

Stämpfli juristische Lehrbücher

Peter Hänni

Planungs-, Bau- und besonderes Umweltschutzrecht

7. Auflage



Stämpfli Verlag

Die vorliegende siebte Auflage ist das Ergebnis einer umfassenden Überarbeitung der letzten Auflage aus dem Jahre 2016. Seither eingetretene Änderungen in Rechtsetzung, Rechtsprechung und Lehre sind bis Ende 2021 nachgeführt.

Das als Lehrbuch konzipierte Werk bleibt in seiner Struktur im Wesentlichen unverändert. Einer bewährten Tradition folgend, vermittelt es eine Gesamtschau über die wesentlichen Themengebiete des öffentlichen Planungs-, Bau- und Umweltschutzrechts. Die Neuauflage berücksichtigt zunächst die am 1.1.2021 in Kraft getretene weitreichende Revision des Enteignungsgesetzes (mit zahlreichen Auswirkungen auf die Spezialgesetzgebung). Zudem galt es, eine Reihe kleinerer Gesetzes- und Verordnungsanpassungen in den Bereichen Raumplanung, Natur- und Heimatschutz sowie Energierecht zu integrieren.

Darüber hinaus wurde die neueste, von zahlreichen bedeutenden Leitentscheiden gekennzeichnete Rechtsprechung des Bundesgerichtes systematisch gesichtet, bewertet und immer dort eingearbeitet, wo es für das Verständnis des positiven Rechts sinnvoll erschien. Dazu gehört selbstverständlich auch die Berücksichtigung der diese Vorgänge kritisch oder zustimmend begleitenden Forschung und Lehre. Im Wissen darum, dass das Werk auch in der Praxis geschätzt wird, bildete dabei der Gesichtspunkt der Praxisnähe Leitlinie und Orientierungshilfe zugleich.

Insgesamt ist deshalb auch die vorliegende siebte Auflage vom Bestreben geleitet, PraktikerInnen und Studierenden ein taugliches Arbeits- und Lehrmittel zur Verfügung zu stellen.

Peter Hänni

Dr. iur., LL.M, em. Professor für Staats- und Verwaltungsrecht
an der Universität Freiburg

Planungs-, Bau und besonderes Umweltschutzrecht

7. Auflage



Stämpfli Verlag

Dieses Buch ist urheberrechtlich geschützt. Jede Form der Weitergabe an Dritte (entgeltlich oder unentgeltlich) ist untersagt. Die Datei enthält ein verstecktes Wasserzeichen, in dem die Daten des Downloads hinterlegt sind.

Bibliografische Information der Deutschen Nationalbibliothek
Die Deutsche Nationalbibliothek verzeichnet diese Publikation in der Deutschen Nationalbibliografie; detaillierte bibliografische Daten sind im Internet über <http://dnb.d-nb.de> abrufbar.

Alle Rechte vorbehalten, insbesondere das Recht der Vervielfältigung, der Verbreitung und der Übersetzung. Das Werk oder Teile davon dürfen ausser in den gesetzlich vorgesehenen Fällen ohne schriftliche Genehmigung des Verlags weder in irgendeiner Form reproduziert (z. B. fotokopiert) noch elektronisch gespeichert, verarbeitet, vervielfältigt oder verbreitet werden.

© Stämpfli Verlag AG Bern · 2022
www.staempfliverlag.com

E-Book ISBN 978-3-7272-2256-6

Über unsere Online-Buchhandlung www.staempflishop.com
ist zudem folgende Ausgabe erhältlich:

Print ISBN 978-3-7272-2255-9

printed in
switzerland



Vorwort zur 7. Auflage

Die vorliegende siebte Auflage ist das Ergebnis einer umfassenden Überarbeitung der letzten Auflage aus dem Jahre 2016. Seither eingetretene Änderungen in Rechtsetzung, Rechtsprechung und Lehre sind bis Ende 2021 nachgeführt.

Das als Lehrbuch konzipierte Werk bleibt in seiner Struktur im Wesentlichen unverändert. Einer bewährten Tradition folgend, vermittelt es eine Gesamtschau über die wesentlichen Themengebiete des öffentlichen Planungs-, Bau- und Umweltschutzrechts. Die Neuauflage berücksichtigt zunächst die am 1.1.2021 in Kraft getretene weitreichende Revision des Enteignungsgesetzes (mit zahlreichen Auswirkungen auf die Spezialgesetzgebung). Zudem galt es, eine Reihe kleinerer Gesetzes- und Verordnungsanpassungen in den Bereichen Raumplanung, Natur- und Heimatschutz sowie Energierecht zu integrieren. Darüber hinaus wurde die neueste, von zahlreichen bedeutenden Leitentscheiden gekennzeichnete Rechtsprechung des Bundesgerichtes systematisch gesichtet, bewertet und immer dort eingearbeitet, wo es für das Verständnis des positiven Rechts sinnvoll erschien. Dazu gehört selbstverständlich auch die Berücksichtigung der diese Vorgänge kritisch oder zustimmend begleitenden Forschung und Lehre. Im Wissen darum, dass das Werk auch in der Praxis geschätzt wird, bildete dabei der Gesichtspunkt der Praxisnähe Leitlinie und Orientierungshilfe zugleich.

Insgesamt ist deshalb auch die vorliegende siebte Auflage vom Bestreben geleitet, PraktikerInnen und Studierenden ein taugliches Arbeits- und Lehrmittel zur Verfügung zu stellen.

Es ist mir ein Anliegen, allen zu danken, die mich bei der Vorbereitung der Neuauflage unterstützt haben. Besondere Erwähnung verdienen an dieser Stelle *BLaw Géraldine Cattilaz*, *BLaw Lara Viviroli* sowie *BLaw Noemie Schaller*, die nacheinander als Unterassistentinnen am Projekt der Neuauflage beteiligt waren. Dabei haben sie die Literatur- und Gesetzesverzeichnisse durchforstet und an der Sichtung und der Zusammenstellung der umfangreichen Gerichts- und Verwaltungspraxis tatkräftig mitgewirkt. Zu grossem Dank bin ich auch meinem sehr geschätzten Kollegen *Prof. Dr. Bernhard Waldmann* verpflichtet, der es neben seinen vielfältigen Aufgaben auf sich genommen hat, den Entwurf der Neuauflage einer kritischen Durchsicht zu unterziehen. Seine fachlich fundierten Bemerkungen waren mir nicht nur eine wertvolle Hilfe, sondern stellten gleichzeitig sicher, dass vor lauter Bäumen der Wald nicht aus dem Blickfeld verschwand. Dem Stämpfli Verlag AG (und insbesondere Herrn *Thomas Hirt*) danke ich für die wiederum angenehme Zusammenarbeit bei der Vorbereitung und Herausgabe dieser siebten Auflage des Lehrbuches.

März 2022

Peter Hänni

V

Vorwort zur 4. Auflage

Das bisher von den Autoren Leo Schürmann und Peter Hänni gemeinsam verfasste Lehrbuch ist im Rahmen der vorliegenden vierten Auflage einer umfassenden Überarbeitung unterzogen worden. Die Totalrevision der Bundesverfassung sowie verschiedene bedeutende Gesetzesrevisionen haben eine Neubearbeitung und Erweiterung unumgänglich gemacht. Die Systematik folgt indessen der bewährten Struktur der dritten Auflage: Der erste Teil befasst sich mit den verfassungsrechtlichen Grundlagen der Thematik. Gegenstand des stark überarbeiteten zweiten Teils bilden die konkreten gesetzlichen Regelungen mitsamt den eingetretenen Entwicklungen in der Gerichts- und Verwaltungspraxis hinsichtlich der zentralen Bereiche des Planungs-, Bau- und Umweltrechts. Dabei wird u.a. der Revision von Art. 24 RPG, dem neuen Erschliessungsrecht und den neuen umweltrechtlichen Regelungen die gebührende Aufmerksamkeit geschenkt. Bedeutende Änderungen erfuhren auch die Kapitel Koordination und Rechtsschutz. Ein besonderes Augenmerk galt dabei den neuen Koordinationsbestimmungen im Zusammenhang mit bundesrechtlich geregelten Infrastrukturvorhaben. Im dritten Teil zum Enteignungs- und Entschädigungsrecht wurden hauptsächlich die neueren Entwicklungen aus der Praxis aufgenommen. Wie in der letzten Auflage hat sich der Autor der Herausforderung gestellt, aus der fast unüberblickbaren eidgenössischen und kantonalen Gerichts- und Verwaltungspraxis diejenigen Entscheide auszuwählen, deren Einarbeitung sich aus dogmatischen und praktischen Gründen sowie ihrem didaktischen Wert aufdrängt. Mit der vorliegenden Auflage hat sich der Autor weiterhin bemüht, die ursprüngliche Zielsetzung des Lehrbuchs zu wahren; nämlich PraktikerInnen und Studierenden gleichermaßen ein taugliches Arbeits- und Lehrmittel zur Verfügung zu stellen.

