

Lärmschutz: Gekippte Lüftungsfensterpraxis und die Praxis der lärmrechtlichen Ausnahmebewilligungen

Kurzreferat von Dr. Peter Heer, Rechtsanwalt,
Fachanwalt SAV Bau- und Immobilienrecht

VOSER RECHTSANWÄLTE, Baden

Weiterbildungstagung Kammer Fachanwälte Baurecht
6. September 2017 in Fribourg

Rechtliche Grundlagen

Übersicht

- **Ausgangslage**
 - **Rechtliche Grundlagen (USG/LSV)**
 - **«Lüftungsfensterpraxis»**
- **Urteile des Bundesgerichts**
- **Folgen und Auswirkungen**
 - **Rechtliche**
 - **Politische**
- **Fazit und Würdigung**

Rechtliche Grundlagen

Einleitung



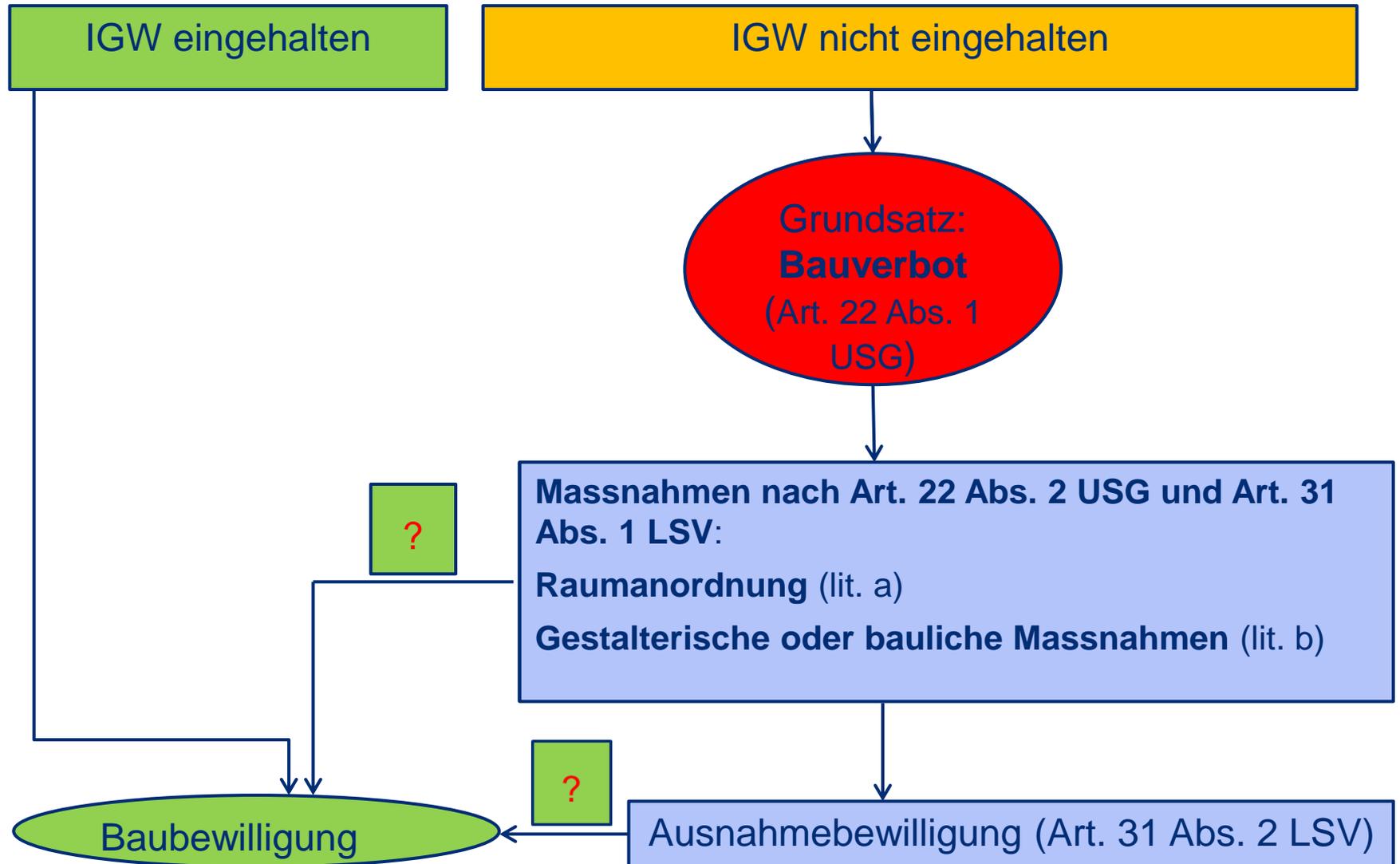
Raumplanungsrecht

- Haushälterischer Umgang mit dem Boden

Umweltschutzrecht

- Lärmschutz

Rechtliche Grundlagen



Rechtliche Grundlagen

Ermittlungsort



Wo müssen die Lärmwerte eingehalten sein?

Art. 39 Abs. 1 LSV:

