

# Inhaltsübersicht

	Vorwort.....	V
	Autorenverzeichnis .....	VII
	Inhaltsverzeichnis .....	XV
	Abkürzungsverzeichnis.....	LXVII
	Allgemeines Literaturverzeichnis .....	LXXXVII
	 <b>Titel und Ingress .....</b>	 <b>1</b>
	<i>1. Einleitung.....</i>	<i>4</i>
§ 1	<b>Zweck.....</b>	<b>4</b>
§ 2	<b>Verhältnismässigkeit .....</b>	<b>14</b>
§ 3	<b>Mitwirkung der Bevölkerung .....</b>	<b>19</b>
§ 4	<b>Einwendungsverfahren und Rechtsschutz .....</b>	<b>43</b>
§ 5	<b>Fristen, Kosten .....</b>	<b>97</b>
§ 6	<b>Begriffe .....</b>	<b>112</b>
§ 7	<b>Bezeichnungen von Personen .....</b>	<b>121</b>
§ 7a	<b>Programm- bzw. Leistungsvereinbarungen mit dem Bund.....</b>	<b>122</b>
	<i>2. Die Raumentwicklung .....</i>	<i>128</i>
	<b>Vorbemerkungen zu «2. Die Raumentwicklung», §§ 8–31 .....</b>	<b>128</b>
	<i>2.1. Kantonale Raumentwicklung .....</i>	<i>152</i>
	<b>Vorbemerkungen zu §§ 8 f. ....</b>	<b>152</b>
§ 8	<b>Inhalt der Richtplanung.....</b>	<b>223</b>
§ 9	<b>Verfahren der Richtplanung.....</b>	<b>237</b>
§ 10	<b>Kantonale Nutzungspläne .....</b>	<b>256</b>
	<i>2.2. Regionale Zusammenarbeit bei der Raumentwicklung .....</i>	<i>291</i>
§ 11	<b>Aufgaben der regionalen Planungsverbände.....</b>	<b>291</b>
§ 12	<b>Beiträge des Kantons .....</b>	<b>301</b>
§ 12a	<b>Regionale Sachpläne .....</b>	<b>303</b>
	<i>2.3. Kommunale Raumentwicklung.....</i>	<i>374</i>
	<i>2.3.1. Planungspflicht .....</i>	<i>374</i>
§ 13	<b>Grundsatz.....</b>	<b>374</b>
§ 14	<b>Ersatzvornahme .....</b>	<b>401</b>
	<i>2.3.2. Allgemeine Nutzungsplanung (Zonenplanung) .....</i>	<i>406</i>
§ 15	<b>Ausscheidung von Nutzungszonen.....</b>	<b>406</b>
§ 15a	<b>Bedingte Einzonungen und Umzonungen .....</b>	<b>443</b>
	<i>2.3.3. Sondernutzungsplanung (Erschliessungs- und Gestaltungsplanung) .....</i>	<i>448</i>
	<b>Vorbemerkungen zu §§ 16 bis 21 BauG.....</b>	<b>448</b>
§ 16	<b>Erschliessung.....</b>	<b>461</b>

§ 17	<b>Erschliessungsplan</b> .....	468
§ 21	<b>Gestaltungsplan</b> .....	474
	2.3.4. <i>Verfahren</i> .....	482
§ 23	<b>Vorprüfung und Beratung</b> .....	482
§ 24	<b>Einwendungsverfahren</b> .....	488
§ 25	<b>Beschluss</b> .....	498
§ 26	<b>Verwaltungsbeschwerde</b> .....	507
§ 27	<b>Genehmigung</b> .....	518
§ 28	<b>Verwaltungsgerichtsbeschwerde</b> .....	527
	2.4. <i>Plansicherung</i> .....	535
§ 29	<b>Planungszonen</b> .....	535
§ 30	<b>Bausperre</b> .....	551
§ 31	<b>Anrechnung von Fristen</b> .....	558
	3. <i>Baureife und Erschliessung</i> .....	561
§ 32	<b>Baureife</b> .....	561
§ 33	<b>Erschliessung durch die Gemeinde</b> .....	580
§ 34	<b>Beiträge und Gebühren von Grundeigentümern</b> .....	586
§ 35	<b>Verfahren</b> .....	606
	<b>Vorbemerkungen zu den §§ 36 und 37</b> .....	613
§ 36	<b>Erschliessung bei Bevorschussung durch Grundeigentümer</b> .....	622
§ 37	<b>Erschliessung durch Grundeigentümer</b> .....	624
§ 38	<b>Benutzung der durch Grundeigentümer erstellten Erschliessungsanlagen</b> .....	627
	4. <i>Nutzungs-, Bau- und Schutzvorschriften</i> .....	633
	4.1. <i>Schutz von Natur und Heimat, Landschaft, Ortsbildern und Kulturgütern</i> .....	633
§ 40	<b>Natur-, Heimat- und Ortsbildschutz</b> .....	633
§ 40a	<b>Ökologischer Ausgleich</b> .....	658
§ 40b	<b>Schutz der Kulturgüter</b> .....	666
§ 41	<b>Materialabbau</b> .....	670
§ 42	<b>Einordnung von Bauten und Anlagen</b> .....	674
§ 43	<b>Ausgediente Fahrzeuge</b> .....	683
	4.2. <i>Bauten und Anlagen ausserhalb Bauzonen</i> .....	693
§ 44	<b>Baubewilligung mit Entfernungsaufgabe</b> .....	693
§ 45	<b>Weilerzone</b> .....	699
	4.3. <i>Abstände, Höhe und Ausnutzung</i> .....	706
§ 46	<b>Verdichtung</b> .....	706
§ 47	<b>Grenz- und Gebäudeabstände</b> .....	710
§ 48	<b>Waldabstand</b> .....	721
§ 49	<b>Bauhöhe</b> .....	730
§ 50	<b>Nutzungsziffern</b> .....	738