Als neu allein verantwortlicher Autor möchte ich zunächst Herrn Prof. Dr. Leo Schürmann danken für das in mich gesetzte Vertrauen. Der nun vollzogene Übergang stellt aber keinen Bruch mit der von ihm begründeten Grundkonzeption des Werkes dar: Diese hat sich im Gegenteil als durchaus anpassungsfähig erwiesen, was für den Weitblick des Erstverfassers und die strukturellen Stärken seines ursprünglichen Ansatzes spricht.

Sodann danke ich herzlich meinen beiden Mitarbeitern, Herrn lic. iur. Marco Scruzzi und Herrn lic. iur. Adrian Walpen, die beide mit grossem Einsatz und bemerkenswerter Präzision die Einarbeitung der Gerichts- und Verwaltungspraxis sowie das Erstellen von Rohentwürfen besorgten. Bei den unumgänglichen Korrekturarbeiten haben ferner Frau lic. iur. Nadine Mannhart sowie Frau cand. iur. Gabriela Stierli wesentliche Beiträge zum Gelingen der Neubearbeitung geleistet. Der Stämpfli Verlag AG danke ich für die wiederum angenehme Zusammenarbeit bei der Vorbereitung und Herausgabe dieser vierten Auflage des Lehrbuches.

Januar 2002

Peter Hänni

Vorwort zur 3. Auflage

Die vorliegende dritte Auflage stellt eine vollständige Überarbeitung der Vorauflage dar und erscheint nun als «Planungs-, Bau- und besonderes Umweltschutzrecht». Mit dieser neuen Titelgebung wird der in den letzten zehn Jahren eingetretenen Rechtsentwicklung auf Bundes- und Kantonsebene Rechnung getragen, ist doch einerseits das Planungsrecht im Vergleich zum Baupolizeirecht stärker in den Vordergrund getreten und können andererseits planungs- und baurechtliche Fragen heute nur noch durch eine Integration des inzwischen sehr stark angewachsenen Umweltschutzrechts befriedigend bewältigt werden. Neben dieser strukturellen Anpassung an die Gesetzeslandschaft soll die Neuauflage die Möglichkeit eines einfachen und zuverlässigen Zugangs zum neuesten Stand von Lehre und Rechtsprechung schaffen. Dabei haben sich die Autoren insbesondere der Herausforderung gestellt, aus der fast unüberblickbaren eidgenössischen und kantonalen Gerichts- und Verwaltungspraxis diejenigen Entscheide auszuwählen, deren Einarbeitung sich nach der dogmatischen und praktischen Bedeutung sowie ihres didaktischen Werts aufdrängt. Darüber hinaus wurde die Systematik mit Blick auf die Studierenden gründlich überarbeitet. Geblieben ist aber die ursprüngliche Zielsetzung des Lehrbuches, indem Praktikern und Studierenden gleichermaßen ein taugliches Arbeits- und Lehrmittel zur Verfügung gestellt werden soll.

Am Gelingen der vorliegenden Überarbeitung hat Herr lic. iur. Bernhard Waldmann durch kompetente und engagierte Mitarbeit wesentlichen Anteil. Die vorbereitende Redaktion lag in seinen Händen, wobei sich insbesondere die Sichtung der umfangreichen Gerichts- und Verwaltungspraxis als überaus hilfreich erwies. Daneben hat er das Erstellen der Literaturangaben, des Gesetzes- und des Stichwortverzeichnisses sowie die technische Vorbereitung des druckfertigen Manuskripts besorgt. An dieser letzten Phase war auch Herr lic. iur. Hanspeter Pfenninger massgeblich mitbeteiligt. Bei Korrekturarbeiten haben ausserdem die Herren cand. iur. Thimo Sturny und cand. iur. Jost Huwyler mitgewirkt. Ihnen allen sind wir zu grossem Dank verpflichtet.

Einen besonderen Dank schulden wir auch dem Hochschulrat der Universität Freiburg, der durch einen substanziellen Beitrag – der in überaus unbürokratischer Weise bereitgestellt wurde – die Inangriffnahme der Neubearbeitung überhaupt erst ermöglicht hat, galt es doch für die anfallenden zusätzlichen Personalkosten aufzukommen. Schliesslich danken wir dem Verlag Stämpfli AG für die gute Zusammenarbeit bei der Vorbereitung und Herausgabe dieser dritten Auflage des Lehrbuches.

November 1994

L. Sch./P.H.

Vorwort zur 1. Auflage

Die vorliegende Veröffentlichung beruht auf einer Vorlesung, die der Verfasser seit Jahren an der Universität Freiburg hält, sodann auf seiner Expertentätigkeit für die eidgenössische Raumplanungsgesetzgebung und schliesslich auf praktischen Erfahrungen an der Spitze eines öffentlichrechtlichen Planungsverbandes.

Die Publikation ist in allen Teilen als Lehrbuch konzipiert; sie soll erste Kenntnisse über den Gegenstand vermitteln und das Sichzurechtfinden in diesem weitläufigen Gebiete erleichtern. In den letzten Jahren hat das Bau- und Planungsrecht stark an Bedeutung gewonnen und ist juristisch und politisch zu einem wichtigen Thema geworden. Da es sich nach wie vor zumeist um kantonales Recht handelt, ist die Bearbeitung, vor allem auch der kantonalen Praxis, aufwendig und Zeit raubend. Die Beschränkung auf die Grundzüge des kantonalen Rechtes und auf die neueren Erlasse, vor allem der Kantone Zürich und Solothurn, war unerlässlich.

Herr Dr. Christian Furrer, Adjunkt bei der Bundeskanzlei, Bern, war dem Verfasser, gleich wie beim «Wirtschaftsverwaltungsrecht», in überaus schätzenswerter Weise behilflich. Er hat die Abschnitte über die formelle Enteignung und den Rechtsschutz vorbereitet und redigiert, hat die Literaturangaben zusammengestellt, das Stichwortverzeichnis angefertigt und die Korrekturfahnen mitgelesen. Der Verfasser ist ihm zu herzlichem Dank verpflichtet. Herr Dr. Hans Flury, Chef des Rechtsdienstes des Bau-Departementes des Kantons Solothurn, hat kritische Bemerkungen zum Manuskript beigetragen, was dankbar anerkannt sei.

Für die Reinschrift des Manuskriptes waren meine früheren Mitarbeiterinnen beim Sitz Bern der Schweizerischen Nationalbank verdienstvoll besorgt.

Februar 1981

L. Sch.

Inhaltsübersicht

Vorwort zur 7. Auflage	V
Vorwort zur 4. Auflage	VI
Vorwort zur 3. Auflage	VII
Vorwort zur 1. Auflage	VIII
Inhaltsverzeichnis	XI
Literaturhauptverzeichnis	XXIX
Schweizerische Literatur	XXIX
Ausländische Literatur	XXXII
Abkürzungsverzeichnis	XXXV
Verzeichnis der Bundeserlasse	XLI
Verzeichnis der kantonalen Planungs- und Bauvorschriften	XLV
Teil I: Grundlagen	1
1. Kapitel: Thematik und Verfassungslage	3
§ 1 <i>Gegenstand und Problematik</i>	4
§ 2 <i>System des Verfassungsrechts</i>	8
2. Kapitel: Die Eigentumsfreiheit	15
§ 3 <i>Gegenstand und Inhalt der Eigentumsfreiheit</i>	16
§ 4 <i>Die Institutsgarantie</i>	30
§ 5 <i>Die Bestandesgarantie</i>	35
§ 6 <i>Entzug und Beschränkung des Eigentums</i>	36
Teil II: Planungs- und Baurecht	59
3. Kapitel: Das Planungsrecht	61
§ 7 <i>Gegenstand und Problematik</i>	66
§ 8 <i>Der Plan als Rechtsinstitut</i>	97
§ 9 <i>Der Richtplan</i>	125
§ 10 <i>Der Nutzungsplan</i>	153
§ 11 <i>Das weitere planungsrechtliche Instrumentarium</i>	260
4. Kapitel: Das Landumlegungs- und Erschliessungsrecht	281
§ 12 <i>Gegenstand und Problematik</i>	282
§ 13 <i>Die Landumlegung</i>	285
§ 14 <i>Das Erschliessungsrecht</i>	297
§ 15 <i>Entschädigungsfragen</i>	324