«*Bei Gebäuden werden die Lärmimmissionen in der **Mitte der offenen Fenster lärmempfindlicher Räume ermittelt (...)***»

Welcher Fenster?

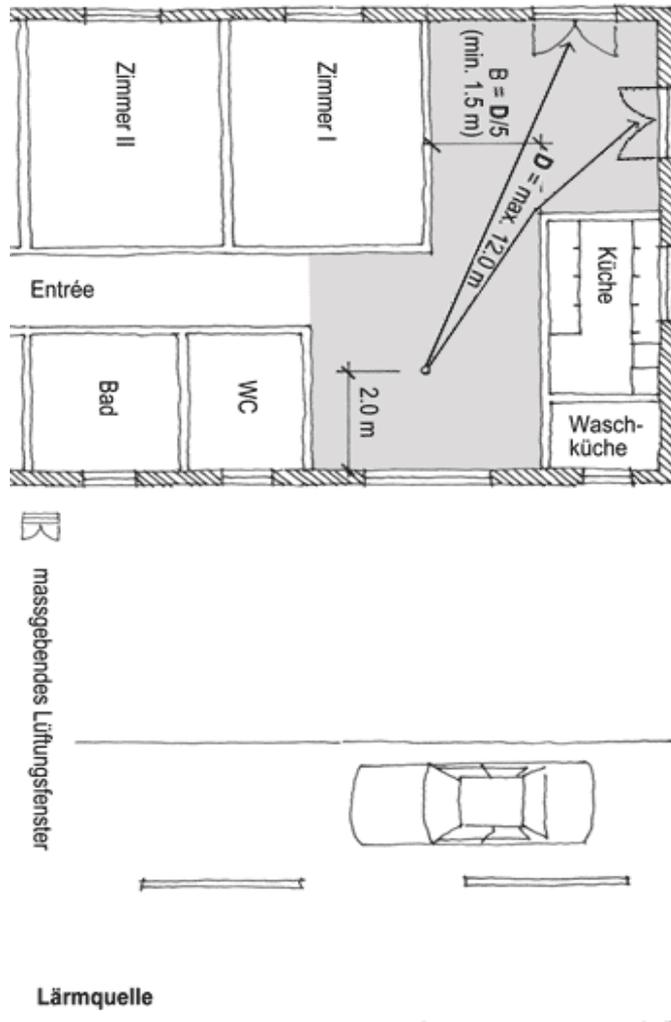
- Alle?
- Das lärmempfindlichste?
- Das am wenigstens lärmexponierte?

Rechtliche Grundlagen

Was sind Fenster?



Die Lüftungsfensterpraxis



- Jeder lärmempfindliche Raum: ein zur Lüftung geeignetes Fenster (sog. Lüftungsfenster)
- Lüftungsfenster ist das am wenigstens von Lärm belastete Fenster
- An den anderen Fenstern muss der Immissionsgrenzwert nicht eingehalten werden.
- **Erhöhung des Spielraums für die Verdichtung an lärmexponierten Lagen, ohne auf die Ausnahmeregelung von Art. 31 Abs. 2 LSV zurückgreifen zu müssen.**

Rechtliche Grundlage

Lüftungsfenster-Praxis

IGW eingehalten

IGW nicht eingehalten

Grundsatz:
Bauverbot
(Art. 22 Abs. 1
USG)

