



Schweizerische Eidgenossenschaft
Confédération suisse
Confederazione Svizzera
Confederaziun svizra

Eidgenössisches Departement für Umwelt, Verkehr,
Energie und Kommunikation UVEK

Bern, 16. Juni 2025

Erläuternder Bericht zur Revision der Lärmschutz-Verordnung (LSV; SR 814.41)

Übersicht

Die Vorlage zur Revision der Lärmschutz-Verordnung soll den Rahmen für einen rechtssicheren Vollzug des revidierten Umweltschutzgesetzes zur besseren Abstimmung zwischen raumplanerischen und lärmrechtlichen Zielsetzungen schaffen. Dazu werden Bestimmungen angepasst und eingeführt, um Vollzugsbehörden, Bauherrschaften und Planende schweizweit zu unterstützen.

Ausgangslage

Am 27. September 2024 beschloss das Parlament eine Änderung des Umweltschutzgesetzes, das grösstenteils am 1. April 2025 in Kraft trat. Die Bestimmungen zum Lärmschutz in Artikel 22 und 24 des revidierten Umweltschutzgesetzes (revUSG) sollen mit den Ausführungsbestimmungen im Frühjahr 2026 in Kraft treten.

Ziel der Gesetzesänderung ist es, die Koordination von Lärmbekämpfung und Raumentwicklung zu verbessern. Das revidierte Gesetz präzisiert mit Artikel 22 die lärmschutzrechtlichen Kriterien für Baubewilligungen in lärmbelasteten Gebieten, um die Rechtssicherheit im Vollzug zu erhöhen. Gleichzeitig erleichtert sie die Umsetzung von Bauprojekten in lärmbelasteten Gebieten, was die raumplanerisch gewünschte Innenentwicklung unterstützt.

Bei der Planung von zusätzlichem Wohnraum sieht Artikel 24 revUSG vor, dass sowohl Freiräume für die Erholung als auch Massnahmen zur Verbesserung der akustischen Wohnqualität vorgesehen werden. Gute Freiräume und eine gute akustische Situation sind notwendige Bausteine einer hochwertigen Siedlungsentwicklung nach innen – ganz allgemein und im Besonderen auch in lärmbelasteten Gebieten.

Die Revision der Lärmschutz-Verordnung (LSV) soll die Umsetzung der neuen Regelungen unterstützen, Widersprüche beseitigen und die lärmschutzrechtlichen Anforderungen an die Erschliessung auflösen.

Inhalt der Vorlage

Die Neuregelungen für Baubewilligungen nach Artikel 22 und für Bauzonen nach Artikel 24 revUSG bedürfen einer Konkretisierung, um einen rechtssicheren Vollzug zu gewährleisten. Die neuen Bestimmungen des revUSG betreffen mehrere Bestimmungen der LSV, die mit der Revision aktualisiert werden sollen.

Mit der Revision möchte der Bundesrat insbesondere die Aufhebung von Vorschriften zur Erschliessung von Bauzonen sowie die Präzisierung der Minimalanforderungen an kontrollierte Wohnraumlüftungen und der Bestimmungen zu Messort und Lärmbelastung von privat nutzbaren Aussenräumen regeln.

Zudem sollen die Ausnahmebestimmungen bei Fluglärm und für grosse Wohnüberbauungen konkretisiert werden. Auch die Grundsätze zur Beurteilung und Entwicklung von Freiräumen und Massnahmen zur Verbesserung der akustischen Wohnqualität werden präzisiert.

Negative Auswirkungen auf Bund, Kantone, Gemeinden, Volkswirtschaft, Gesellschaft und Umwelt werden durch die Revision der LSV nicht erwartet. Für Unternehmen entstehen keine neuen oder veränderten Pflichten, und es werden keine zusätzlichen Regulierungskosten verursacht.

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangslage	5
2	Grundzüge der Vorlage	5
3	Rechtsvergleich	7
4	Erläuterungen zu den einzelnen Bestimmungen.....	8
4.1	Artikel 1 Absatz 2 Buchstabe b (Änderung)	8
4.2	Artikel 29 Absatz 1 (Änderung)	8
4.3	Artikel 29 Absatz 2 (neu).....	8
4.4	Artikel 29 Absatz 3 (neu).....	9
4.5	Artikel 30 (Aufhebung)	10
4.6	Artikel 31 Absatz 1 ^{bis} (neu).....	10
4.7	Artikel 31 Absatz 2 (neu).....	11
4.8	Artikel 31a (Aufhebung)	12
4.9	Artikel 34 Absatz 1 Buchstabe a (Änderung)	12
4.10	Artikel 39 Absatz 4 (neu).....	12
4.11	Artikel 41 Absatz 2 ^{bis} (neu).....	13
5	Auswirkungen	13
5.1	Auswirkungen auf den Bund	13
5.2	Auswirkungen auf die Kantone und die Gemeinden	13
5.3	Auswirkungen auf die Wirtschaft, Umwelt und Gesundheit	14
6	Prüfpflichten und Regulierungskostenabschätzung nach Unternehmensentlastungsgesetz	14