5. Kapitel: Das Baupolizeirecht	329
§ 16 <i>Begriff und Inhalt des Baupolizeirechts</i>	331
§ 17 <i>Das materielle Baupolizeirecht</i>	334
§ 18 <i>Das formelle Baupolizeirecht</i>	363
§ 19 <i>Baupolizeirecht und Entschädigung</i>	392
6. Kapitel: Das Umweltrecht	399
§ 20 <i>Der Umweltschutz</i>	403
§ 21 <i>Der Natur- und Heimatschutz</i>	456
§ 22 <i>Die Waldgesetzgebung</i>	484
§ 23 <i>Der Gewässerschutz</i>	497
7. Kapitel: Koordinationsfragen	513
§ 24 <i>Problematik und Lösungsansätze</i>	514
§ 25 <i>Bundesrechtliche Verfahren und Koordination</i>	529
8. Kapitel: Der Rechtsschutz im Planungs- und Baurecht	571
§ 26 <i>Der Rechtsschutz auf kantonaler Ebene</i>	573
§ 27 <i>Der Rechtsschutz auf Bundesebene</i>	603
Teil III: Enteignung und Entschädigung	623
9. Kapitel: Die formelle Enteignung	625
§ 28 <i>Gegenstand und Problematik</i>	626
§ 29 <i>Das Verfahren</i>	641
10. Kapitel: Die materielle Enteignung	659
§ 30 <i>Der Begriff</i>	660
§ 31 <i>Das Verfahren</i>	698
11. Kapitel: Die Entschädigung	701
§ 32 <i>Die Grundsätze der Entschädigung</i>	703
§ 33 <i>Die Entschädigung bei formeller und materieller Enteignung im Einzelnen</i>	716
Sachregister	743

Inhaltsverzeichnis

Vorwort zur 7. Auflage	V
Vorwort zur 4. Auflage	VI
Vorwort zur 3. Auflage	VII
Vorwort zur 1. Auflage	VIII
Inhaltsübersicht	IX
Inhaltsverzeichnis	XI
Literaturhauptverzeichnis	XXIX
Schweizerische Literatur	XXIX
Ausländische Literatur	XXXII
Abkürzungsverzeichnis	XXXV
Verzeichnis der Bundeserlasse	XLI
Verzeichnis der kantonalen Planungs- und Bauvorschriften	XLV

Teil I: Grundlagen 1

1. Kapitel: Thematik und Verfassungslage 3

§ 1 <i>Gegenstand und Problematik</i>	4
I. Vom Bau- zum Planungsrecht	4
II. Entstehung der Bodenrechtsartikel	6
III. Kantonales Bodenrecht	7
§ 2 <i>System des Verfassungsrechts</i>	8
I. Zuständigkeiten des Bundes	8
II. Zuständigkeiten der Kantone	11

2. Kapitel: Die Eigentumsfreiheit 15

§ 3 <i>Gegenstand und Inhalt der Eigentumsfreiheit</i>	16
I. Die Eigentumsgarantie als Freiheitsrecht	16
II. Die Bestimmung des Inhalts und der Schranken durch Verfassung und Gesetz	19
1. Die Verfassungsbestimmung von Art. 26 BV	19
2. Das übrige Verfassungs- und Gesetzesrecht	21
III. Der Geltungsbereich der Eigentumsgarantie	23
1. Die Schutzobjekte	23
a) Vermögenswerte Privatrechte	24
b) Wohlerworbene Rechte	25
2. Die Träger der Eigentumsgarantie	26
3. Das Verhältnis zu anderen Verfassungsgrundsätzen	27
IV. Die Baufreiheit als Ausfluss der Eigentumsfreiheit	28

§ 4	<i>Die Institutsgarantie</i>	30
	I. Der Begriff der Institutsgarantie	30
	II. Der Ermessensspielraum des Gesetzgebers	32
§ 5	<i>Die Bestandesgarantie</i>	35
	I. Der Begriff der Bestandesgarantie	35
	II. Der Adressat der Bestandesgarantie	36
§ 6	<i>Entzug und Beschränkung des Eigentums</i>	36
	I. Grundlagen	36
	II. Das Erfordernis der gesetzlichen Grundlage	37
	1. Das Erfordernis der Gesetzmässigkeit	37
	2. Das Erfordernis der gesetzlichen Grundlage i.e.S.	38
	III. Das Erfordernis des öffentlichen Interesses	41
	1. Das öffentliche Interesse als unbestimmter Rechtsbegriff	41
	a) Ästhetische Interessen	42
	b) Bodenpolitische und wohlfahrtsstaatliche Interessen	42
	c) Sozialpolitische Interessen	44
	d) Positivrechtlich geregelte Interessen	46
	2. Grenzen des öffentlichen Interesses	48
	IV. Das Erfordernis der Verhältnismässigkeit	52
	V. Das Erfordernis der Rechtsgleichheit	55
	VI. Das Erfordernis der Entschädigung bei materieller Enteignung ...	56
Teil II: Planungs- und Baurecht		59
3. Kapitel: Das Planungsrecht		61
§ 7	<i>Gegenstand und Problematik</i>	66
	I. Geschichte des Boden- und Planungsrechts	66
	1. Der Erlass des Bodenrechtsartikel	66
	2. Die Zeit bis zum Erlass des Raumplanungsgesetzes	67
	3. Das Raumplanungsgesetz	68
	a) Die verfassungsrechtlichen Vorgaben gemäss alter und revidierter Bundesverfassung	68
	b) Die Trennung von Bau- und Nichtbaugebiet als Kernpunkt	70
	c) Die weiteren charakteristischen Merkmale	71
	d) Zusammenfassung	73
	4. Seitherige Entwicklung	73
	a) Bis zum Jahre 2000	73
	b) Seit dem Jahre 2001	76
	5. Europäische Raumordnung	78
	6. Raumordnungspolitik der EU	80
	a) Allgemeines	80
	b) Europäisches Raumentwicklungskonzept (EUREK)	83
	c) Schweizerische Beteiligung	85

II.	Das Raumplanungsgesetz als Normensystem	86
1.	Der Gegenstand des Raumplanungsgesetzes	86
2.	Die Mittel des Raumplanungsgesetzes	87
III.	Ziele und Grundsätze der Raumplanung	88
1.	Das Planungsermessen.....	88
2.	Die Planungsgrundsätze.....	89
3.	Die Rechtsnatur der Planungsgrundsätze.....	92
4.	Die praktische Bedeutung der Planungsgrundsätze	93
§ 8	<i>Der Plan als Rechtsinstitut</i>	97
I.	Begriffliche Grundlagen	97
1.	Die Planung	98
2.	Der Raumplan.....	98
3.	Das Planungsrecht	99
II.	Rechts«natur» des Raumplans	100
1.	Die Rechtsnatur des Nutzungsplans.....	100
a)	Das rechtliche Gehör bei Erlass und Änderung von Nutzungsplänen	102
b)	Die materiellen Voraussetzungen von Plan- revisionen	103
c)	Die Anfechtbarkeit von Nutzungsplänen im einzelnen Anwendungsfall	104
d)	Die Legitimation zur Anfechtung von Nutzungs- plänen	105
2.	Die Rechtsnatur des Richtplans	106
a)	Der Richtplan als Rechtsakt.....	107
b)	Der Richtplan als Rechtsakt sui generis.....	107
III.	Funktionen der Raumpläne	109
1.	Funktionen der Richtpläne.....	109
2.	Funktionen der Nutzungspläne	110
3.	Funktionen der Sachpläne.....	110
4.	Verhältnis der verschiedenen Pläne zueinander.....	112
IV.	Planungspflicht und Planänderung.....	113
1.	Die Planungspflicht	113
2.	Die Planänderung.....	118
a)	Die Änderung von Nutzungsplänen.....	119
b)	Die Änderung von Richtplänen	124
§ 9	<i>Der Richtplan</i>	125
I.	Aufgabe und System der Richtplanung.....	125
1.	Richtplanung und Richtplan	126
2.	Nutzungs- und Koordinationsrichtplan.....	126
3.	Richtplan als Konzept und Programm	127
II.	Nutzungsrichtplanung	128
1.	Inhalt.....	128
2.	Planungskriterien	129
a)	Landwirtschaftsgebiete	130
b)	Erholungs- und Schutzgebiete	132