§ 50a	Harmonisierung der Baubegriffe.....	756
§ 51	Abweichende Vorschriften .....	756
	4.4. Beschaffenheit.....	766
§ 52	Allgemeine Anforderungen .....	766
§ 53	Vorkehrungen für Behinderte.....	785
§ 54	Spielplätze.....	794
	4.5. Massnahmen zur Gestaltung des Verkehrsablaufs .....	801
§ 54a	Kommunaler Gesamtplan Verkehr.....	801
§ 54b	Parkleitsystem .....	812
§ 55	Pflicht zur Erstellung von Parkfeldern .....	814
§ 56	Parkfelderanzahl und Gestaltung.....	828
§ 57	Sicherung der Zweckbestimmung .....	838
§ 58	Ersatzabgabe.....	841
	4.6. Baubewilligung .....	849
§ 59	Bewilligungspflicht.....	849
§ 60	Baugesuch.....	882
§ 61	Vereinfachtes Verfahren .....	933
§ 62	Vorentscheid.....	938
§ 63	Zustimmung und Bewilligung anderer Behörden .....	943
§ 64	Koordination, Verfahren.....	947
§ 65	Geltungsdauer und vorzeitiger Baubeginn .....	953
§ 66	Ergänzende Vorschriften .....	958
	4.7. Ausnahmen.....	960
§ 67	Voraussetzungen für die Bewilligung von Ausnahmen.....	960
§ 67a	Erleichterte Ausnahmebewilligung im Unterabstand von Strassen.....	969
	4.8. Altrechtliche Bauten und Anlagen.....	973
§ 68	Kantonale Besitzstandsgarantie.....	973
§ 69	Kantonale rechtliche Ausnahmen für Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen .....	986
	5. Landumlegung und Grenzbereinigung.....	989
§ 72	Begriff und Zweck .....	989
§ 73	Einleitung des Verfahrens.....	997
§ 74	Durchführung des Verfahrens.....	1001
§ 75	Veränderungsverbot .....	1004
§ 76	Grundsätze der Landzuteilung.....	1007
§ 77	Geldausgleich und Entschädigung.....	1016
§ 78	Rechtsschutz.....	1019
§ 79	Kosten .....	1022
	6. Strassen.....	1027
	6.1. Einleitung.....	1027
§ 80	Begriff und Bestandteile .....	1027

§ 81	<b>Eigentum</b> .....	1037
§ 82	<b>Nationalstrassen</b> .....	1043
§ 83	<b>Kantonsstrassen</b> .....	1045
§ 84	<b>Gemeindestrassen</b> .....	1050
§ 85	<b>Radrouten und Wanderwege</b> .....	1054
	<i>6.2. Zuständigkeiten und Finanzierung</i> .....	1060
§ 86	<b>Zuständigkeit für den Bau</b> .....	1060
§ 87	<b>Finanzierung</b> .....	1063
§ 87a	<b>Versorgungsrouten</b> .....	1068
§ 88	<b>Beiträge von Grundeigentümern</b> .....	1069
§ 89	<b>Beiträge anderer Gemeinden</b> .....	1071
§ 90	<b>Kreuzungen, Über- und Unterführungen</b> .....	1076
§ 91	<b>Entwässerung</b> .....	1080
	<i>6.3. Projektierung und Ausführung</i> .....	1083
§ 92	<b>Beschaffenheit</b> .....	1083
§ 93	<b>Festsetzung in Nutzungsplänen</b> .....	1089
§ 94	<b>Generelle Projekte</b> .....	1093
§ 95	<b>Strassenbauprojekte</b> .....	1096
§ 96	<b>Koordination</b> .....	1106
	<i>6.4. Unterhalt</i> .....	1108
§ 97	<b>Grundsatz</b> .....	1108
§ 98	<b>Winterdienst</b> .....	1116
§ 99	<b>Unterhaltungspflicht</b> .....	1121
§ 100	<b>Ergänzende Vorschriften</b> .....	1124
	<i>6.5. Verwaltung und Benutzung</i> .....	1126
§ 101	<b>Verwaltung</b> .....	1126
§ 102	<b>Gemeingebrauch</b> .....	1143
§ 103	<b>Bewilligungspflichtige Benutzung</b> .....	1149
§ 104	<b>Erlaubnis</b> .....	1155
§ 105	<b>Verleihung</b> .....	1160
§ 106	<b>Bauten</b> .....	1165
§ 107	<b>Beschmutzung, Beschädigung</b> .....	1167
§ 108	<b>Verkehrsunterbrechungen</b> .....	1172
	<i>6.6. Öffentliche Strassen und benachbartes Grundeigentum</i> .....	1176
§ 109	<b>Grundsatz</b> .....	1176
§ 110	<b>Duldungspflichten der Anstösser</b> .....	1184
§ 111	<b>Abstände</b> .....	1191
§ 112	<b>Bestehende Bauten und Anlagen</b> .....	1199
§ 113	<b>Zugänge, Zufahrten</b> .....	1202

7. Gewässer .....	1209
<b>Vorbemerkungen zu §§ 114 bis 128</b> .....	1209
7.1. Einleitung .....	1213
§ 114 <b>Begriff</b> .....	1213
§ 115 <b>Ausschluss des Erwerbs privater Rechte</b> .....	1218
§ 116 <b>Eigentum</b> .....	1220
7.2. Beschaffenheit .....	1225
§ 117 <b>Grundsatz</b> .....	1225
§ 118 <b>Wasserhaushalt im Siedlungsgebiet</b> .....	1231
§ 119 <b>Eindolungen von Gewässern</b> .....	1233
7.3. Bau und Unterhalt .....	1238
§ 120 <b>Bau</b> .....	1238
§ 121 <b>Unterhalt</b> .....	1246
§ 122 <b>Finanzierung</b> .....	1249
7.4. Verwaltung und Benutzung .....	1251
§ 123 <b>Verwaltung</b> .....	1251
§ 124 <b>Benutzung</b> .....	1253
7.5. Öffentliche Gewässer und benachbartes Grundeigentum .....	1256
§ 125 <b>Grundsatz</b> .....	1256
§ 126 <b>Duldungspflichten der Anstösser</b> .....	1258
§ 127 <b>Abstände</b> .....	1262
§ 128 <b>Bestehende Bauten und Anlagen</b> .....	1269
8. Die öffentlichen Gebäude des Kantons .....	1270
§ 129 <b>Bau- und Raumstellungspflicht</b> .....	1270
9. Enteignung .....	1275
9.1. Grundlagen und Arten der Enteignung .....	1275
9.1.1. Formelle Enteignung .....	1275
<b>Vorbemerkungen zu den §§ 130–137 (Formelle Enteignung)</b> .....	1275
§ 130 <b>Geltungsbereich</b> .....	1277
§ 131 <b>Zwecke</b> .....	1286
§ 132 <b>Enteignungstitel</b> .....	1291
§ 133 <b>Gegenstand</b> .....	1296
§ 134 <b>Ausdehnung</b> .....	1299
§ 135 <b>Zueignung</b> .....	1304
§ 136 <b>Verzicht</b> .....	1307
§ 137 <b>Rückübertragung</b> .....	1311
9.1.2. Materielle Enteignung .....	1316
§ 138 <b>Begriff</b> .....	1316
§ 139 <b>Entschädigungspflichtiges Gemeinwesen</b> .....	1327
§ 140 <b>Umwandlung in formelle Enteignung</b> .....	1329
§ 141 <b>Rückerstattung</b> .....	1332