1 Ausgangslage

Am 27. September 2024 hat das Parlament eine Änderung des Umweltschutzgesetzes vom 7. Oktober 1983 (USG)¹ beschlossen.² Das revidierte Gesetz ist mit Ausnahme der Bestimmungen zum Lärmschutz auf den 1. April 2025 in Kraft gesetzt worden. In Bezug auf den Lärmschutz wurde beschlossen, die Artikel 22 und 24 USG gleichzeitig mit den konkretisierenden Verordnungsbestimmungen im Frühjahr 2026 einzuführen.

Mit der beschlossenen Änderung des Umweltschutzgesetzes soll die Koordination von Lärmbekämpfung und Raumentwicklung verbessert werden. Die lärmschutzrechtlichen Kriterien für Baubewilligungen in lärmbelasteten Gebieten werden mit Artikel 22 revUSG präziser formuliert, um die Rechts- und Planungssicherheit zu erhöhen. Bei der Planung von zusätzlichem Wohnraum in lärmbelasteten Gebieten sollen die Interessen an einer Siedlungsentwicklung nach innen stärker gewichtet werden. Nach Artikel 24 revUSG sollen dabei sowohl Freiräume für die Erholung als auch Massnahmen zur Verbesserung der akustischen Wohnqualität vorgesehen werden.

Die Revision der Lärmschutz-Verordnung vom 15. Dezember 1986 (LSV)³ soll die Umsetzung der neuen USG-Bestimmungen unterstützen. Einerseits möchte der Bundesrat die neuen Anforderungen weiter konkretisieren. Andererseits möchte er Widersprüche in der LSV und zwischen USG und LSV beseitigen. Schliesslich fallen durch die Änderungen auf Gesetzesstufe die lärmschutzrechtlichen Anforderungen an die Erschliessung weg.

2 Grundzüge der Vorlage

Die Neuregelung für Baubewilligungen nach Artikel 22 revUSG und für Bauzonen nach Artikel 24 revUSG müssen für den rechtssicheren Vollzug konkretisiert werden. Die Revision der LSV betrifft die Artikel 29, 30, 31 und 31a sowie Artikel 1, 34, 39 und 41. Der Bundesrat möchte diese Artikel insbesondere in folgenden Punkten revidieren:

- Aufhebung der Vorschriften, die sich mit der Erschliessung von Bauzonen befassen;
- Konkretisierung der Minimalanforderungen an kontrollierte Wohnraumlüftungen (Art. 22 revUSG);
- Konkretisierung zu Messort und Ermittlung der Lärmbelastung von privat nutzbaren Aussenräumen (Art. 22 revUSG);
- Konkretisierung der Ausnahmebestimmung bei Fluglärm und für grosse Wohnüberbauungen (Art. 22 revUSG);

¹ SR 814.01

² Änderung vom 27. September 2024 des Umweltschutzgesetzes, [AS 2025 178](#)

³ SR 814.41

- Konkretisierung der Grundsätze, nach denen Freiräume im Sinne von Artikel 24 revUSG beurteilt und entwickelt werden können;
- Konkretisierung der Grundsätze, nach denen Massnahmen, die in akustischer Hinsicht zu einer angemessenen Wohnqualität beitragen, beurteilt und entwickelt werden können (Art. 24 revUSG).

Regelung für Baubewilligungen nach Artikel 22 revUSG

Gebäude, die für den längeren Aufenthalt von Personen bestimmt sind, können bewilligt werden, wenn die Immissionsgrenzwerte bei diesen Gebäuden eingehalten werden können. Dies soll durch eine geeignete Anordnung der lärmempfindlichen Räume oder durch Massnahmen, die das Gebäude gegen Lärm abschirmen, erreicht werden. In Frage kommen auch verhältnismässige Massnahmen an der Lärmquelle oder zwischen der Quelle und dem Gebäude. Stehen dem Bauträger oder der Bauträgerin keine verhältnismässigen Massnahmen zur Verfügung, darf die Baubewilligung erteilt werden, wenn eine der drei folgenden Voraussetzungen erfüllt werden kann:

- Bei den lärmbelasteten Wohneinheiten wird eine kontrollierte Wohnraumlüftung installiert und es ist entweder ein Kühlsystem vorhanden oder bei mindestens einem Raum sind die Immissionsgrenzwerte an einem Fenster eingehalten.
- Mindestens die Hälfte der lärmempfindlichen Räume verfügt über ein Fenster, bei dem die Immissionsgrenzwerte eingehalten sind. Bei Wohnungen mit ungerader Anzahl lärmempfindlicher Räume ist die Hälfte davon auf die nächste ganze Zahl aufzurunden. So benötigt beispielsweise eine 3-Zimmerwohnung zwei Zimmer, bei denen der Immissionsgrenzwert an mindestens einem Fenster eingehalten ist.
- Die Wohnung verfügt über mindestens ein Fenster in einem lärmempfindlichen Raum und über einen privat nutzbaren Aussenraum, bei denen die Immissionsgrenzwerte eingehalten sind.