	c) Gefahrengelände.....	134
	d) Siedlungsgebiete.....	134
	e) Verkehr und Versorgung, öffentliche Bauten und Anlagen.....	135
	f) Übriges Gebiet.....	136
	3. Bedeutung der Grundlagen nach Art. 6 RPG.....	136
III.	Koordinationsrichtplanung	137
IV.	Mindestinhalt des Richtplans	138
	1. Der Richtplan als Ergebnisprotokoll.....	138
	2. Form des Richtplans	140
	3. Richtpläne nach kantonalem Recht.....	141
V.	Verbindlichkeit des Richtplans	141
	1. Behördenverbindlichkeit.....	141
	a) Zweck der Behördenverbindlichkeit.....	141
	b) Tragweite der Behördenverbindlichkeit.....	142
	c) Verdeutlichung der Behördenverbindlichkeit im RPG	143
	2. Keine Grundeigentümergebindlichkeit.....	145
VI.	Organisation und Verfahren.....	146
	1. Die Planungspflicht	146
	2. Das Verfahren.....	147
	a) Informationspflichten und Mitwirkungsrechte	147
	b) Die Planfestsetzung	149
	aa) Das kantonale Verfahren	149
	bb) Die Genehmigung durch den Bundesrat.....	150
	3. Anpassung und Überprüfung der Richtpläne.....	152
§ 10	<i>Der Nutzungsplan</i>	153
I.	Begriff und Arten.....	153
	1. Begriff.....	153
	2. Arten.....	153
II.	Aufgabe und System der Nutzungsplanung	155
	1. Die Funktion des Nutzungsplans	155
	2. Die Nutzungszonen.....	155
	3. Die Planungspflicht	158
III.	Bauzone	161
	1. Begriff.....	162
	a) «Bauzone» als bundesrechtlicher Begriff	162
	b) Die massgebenden Begriffskriterien	163
	aa) Eignung (Art. 15 Abs. 4 lit. a)	164
	bb) Die weiteren Voraussetzungen (Art. 15 Abs. 4 lit. b–e).....	168
	2. Rechtliche Überprüfbarkeit der Bauzonengrösse.....	171
	a) Ausmass der Bauzone.....	172
	b) Verlauf der Zonengrenze	172

3.	Die weitere (kantonalrechtliche) Gliederung der Bauzone... 174	174
a)	Wohnzone.....	174
b)	Kernzone.....	179
c)	Gewerbezone	179
d)	Industriezone	180
e)	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen.....	182
IV.	Landwirtschaftszone	184
1.	Wesen der Landwirtschaftszone	185
2.	Die massgebenden Kriterien	187
a)	Eignung.....	187
b)	Landwirtschaftliche Bewirtschaftung und produzierender Gartenbau.....	188
c)	Gesamtinteresse	189
3.	Bauten und Anlagen in der Landwirtschaftszone	190
a)	Bauten und Anlagen für die bodenabhängige Bewirtschaftung.....	190
b)	Bauten und Anlagen zur inneren Aufstockung	194
c)	Bauten und Anlagen, die über eine innere Aufstockung hinausgehen (Intensivlandwirtschafts- zone)	196
d)	Bauten und Anlagen zur Gewinnung von Energie aus Biomasse	198
e)	Bauten und Anlagen für die Haltung und Nutzung von Pferden.....	200
V.	Schutzzonen.....	201
1.	Wesen der Schutzzone	201
2.	Die Schutzzonenobjekte im Einzelnen	202
a)	Gewässer und ihre Ufer	202
b)	Schützenswerte Landschaften	204
c)	Ortsbilder und Denkmäler	205
d)	Lebensräume für schutzwürdige Tiere und Pflanzen	206
3.	Andere geeignete Massnahmen	207
4.	Bauten und Anlagen in Schutzzonen	208
VI.	Weitere Nutzungszonen.....	209
1.	Wald	209
2.	Weiler und Maiensässe	212
3.	Andere Nutzungszonen.....	213
VII.	Verbindlichkeit des Nutzungsplans	214
1.	Der Zusammenhang zwischen Nutzungsplan und Bau- bewilligung	214
2.	Ausnahmen innerhalb der Bauzone	217
3.	Ausnahmen ausserhalb der Bauzone.....	218
a)	Der Geltungsbereich von Art. 24 ff. RPG.....	219
b)	Die erleichterte Ausnahmbewilligung nach Art. 24c RPG (Bestandesgarantie).....	220
aa)	Erneuerung	222

	bb) Teilweise Änderung oder massvolle Erweiterung	223
	cc) Wiederaufbau	226
	c) Die erleichterte Ausnahmegewilligung nach Art. 37a RPG (Bestandesgarantie für gewerbliche Bauten und Anlagen)	228
	d) Die erleichterte Ausnahmegewilligung nach Art. 24a RPG (einfache Umnutzungen)	230
	e) Die erleichterte Ausnahmegewilligung nach Art. 24b RPG (nichtlandwirtschaftliche Nebenbetriebe)	231
	f) Die erleichterte Ausnahmegewilligung nach Art. 24d Abs. 1 i.V.m. Abs. 3 RPG (landwirtschaftsfremde Wohnnutzung)	235
	g) Die erleichterte Ausnahmegewilligung nach Art. 24e RPG (hobymässige Tierhaltung)	238
	h) Die erleichterte Ausnahmegewilligung nach Art. 24d Abs. 2 i.V.m. Abs. 3 RPG (vollständige Zweckänderung)	240
	i) Die Ausnahmegewilligung nach Art. 24 RPG	241
	aa) Standortgebundenheit	242
	bb) Interessenabwägung	247
	j) Die Sonderregelungen nach Art. 39 RPV	249
	k) Einschränkende Bestimmungen der Kantone (Art. 27a RPG)	250
	l) Die Zuständigkeit	251
	m) Würdigung der «neuen» Bestimmungen	252
	4. Die Spezialbestimmung von Art. 18a RPG	253
VIII.	Organisation und Verfahren	255
	1. Die Träger der Nutzungsplanung	255
	2. Die Planfestsetzung	257
	a) Informationsrechte und Mitwirkungspflichten	257
	b) Öffentliche Auflage	257
	c) Genehmigung	258
	d) Rechtsmittel	260
§ 11	Das weitere planungsrechtliche Instrumentarium	260
I.	Planungszone	261
II.	Sondernutzungspläne	264
	1. Baulinien	265
	2. Gestaltungspläne	267
	3. Strassenpläne	270
III.	Planungsausgleich	270
	1. Gesetzgeberische Entwicklungen der Rechtsgrundlagen	271
	2. Ausgleich von Vorteilen (Mehrwertabschöpfung)	271
	a) Ausgleich und Mehrwertabschöpfung nach altem Recht	271

b) Ausgleich und Mehrwertabschöpfung nach der RPG-Reform I.....	274
3. Ausgleich von Nachteilen.....	277
4. Entschädigung für enteignungsähnliche Eingriffe	279
4. Kapitel: Das Landumlegungs- und Erschliessungsrecht.....	281
§ 12 <i>Gegenstand und Problematik</i>	282
I. Eignung und Baureife als Bauvoraussetzung	282
1. Eignung.....	282
2. Baureife	282
II. Instrumente zur Herbeiführung von Eignung und Baureife	284
§ 13 <i>Die Landumlegung</i>	285
I. Begriff und Rechtsnatur	285
1. Begriff.....	285
2. Rechtsnatur	286
II. Verfassungsrechtliche Anforderungen.....	287
III. Arten von Landumlegungen	289
1. Die Güterzusammenlegung.....	289
2. Die Baulandumlegung	291
a) Nach kantonalem Recht	292
b) Nach Bundesrecht.....	293
aa) Nach dem Wohneigentumsförderungsgesetz.....	293
bb) Nach dem Raumplanungsgesetz	295
3. Die Grenzberreinigung.....	296
§ 14 <i>Das Erschliessungsrecht</i>	297
I. Begriff und Bedeutung der Erschliessung.....	297
1. Begriff.....	297
2. Bedeutung.....	297
II. Erschliessungsanforderungen.....	300
1. Erschliessungsanforderungen nach RPG	300
2. Erschliessungsanforderungen nach WEG	304
a) Das WEG als <i>lex specialis</i>	304
b) Der Geltungsbereich	305
c) Grob- und Feinerschliessung	306
3. Erschliessungsanforderungen nach kantonalem Recht	306
III. Erschliessungspflicht	307
1. Erschliessungspflicht nach RPG	307
2. Erschliessungspflicht nach WEG.....	310
3. Erschliessungspflicht nach kantonalem Recht	312
IV. Finanzierung	314
1. Beiträge (Vorzugslasten)	314
2. Gebühren	317
V. Erschliessung durch Private und Bevorschussung	320
VI. Rechtsanspruch auf Erschliessung?	322