9.2. Entschädigung .....	1334
Vorbemerkungen zu den §§ 142–147 (Entschädigung).....	1334
§ 142 Arten .....	1336
§ 143 Bemessung bei Entzug oder Beschränkung des Eigentums .....	1344
§ 144 Bemessung bei Enteignung von Dienstbarkeiten und persönlichen Rechten .....	1344
§ 145 Ansprüche von Grundpfand-, Grundlast- und Nutznießungsberechtigten .....	1344
§ 146 Auszahlung der Entschädigung .....	1367
§ 147 Rechtserwerb .....	1371
9.3. Organisation und Verfahren .....	1373
9.3.1. Allgemeines .....	1373
§§ 148–149 .....	1373
§ 148 Spezialverwaltungsgericht .....	1373
§ 149 Organisations- und Verfahrensvorschriften .....	1373
9.3.2. Verfahren der formellen Enteignung.....	1378
§ 150 Vorbereitende Handlungen .....	1378
§ 151 Verfahrenseinleitung .....	1381
§ 152 Eingaben der Betroffenen .....	1386
§ 153 Einigungsverhandlung, Einigungsvertrag .....	1391
§ 154 Entscheid .....	1395
§ 155 Nachträgliche Forderungen .....	1398
§ 156 Enteignungsbann .....	1401
§ 157 Vorzeitige Besitzeinweisung.....	1404
9.3.3. Verfahren der materiellen Enteignung.....	1408
§ 158 Entscheid über Pflicht zur Entschädigung .....	1408
10. Verwaltungszwang und Verwaltungsstrafe .....	1412
§ 159 Verwaltungszwang.....	1412
§ 160 Verwaltungsstrafen.....	1454
§ 161 Verhältnis zum Verwaltungszwang.....	1460
§ 162 Strafverfahren.....	1464
11. Schluss- und Übergangsbestimmungen.....	1469
§ 163 Anmerkung von Eigentumsbeschränkungen.....	1470
§ 164 Inkrafttreten.....	1476
§ 164a Ausführungsbestimmungen .....	1477
§ 165 Ausführung von Bundesrecht .....	1478
§ 166 Aufhebung bisheriges Recht .....	1480
§ 167 Änderung bisheriges Recht .....	1481
§ 168 Wirkung auf bestehende Pläne .....	1482
§ 169 Übergangsrecht .....	1484
§ 170 Übergangsrecht zur Nutzungsplanung.....	1492
§ 171 Übergangsrecht betreffend NFA .....	1495
Stichwortverzeichnis.....	1497

# Inhaltsverzeichnis

	Vorwort.....	V
	Autorenverzeichnis.....	VII
	Inhaltsübersicht.....	IX
	Abkürzungsverzeichnis.....	LXVII
	Allgemeines Literaturverzeichnis .....	LXXVII
	<b>Titel und Ingress .....</b>	<b>1</b>
	<i>I. Einleitung.....</i>	<i>4</i>
§ 1	<b>Zweck.....</b>	<b>4</b>
	I. Allgemeines .....	5
	A. Zur Entstehungsgeschichte .....	5
	B. Regelungsgegenstand .....	5
	II. Elemente der Norm im Einzelnen .....	6
	A. Zweckerfüllung.....	6
	1. Mittel der Zweckerfüllung.....	7
	2. Anforderungen an die Instrumente.....	7
	3. Ergebnisse der Zweckerfüllung.....	8
	B. Zu verwirklichende Vorgaben .....	8
	1. Betroffene Sachgebiete .....	8
	a. Sachgebiet «Raumentwicklung».....	8
	b. Sachgebiet «Bauwesen» .....	9
	c. Sachgebiet «Umweltschutz».....	10
	2. Zielsetzungen und Grundsätze des Bundesrechts .....	10
	a. Zielsetzungen.....	10
	b. Grundsätze.....	11
	3. Zielsetzungen und Grundsätze der KV.....	12
	4. Leitbilder.....	12
	C. Adressaten .....	13
§ 2	<b>Verhältnismässigkeit .....</b>	<b>14</b>
	I. Zur Entstehungsgeschichte.....	14
	II. Regelungsgegenstand .....	15
	A. Der Grundsatz der Verhältnismässigkeit im Allgemeinen .....	15
	B. Die Verhältnismässigkeit nach § 2 BauG .....	16
	1. Generalklausel mit eingeschränktem Geltungsbereich.....	16
	2. § 2 BauG im Verhältnis zu den entsprechenden Regelungen des übergeordneten Rechts .....	17
	C. Adressaten .....	18
§ 3	<b>Mitwirkung der Bevölkerung .....</b>	<b>19</b>
	I. Allgemeines .....	19
	A. Zur Entstehungsgeschichte .....	19
	B. Regelungsgegenstand .....	22
	1. Vorgaben nach Art. 4 RPG.....	22
	2. Übernahme der Bestimmungen von Art. 4 Abs. 1 und 2 RPG durch § 3 BauG .....	22
	II. Zu § 3 Satz 1 BauG .....	23
	A. Funktion der Information und der Mitwirkung .....	23

B.	Adressaten des Auftrags von § 3 BauG .....	25
C.	Mitwirkungsberechtigte .....	27
D.	Gegenstand der Information und der Mitwirkung .....	27
E.	Information der Bevölkerung .....	30
1.	Form der Information .....	31
2.	Inhalt der Information .....	32
F.	Mitwirkung der Bevölkerung .....	33
1.	Bestandteile der Mitwirkung .....	33
a.	Einflussnahme der Mitwirkungsberechtigten .....	33
b.	Behandlung der Mitwirkungseingaben durch die planende Behörde .....	34
2.	Rechtliche Bedeutung der Mitwirkung .....	35
III.	Zu § 3 Satz 2 BauG .....	37
A.	Gemeinsame Durchführung von Mitwirkungs- und Einwendungsverfahren .....	37
1.	Mitwirkungsverfahren .....	37
2.	Einwendungsverfahren .....	38
3.	Besonderheiten der gemeinsamen Durchführung der beiden Verfahren .....	38
B.	Kriterien für den Entscheid über die gemeinsame Durchführung von Mitwirkungs- und Einwendungsverfahren .....	40
1.	In formeller Hinsicht .....	40
2.	In materieller Hinsicht .....	41
<b>§ 4</b>	<b>Einwendungsverfahren und Rechtsschutz .....</b>	<b>43</b>
I.	Allgemeines .....	45
A.	Zur Entstehungsgeschichte .....	45
1.	Verweis auf die Gesetzgebung über die Verwaltungsrechtspflege (Abs. 1) ....	45
2.	Einwendungsverfahren (Abs. 2) .....	46
3.	Verbandsbeschwerderecht (Abs. 3–6) .....	46
a.	Legitimation der Verbände aus Gewohnheitsrecht .....	46
b.	Verbandsbeschwerderecht im BauG 1993 .....	47
c.	Verbandsbeschwerderecht im BauG .....	48
B.	Regelungsgegenstand .....	50
1.	Abs. 1 .....	50
2.	Abs. 2 .....	50
3.	Abs. 3–6 .....	51
II.	Elemente der Norm im Einzelnen .....	52
A.	Vorschrift allgemeiner Art über das Verfahren (Abs. 1) .....	52
1.	Regelungen in «besonderen Vorschriften» des BauG .....	53
2.	Anwendung der Bestimmungen des VRPG .....	55
B.	Einwendungsverfahren (Abs. 2) .....	57
1.	Rechtsnatur und Funktion der Einwendungen .....	58
2.	Einwendungserhebung und ihre Bedeutung für das Beschwerdeverfahren .....	60
a.	Einwendungsbefugnis .....	60
b.	Einwendungserhebung als Voraussetzung der Beschwerdebefugnis .....	62
aa.	Grundsätzliche Pflicht zur Einwendungserhebung .....	62
bb.	Ausnahmen .....	63
c.	Keine Beschränkung des Streitgegenstandes im Beschwerdeverfahren .....	66
3.	Einwendungsgründe .....	67
a.	Rügen rechtlichen Inhalts .....	67
b.	Rügen tatsächlichen Inhalts .....	68
4.	Einzelne Aspekte des Verfahrens .....	69
a.	Allgemeines .....	69
b.	Schriftlichkeit .....	70
c.	Antrag und Begründung .....	71