Zudem ist in jedem Fall der bauliche Mindestschutz gegen Aussen- und Innenlärm zu verschärfen. Ausnahmen sind bei Fluglärm und für grosse Wohnüberbauungen möglich.

Regelung für Bauzonen nach Artikel 24 revUSG

Gemeinden können Bauzonen für Gebäude, die dem längeren Aufenthalt von Personen bestimmt sind, ausscheiden, wenn die Planungswerte innerhalb der Bauzone eingehalten werden. Sie können Änderungen von Nutzungsplänen genehmigen, um zusätzlichen Wohnraum zu schaffen, sofern die Immissionsgrenzwerte eingehalten werden. Je nach Lärmart lässt sich dies durch Massnahmen an der Lärmquelle oder zwischen Quelle und Bauzone erreichen, um die Nutzer und Nutzerinnen vor Lärm zu schützen. Können Planungsträger oder Planungsträgerin diesen Grundsatz nicht erfüllen, sind Einzonungen sowie Auf- und Umzonungen

ausnahmsweise möglich, wenn das massgebende Gebiet alle folgenden Voraussetzungen kumulativ erfüllt:

- Es besteht ein überwiegendes Interesse an der Siedlungsentwicklung nach innen.
- Der Bevölkerung stehen ausreichend Freiräume für die Erholung zur Verfügung.
- Es werden Massnahmen realisiert, um die Wohnqualität in akustischer Hinsicht zu verbessern.

Die bisherige Anforderung für Erschliessungen entfällt (Art. 24 Abs. 2 USG).

Hinweis zur Sanierungspflicht von bestehenden ortsfesten Anlagen

Die Revision der LSV betrifft ausschliesslich Bestimmungen für Baubewilligungen (Artikel 22 revUSG) und Bauzonen (Artikel 24 revUSG). Diese Bestimmungen gelten nicht als (neue) Kriterien für Sanierungen. Weil die Pflichten zur Begrenzung der Lärmemissionen von lärmerzeugenden Anlagen und betreffend Schallschutz nach den Artikeln 16, 20 und 25 USG nicht geändert werden, sind lärmerzeugende bestehende ortsfeste Anlagen unter den gleichen Voraussetzungen sanierungspflichtig wie heute. So bleibt beispielsweise eine Strasse sanierungspflichtig, wenn sie es auch bisher war, unabhängig davon, unter welchen Bedingungen die zuständige Behörde Baubewilligungen gewährt hat. Umgekehrt entstehen auch keine neuen Sanierungspflichten, insbesondere weil Artikel 13 LSV unverändert bestehen bleibt.

3 Rechtsvergleich

Die Regelungen zur Erteilung von Baubewilligungen und zur Festlegung von Bauzonen liegen in der Europäischen Union in der Verantwortung der einzelnen Mitgliedsstaaten.⁴ Eine Analyse der Vorschriften in Deutschland, Österreich, Italien, Frankreich und den Niederlanden zeigt, dass alle diese Länder lärmrelevante Bestimmungen für Baubewilligungen und Bauzonen haben.⁵ Die Bandbreite an Regelungen ist gross. Die Analyse zeigt insbesondere, dass die relevanten Bestimmungen in den untersuchten Ländern nicht in einer einzigen Verordnung gebündelt sind, sondern verschiedenen Rechtsgebieten zugeordnet werden.

Mit der verstärkten Siedlungsentwicklung nach innen haben sich in der Europäischen Union – neben dem Ansatz der Lärmreduzierung an den Quellen – weitere Ansätze etabliert, um die Lebensqualität in städtischen Räumen zu verbessern. Dazu zählt die

⁴ European Parliament and Council of the EU, 2002. Directive 2002/49/EC of the European Parliament and of the council of 25 June 2002 relating to the assessment and management of environmental noise. Online abrufbar unter: eur-lex.europa.eu > Suchmaske > 32002L0049 [abgerufen am 26.03.2025]

⁵ Heckendorn Urscheler, De Dycker 2015. Avis sur la lutte contre le bruit dans le droit de l'aménagement du territoire. Lausanne: Schweizerisches Institut für Rechtsvergleichung

Pflicht, ruhige Gebiete auszuscheiden. Der entsprechende Vergleich der Vorlage mit dem Europäischen Recht ist in der Botschaft zum Gesetz behandelt.⁶

4 Erläuterungen zu den einzelnen Bestimmungen

4.1 Artikel 1 Absatz 2 Buchstabe b (Änderung)

Mit der Revision des Umweltschutzgesetzes werden die Bestimmungen zur Erschliessung ersatzlos aufgehoben. Hingegen legt Artikel 24 Absatz 2 revUSG neue Anforderungen an die Änderung von Nutzungsplänen fest. Daher wird der Geltungsbereich in Artikel 1 Absatz 2 Buchstabe b LSV der neuen gesetzlichen Grundlage entsprechend formuliert. Künftig regelt die LSV neben der Ausscheidung von Bauzonen auch die Änderung von Nutzungsplänen in lärmbelasteten Gebieten.