§ 15	Entschädigungsfragen	324
I.	Entschädigungsfragen bei Landumlegungen	324
II.	Entschädigungsfragen bei der Erschliessung	328
5. Kapitel:	Das Baupolizeirecht	329
§ 16	Begriff und Inhalt des Baupolizeirechts.....	331
I.	Begriff.....	331
II.	Instrumente des Baupolizeirechts	332
III.	Inhalt des Baupolizeirechts	333
IV.	Baupolizeirecht und Eigentumsgarantie	333
§ 17	Das materielle Baupolizeirecht	334
I.	Begriff der Bauten und Anlagen	334
1.	Nach Bundesrecht	334
2.	Nach kantonalem Recht	337
II.	Die baupolizeilichen Vorschriften im Einzelnen	339
1.	Ordnungs-, Gesundheits- und Sicherheitsvorschriften.....	339
a)	Ordnungsvorschriften	339
b)	Gesundheitsvorschriften	342
aa)	Die Generalklauseln	342
bb)	Die öffentlichrechtlichen Immissions- vorschriften.....	342
c)	Sicherheitsvorschriften	344
aa)	Die Generalklauseln	344
bb)	Die technischen Anforderungen	344
cc)	Die Abstandsvorschriften	345
d)	Nutzungsziffern	347
aa)	Die Ausnutzungsziffer	348
bb)	Die Überbauungsziffer	350
cc)	Die Baumassenziffer.....	350
dd)	Die Grünflächenziffer.....	350
e)	Vorschriften zum Energieverbrauch	351
f)	Gemeinschaftliche Anlagen	352
2.	Ästhetikvorschriften	353
a)	Die Generalklauseln.....	353
b)	Spezifische Vorschriften.....	355
c)	Rechtsnatur der Ästhetikvorschriften.....	357
III.	Die Vorschriften über den Zweitwohnungsbau	357
1.	Vorbemerkungen	357
2.	Die Chronologie der Gesetzgebung	358
3.	Die Regelungen nach dem Zweitwohnungsgesetz.....	359
a)	Allgemeine Bestimmungen.....	359
b)	Das Verbot neuer Zweitwohnungen	360
c)	Die Ausnahmen und die Sonderfälle beim Bau neuer Zweitwohnungen	361
d)	Altrechtliche Wohnungen.....	361

§ 18	<i>Das formelle Baupolizeirecht</i>	363
	I. Die Baubewilligung	363
	1. Grundlagen der Bewilligungspflicht	363
	2. Charakteristische Merkmale der Baubewilligung	363
	II. Geltungsbereich der Baubewilligungspflicht	365
	1. Der sachliche Geltungsbereich	365
	2. Der persönliche Geltungsbereich	366
	a) Kantons- und Gemeindebauten	366
	b) Bundesbauten	366
	3. Der zeitliche Geltungsbereich	367
	a) Der Grundsatz	367
	b) Die Rückwirkung	368
	c) Die Vorwirkung	369
	III. Das Baubewilligungsverfahren	371
	1. Überblick	371
	2. Das ordentliche Baubewilligungsverfahren	372
	a) Das Baugesuch	372
	b) Die Behandlung des Baugesuchs durch die Bau-	
	behörde	373
	c) Das Einspracheverfahren	375
	d) Der Bauentscheid	376
	3. Fragen der zeitlichen Geltung der Baubewilligung	378
	a) Das Erlöschen der Baubewilligung	378
	b) Der Widerruf formell rechtskräftiger Bau-	
	bewilligungen	379
	c) Anwendung neuen Rechts auf bestehende Bauten?	381
	4. Der Vorentscheid	382
	5. Die Ausnahmbewilligung	383
	a) Grundlagen	383
	b) Ausgestaltung der Ausnahmbewilligung	385
	c) Behandlung der Ausnahmbewilligungen im RPG	385
	6. Die Behandlung rechtswidriger Bauten	386
	a) Die Kontrollpflichten der Baubehörde	386
	b) Nicht bewilligte Bauten: Der Grundsatz	386
	c) Nicht bewilligte Bauten: Die Ausnahmen	387
	aa) Der Grundsatz der Verhältnismässigkeit	388
	bb) Der Vertrauensschutz	391
§ 19	<i>Baupolizeirecht und Entschädigung</i>	392
	I. Entschädigungslosigkeit als Grundsatz	392
	1. Abgrenzungskriterien	393
	a) Der Polizeibegriff	393
	b) Das Störerprinzip	395
	c) Die Verhältnismässigkeit	395
	2. Würdigung	395
	II. Ausnahmen	396
	III. Sonderfragen	397

6. Kapitel: Das Umweltrecht	399
§ 20 <i>Der Umweltschutz</i>	403
I. Grundlagen	403
1. Die Entwicklung der Umweltschutzgesetzgebung.....	403
2. Die Kompetenzen	405
3. Umweltschutz und Raumplanung	406
II. Die Begrenzung der Umweltbelastung	408
1. Der Schutz vor schädlichen oder lästigen Einwirkungen	408
a) Nach Bundesrecht.....	408
b) Nach kantonalem und kommunalem Recht	412
2. Der Lärmschutz	413
a) Die Zuordnung der Empfindlichkeitsstufen.....	413
b) Der Emissionsschutz.....	416
c) Der Immissionsschutz.....	421
3. Die Luftreinhaltung	426
a) Der Emissionsschutz.....	426
b) Der Immissionsschutz.....	428
4. Der Strahlenschutz.....	431
a) Der Emissionsschutz.....	432
b) Der Immissionsschutz.....	434
5. Abfälle	434
a) Die Abfallplanung	434
b) Die Deponiebewilligung	437
c) Altlasten.....	438
6. Der Bodenschutz.....	440
III. Die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP)	442
1. Der Begriff.....	443
2. Der Geltungsbereich	444
a) Der sachliche Geltungsbereich	444
b) Der zeitliche Geltungsbereich.....	445
3. Die Bestimmung des Leitverfahrens.....	446
4. Die Einzelheiten des Verfahrens.....	447
a) Der UV-Bericht	447
b) Die Beurteilung des UV-Berichts durch die Fach-	
stelle.....	449
c) Die Stellungnahmen anderer Bewilligungs-	
behörden	450
d) Die Prüfung durch die zuständige Behörde	451
e) Der Entscheid	452
f) Die mehrstufige UVP	453
5. Bedeutung und Bewertung der UVP.....	454
§ 21 <i>Der Natur- und Heimatschutz</i>	456
I. Grundlagen	456
1. Der Begriff des Natur- und Heimatschutzes	456
2. Die Kompetenzordnung im Natur- und Heimatschutz-	
recht	457

II.	Natur- und Heimatschutz bei der Erfüllung von Bundes-	458
	aufgaben.....	458
	1. Die Erfüllung von Bundesaufgaben.....	458
	2. Die Schutzobjekte.....	462
III.	Schutz der einheimischen Tier- und Pflanzenwelt.....	465
	1. Der Biotopschutz.....	466
	2. Der Moorschutz.....	470
	3. Der Schutz der Ufervegetation.....	473
	4. Der Schutz nach dem Fischereigesetz.....	474
IV.	Weitere Massnahmen.....	475
V.	Denkmalschutz.....	478
	1. Der Begriff.....	478
	2. Die Kompetenzordnung im Denkmalschutz.....	479
	a) Kantone.....	479
	b) Bund.....	481
	3. Die Denkmalschutzmassnahmen der Kantone.....	481
	a) Planungsrechtliche Massnahmen.....	482
	b) Schutzverordnungen.....	483
	c) Andere geeignete Massnahmen.....	483
§ 22	<i>Die Waldgesetzgebung</i>	484
I.	Grundlagen.....	484
II.	Der Waldbegriff.....	485
	1. Die qualitativen Merkmale.....	485
	2. Das Feststellungsverfahren.....	487
	3. Waldbegriff und Raumplanungsgesetz.....	488
III.	Die Rodung.....	489
	1. Das Rodungsverbot.....	489
	2. Die Ausnahmegewilligung.....	490
	a) Die Voraussetzungen.....	490
	b) Die Zuständigkeit.....	492
	c) Koordinationsprobleme.....	493
	d) Die Geltungsdauer.....	494
	e) Der Rodungersatz.....	494
IV.	Bauten und Anlagen.....	495
	1. Bauten und Anlagen im Wald.....	495
	2. Bauten und Anlagen in Waldesnähe.....	496
§ 23	<i>Der Gewässerschutz</i>	497
I.	Grundlagen.....	497
II.	Reinhaltung der Gewässer.....	499
	1. Das Verunreinigungsverbot.....	499
	2. Kanalisationssystem und Abwasserreinigung.....	501
	a) Generelle Kanalisationsplanung.....	501
	b) Anschlusspflicht.....	502
	c) Gewässerschutz und Baubewilligung.....	503
	3. Gewässerschutzbereiche und Grundwasserschutzzonen.....	504
	4. Umgang mit wassergefährdenden Flüssigkeiten.....	505