d.	Im BauG nicht explizit geregelte Punkte .....	71
aa.	Einreichungsort .....	72
bb.	Einwendungsfrist .....	72
cc.	Bezeichnung der Einwendung .....	73
dd.	Parteistellung des Einwenders .....	73
ee.	Schriftenwechsel .....	74
ff.	Einwendungs- bzw. Einigungsverhandlung .....	75
gg.	Verfahrenskosten .....	76
hh.	Einwendungsentscheid – «erstinstanzlicher»/«ergehender» Entscheid .....	76
aaa.	Nutzungsplanung .....	77
bbb.	Baubewilligungsverfahren .....	77
ccc.	Verfahren betr. Bewilligung von Strassenbauprojekten .....	77
ddd.	Verfahren der formellen Enteignung .....	78
5.	Gleichzeitige Durchführung von Mitwirkungs- und Einwendungsverfahren .....	78
C.	Verbandsbeschwerderecht .....	78
1.	Anwendungsbereiche (Abs. 3) .....	78
a.	Anordnungen im Bereich des Natur- und Heimatschutzes .....	79
aa.	Anordnungen .....	79
bb.	Bereich des Natur- und Heimatschutzes .....	80
b.	Entscheide über die Errichtung und Änderung UVP-pflichtiger Bauten und Anlagen .....	81
aa.	Entscheide .....	81
bb.	Bereich betr. die Errichtung und Änderung UVP-pflichtiger Bauten und Anlagen .....	82
aaa.	Errichtung .....	83
bbb.	Änderung .....	83
c.	Planerische Festsetzungen .....	85
aa.	In Betracht fallende Pläne .....	85
bb.	Inhaltliche Bereiche .....	86
2.	Berechtigte Organisationen (Abs. 3 und 4) .....	87
a.	Gesamtkantonale Organisationen .....	87
b.	Regionale Organisationen .....	88
3.	Öffentlich zugängliches Verzeichnis (Abs. 5) .....	89
4.	«Eintretensvoraussetzungen» der berechtigten Organisationen (Abs. 6) .....	90
a.	Verfolgen von rein ideellen Zwecken .....	91
b.	Bereich der Rügen seit mindestens zehn Jahren Gegenstand des statutarischen Zwecks .....	92
c.	Zuständiges Organ .....	92
d.	Vertretung durch Unterorganisationen .....	93
e.	Formelle Beschwer .....	93
f.	Vereinbarungen zwischen Gesuchstellern und Organisationen .....	93
g.	Vorzeitiger Baubeginn .....	94
h.	Verfahrenskosten .....	95
§ 5	<b>Fristen, Kosten</b> .....	97
I.	Allgemeines .....	97
A.	Zur Entstehungsgeschichte .....	97
1.	Behandlungsfristen (Abs. 1) .....	98
2.	Kostenregelung (Abs. 2) .....	99
3.	Schadenersatzklausel (Abs. 3) .....	100
B.	Regelungsgegenstand .....	101
II.	Elemente der Norm im Einzelnen .....	102
A.	Behandlungsfristen (Abs. 1) .....	102

1.	Allgemeines .....	102
2.	Vorgaben RPG .....	102
3.	Wirkungen der Fristen.....	103
4.	Gegenwärtige Situation im Aargau .....	104
B.	Kostenregelung (Abs. 2).....	104
C.	Schadenersatzklausel (Abs. 3) .....	106
1.	Allgemeines .....	106
2.	Rechtsmissbrauch und Widerrechtlichkeit .....	106
3.	Verschulden .....	108
4.	Spezialfall: Entschädigungsvereinbarungen .....	108
5.	Kostenvorschuss.....	110
<b>§ 6</b>	<b>Begriffe</b> .....	112
I.	Der Begriff der Bauten und Anlagen.....	112
A.	Die Entwicklung der «Bauten» .....	112
B.	Bauten und Anlagen nach Art. 22 Abs. 1 RPG .....	113
C.	Anlagen nach Art. 7 Abs. 7 USG.....	114
D.	Das Verhältnis von § 6 BauG zum Bundesrecht .....	114
II.	Kantonale Anwendung und die einzelnen Beispiele.....	114
A.	Anknüpfungen im BauG.....	114
B.	Gebäude und gebäudeähnliche sowie alle weiteren, künstlich hergestellten und mit dem Boden fest verbundenen Objekte (lit. a).....	115
C.	Strassen, Parkplätze, Pisten, Gleise und dergleichen (lit. b) .....	116
D.	Fahrnisbauten: Hütten, Buden, Baracken, Kioske, Waren- und andere Automaten, Schaukästen und dergleichen (lit. c).....	116
E.	Wohnwagen, die länger als zwei Monate auf dem gleichen Grundstück abgestellt werden (lit. d) .....	117
F.	Steinbrüche, Kies- und andere Gruben (lit. e).....	117
G.	Terrainveränderungen von mehr als 80 cm Höhe oder von grosser flächenhafter Ausdehnung (lit. f).....	117
H.	Ablagerungen und Deponien (lit. g).....	119
I.	Freizeit- und andere Anlagen mit erheblichen Auswirkungen auf Umwelt und Umgebung (lit. h) .....	119
<b>§ 7</b>	<b>Bezeichnungen von Personen</b> .....	121
I.	Zur Entstehungsgeschichte .....	121
II.	Regelungsgegenstand .....	121
<b>§ 7a</b>	<b>Programm- bzw. Leistungsvereinbarungen mit dem Bund</b> .....	122
I.	Allgemeines .....	122
A.	Zur Entstehungsgeschichte .....	122
B.	Regelungsgegenstand .....	124
II.	Elemente der Delegationsnorm im Einzelnen.....	125
A.	Numerus clausus der Vereinbarungen .....	125
B.	Gegenstand der Vereinbarungen.....	125
C.	Umfang der Kompetenz des RR .....	126
2.	Die Raumentwicklung .....	128
	<b>Vorbemerkungen zu «2. Die Raumentwicklung», §§ 8–31</b> .....	128
I.	Grundlagen des Raumplanungsrechts auf Bundesebene.....	129
A.	Die verfassungsrechtliche Grundlage des RPG in der BV .....	129
1.	Art. 22 <sup>quater</sup> aBV.....	129
2.	Art. 34 <sup>sexies</sup> aBV.....	129
3.	Art. 41, 75, 108 und 147 BV .....	129
B.	Das RPG als Konkretisierung des Verfassungsauftrags.....	130