Massnahmen nach Art. 22 Abs. 2 USG und Art. 31
Abs. 1 LSV:

Raumanordnung (lit. a)

Gestalterische oder bauliche Massnahmen (lit. b)

Ausnahmebewilligung (Art. 31 Abs. 2 LSV)

Baubewilligung

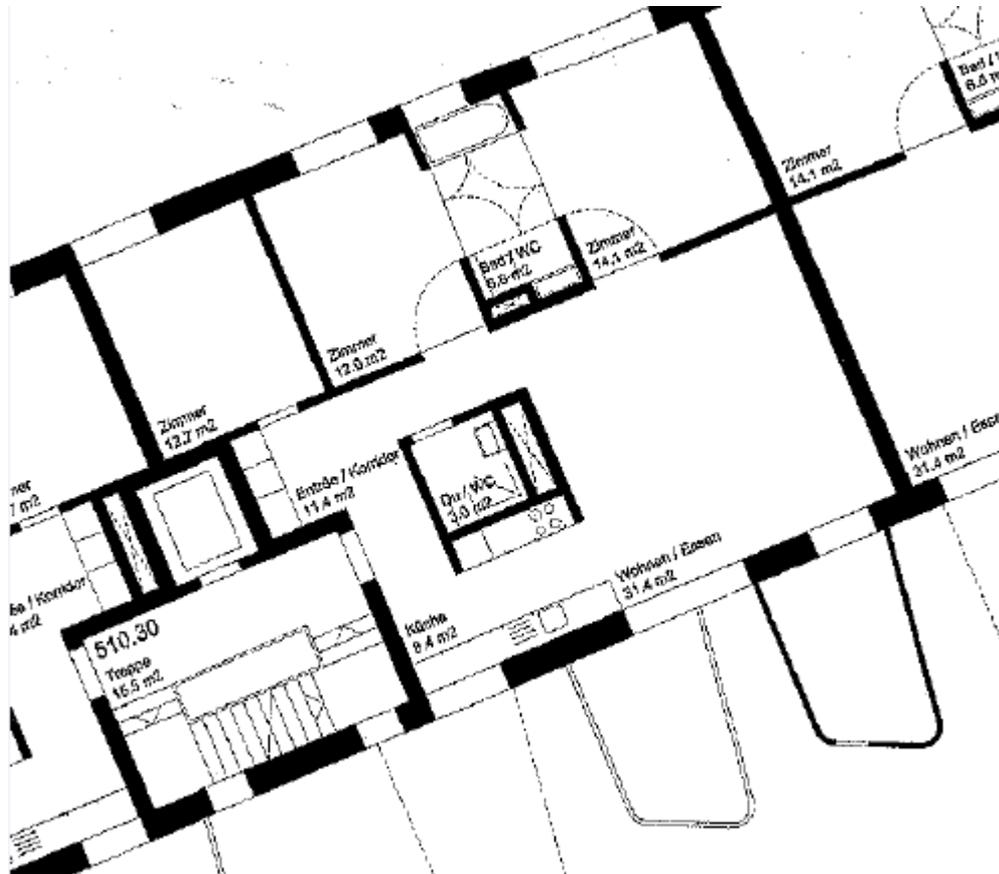
Lüftungsfenster im Fall Ringling



Lüftungsfenster im Fall Ringling



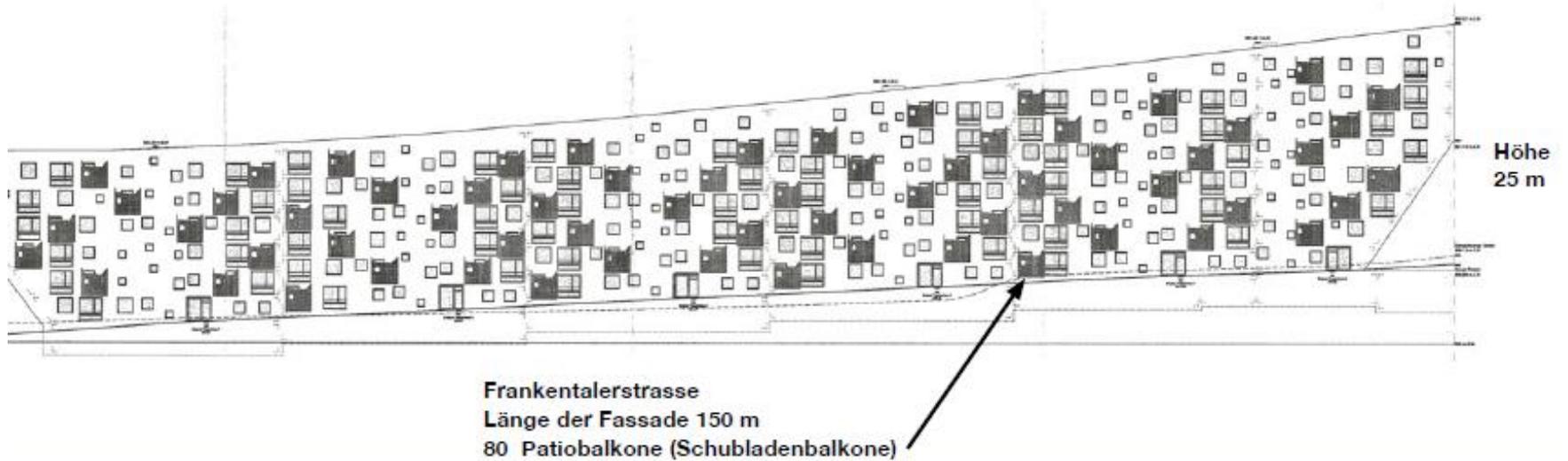
Lüftungsfenster im Fall Ringling



Lüftungsfenster im Fall Ringling



Lüftungsfenster im Fall Ringling

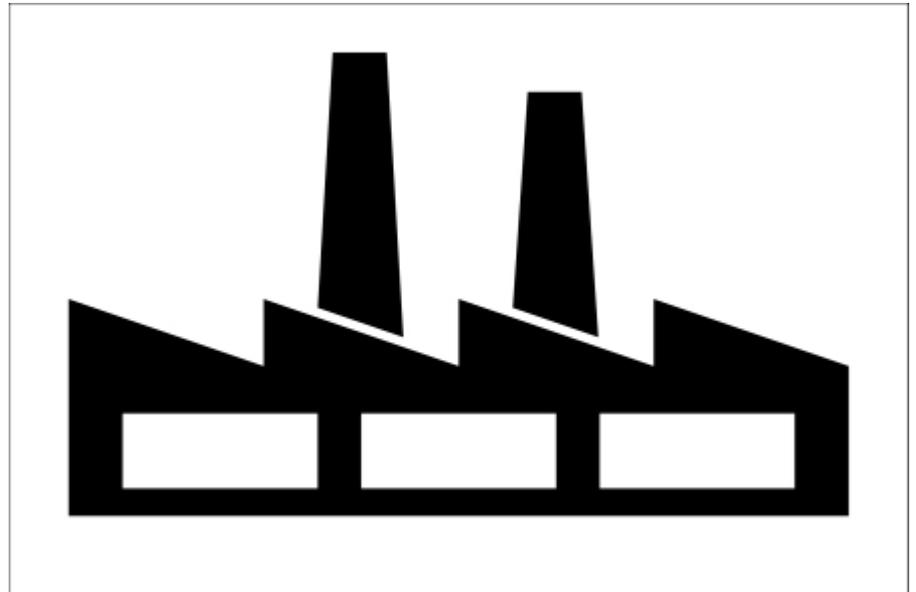


Lüftungsfenster im Fall Ringling



Urteil «Niederlenz»

Sachverhalt



Urteil «Niederlenz»

Sachverhalt

- **Wohnzone W2 mit ES II neben Arbeitszone A1 mit ES IV (mit Fabrik)**
- **Erschliessungsplan von mit Lärmschutzmassnahmen 2010**
- **Baubewilligungen für Einfamilienhäuser 2013 / 2014**
- **Beschwerde der Fabrik gegen Baubewilligungen: BVU weist ab 2014**
- **Verwaltungsgericht heisst Beschwerde der Fabrik gut (Lüftungsfenster-Praxis) 2015**
- **BGE 142 II 100 ff. vom 16. März 2016**