4.2 Artikel 29 Absatz 1 (Änderung)

Absatz 1 der Bestimmung wird entsprechend der Gesetzesänderung angepasst. Er umschreibt die Massnahmenkategorien, die geprüft werden können, um die massgebenden Belastungsgrenzwerte einzuhalten. Sie sollen einerseits die Einhaltung der Planungswerte bei der Ausscheidung von neuen Bauzonen für lärmempfindliche Nutzungen und andererseits der Immissionsgrenzwerte bei der Änderung von Nutzungsplänen, mit denen zusätzlicher Wohnraum geschaffen werden, sicherstellen. Geprüft werden können planerische, gestalterische oder bauliche Massnahmen. Soweit solche Massnahmen zum Schutz der betroffenen Zone vor Lärm verhältnismässig sind, müssen sie aufgrund der in Artikel 24 USG verankerten Pflicht im Rahmen des Planerlassverfahrens vorgesehen werden.

Bleiben die massgebenden Belastungsgrenzwerte überschritten, so ist gemäss Artikel 24 Absatz 3 revUSG zu prüfen, ob die Voraussetzungen für eine Ausnahme erfüllt werden.

4.3 Artikel 29 Absatz 2 (neu)

Stehen keine verhältnismässigen Massnahmen zur Verfügung und ist die Ausscheidung oder Änderung der Bauzone im überwiegenden Interesse zur Siedlungsentwicklung nach innen, so muss nachgewiesen werden, dass im betroffenen Gebiet oder in dessen Nähe ausreichend Freiräume zur Erholung vorhanden sind. Diese müssen gewisse grundlegende Anforderungen erfüllen.

Artikel 29 Absatz 2 LSV legt die entsprechenden Mindestanforderungen an Freiräume zur Erholung gemäss Artikel 24 Absatz 3 Buchstabe b revUSG fest. Diese müssen eine angemessene Grösse aufweisen, zu Fuss hindernisfrei erreichbar und öffentlich zugänglich sein. Zudem müssen Gestaltung und Infrastruktur dieser Freiräume auf die

⁶ Botschaft zur Änderung des Umweltschutzgesetzes (Lärm, Altlasten, Lenkungsabgaben, Finanzierung von Aus- und Weiterbildungskursen, Informations- und Dokumentationssysteme, Strafrecht) vom 16. Dezember 2022, [BBl 2023 239](#)

Erholung ausgerichtet werden. Als Freiräume gelten dabei namentlich unbebaute Flächen, welche das SIA-Merkblatt 2066⁷ erfüllen.

Freiräume mit guter Durchgrünung und naturnaher Gestaltung erweisen sich als wichtige Eigenschaften für die Erholung. Je nach Grösse, Infrastruktur und Ausstattung eignen Freiräume sich für unterschiedliche Erholungsformen wie Rückzug, Bewegung oder Begegnung und sprechen verschiedene Nutzergruppen wie Jugendliche oder Familien an. Nicht jeder Freiraum ist gleich gut geeignet, um die verschiedenen Anforderungen an die Erholung abdecken zu können. Auch akustische Aspekte, wie vorhandene Nutzungen und Gestaltungselemente resp. die damit vorhandenen Geräusche und die im Freiraum hörbaren Lärmquellen beeinflussen die Erholungseignung eines Freiraums.

Über die Vernetzung der Freiräume mit Wohnsiedlungen werden Erholungsangebote besser zugänglich. Auch kleinere Freiräume, die durch Fuss- und Radwege gut vernetzt werden, werden als zusammenhängender Erholungsraum wahrgenommen. Die angemessene Grösse kann daher durch die gezielte Vernetzung kleinerer Freiräume erreicht werden, insbesondere auch dann, wenn keine grösseren Freiräume für die Erholung bereitgestellt werden können.

Eine Publikation des BAFU soll die Anwendung dieser Bestimmungen zu Artikel 24 Absatz 3 revUSG unterstützen.

4.4 Artikel 29 Absatz 3 (neu)

Nebst den Freiräumen müssen im Rahmen einer Einzonung oder einer Um- bzw. Aufzonung nach Artikel 24 Absatz 3 revUSG auch Massnahmen ergriffen werden, die die Wohnqualität in akustischer Hinsicht verbessern. In Artikel 29 Absatz 3 konkretisiert der Bundesrat, dass diese Massnahmen darauf abzielen, Lärmemissionen zu begrenzen oder die Störung des Wohlbefindens auf andere Weise zu reduzieren.