II.	Verweise zur Geschichte des schweiz. Raumplanungsrechts .....	133
III.	Begriff und Zweck der Raumplanung .....	134
	A. Begriff .....	134
	1. Zum Begriffselement «Planung» .....	134
	2. Zum Begriffselement «Raum» .....	134
	B. Zweck .....	135
IV.	Das RPG – eine Grundsatzgesetzgebung .....	136
V.	Die RPV – die Ausführungsverordnung zum RPG .....	140
VI.	Planungsgrundsätze .....	141
VII.	Kant. Recht .....	143
	A. Allgemeines .....	143
	B. Kant. Ausführungsrecht .....	144
	1. Notwendiges Ausführungsrecht .....	144
	a. Unmittelbares kant. Ausführungsrecht .....	144
	b. Mittelbares kant. Ausführungsrecht .....	145
	2. Fakultatives Ausführungsrecht .....	145
	C. Bundesrechtskonformität des kant. Ausführungsrechts .....	145
VIII.	Das Planungsrecht im Aargau .....	146
	A. Vor Inkrafttreten des RPG .....	146
	B. Nach Inkrafttreten des RPG .....	147
IX.	Zum Inhalt von «2. Die Raumentwicklung» des BauG im Überblick .....	148
	A. Allgemeines .....	148
	B. Zu den vier Abschnitten 2.1.–2.4. ....	149
	1. «2.1. Kantonale Raumentwicklung» (§§ 8–10 BauG) .....	149
	2. «2.2. Regionale Zusammenarbeit bei der Raumentwicklung» (§§ 11–12a BauG) .....	149
	3. «2.3. Kommunale Raumentwicklung» (§§ 13–28 BauG) .....	150
	4. «2.4. Plansicherung» (§§ 29–31 BauG) .....	150
	2.1. Kantonale Raumentwicklung .....	152
	<b>Vorbemerkungen zu §§ 8 f.</b> .....	152
I.	Einleitende Bemerkungen .....	154
II.	Richtplan bzw. Richtplanung nach RPG und RPV .....	155
	A. Begriffe .....	155
	1. Richtplan .....	155
	2. Richtplanung .....	156
	B. Funktion des Richtplans .....	157
	1. Koordinationsrichtplan .....	158
	2. Nutzungsrichtplan .....	159
III.	Entstehung des Richtplans .....	160
	A. Erarbeitung der Grundlagen .....	161
	1. Allgemeines .....	161
	a. Begriff und Funktion der Grundlagen .....	161
	b. Anforderungen an den Inhalt der Grundlagen .....	162
	c. Anforderungen an die Form der Grundlagen .....	164
	d. Zuständigkeit und Verfahren der Grundlagenerstellung .....	165
	2. Planungen über die einzelnen Sachbereiche (Art. 6 Abs. 2 und 3 RPG bzw. Art. 6 Abs. 2 und 3 RPG 2012) .....	166
	a. Allgemeines .....	166
	aa. Begriff und Funktion der Sachbereichsplanungen .....	166
	bb. Anforderungen an den Inhalt der Sachbereichsplanungen .....	167
	cc. Kriterien der Sachbereichsplanungen .....	167
	dd. Zusätzliche kant. Sachbereiche .....	168

b.	Planungen nach Art. 6 Abs. 2 RPG bzw. Art. 6 Abs. 2 RPG 2012 .....	168
c.	Planungen nach Art. 6 Abs. 3 RPG bzw. Art. 6 Abs. 3 RPG 2012 .....	168
3.	Zu berücksichtigende Planungen anderer Planungsträger (Art. 6 Abs. 4 RPG).....	170
4.	Grundzüge der anzustrebenden räumlichen Entwicklung (Art. 6 Abs. 1 RPG).....	171
a.	Begriff und Funktion der Grundzüge.....	171
b.	Inhalt und Form der Grundzüge.....	172
5.	Aufhebung von Art. 6 Abs. 1 RPG mit der RPG-Revision 2012.....	172
B.	Zusammenarbeit der Behörden (Art. 7 RPG).....	173
1.	Beteiligte Behörden.....	174
2.	Gegenstand der Zusammenarbeit .....	175
3.	Aus der Zusammenarbeit sich ergebende Pflichten.....	176
a.	Pflicht zur Information .....	176
b.	Pflicht zur Lösungssuche und zur Interessenabwägung.....	176
c.	Pflicht zur Rechenschaftsablage .....	177
4.	Bereinigungsverfahren nach Art. 7 Abs. 2 RPG.....	177
5.	Zusammenarbeit mit dem benachbarten Ausland (Art. 7 Abs. 3 RPG).....	177
C.	Erster Richtplanentwurf.....	178
D.	Mitwirkung.....	178
1.	Allgemeines .....	178
2.	Die zur Mitwirkung Berechtigten.....	179
a.	Bevölkerung (Art. 4 Abs. 2 RPG).....	179
b.	Mitwirkungsberechtigte nach Art. 10 Abs. 2 RPG .....	179
aa.	Gemeinden und andere Träger raumwirksamer Aufgaben .....	180
bb.	Beschwerdeberechtigte Umwelt-, Natur- und Heimatschutz- organisationen .....	180
3.	Art und Umfang der Mitwirkung .....	181
a.	In Bezug auf die Bevölkerung (Art. 4 Abs. 2 RPG).....	182
b.	In Bezug auf die Mitwirkungsberechtigten nach Art. 10 Abs. 2 RPG .....	183
aa.	Gemeinden und andere Träger raumwirksamer Aufgaben .....	183
bb.	Beschwerdeberechtigte Umwelt-, Natur- und Heimatschutz- organisationen .....	184
E.	Zweiter Richtplanentwurf.....	184
F.	Die Planfestsetzung .....	185
IV.	Inhalt und Form des Richtplans.....	185
A.	Allgemeines .....	185
B.	Inhalt des Richtplans.....	186
1.	Bis zur RPG-Revision 2012 .....	186
2.	RPG-Revision 2012 .....	188
3.	Gegenstand der Bindungswirkung .....	190
4.	Wesentliche Ergebnisse der Richtplanung (Art. 5 Abs. 1 RPV).....	190
a.	Raumbezogene Ergebnisse .....	190
b.	Ergebnisse der Richtplanung .....	191
c.	«Wesentliche» Ergebnisse.....	192
5.	Konzeptioneller und programmatischer Aussagegehalt des Richtplans .....	193
a.	Konzept .....	193
b.	Programm .....	194
6.	Gliederung der Richtplaninhalte.....	194
a.	Gliederung in formeller Hinsicht .....	195
aa.	Festsetzungen .....	195
bb.	Zwischenergebnisse.....	196
cc.	Vororientierungen .....	197
b.	Gliederung in materieller Hinsicht.....	197

