

Zeitschrift: Cadastre : Fachzeitschrift für das schweizerische Katasterwesen
Herausgeber: Bundesamt für Landestopografie swisstopo
Band: - (2009)
Heft: 1

Artikel: Die Bedeutung des ÖREB-Katasters für die Raumplanung
Autor: Wanner, Walter
DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-871207>

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. [Mehr erfahren](#)

Conditions d'utilisation

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. [En savoir plus](#)

Terms of use

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. [Find out more](#)

Download PDF: 29.01.2026

ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, <https://www.e-periodica.ch>

Die Bedeutung des ÖREB-Katasters für die Raumplanung

■ Die Bedeutung des Katasters für öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen (ÖREB-Kataster) für die Raumplanung ergibt sich aus deren Doppelfunktion: Sie ist einerseits wichtige «Produzentin» von öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen und andererseits «Profiteurin» des ÖREB-Katasters. Der ÖREB-Kataster wird somit wesentlich zur Rechts- und Planungssicherheit beitragen.

Ziel der Raumplanung ist es, die vielen unterschiedlichen Bedürfnisse an unseren Lebensraum aufeinander abzustimmen und so für eine nachhaltige, das heisst ökonomisch, ökologisch und sozial ausgewogene Entwicklung des «Raumes Schweiz» zu sorgen.

Zentrale Planungsgrundsätze sind – angesichts der dichten und intensiven Nutzung des Bodens, der vielen unterschiedlichen Bedürfnisse und der sich daraus ergebenden Interessenkonflikte – die haushälterische Nutzung des Bodens sowie die geordnete Besiedlung des Landes (Art. 75 Bundesverfassung). Es geht insbesondere darum

- die Siedlungen nach den Bedürfnissen der Bevölkerung und der Wirtschaft zu gestalten und in ihrer Ausdehnung zu begrenzen;
- die Landschaft, die Umwelt und die natürlichen Ressourcen zu schonen;
- die erforderliche Infrastruktur bereitzustellen sowie
- die sachgerechten Standorte für Bauten und Anlagen im öffentlichen Interesse zu bestimmen.

Bund, Kantone und Gemeinden haben je ihre Zuständigkeitsbereiche. Im Zusammenhang mit dem ÖREB-Kataster interessiert vor allem die grundeigentumsverbindliche Umsetzung der raumplanerischen Ziele. Für diese ist in den meisten Fällen die Gemeinde zuständig. Das Planungsinstrumentarium der Gemeinde besteht in der Regel zumindest aus dem Rahmennutzungsplan (häufig als Zonenplan bezeichnet) und dem kommunalen Baugesetz (Bau- und Zonenreglement). Vielfach werden auch noch Sondernutzungspläne (Bebauungspläne, Gestaltungspläne etc.) erlassen.

Die kommunale Nutzungsplanung definiert im Rahmen der übergeordneten Vorgaben von Bund, Kanton und Region die gewünschte Entwicklung der Gemeinde. Sie legt insbesondere die Bauzonen und ihre Abgrenzungen, Schutzzonen etc. fest. Die kommunale Raumplanung bestimmt also unter anderem ausdrücklich über die Zulässigkeit unterschiedlicher Nutzungen auf den einzelnen Grundstücken. Sie beschränkt die Nutzung der Grundstücke bereits durch die Zuweisung zu unterschiedlichen Bauzonen, zur Landwirtschaftszone oder zu einer Schutzzone.

Zwischen der Raumplanung und hier vor allem der (kommunalen) Nutzungsplanung und dem ÖREB-Kataster bestehen offensichtlich enge Beziehungen. Dies ist

auch leicht ersichtlich, wenn man den Katalog der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen betrachtet, die vorerst auf Stufe Bund in den Kataster aufgenommen werden sollen: Nutzungsplanung, Altlasten/Kataster von belasteten Standorten, Grundwasserschutzzonen und Grundwasserschutzzonen, Lärmempfindlichkeitsstufen sowie statische Waldgrenzen zwischen Wald und Bauzonen.

Das im Zusammenhang mit dem ÖREB-Kataster vor allem relevante Raumplanungsinstrumentarium sind die Nutzungspläne (Rahmennutzungs- oder Zonenplan und Sondernutzungspläne wie Quartier-, Gestaltungs-, Bebauungsplan etc.). Diese Pläne nehmen ganz direkt Einfluss auf die Nutzung der betroffenen Grundstücke. Es handelt sich dabei vielfach um eigentliche öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen: Die Nutzung wird beispielsweise mittels Festlegung von Nutzungszonen wie Bauzonen mit unterschiedlicher Ausnützung oder Geschosshöhe, Freihaltezonen, Baubereichen, Baulinien etc. gesteuert oder eben beschränkt. Daraus geht hervor, dass die Raumplanung eine wichtige «Produzentin» von öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen ist.