Im Rahmen von Artikel 29 Absatz 3 gilt es, eine Verbesserung gegenüber dem Status Quo zu schaffen. Der zuständigen Behörde ist aufzuzeigen, welche Massnahmen im konkreten Fall zu einer Verbesserung beitragen und welche davon umgesetzt werden oder bereits realisiert wurden. Massnahmen, die nicht umgesetzt werden, sind zu begründen.

Die Begrenzung von Lärmemissionen soll hauptsächlich durch lärmreduzierende Massnahmen an Strassenverkehrsanlagen und durch eine optimierte Verkehrsführung erreicht werden. Ziel solcher Massnahmen ist es, den Lärmpegel innerhalb der Wohnzone zu senken. Ergänzend sind aber auch Massnahmen im Zusammenhang mit der Nutzung und Wartung von Gebäuden und Aussenräumen (Nutzungen zeitlich begrenzen, Nutzungsvielfalt einschränken, Gebäudebetrieb und -unterhalt optimieren) möglich. Auch die städtebauliche Setzung (Anordnung, Dimensionierung und Aus-

⁷ SIA 2066:2025 Freiräume nachhaltig planen, bauen und pflegen

richtung der Baukörper) und die Optimierung der Nutzungsverteilung in den Gebäuden und im Umfeld können akustisch zur Wohnqualität beitragen.

Zur Reduzierung der Störung des Wohlbefindens der Bevölkerung können Massnahmen etwa an Gebäudefassaden (Begrünungen, Verzicht auf schallharte Materialien) oder den Aussenräumen (Begrünungen, Einsatz von Wasserelementen) beitragen. Solche Massnahmen beeinflussen die Wahrnehmung des Raums und wirken unabhängig von einer messbaren Pegeldifferenz im Verkehrslärm positiv auf die Wohnqualität.

Eine Publikation des BAFU soll die Anwendung dieser Bestimmungen zu Artikel 24 Absatz 3 revUSG unterstützen.

4.5 Artikel 30 (Aufhebung)

Mit der Revision des USG werden die Bestimmungen zur Erschliessung ersatzlos aufgehoben. Damit die LSV mit dem revidierten Gesetz übereinstimmt, müssen die Bestimmungen in Artikel 30 gestrichen werden. Der Artikel entfällt ersatzlos.

Diese Aufhebung hat keinen Einfluss auf die Sanierungspflicht von lärmerzeugenden Anlagen. Insbesondere gilt Artikel 13 Absatz 4 LSV weiterhin unverändert, wonach Sanierungen u. a. nicht getroffen werden müssen, wenn die Immissionsgrenzwerte nur in noch nicht erschlossenen Bauzonen überschritten sind. Dies bedeutet, dass für alle Bauzonen, die nach dem Inkrafttreten des USG (1. Januar 1985) erschlossen wurden, wie bis anhin keine Sanierungen getroffen werden müssen.

4.6 Artikel 31 Absatz 1^{bis} (neu)

Das revidierte USG sieht neu auch die Möglichkeit vor, dass Wohngebäude mit geschlossenen Fassaden erstellt werden können, sofern sie über eine kontrollierte Wohnraumlüftung und Kühlsysteme nach Artikel 22 Absatz 2 Buchstabe a revUSG verfügen. Diese Möglichkeit gilt nur für Neubauten oder die wesentliche Änderung von bestehenden Wohnbauten. Solche Lüftungen und Kühlungen müssen in den lärmempfindlichen Räumen bei geschlossenen Fenstern Tag und Nacht ein angemessenes Raumklima, insbesondere in Bezug auf die Frischluftzufuhr, die Temperatur und den Lärm, sicherstellen. Artikel 31 Absatz 1^{bis} LSV legt die Mindestanforderungen an kontrollierte Wohnraumlüftungen und Kühlanlagen in lärmbelasteten Gebieten fest. Diese Anlagen müssen für eine ausreichende Belüftung der Wohnung auch bei geschlossenen Fenstern sorgen. Geeignete Wohnraumlüftungen fassen die Frischluft zentral, optimieren die Luftqualität in der Wohnung und leiten die Abluft wieder nach aussen ab.

Eine kontrollierte Lüftung kann jedoch keine Kühlung gewährleisten. Ohne zusätzliches Kühlsystem müssten die Fenster geöffnet werden, was zu Konflikten mit der Lärmbelastung führen kann.