C.	Form des Richtplans .....	198
1.	Wiedergabe einzelner Plangeschäfte .....	199
2.	Richtplankarte .....	199
3.	Richtplantext .....	200
D.	Richtplanapparat .....	201
1.	Ausgangslage (Art. 6 Abs. 4 RPV) .....	202
2.	Erläuterungen (Art. 7 RPV) .....	203
3.	Übersicht über die Grundlagen .....	203
V.	Verbindlichkeit und Änderung des Richtplans .....	203
A.	Allgemeines .....	204
1.	Begriff und Funktion der Behördenverbindlichkeit .....	204
2.	Rechtsnatur des Richtplans .....	205
B.	Verbindlichkeit des Richtplans .....	207
1.	Gegenstand .....	207
2.	Zeitpunkt des Eintritts .....	208
3.	Adressaten .....	208
a.	Funktionales Kriterium: «Erfüllung raumwirksamer Aufgaben» .....	209
b.	Organisationsrechtliches Kriterium: «Behörden» .....	209
aa.	Behörden des Bundes .....	210
bb.	Behörden des Kantons .....	210
aaa.	Der GR .....	210
bbb.	Der RR .....	211
ccc.	Kant. Verwaltung .....	211
ddd.	Überkommunale Planungsorganisationen .....	212
eee.	Gemeinden .....	212
4.	Dimension der Verbindlichkeit .....	213
a.	In rechtlicher Hinsicht .....	213
b.	In sachlicher Hinsicht .....	213
c.	In zeitlicher Hinsicht .....	215
5.	Verhältnis Richtplan – Nutzungsplan im Besonderen .....	215
a.	Keine rechtliche Präjudizierung des Nutzungsplans durch den Richtplan .....	216
b.	Rückwirkungen des Nutzungsplans auf den Richtplan .....	217
c.	Keine rechtserheblichen faktischen Vorwirkungen des Richtplans auf den Nutzungsplan .....	217
C.	Änderung des Richtplans .....	218
1.	Anpassung .....	218
a.	Gesetzliche Anpassungsgründe .....	218
aa.	Veränderte Verhältnisse .....	219
bb.	Neue Aufgaben .....	219
cc.	Gesamthaft bessere Lösung .....	219
b.	Überwiegen des Änderungsinteresses .....	219
c.	Verfahren .....	220
2.	Planfortschreibung .....	220
3.	Gesamthafte Überprüfung und Überarbeitung .....	222
§ 8	<b>Inhalt der Richtplanung</b> .....	223
I.	Allgemeines .....	224
A.	Zur Entstehungsgeschichte .....	224
B.	Regelungsgegenstand .....	224
1.	Richtplan nach RPG .....	224
2.	Festlegen des Richtplaninhalts .....	225
C.	Begriff und Funktion des Richtplans .....	226

D.	Grundlagen (nach Art. 6 RPG bzw. Art. 6 RPG 2012 und Art. 4 RPV) .....	227
1.	Allgemeines .....	227
2.	Kant. Grundlagen im Besonderen .....	227
E.	Weitere Voraussetzungen für die Aufnahme von Geschäften in den Richtplan.....	228
F.	Form des Richtplans .....	228
G.	Richtplanapparat .....	229
II.	Zu Abs. 1 .....	229
A.	Pflicht zum Erlass des Richtplans .....	229
B.	Zu lit. a .....	230
1.	Übergeordnete kant. Interessen .....	230
2.	Regionale Interessen .....	231
C.	Zu lit. b .....	232
1.	Konzeptioneller Aussagegehalt des Richtplans .....	232
2.	Programmatischer Aussagegehalt des Richtplans .....	232
3.	Gliederung der Richtplaninhalte .....	232
4.	Gemeinwesen .....	233
III.	Zu Abs. 2 .....	233
A.	Vorgeschriebene Sachbereiche .....	233
B.	Sachbereiche im Richtplan 2011 .....	235
<b>§ 9</b>	<b>Verfahren der Richtplanung</b> .....	237
I.	Allgemeines .....	238
A.	Zur Entstehungsgeschichte .....	238
B.	Regelungsgegenstand .....	239
II.	Erstellen des Richtplanentwurfs (Abs. 1) .....	240
A.	Beteiligte Behörden bzw. Verwaltungsstellen .....	240
1.	Der RR .....	240
2.	Die ARE AG .....	241
3.	Die regionalen Planungsverbände .....	241
4.	Die Gemeinden .....	242
5.	Weitere Träger raumwirksamer Aufgaben .....	243
B.	Phasen des Richtplanverfahrens .....	244
1.	Erarbeitung der Grundlagen .....	244
2.	Zusammenarbeit nach Art. 7 RPG .....	244
3.	Vermehrlassung und erster Richtplanentwurf .....	244
4.	Mitwirkung .....	245
5.	Zweiter Richtplanentwurf .....	245
III.	Die Planfestsetzung (Abs. 4) .....	245
A.	Gegenstand des Planbeschlusses .....	245
B.	Zuständigkeit .....	246
C.	Inkrafttreten des Richtplanbeschlusses .....	248
IV.	Verbindlichkeit und Änderung des Richtplans .....	249
V.	Rechtsschutz .....	250
A.	Nach Bundesrecht .....	250
B.	Nach kant. Recht .....	250
1.	Gemäss BauG .....	250
2.	Gemäss VRPG .....	251
a.	Beschwerdebefugnis .....	251
b.	Anfechtungsobjekt .....	252
c.	Beschwerdegründe .....	253
d.	Folge bei Gutheissung einer Beschwerde .....	254
VI.	Abstimmung und Koordination raumwirksamer Tätigkeiten (Abs. 5) .....	254