Urteil «Niederlenz»

Rechtliche Erwägungen (I)

- **Art. 22 USG: direkte anwendbares, zwingendes Bundesrecht**
- **Massgebender Ermittlungsort: an jedem offenen Fenster (unabhängig davon, ob sie sich öffnen lassen)**
- **Schutzgedanke des Umweltrechts als Ausgangspunkt für die Auslegung von Art. 39 Abs. 1 LSV: Vorrang des Gesundheitsschutzes vor der zonenkonformen Nutzung**
- **Die gegenteilige Annahme, auf das am wenigsten lärmexponierte Fenster abzustellen, lässt den Vollzugsbehörden keinen Raum mehr, weitere Massnahmen anzuordnen**

Urteil «Niederlenz»

Rechtliche Erwägungen (II)

- **Lüftungsfensterpraxis verringert den Druck, Massnahmen an der Lärmquelle anzuordnen (Art. 11 Abs. 1 USG)**
- **Dem Zielkonflikt zwischen Lärmschutz und der haushälterischen Bodennutzung (Stichwort: innere Verdichtung) sei im Rahmen von Art. 31 Abs. 2 LSV (Ausnahmebewilligung) Rechnung zu tragen**

Rechtliche Grundlage

IGW eingehalten

IGW nicht eingehalten

Grundsatz:
Bauverbot
(Art. 22 Abs. 1
USG)

Massnahmen nach Art. 22 Abs. 2 USG und Art. 31
Abs. 1 LSV:

Raumanordnung (lit. a)

Gestalterische oder bauliche Massnahmen (lit. b)

Ausnahmebewilligung (Art. 31 Abs. 2 LSV)

- Interessenabwägung im Einzelfall
- «Würdigung aller Umstände im Einzelfall»
- Ausnahmen dürfen nicht mit flächendeckenden Ausnahmebewilligungen zur Regel werden.

Baubewilligung

Lüftungsfenster-Praxis

Folgen und Auswirkungen

Rechtliche

Voraussetzungen für eine Ausnahmebewilligung

- Raumplanerisch erwünschtes Projekt
- Wenn die strikte Anwendung von Art. 22 USG, unter Würdigung aller Umstände des **Einzelfalls, unverhältnismässig** wäre
- «Unwesentliche» IGW-Überschreitung
- Projektoptimierung vorgenommen (Art. 31 Abs. 1 LSV)
- «Angemessener Wohnkomfort» gewährleistet (allenfalls durch ein **Lüftungsfenster**)

Frage nach der Gesetzmässigkeit von Art. 31 Abs. 2 LSV?

- Keine ausdrückliche Delegationsnorm?
- Bundesgericht äusserte sich bislang nicht klar dazu

Fazit und Würdigung

- **Signal für einen wirksameren Lärmschutz**
- **Stärkung des Grundsatzes der Emissionsbegrenzung**

Chancen

- **Lärmschutzüberlegungen frühzeitig in die Projektplanung einbeziehen**
- **Rolle des Kantons**

Risiken

- **Flächendeckende Ausnahmegewilligungen**
- **Überlastung des Vollzugs**

Niederlenz: Wie weiter?

Hat ein Baugesuch Aussicht auf Erfolg?

- **Bauzone: Unverändert W2**
- **Erschliessungsplan: Unverändert**
- **Baubewilligungen wurden widerrufen**
- **Baubewilligungen in der Nachbarschaft**

- **2016 Grundeigentümer erhebt gegen Fabrik Immissionsklage: Dauer des Verfahrens?**
- **Projekt optimiert: unwesentliche IGW-Überschreitung**
- **Wohnklima dank Lüftungsfenster-Praxis**

Niederlenz: Wie weiter?



Niederlenz: Wie weiter?



Niederlenz: Wie weiter?



Niederlenz: Wie weiter?



Niederlenz: Wie weiter?



Niederlenz: Wie weiter?



Niederlenz: Wie weiter?



Niederlenz: Wie weiter?



Niederlenz: Wie weiter?



Niederlenz: Wie weiter?



Niederlenz: Wie weiter?