Die technischen Anforderungen der Anlagen bezüglich Projektierung, Betrieb und Instandhaltung sollen sich grundsätzlich nach dem aktuellen Stand der Technik richten. Orientierung bieten Minergie und die entsprechenden Normen des Schweizerischen Ingenieur- und Architektenvereins SIA. Hier sind auch die Pflichten für Wartung und Instandhaltung aufgeführt. Allerdings bieten nicht alle Systeme von Lüftungs- und Kühlanlagen neben der Belüftung auch den gewünschten Lärmschutz.⁸ Im Zusammenhang mit Lärm ist zu berücksichtigen, dass Luftdurchlässe bei den Fenstern oder der Fassade die Schalldämmung der Gebäudehülle schwächen. Auf der anderen Seite können Anlagen und Luftströme störende Geräusche verursachen. Aus lärmschutztechnischen Gründen sind daher Pendellüfter und haustechnische Komponenten wie Bad/WC-Abluftventilatoren und Kochstellenentlüftungen (Fortluft-Dunstabzug) nicht geeignet, um die Anforderungen von Artikel 22 Absatz 2 Buchstabe a Ziffer 1 revUSG zu erfüllen. Kontrollierte Wohnraumlüftungen sind ferner grundsätzlich nicht für eine Nachtauskühlung ausgelegt. Diese Funktion muss ergänzt werden. Klimageräte für einzelne Räume sind dabei wegen hohem Energieverbrauch für die Kühlung grundsätzlich nicht erwünscht.

4.7 Artikel 31 Absatz 2 (neu)

Artikel 31 Absatz 2 LSV präzisiert die in Artikel 22 Absatz 3 revUSG festgelegten Ausnahmen für Baubewilligungen. Können die Anforderungen nach Artikel 22 Absätze 1 und 2 Buchstabe a revUSG bei Fluglärm oder bei einem kleinen Anteil der Wohneinheiten grosser Wohnüberbauungen nicht eingehalten werden, darf die Baubewilligung ausnahmsweise erteilt werden. Da die Vorschriften von Artikel 22 Absatz 2 revUSG in praktisch allen Situationen erfüllt werden können, soll die zusätzliche Ausnahme analog zur heute geltenden Regelung zurückhaltend ausgestaltet werden. Ausnahmen können nur gewährt werden, wenn ein überwiegendes Interesse am Bauvorhaben besteht, das sich beispielsweise aus der Siedlungsentwicklung nach innen ergeben kann. Zudem bedarf es der Zustimmung einer kantonalen Behörde.

Für Fluglärm möchte der Bundesrat die bestehende Vollzugspraxis weiterführen und eine Interessenabwägung im Einzelfall verlangen. Diese Interessenabwägung bleibt – wie bisher – Aufgabe der Vollzugsbehörde, so dass die Anforderungen an die Siedlungsentwicklung nach innen als übergeordnetes raumplanerisches Ziel auch bei Fluglärm mit den gesundheitlichen Folgen abgewogen werden müssen. Die Ausnahmebestimmungen von Artikel 31 LSV wird in diesem Sinne präzisiert.

Da die USG-Revision mit Artikel 22 Absatz 3 revUSG explizit eine Regelung für Fluglärm einführt, können die bestehenden Anforderungen nach Artikel 31a LSV aufgehoben werden. Die Gewährung von Ausnahmen nach Artikel 31 LSV wird neu an die Minimalanforderung geknüpft, dass in den massgebenden Wohnungen eine kontrollierte Wohnraumlüftung und ein Kühlsystem eingebaut wird. Diese Anforderung ist grundsätzlich immer verhältnismässig.

⁸ Hall, 2025. Auslegeordnung zur kontrollierten Wohnraumlüftung in lärmbelasteten Gebieten. Muttenez: Institut Nachhaltigkeit und Energie am Bau INEB

In grossen Wohnüberbauungen können Ausnahmen nach Artikel 22 Absatz 3 revUSG für einen kleinen Anteil der Wohneinheiten gewährt werden. Der Bundesrat möchte diese Bestimmung gemäss Botschaft zur USG-Revision so präzisieren, dass dieser Anteil maximal zehn Prozent beträgt – dies entspricht einer Ausnahme pro zehn Wohneinheiten.⁹ Auch hier gilt im Sinne einer grundsätzlich immer verhältnismässigen Minimalanforderung, dass die massgebenden Wohnungen mit einer kontrollierten Wohnraumlüftung und ein Kühlsystem ausgerüstet werden müssen.