<b>§ 10</b>	<b>Kantonale Nutzungspläne</b>	256
I.	Allgemeines	258
A.	Zur Entstehungsgeschichte	258
1.	BauG 1971	258
2.	BauG 1993	258
3.	BauG	260
B.	Regelungsgegenstand	261
II.	Elemente der Norm im Einzelnen	262
A.	Nutzungspläne nach RPG	262
B.	Planungsträgerschaft	263
1.	Bez. Erlass und Änderung	263
2.	Bez. Aufhebung	263
a.	Im Allgemeinen	263
b.	Im Besonderen nach Abs. 2	263
C.	Inhalt der kant. Nutzungspläne (Abs. 1)	264
1.	Kant. oder regionale Interessen	264
2.	Gegenstand	266
a.	Schutzzweck	266
b.	Zweck betr. längerfristige Festlegung von Abbaugebieten	267
c.	Zweck betr. Erstellung von öffentlichen Werken	267
D.	Ausarbeiten der Entwürfe (Abs. 3)	268
1.	Federführende Verwaltungsstelle	268
2.	Zusammenarbeit mit den Betroffenen	269
3.	Mitwirkung	270
E.	Öffentliche Auflage (Abs. 5 Satz 1)	270
1.	Zeitpunkt	271
2.	Auflagefrist	271
3.	Publikation	272
a.	Publikationsorgan	272
b.	Inhalt der Publikation	272
aa.	Auflagegegenstand	272
bb.	Mindestinhalt	273
4.	Auflageunterlagen	273
5.	Ergänzende Auflage bei Änderungen am Planentwurf	274
6.	Mängel der öffentlichen Auflage	274
7.	Auflageorte	274
F.	Einwendungsverfahren (Abs. 5 Satz 2)	274
G.	Einwendungsentscheide (Abs. 5 Sätze 3 und 4)	276
1.	Instruktion	276
a.	Im Allgemeinen	276
b.	Prüfung der Einwendungen im Besonderen	276
aa.	Einwendungsbefugnis	276
bb.	Gegenstand der Überprüfung	276
cc.	Einwendungsgründe – Überprüfungsbefugnis	277
2.	Beschlüsse des RR	278
a.	Beschluss über die Einwendungen	278
b.	Beschluss über den Planentwurf	279
3.	Bekanntgabe der Einwendungsentscheide an den GR (Abs. 5 Satz 4)	280
H.	Verhältnis Einwendungsentscheide des RR – Erlassbeschluss des GR (Abs. 5 Satz 4)	281
I.	Erlass der kant. Nutzungspläne (Abs. 6 Satz 1)	281
1.	Beschlüsse des GR	281
2.	Eröffnung der Beschlüsse des GR	283
3.	Inkrafttreten	283

J.	Anfechtung der Beschlüsse des RR und des GR beim VGer (Abs. 6) .....	283
1.	Beschwerdefrist .....	283
2.	Form der Verwaltungsgerichtsbeschwerde .....	284
3.	Verfahren im Übrigen .....	284
4.	Aufschiebende Wirkung im Besonderen .....	284
5.	EMRK .....	285
6.	Beschwerdebefugnis .....	285
a.	Materielle Beschwer .....	285
b.	Formelle Beschwer .....	286
7.	Anfechtungsgegenstand .....	287
a.	Beschlüsse über Erlass, Anpassung oder Aufhebung kant. Nutzungspläne .....	287
b.	Einwendungsentscheide des RR .....	287
8.	Beschwerdegründe – Überprüfungsbefugnis .....	288
9.	Normenkontrolle .....	289
10.	Entscheid des VGer .....	290
2.2.	Regionale Zusammenarbeit bei der Raumentwicklung .....	291
<b>§ 11</b>	<b>Aufgaben der regionalen Planungsverbände .....</b>	<b>291</b>
I.	Allgemeines .....	292
A.	Zur Entstehungsgeschichte .....	292
1.	BauG 1971 .....	292
2.	BauG 1993 .....	293
3.	BauG .....	294
B.	Regelungsgegenstand .....	294
C.	Fehlende gesetzliche Grundlage der regionalen Planungsverbände im BauG .....	295
D.	Übernahme BauG-fremder Aufgaben durch die regionalen Planungs- verbände .....	296
II.	Elemente der Norm im Einzelnen .....	296
A.	Regionale Planungsverbände .....	296
B.	Aufgaben nach Abs. 1 .....	297
1.	Allgemeine Planungsarbeiten .....	297
2.	Abstimmungsauftrag .....	298
a.	Kant. Planungen .....	298
aa.	Richtplanung .....	298
bb.	Kant. Nutzungsplanung .....	298
b.	Regionale Sachplanung .....	298
c.	Kommunale Nutzungsplanungen .....	299
C.	Aufgaben nach Abs. 2 .....	300
<b>§ 12</b>	<b>Beiträge des Kantons .....</b>	<b>301</b>
I.	Zur Entstehungsgeschichte .....	301
II.	Regelungsgegenstand .....	302
<b>§ 12a</b>	<b>Regionale Sachpläne .....</b>	<b>303</b>
I.	Allgemeines .....	305
A.	Zur Entstehungsgeschichte .....	305
B.	Regelungsgegenstand .....	306
C.	Einführung einer neuen Planungsebene .....	307
1.	Planungsträgerschaft .....	307
2.	Planungsperimeter .....	308
3.	Richtplanuntauglichkeit der Ergebnisse der regionalen Sachplanung .....	308
4.	Fazit .....	309
D.	Rechtsgrundlage .....	310

II.	Freiwilligkeit oder Zwang zur Sachplanung?	311
A.	Grammatikalische Auslegung	312
1.	Abs. 1	312
2.	Abs. 2	312
3.	Fazit	313
B.	Historische Auslegung	314
1.	Regelung nach § 9a Vernehmlassungsentwurf	314
2.	Regelung im neuen § 12a BauG	314
a.	Botschaft vom 5. Dezember 2007 des RR (Botsch. I)	315
b.	1. Beratung in der grossrätlichen Kommission (GRKUBV)	316
c.	1. Beratung im GR	317
d.	Botschaft vom 10. Dezember 2008 des RR (Botsch. II)	317
e.	Entwurf von Ausführungsbestimmungen	317
f.	2. Beratung in der grossrätlichen Kommission (GRKUBV)	318
g.	2. Beratung im GR	318
C.	Weitere Auslegungsmethoden	318
1.	Teleologische Auslegung	318
2.	Systematische Auslegung	319
D.	Fazit der Auslegung	319
1.	Im Allgemeinen	319
2.	Im Besonderen	320
III.	Zu Abs. 1	321
A.	Planungsträgerschaft	321
B.	Das Planungsinstrument «regionaler Sachplan»	323
1.	Begriff und Funktion	323
2.	Inhalt	328
a.	Sachbereiche bzw. Sachbereichsgeschäfte	328
b.	Konzeptioneller und programmatischer Aussagegehalt des regionalen Sachplans	329
aa.	Konzept	330
bb.	Programm	331
c.	Verbindliche und nicht verbindliche Bestandteile des regionalen Sachplans	331
3.	Form	332
a.	Sachplankarte	334
b.	Sachplantext	335
IV.	Zu Abs. 2	336
A.	Erlass des regionalen Sachplans durch die Gemeinden	336
1.	Initialisierung der regionalen Sachplanung	336
2.	Verweigerung der Teilnahme an der regionalen Sachplanung	337
3.	Erster regionaler Sachplanentwurf	339
4.	Verabschiedung zuhanden der Mitwirkung	341
5.	Mitwirkung	342
6.	Zweiter regionaler Sachplanentwurf	342
7.	Erlass des regionalen Sachplans	343
B.	Genehmigung des RR und allenfalls des GR	344
1.	Begriff und Funktion der Genehmigung	345
2.	Gegenstand der Genehmigung	346
3.	Prüfung des regionalen Sachplans	346
a.	Genehmigungsunterlagen	346
aa.	Bei Einigkeit der Gemeinden	346
bb.	Bei Uneinigkeit der Gemeinden	347

