass die ungeschmälerte Erhaltung, jedenfalls die grösstmögliche Schonung (Art. 6 NHG). Obliegt der Vollzug einer Bundesaufgabe dem Kanton, so hat eine kantonale Fachstelle zu beurteilen, ob einem geschützten Objekt durch ein Bauvorhaben eine erhebliche Beeinträchtigung droht. Bejaht die Fachstelle die Möglichkeit der erheblichen Beeinträchtigung, so ist zwingend ein Gutachten der Eidgenössischen Natur- und Heimatschutzkommission (ENHK) einzuholen (Art. 7 NHG). Es ist somit eine kantonale Fachstelle, die die Triage macht, ob es ein Gutachten durch die ENHK braucht oder nicht.

Durch den Entscheid des Bundesgerichts ist es nun erst- und einmalig, dass auch Gemeinden Bundesaufgaben vollziehen. Dies ist der Fall, wenn sie eine Baubewilligung für eine Mobilfunkanlage in einer Bauzone erteilen. Betrifft es ein Ortsbild von nationaler Bedeutung, so fragt sich, wer die Triage macht, ob die ENHK beizuziehen ist oder nicht. Die Gemeinden sind eingeladen, sich an die kantonale Denkmalpflege zu wenden und diese mit der Triage zu betrauen. Hat eine (grössere) Gemeinde eine eigene Fachstelle, so kann auch diese beigezogen werden. Zu beachten ist dabei, dass die Fachstelle ihre Überlegungen und Argumente, weshalb eine erhebliche Beeinträchtigung des geschützten Ortsbildes droht oder nicht droht, zuhanden der Akten schriftlich festhält.

\*\*\*\*\*

---

<sup>12</sup> Entscheid 1A.6/2005 vom 15. August 2005, E. 2.2; publ. BGE 131 II 545 ff.

<sup>13</sup> Bundesgesetz über den Natur- und Heimatschutz (NHG) vom 1. Juli 1966 (SR 451).

<sup>14</sup> Verordnung über das Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler (VBLN) vom 10. August 1977 (SR 451.11).

<sup>15</sup> Verordnung über das Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (VISOS) vom 9. September 1981 (SR 451.12).