4.8 Artikel 31a (Aufhebung)

Die USG-Revision führt mit Artikel 22 Absatz 3 revUSG eine spezifische Ausnahmebestimmung für Fluglärm ein. Zudem erlaubt Artikel 22 Absatz 2 revUSG, Wohnungen mit einer kontrollierten Wohnraumlüftung zu erstellen. Diese Regelung steht damit in direkter Konkurrenz zu Artikel 31a LSV, nach welchem die Immissionsgrenzwerte als eingehalten gelten, wenn bestimmte Anforderungen erfüllt sind. Die Anforderungen an das Raumklima und an automatisch schliessende und öffnende Fenster nach Artikel 31a LSV stellen einen Zwischenschritt zur kontrollierten Wohnraumlüftung nach Artikel 22 Absatz 2 revUSG dar. Dadurch würden zwei parallele Ausnahmeregelungen für Fluglärm bestehen. Baubewilligungen bei Fluglärm werden künftig nicht mehr nach Artikel 31a LSV geprüft, sondern im Rahmen der Voraussetzungen von Artikel 22 Absatz 2 revUSG und der diesbezüglichen Ausnahmeregelung. Artikel 31a LSV wird deshalb aufgehoben.

4.9 Artikel 34 Absatz 1 Buchstabe a (Änderung)

Nach Artikel 22 Absatz 1 revUSG sind Bauträger und Bauträgerinnen verpflichtet, Massnahmen zu prüfen, um die Immissionsgrenzwerte bei Gebäuden, die dem längeren Aufenthalt von Personen dienen, einhalten zu können. Soweit diese verhältnismässig sind, sollen sie umgesetzt werden. Dies erfordert eine Prüfung etwa der geeigneten Anordnung der lärmempfindlichen Räume sowie der Abschirmung des Gebäudes gegen Lärm. Mit der Revision von Artikel 22 USG wollte der Gesetzgeber diese in Artikel 31 Absatz 1 der geltenden Verordnung festgelegten Massnahmen beibehalten. In Artikel 34 Absatz 1 Buchstabe a soll festgelegt werden, dass die Bauherrschaft mit dem Baugesuch die nach Artikel 31 Absatz 1 geprüften Massnahmen aufzeigen soll. Dies ermöglicht es der zuständigen Behörde zu prüfen, ob die verhältnismässigen Massnahmen im konkreten Fall umgesetzt wurden.

4.10 Artikel 39 Absatz 4 (neu)

Artikel 39 Absatz 4 legt den Ermittlungsort der Lärmimmissionen für privat nutzbare Aussenräume auf 1.5 Meter über dem Boden des Aussenraums fest. Diese Präzisierung ist notwendig, da für solche Aussenräume bis anhin keine Belastungsgrenzwerte galten und deshalb auch keine Lärmermittlung durchgeführt werden musste. Mit der Revision des USG wird dies nun erforderlich, wenn Bauherrschaften privat nutzbare Aussenräume nach Artikel 22 Absatz 2 Buchstabe a revUSG als

⁹ Botschaft zur Änderung des Umweltschutzgesetzes (Lärm, Altlasten, Lenkungsabgaben, Finanzierung von Aus- und Weiterbildungskursen, Informations- und Dokumentationssysteme, Strafrecht) vom 16. Dezember 2022, [BBl 2023 239](#)

Begründung für die Baubewilligung beanspruchen. Der Bundesrat strebt mit dieser Bestimmung eine einheitliche Vollzugspraxis an. Sie hat keinen Einfluss auf die Sanierungspflicht von bestehenden ortsfesten Anlagen.

4.11 Artikel 41 Absatz 2^{bis} (neu)

Infolge von Artikel 39 Absatz 4 wird Artikel 41 mit einem Absatz 2^{bis} ergänzt, der festlegt, dass die Immissionsgrenzwerte bei privat nutzbaren Aussenräumen nach Artikel 22 Absatz 2 Buchstabe a revUSG auf der gesamten Fläche dieser Aussenräume gelten. Diese Bestimmung gilt aber nur bei der Erteilung der Baubewilligung nach Artikel 31 LSV. Für die Anlageninhaber bewirkt diese Bestimmung keine neuen Verpflichtungen. Die Aussenräume müssen zur Wohneinheit gehören und umfassen Balkone, Terrassen und andere zum Gebäude gehörende, von der jeweiligen Wohneinheit genutzten Aussenflächen. Da der Zusammenhang zwischen dem gesundheitlichen Nutzen solcher Aussenräume und ihrer Grösse keine klare Festlegung erlaubt, legt der Bundesrat im Bundesrecht keine Mindestgrösse für die Aussenräume fest. Für die Grösse der Aussenräume sind kantonale Bestimmungen und die entsprechende Praxis massgebend. Kantone, die für die Festlegung der Aussenräume keine etablierte Praxis aufweisen, können sich am Wohnungs-Bewertungs-System des BWO orientieren.¹⁰ Die Grundausstattung von Wohnungen legt im Sinne von Minimalanforderungen unter anderem die Grösse der Aussenbereiche (in m²) in Abhängigkeit zur Wohnungsgrösse fest (Kriterium K23 / Privater Aussenbereich).