Die Raumplanung wird aber auch eine «Profiteurin» des ÖREB-Katasters sein. Es mangelt heute bekanntlich an einer vollständigen Übersicht aller vorhandenen öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen. Gerade für die Raumplanung ist eine solch lückenlose Darstellung der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen sehr erwünscht: Die Angaben müssten nicht mehr aufwändig aus verschiedenen Plänen und Reglementen etc. zusammengesucht werden; sie sind in einem Kataster greifbar. Der Kataster kann damit entscheidend zur Planungs- und Rechtssicherheit beitragen.

Aus Sicht der Raumplanungsfachleute wäre es deshalb sehr zu begrüssen, wenn die Kantone den Katalog der aufzunehmenden öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen noch so ergänzen, dass eine vollständige Übersicht über die häufigsten Inhalte von Nutzungsplänen vorhanden ist. Dazu gehören insbesondere die verschiedenen Arten von Baulinien. Gerade diese sind häufig nicht einfach festzustellen, da sie, im Gegensatz zum Zonenplan, oft in verschiedenen Plänen bei unterschiedlichen Behörden festgehalten sind.

Es ist offensichtlich: Die Raumplanung führt einerseits laufend zu neuen öffentlich-rechtlichen Eigentumsbe-



schränkungen, andererseits hilft der ÖREB-Kataster den Fachleuten der Raumplanung, sich in den bereits bestehenden öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen zurechtzufinden. Dazu muss der ÖREB-Kataster aber eine grosse Zuverlässigkeit aufweisen können. Es sind deshalb hohe Anforderungen an die laufende Nachführung des ÖREB-Katasters zu stellen, damit ausgeschlossen werden kann, dass zwischen dem ÖREB-Kataster und beispielsweise den rechtsgültigen Zonenplänen der Gemeinde Widersprüche bestehen. Es müssen Vorgehen und Abläufe institutionalisiert werden, die den Informationsaustausch bezüglich Änderungen an öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen zwischen den involvierten Behörden, Amtsstellen und Fachleuten der Raumplanung einerseits und den Zuständigen für die Führung des ÖREB-Katasters andererseits gewährleisten.

Dies ist erfahrungsgemäss nicht ganz einfach: Die Raumplanung legt ihre «öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen» in gesetzlich klar strukturierten Verfahren fest, die in der Regel relativ viel Zeit benötigen. Man denke nur an das umfangreiche Verfahren einer kommunalen Zonenplanrevision von der Entwurfsphase bis zur regierungsrätlichen Genehmigung des geänderten Zonenplans. Erst nach diesem letzten Schritt sind die geänderten Nutzungszonen rechtskräftig. Sofern Beschwerden eingereicht werden, wird das ganze Prozedere zeitlich und inhaltlich noch komplexer. Zudem sind viele Behörden, Amtsstellen, Fachleute sowie Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer in die Verfahren involviert. Es braucht deshalb klare Regeln, wie die Nachführung des ÖREB-Katasters in den Verfahrensablauf beispielsweise der kommunalen Nutzungsplanung eingegliedert wird.

Für die Raumplanung und dabei insbesondere für die grundeigentumsverbindliche Nutzungsplanung wird der ÖREB-Kataster eine grosse Bedeutung erlangen:

- Der ÖREB-Kataster zeigt für jedes Grundstück die wichtigsten Festlegungen der Raumplanung. Je mehr der verfügbaren öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen dargestellt sind, desto grösser ist der Wert des ÖREB-Katasters für die Umsetzung der Raumplanung. Der Kataster wird für Behörden und Fachleute zum Arbeits- und Informationsinstrument bezüglich allen raumplanungsrelevanten öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen und steigert so die Planungs- und Rechtssicherheit.
- Genauso wertvoll ist der Kataster für die Grundeigentümerinnen und -eigentümer (und allenfalls für ihre beauftragten Planerinnen, Architekten und Immobilienfachleute) als Informationsplattform über alle grundstücksrelevanten Festlegungen der Raumplanung. Die Informationsbeschaffung wird wesentlich vereinfacht.

Walter Wanner
Dipl. Ing. ETH/SIA, Raumplaner FSU, Sursee
walter.wanner@bluewin.ch

Abb.: Sursee
Die hohe Nutzungsdichte in Siedlungsgebieten führt zu vielen öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen durch die Raumplanung.