III.	Sicherung angemessener Restwassermengen.....	506
IV.	Weitere Schutzmassnahmen	508
	a) Gewässerraum	508
	b) Revitalisierung von Fliessgewässern	510
	c) Andere Schutzmassnahmen	511
7. Kapitel:	Koordinationsfragen.....	513
§ 24	<i>Problematik und Lösungsansätze</i>	<i>514</i>
I.	Ursachen des Problems	514
II.	Bewilligungskonkurrenz als Folge.....	515
III.	Koordination als Antwort	516
	1. Die Feststellung des Koordinationsbedarfs.....	516
	2. Die Lösungsmöglichkeiten	517
	a) Separationsmodell.....	517
	b) Konzentrationsmodell.....	518
	c) Koordinationsmodell	518
IV.	Grundlagen der Koordinationspflicht	519
	1. Materielle Koordinationspflicht.....	519
	a) Rechtliche Grundlagen	519
	b) Geltungsbereich	521
	2. Formelle Koordinationspflicht.....	522
V.	Koordinationsinstrumente	523
	1. Baubewilligungsverfahren und Planung	523
	a) Koordinationsbehörde.....	525
	b) Aufgaben der Koordinationsbehörde	526
	c) Einheitliche Rechtsmittelinstanz.....	527
	2. Die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP).....	527
	3. Der Massnahmenplan	528
§ 25	<i>Bundesrechtliche Verfahren und Koordination</i>	<i>529</i>
I.	Gegenstand und Problematik	529
	1. Die bundesrechtlichen Verfahren	529
	2. Das Bundeskoordinationsgesetz	530
	a) Gegenstand und Regelungsbereich	530
	b) Verfahrenskonzentration.....	531
	c) Ordnungsfristen und Bereinigungsverfahren	533
	3. Das Verhältnis zum Bundesrecht und zum kantonalen Recht.....	534
II.	Eisenbahnen.....	535
	1. Rechtsgrundlagen	535
	2. Die bundesrechtlichen Verfahren	536
	a) Das Plangenehmigungsverfahren.....	537
	b) NEAT-Konzept und Bahn 2000.....	538
	3. Eisenbahnanlagen und Nebenanlagen.....	539
III.	Nationalstrassen	541
	1. Rechtsgrundlagen	541
	2. Das bundesrechtliche Verfahren	542

3.	Das Verhältnis zum kantonalen Recht	544
4.	Die Koordination	545
IV.	Anlagen der Luftfahrt	547
1.	Rechtsgrundlagen	547
2.	Das bundesrechtliche Verfahren	548
3.	Das Verhältnis zum kantonalen Recht	550
4.	Die Koordination	550
V.	Rohrleitungen	552
1.	Rechtsgrundlagen	552
2.	Plangenehmigung und Betriebsbewilligung	553
3.	Das Verhältnis zum kantonalen Recht	554
4.	Die Koordination	555
VI.	Elektrische Anlagen	555
1.	Rechtsgrundlagen	555
2.	Das Plangenehmigungsverfahren	556
3.	Das Verhältnis zum kantonalen Recht	557
4.	Die Koordination	557
VII.	Kernenergie	558
1.	Rechtsgrundlagen	558
2.	Die Kernanlagen	559
	a) Die bundesrechtlichen Verfahren	560
	aa) Die Rahmenbewilligung	560
	bb) Die Bau- und Betriebsbewilligung	561
	b) Das Verhältnis zum kantonalen Recht	563
	c) Die Koordination	563
VIII.	Militärische Anlagen	563
1.	Rechtsgrundlagen	563
2.	Das Plangenehmigungsverfahren	564
3.	Das Verhältnis zum kantonalen Recht	565
4.	Die Koordination	565
IX.	Luftseilbahnen	566
1.	Rechtsgrundlagen	566
2.	Die bundesrechtlichen Verfahren	567
	a) Das Konzessionsverfahren	567
	b) Das Plangenehmigungsverfahren	567
	c) Die Betriebsbewilligung	568
3.	Das Verhältnis zum kantonalen Recht	569
4.	Die Koordination	569
8. Kapitel: Der Rechtsschutz im Planungs- und Baurecht		571
§ 26	<i>Der Rechtsschutz auf kantonaler Ebene</i>	<i>573</i>
I.	Abgrenzungsfragen	574
	1. Privatrecht oder öffentliches Recht?	574
	a) Bauvoraussetzungen des öffentlichen Rechts	574
	b) Einheit der Rechtsordnung	575
	c) Verfahrensrechtliche Zusammenhänge	576

	2. Bundeszuständigkeit oder Zuständigkeit der Kantone?	578
	3. Bundesrecht oder kantonales Recht?	579
	a) Verfügungen und Pläne kantonalen Behörden	579
	b) Verfügungen und Pläne von Bundesbehörden	582
II.	Der Rechtsschutz im Baubewilligungsverfahren	582
	1. Im Rahmen des erstinstanzlichen Bauentscheides	582
	a) Die Einsprache.....	582
	b) Der Bauentscheid.....	583
	2. Im Rahmen des kantonalen Beschwerdeverfahrens	584
	a) Die Anforderungen des RPG	584
	b) Die Anforderungen aufgrund der Justizreform sowie nach Art. 6 Ziff. 1 EMRK.....	586
	c) Der kantonale Instanzenzug	586
	3. Rechtsmittel auf Bundesebene	587
III.	Der Rechtsschutz im Planungsverfahren	587
	1. Der Rechtsschutz in der Richtplanung.....	588
	a) Mitwirkungsrechte bei der Plansetzung.....	588
	b) Kantonale Rechtsmittel gegen Richtpläne?	588
	c) Bundesrechtliche Rechtsmittel gegen Richtpläne?	590
	2. Der Rechtsschutz in der Nutzungsplanung	591
	a) Im Rahmen des erstinstanzlichen Planungs- entscheides.....	592
	aa) Inangasetzung des Verfahrens	592
	bb) Auflage- und Einspracheverfahren	592
	cc) Beschluss über den Nutzungsplan	594
	b) Im Rahmen des kantonalen Beschwerde- und Genehmigungsverfahrens	594
	aa) Die bundesrechtlichen Anforderungen	594
	bb) Die Anforderungen aufgrund der Justizreform sowie nach Art. 6 Ziff. 1 EMRK	598
	c) Rechtsmittel auf Bundesebene.....	598
	d) Akzessorische Anfechtung des Nutzungsplanes	599
IV.	Beschwerdelegitimation.....	600
	1. Beschwerdelegitimation nach kantonalem Recht	601
	2. Bundesrechtliche Minimalvorschriften	601
V.	Koordinationsrechtliche Anforderungen (Art. 33 Abs. 4 RPG)	602
§ 27	<i>Der Rechtsschutz auf Bundesebene</i>	603
I.	Verfügungen von Bundesbehörden.....	603
II.	Verfügungen kantonalen Behörden	604
	1. Die Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegen- heiten	604
	a) Das Anfechtungsobjekt.....	604
	b) Die Kognition	605
	c) Rechtsanwendung und Entscheid	606

2.	Die Beschwerde an das Bundesverwaltungsgericht.....	607
3.	Die subsidiäre Verfassungsbeschwerde	607
III.	Die Beschwerdelegitimation	608
1.	Die Legitimation zur Beschwerde in öffentlich- rechtlichen Angelegenheiten.....	608
a)	Allgemeines Beschwerderecht nach Art. 89 Abs. 1 BGG	608
aa)	Teilnahme am Verfahren (formelle Beschwer).....	608
bb)	Besonders berührt (materielle Beschwer)	609
cc)	Schutzwürdiges Interesse (materielle Beschwer)...	610
dd)	Beschwerdelegitimation Dritter	611
b)	Beschwerderecht von Bundesbehörden nach Art. 89 Abs. 2 lit. a BGG	615
c)	Beschwerderecht von Gemeinden und anderen öffentlich-rechtlichen Körperschaften nach Art. 89 Abs. 2 lit. c BGG	616
d)	Spezialgesetzliche Beschwerderechte nach Art. 89 Abs. 2 lit. d BGG.....	617
2.	Die Legitimation zur Beschwerde an das Bundes- verwaltungsgericht.....	621
3.	Die Legitimation zur subsidiären Verfassungs- beschwerde	622
Teil III: Enteignung und Entschädigung.....		623
9. Kapitel: Die formelle Enteignung.....		625
§ 28	<i>Gegenstand und Problematik.....</i>	626
I.	Entwicklung des Enteignungsrechts	626
II.	Begriff der Enteignung	627
III.	Gegenstand der Enteignung	629
IV.	Enteigner und Enteigneter.....	631
1.	Träger des Enteignungsrechts	631
2.	Enteigneter.....	633
V.	Voraussetzungen der formellen Enteignung	633
1.	Gesetzliche Grundlage.....	634
2.	Öffentliches Interesse	635
3.	Verhältnismässigkeit.....	637
4.	Entschädigung	640
VI.	Heimschlagsrecht (Impropriation)	641
§ 29	<i>Das Verfahren.....</i>	641
I.	Vorbemerkungen	641
1.	Die Teilrevision des EntG vom 18. Juni 2020	641
2.	Das Verwaltungsverfahren	643
3.	Das Schätzungsverfahren.....	644