5 Auswirkungen

Das Bundesamt für Umwelt (BAFU) hat für die Revision des Umweltschutzgesetzes eine volkswirtschaftliche Beurteilung durchgeführt.¹¹ Da die Revision der LSV lediglich das Umweltschutzgesetz konkretisiert, gelten die Aussagen dieser Beurteilung auch für die vorliegende Verordnungsänderung. Es werden keine negativen Auswirkungen für Bund, Kantone, Gemeinden, Volkswirtschaft, Gesellschaft und Umwelt erwartet.

5.1 Auswirkungen auf den Bund

Es sind keine direkten Auswirkungen auf den Bund zu erwarten.

5.2 Auswirkungen auf die Kantone und die Gemeinden

Die vorgeschlagene Revision der LSV führt dazu, dass Kantone und Gemeinden die gesetzlichen Bestimmungen einheitlicher anwenden und Bauherrschaften und Planende über klarere rechtliche Vorgaben verfügen. Der Abklärungsbedarf für Behörden sowie für Bauherrschaften und Planende reduziert sich, divergierende Auslegungen der Bestimmungen und dadurch hervorgerufene Einsprachen und

¹⁰ BWO, 2015. Wohnbauten planen, beurteilen und vergleichen. Wohnungs-Bewertungs-System WBS. Bundesamt für Wohnungswesen BWO, Grenchen.

¹¹ Sutter, Truffer, 2020. Siedlungsentwicklung und Lärmschutz: Volkswirtschaftliche Beurteilung (VOBU) zu Änderungen USG Artikel 22 & 24. Bern: Bundesamt für Umwelt BAFU

Beschwerden wird vorgebeugt. Der Aufwand bei den Behörden sollte sich damit reduzieren. Die mit dem revidierten Umweltschutzgesetz angestrebte Siedlungsentwicklung nach innen kann schneller erfolgen.

5.3 Auswirkungen auf die Wirtschaft, Umwelt und Gesundheit

Bauherrschaften und Planende erhalten mehr Planungssicherheit, weil Projekte effizienter bewilligt und schneller realisiert werden können. Dadurch sollten Planungs- und Baukosten langfristig sinken. Projekte in lärmbelasteten Gebieten können rechtsicher und termingerecht umgesetzt werden, womit Wohnungen schneller auf den Markt gelangen, was insbesondere in Gebieten mit hoher Wohnnachfrage wichtig ist.

Die Pflicht, Freiräume vorzusehen und die akustische Qualität des Wohnumfelds zu verbessern, bewirkt Synergien zu anderen Fachbereichen. Insbesondere Freiräume können positive Nebeneffekte im Bereich der Klimaanpassung aufweisen. In städtischen Gebieten können mehr Grünflächen zur Verminderung der Hitze und der Luftqualität beitragen. Die Revision unterstützt, dass Flächen innerhalb der Siedlungen unverbaut bleiben, womit der Wasserhaushalt verbessert werden kann und die Biodiversität im städtischen Raum gefördert wird. Die vorgesehenen Massnahmen fördern die Standortattraktivität und unterstützen die Realisierung von kompakten Siedlungsstrukturen.

6 Prüfpflichten und Regulierungskostenabschätzung nach Unternehmensentlastungsgesetz

Für Unternehmen entstehen durch die Revision der LSV keine neuen oder veränderten Pflichten. Es werden keine Regulierungskosten für Unternehmen nach Artikel 5 des Unternehmensentlastungsgesetzes vom 29. September 2023 (UEG)¹² verursacht. Für kleine und mittlere Unternehmen können keine vereinfachten Regeln angewendet werden. Dies liegt in der Natur der zu ändernden Bestimmungen für Baubewilligungen und Bauzonen. Diese müssen schweizweit und für alle Räume gleichwertig gelten, um den Umwelt- und Planungszielen gerecht zu werden. Es sind für die Unternehmen auch keine höheren regulatorischen Anforderungen als im Ausland zu erwarten. In der Europäischen Union existieren vergleichbare Regulierungsziele, die mit ähnlichen Ansätzen verfolgt werden. Weder das revidierte USG noch die vorgeschlagene Revision der LSV stellen einen «Swiss Finish» dar. Der Vollzug der Bestimmungen obliegt den Kantonen, die dafür geeignete Infrastruktur und Prozesse festlegen. Insbesondere ändern sich mit dem revidierten Umweltschutzgesetz und der Revision der LSV die Zuständigkeiten von Bund, Kantonen und Gemeinden nicht. Es liegt in der Verantwortung der Kantone und Gemeinden, elektronische Mittel für einen einfacheren Vollzug einzusetzen, wo dies zweckmässig ist. Mit der vorgeschlagenen Revision der LSV werden Widersprüche und nicht mehr geltende Bestimmungen im Zusammenhang mit Baubewilligungen und Bauzonen aufgehoben. Die Vollzugsbehörden sollen

¹² SR 930.31

durch eine Publikation des BAFU namentlich zu Artikel 24 revUSG und Artikel 29 LSV zusätzlich unterstützt werden.