II.	Die Einzelheiten des Enteignungsverfahrens	645
1.	Das anwendbare Recht.....	645
2.	Die Erteilung des Enteignungsrechts	646
3.	Das Enteignungsverfahren nach revidiertem Enteignungsgesetz.....	647
a)	Das Kombinierte Enteignungsverfahren.....	647
b)	Das Selbständige Enteignungsverfahren.....	649
4.	Das Einigungs- und das Schätzungsverfahren	651
5.	Der Vollzug	653
III.	Sonderfragen.....	655
1.	Der Enteignungsvertrag	655
2.	Das Rückforderungsrecht	656
10. Kapitel: Die materielle Enteignung		659
§ 30	<i>Der Begriff</i>	660
I.	Entwicklung des Begriffs.....	660
1.	Die Rechtsprechung des Bundesgerichts als Grundlage.....	660
2.	Das positive Recht	661
II.	Begriffselemente	663
1.	Besonders schwerer Eingriff.....	663
a)	Auszonung und Nichteinzonung	664
aa)	Die Auszonung (Rückzonung).....	665
bb)	Die Nichteinzonung	666
b)	Abzonung	669
c)	Umzonung	673
d)	Dauer des Eingriffs.....	673
2.	Sonderopfer	674
a)	Abgrenzung zum besonders schweren Eingriff	675
b)	Abgrenzung zum entschädigungslosen Eingriff	676
c)	Abgrenzung zu Art. 8 und 9 BV	678
3.	Eignung der Grundstücke	680
a)	Die massgebenden Faktoren	680
b)	Die Gewichtung der verschiedenen Faktoren	681
aa)	Rechtliche Faktoren	681
bb)	Tatsächliche Faktoren.....	684
cc)	Überbauungsabsicht.....	686
c)	Zusammenfassung	687
4.	Grenzen der Typisierung	687
III.	Sonderfragen.....	689
1.	Massgebender Zeitpunkt.....	689
2.	Überlagerung von Eigentumsbeschränkungen.....	690
3.	Heimchlags- und Ausdehnungsrecht	691
4.	Verjährung	693
5.	Verzinsung.....	694
6.	Verzicht	696

7. Rücknahme der Eigentumsbeschränkung	696
8. Schuldner	697
9. Gläubiger	697
§ 31 <i>Das Verfahren</i>	698
I. Die Rechtmässigkeit des Eingriffs	698
II. Das Entschädigungsverfahren	698
1. Das Enteignungsschätzungsverfahren	698
2. Die bundesrechtlichen Rechtsmittel	699
11. Kapitel: Die Entschädigung	701
§ 32 <i>Die Grundsätze der Entschädigung</i>	703
I. Der Grundsatz der vollen Entschädigung	704
II. Entschädigungsbemessung	707
1. Die Bemessungsgrundsätze	707
2. Die einzelnen Bemessungselemente	708
a) Der Verkehrswert	708
b) Der Minderwert	710
c) Die Inkonvenienzen	711
d) Der subjektive Schaden als Gesamtschaden	712
III. Verzinsung	713
1. Bei formeller Enteignung	713
2. Bei materieller Enteignung	713
IV. Nachträgliche Entschädigung	714
V. Rückforderung der Entschädigung	714
1. Bei formeller Enteignung	714
2. Bei materieller Enteignung	715
§ 33 <i>Die Entschädigung bei formeller und materieller Enteignung</i> <i>im Einzelnen</i>	716
I. Entschädigung bei formeller Enteignung von Grundstücken	716
1. Totalenteignung	716
a) Berechnung des Verkehrswertes	716
b) Möglichkeit der besseren Verwendung	719
c) Vorangehende Eigentumsbeschränkungen	720
d) Minderwert durch Belastung	721
e) Vorübergehende Enteignung	721
2. Teilenteignung	721
a) Körperliche Teilenteignung	722
aa) Berechnung des Schadens	722
bb) Vorteilsausgleichung	723
cc) Entzug faktischer Vorteile; Zufügung faktischer Nachteile	724
b) Rechtliche Teilenteignung	725
aa) Entzug nachbarrechtlicher Befugnisse	725
bb) Belastung mit dinglichen Rechten	730
3. Bewertungszeitpunkt bei formeller Enteignung	731

II.	Entschädigung bei materieller Enteignung von Grundstücken	732
1.	Materielle Enteignung als Teilenteignung	732
2.	Berechnung des Schadens.....	733
3.	Vorteilsausgleichung	734
4.	Inkonvenienzen.....	734
5.	Abzug für entschädigungslos hinzunehmende Eigentumsbeschränkungen	734
6.	Entschädigung als Folge	735
7.	Bewertungszeitpunkt bei materieller Enteignung	735
III.	Entschädigung bei Enteignung von anderen vermögens- werten Rechten	736
1.	Beschränkte dingliche Rechte.....	737
a)	Dienstbarkeiten	737
b)	Pfandrechte und Grundlasten.....	738
2.	Obligatorische Rechte.....	738
a)	Miet- und Pachtrechte	738
b)	Kaufs-, Vorkaufs- und Rückkaufsrechte.....	739
3.	Immaterialgüterrechte.....	739
4.	Vermögenswerte öffentlichrechtliche Ansprüche.....	740
a)	Vermögenswerte Beamtenansprüche	740
b)	Konzessionen.....	741
c)	Ehehaften (vorbestandene Rechte)	741

Sachregister	743
---------------------------	------------

Literaturhauptverzeichnis

Soweit sich die zitierte Literatur nicht zu Beginn der betreffenden Kapitel findet, sind die Angaben im nachfolgenden Literaturhauptverzeichnis zu konsultieren.

Schweizerische Literatur

AEMISEGGER, HEINZ/MOOR, PIERRE/RUCH, ALEXANDER/TSCHANNEN, PIERRE (Hrsg.): Praxiskommentar RPG: Nutzungsplanung, Zürich 2016 (zit. AUTOR, Praxiskommentar RPG Bd. 1, Art.); *id.*: Praxiskommentar RPG: Bauen ausserhalb der Bauzone, Zürich 2017 (zit. AUTOR, Praxiskommentar RPG Bd. 2, Art.); *id.*: Praxiskommentar RPG: Richt- und Sachplanung, Interessenabwägung, Zürich 2019 (zit. AUTOR, Praxiskommentar RPG Bd. 3, Art.); *id.*: Praxiskommentar RPG: Baubewilligung, Rechtsschutz und Verfahren, Zürich 2020 (zit. AUTOR, Praxiskommentar RPG Bd. 4, Art.); AUBERT, JEAN-FRANÇOIS: *Traité de droit constitutionnel suisse*, 2 Bände, Neuchâtel/Paris 1967; *id.*: *Supplément* 1967-1982, Neuchâtel 1982 (zit. AUBERT, *Supplément*); AUBERT, JEAN-FRANÇOIS/EICHENBERGER, KURT/MÜLLER, JÖRG PAUL/RHINOW, RENÉ A./SCHINDLER, DIETRICH (Hrsg.): *Kommentar zur Bundesverfassung der Schweizerischen Eidgenossenschaft vom 29. Mai 1874*, Basel/Bern/Zürich (zit. AUTOR, Art.); AUBERT, JEAN-FRANÇOIS/MAHON, PASCAL: *Petit commentaire de la Constitution fédérale de la Confédération suisse du 18 avril 1999*, Zürich 2003; BAUMANN, ANDREAS/VAN DEN BERGH, RALPH/GOSSWEILER, MARTIN/HÄUPTLI, CHRISTIAN/HÄUPTLI-SCHWALLER, ERICA/SOMMERHALDER FORESTIER, VERENA: *Kommentar zum Baugesetz des Kantons Aargau*, Bern 2013 (zit. AUTOR, Art.); BIAGGINI, GIOVANNI: *Bundesverfassung der Schweizerischen Eidgenossenschaft*, 2. Aufl., Zürich 2017; BIAGGINI, GIOVANNI ET AL. (Hrsg.): *Fachhandbuch Verwaltungsrecht, Expertenwissen für die Praxis*, Zürich 2015; BIAGGINI, GIOVANNI/LIENHARD, ANDREAS/SCHOTT, MARKUS/UHLMANN, FELIX: *Wirtschaftsverwaltungsrecht des Bundes*, 6. Aufl., Basel 2016; BOVAY, BENOÎT: *Procédure administrative*, 2. Aufl., Bern 2015 (zit. BOVAY, *Procédure*); BOVAY, BENOÎT/DIDISHEIM, RAYMOND/SULLIGER, DENIS/THONNEY, THIERRY: *Droit fédéral et vaudois de la construction*, 4. Aufl., Basel 2010; BOVAY, BENOÎT/SULLIGER, DENNIS/PFEIFFER, LAURENT: *Aménagement du territoire, droit public des constructions et permis de construire, protection de l'environnement*, in: RDAF 2018, S. 105 ff.; DUBEY, JACQUES: *Droits fondamentaux*, 2 Bde., Basel 2017; EHRENZELLER, BERNHARD/SCHINDLER, BENJAMIN/SCHWEIZER, RAINER J./VALLENDER, KLAUS A. (Hrsg.): *Die Schweizerische Bundesverfassung, Kommentar*, 3. Aufl., Zürich/St. Gallen 2014 (zit. AUTOR, *St. Galler Kommentar BV*, Art.); FELDGES, VERA/BARTHE, CAROLINE: *Raumplanungs- und Baurecht*, in: *Neues Handbuch des Staats- und Verwaltungsrechts des Kantons Basel-Stadt*, 2. Aufl., Basel 2008, S. 767 ff.; GEISER, THOMAS/WOLF, STEPHAN (Hrsg.): *Basler Kommentar Zivilgesetzbuch II, Art. 457–977 ZGB, Art. 1–61 SchlT ZGB*, 6. Aufl., Basel 2019 (zit. AUTOR, *Basler Kommentar ZGB*, Art.); GIACOMETTI, ZACCARIA: *Das Staatsrecht der schweizerischen Kantone*, Zürich 1941, Nachdruck 1979 (zit. GIACOMETTI); *id.*: *Allgemeine Lehren des rechtsstaatlichen Verwaltungsrechts*, Zürich 1960 (zit. GIACOMETTI, *Verwaltungsrecht*); GRIFFEL, ALAIN: *Raumplanungs- und Baurecht*, 3. Aufl., Zürich 2017; GRIFFEL, ALAIN/LINIGER, HANS ULRICH/RAUSCH, HERIBERT/THURNHERR, DANIELA (Hrsg.): *Fachhandbuch öffentliches Baurecht, Expertenwissen für die Praxis*, Zürich 2016 (zit. AUTOR, *Fachhandbuch öffentliches Bau-*

recht); GRIFFEL ALAIN/RAUSCH HERIBERT: Kommentar zum Umweltschutzgesetz, Ergänzungsband zur 2. Auflage, Zürich 2011 (zit. GRIFFEL/RAUSCH, Art.); GRISEL, ANDRÉ: *Traité de droit administratif*, 2 Bände, Neuchâtel 1984; HÄFELIN, ULRICH/MÜLLER, GEORG/UHLMANN, FELIX: *Allgemeines Verwaltungsrecht*, 8. Aufl., Zürich/St. Gallen 2020; HÄFELIN, ULRICH/HALLER, WALTER/KELLER, HELEN/THURNHERR, DANIELA: *Schweizerisches Bundesstaatsrecht*, 10. Aufl., Zürich/Basel/Genf 2020; HALLER, WALTER/KARLEN, PETER: *Raumplanungs-, Bau- und Umweltrecht*, Bd. 1: Grundlagen, Raumplanungsrecht, Baurecht, 3. Aufl., Zürich 1999 (zit. HALLER/KARLEN); *id.*: *Rechtsschutz im Raumplanungs- und Baurecht*, Neubearbeitung des vierten Teils der zweiten Auflage des Raumplanungs- und Baurechts, Zürich 1998 (zit. HALLER/KARLEN, Rechtsschutz); HÄNER, ISABELLE/LIENHARD, ANDREAS/TSCHANNEN, PIERRE/UHLMANN, FELIX/VOGEL, STEFAN: *Ausgewählte Gebiete des Bundesverwaltungsrechts*, 8. Aufl., Basel 2014; HÄNNI, PETER/STÖCKLI, ANDREAS: *Schweizerisches Wirtschaftsverwaltungsrecht*, Bern 2013; HESS, HEINZ/WEIBEL, HEINRICH: *Das Enteignungsrecht des Bundes*, Kommentar zum Bundesgesetz über die Enteignung, zu den verfassungsrechtlichen Grundlagen und zur Spezialgesetzgebung des Bundes, 2 Bände, Bern 1986; KAPPELER, RUDOLF: *Die baurechtliche Regelung bestehender Gebäude*, Das postfinite Baurecht, Zürich 2001; KARLEN, PETER: *Schweizerisches Verwaltungsrecht*, Gesamtdarstellung unter Einbezug des europäischen Kontextes, Zürich 2018; KELLER, PETER M./ZUFFEREY, JEAN-BAPTISTE/FAHRLÄNDER, KARL LUDWIG (Hrsg.): *Kommentar zum NHG*, ergänzt um Erläuterungen zu JSG und BGF, 2. Aufl., Zürich/Basel/Genf 2019 (zit. AUTOR, Art. N); KIENER, REGINA/KÄLIN, WALTER/WYTTENBACH, JUDITH: *Grundrechte*, 3. Aufl., Bern 2018; KÖLZ, ALFRED: *Intertemporales Verwaltungsrecht*, in: ZSR 1983 II, S. 105 ff.; KÖLZ, ALFRED/HÄNER, ISABELLE/BERTSCHI, MARTIN: *Verwaltungsverfahren und Verwaltungsrechtspflege des Bundes*, 3. Aufl., Zürich 2013; LENDI, MARTIN: *Grundriss einer Theorie der Raumplanung*, 3. Aufl., Zürich 1996 (zit. LENDI); LENDI, MARTIN/ELSASSER, HANS: *Raumplanung in der Schweiz*, Eine Einführung, 3. Aufl., Zürich 1991; LUDWIG, PETER/STALDER, BEAT: *Öffentliches Baurecht*, in: Müller, Markus/Feller, Reto (Hrsg.), *Bernisches Verwaltungsrecht*, 3. Aufl., Bern 2021; MALINVERNI, GIORGIO/HOTTELIER, MICHEL/HERTIG RANDALL, MAYA/FLÜCKIGER, ALEXANDRE: *Droit constitutionnel suisse*, Volume I: L'Etat, Volume II: Les droits fondamentaux, 4. Aufl., Bern 2021; MARTENET, VINCENT/DUBEY, JACQUES (Hrsg.): *Constitution fédérale*, 2 Bde., Basel 2021 (zit. AUTOR, Commentaire romand CF); MEIER-HAYOZ, ARTHUR (zit. MEIER-HAYOZ): *Berner Kommentar zum schweizerischen Zivilgesetzbuch*, Bd. IV: Das Sachenrecht, 1: Das Eigentum, Teilbd. 1: Systematischer Teil und allgemeine Bestimmungen, Art. 641–654 ZGB, 5. Aufl., Bern 1981; *id.*: Teilbd. 2: Das Grundeigentum I, Art. 655–679 ZGB, Unveränderter Nachdruck der 3. Aufl., enthält Supplément 1974, Bern 1974; *id.*: Teilbd. II, Das Grundeigentum II, Art. 680–701 ZGB, 3. Aufl., Bern 1975; MOOR, PIERRE/BELLANGER, FRANÇOIS/TANQUEREL, THIERRY: *Droit administratif*, Bd. 3: L'organisation des activités administratives, Les biens de l'Etat, 2. Aufl., Bern 2018; MOOR, PIERRE/FLÜCKIGER, ALEXANDRE/MARTENET, VINCENT: *Droit administratif*, Bd. 1: Les fondements, 3. Aufl., Bern 2012; MOOR, PIERRE/POLTIER, ETIENNE: *Droit administratif*, Bd. 2: Les actes administratifs et leur contrôle, 3. Aufl., Bern 2011; MÜLLER, JÖRG PAUL/SCHEFER, MARKUS: *Grundrechte in der Schweiz*, 4. Aufl., Bern 2008; MÜNCH, PETER/KARLEN, PETER/GEISER, THOMAS (Hrsg.): *Beraten und Prozessieren in Bausachen*, Basel/Genf/München 1998; NIGGLI, MARCEL ALEXANDER/ÜBERSAX, PETER/WIPRÄCHTIGER, HANS/KNEUBÜHLER, LORENZ (Hrsg.): *Basler Kommentar zum Bundesgerichtsgesetz*, 3. Aufl., Basel 2018 (zit. AUTOR, BSK BGG, Art.); RHINOW, RENÉ/SCHEFER, MARKUS/UEBERSAX, PETER: *Schweizerisches Verfassungsrecht*, 3. Aufl., Basel 2016; RHINOW, RENÉ A./SCHMID, GERHARD/BIAGGINI, GIOVANNI/UHLMANN, FELIX: *Öffentliches Wirtschaftsrecht*,

XXX