b.	Formelle Voraussetzungen .....	347
aa.	Verfahren der regionalen Sachplanung.....	347
bb.	Form des regionalen Sachplans .....	348
c.	Inhaltliche Voraussetzungen .....	348
aa.	Rechtmässigkeit und Angemessenheit im Allgemeinen .....	349
aaa.	Bei Sachplanaussagen mit Wirkungen nur auf die Sachplanträger, die sich einig sind .....	350
bbb.	Bei Sachplanaussagen mit Wirkungen auch auf Planungsträger ausserhalb der Sachplanträgerschaft .....	351
ccc.	Bei Sachplanaussagen mit Wirkungen auf Gemeinden, für die ein regionaler Sachplan als verbindlich erklärt werden soll .....	351
bb.	Richtplankonformität im Besonderen .....	352
cc.	Materielle Vorgaben des § 12a BauG im Besonderen .....	352
4.	Genehmigungsverfahren .....	353
a.	Im Allgemeinen .....	353
b.	Vorgehen bei Mängeln eines regionalen Sachplans im Besonderen .....	354
5.	Entscheide des RR und des GR .....	357
a.	Entscheide des RR .....	357
aa.	Zwischenentscheid .....	357
bb.	(Haupt-) Entscheid .....	357
aaa.	Positiver Entscheid .....	357
bbb.	Negativer Entscheid .....	358
b.	«Beschluss» des RR nach Abs. 2 Satz 3 .....	358
c.	Entscheid des GR .....	359
d.	Vorentscheide von RR und GR de lege ferenda .....	360
C.	Inkrafttreten des regionalen Sachplans .....	361
V.	Zu Abs. 3 .....	361
A.	Allgemeine Bemerkungen .....	362
1.	Begriff und Funktion der Behördenverbindlichkeit .....	362
2.	Rechtsnatur des regionalen Sachplans .....	362
B.	Verbindlichkeit des regionalen Sachplans .....	362
1.	Gegenstand .....	362
2.	Zeitpunkt des Eintritts .....	363
3.	Adressaten .....	363
a.	Funktionales Kriterium: «Erfüllen raumwirksamer Aufgaben» .....	363
b.	Organisationsrechtliches Kriterium: «Behörden» .....	363
aa.	Behörden des Bundes .....	364
bb.	Behörden des Kantons .....	364
aaa.	Der GR .....	364
bbb.	Der RR .....	364
ccc.	Kant. Verwaltung .....	365
cc.	Überkommunale Behörden .....	365
dd.	Gemeindebehörden .....	365
4.	Dimension der Verbindlichkeit .....	366
a.	In rechtlicher Hinsicht .....	366
b.	In sachlicher Hinsicht .....	366
c.	In zeitlicher Hinsicht .....	367
5.	Verhältnis regionaler Sachplan – Nutzungsplan im Besonderen .....	368
a.	Grundsatz .....	368
b.	Abweichen vom regionalen Sachplan .....	368
C.	Änderung des regionalen Sachplans .....	369
1.	Voraussetzungen .....	369
2.	Verfahren .....	370

VI.	Rechtsschutz.....	370
A.	Gemäss BauG .....	370
B.	Gemäss VRPG.....	370
1.	Beschwerdebefugnis .....	371
2.	Anfechtungsobjekt .....	372
3.	Beschwerdegründe .....	373
a.	In formeller Hinsicht .....	373
b.	In materieller Hinsicht .....	373
2.3.	Kommunale Raumentwicklung.....	374
2.3.1.	Planungspflicht .....	374
§ 13	<b>Grundsatz</b> .....	374
I.	Allgemeines .....	376
A.	Entstehungsgeschichte.....	376
1.	BauG 1993 .....	376
2.	BauG 2009 .....	377
B.	Regelungsgegenstand .....	377
II.	Generelle Pflicht der Gemeinden (Abs. 1).....	378
A.	Gemeinde als Planungsorgan.....	378
1.	Planungsorgane nach BauG.....	378
2.	Rolle der Gemeinde.....	379
a.	Zuständigkeit für die kommunale Nutzungsplanung .....	379
b.	Weitere Pläne und Richtlinien .....	379
c.	Gemeindeautonomie.....	380
B.	Planungspflicht der Gemeinde.....	381
1.	Generelle Pflicht .....	381
2.	Erlass von Nutzungsplänen .....	381
a.	Nutzungspläne .....	381
aa.	Begriff.....	381
bb.	Rechtsnatur.....	382
cc.	Nutzungsplanbestandteile .....	382
b.	Kategorien von Nutzungsplänen.....	383
c.	Erlass der Nutzungspläne .....	383
aa.	Erstmaliges Erlassen.....	383
bb.	Anpassungen .....	383
d.	Regionale Abstimmung .....	384
aa.	Bedeutung der Vorschrift .....	384
bb.	Bestimmungen mit regionalem Charakter .....	385
aaa.	Richtplan .....	385
bbb.	BauG .....	385
III.	Vorhaben mit wesentlichen Auswirkungen auf die räumliche Ordnung und die Umwelt (Abs. 2).....	386
A.	Die relevanten Vorhaben .....	386
1.	Gesetzgeberische Absichten nach den Gesetzesmaterialien .....	386
2.	Bundesrechtliche Planungspflicht .....	386
3.	Auswirkungen auf die räumliche Ordnung und die Umwelt .....	388
B.	Die besondere Grundlage in einem Nutzungsplan .....	388
IV.	Innere Siedlungsentwicklung (Abs. 2 <sup>bis</sup> ).....	389
A.	Vorbemerkungen .....	389
1.	Genereller Inhalt der Bestimmung .....	389
2.	Weitere Regelungen .....	389
3.	Umsetzung durch die Gemeinden .....	390

B.	Innere Siedlungsentwicklung und Siedlungsqualität.....	390
1.	Innere Siedlungsentwicklung.....	390
a.	Allgemeines.....	390
b.	Verdichtung als bundesrechtliches Erfordernis.....	390
c.	Konkretisierung im Aargau.....	391
d.	Einzonungen.....	391
2.	Siedlungsqualität.....	392
a.	Allgemeines.....	392
b.	Bundesrechtliche Vorgaben.....	392
c.	Konkretisierung im Aargau.....	392
d.	Massnahmen zur Wahrung der Siedlungsqualität.....	393
C.	Abstimmung der Siedlungsentwicklung auf die Kapazitäten des Verkehrsnetzes... ..	393
1.	Allgemeines.....	393
2.	Kapazitäten des Verkehrsnetzes.....	394
a.	Grundsätzliches.....	394
b.	Verkehrsnetz.....	394
c.	Kapazitäten.....	394
d.	Zusammenhang mit der Erschliessung.....	396
V.	Naturgefahren (Abs. 2 <sup>ter</sup> ).....	397
A.	Allgemeines.....	397
B.	Naturgefahren.....	397
C.	Gesetzliche Regelungen.....	398
D.	Festlegung in der Nutzungsplanung.....	399
VI.	Mitwirkung des Kantons (Abs. 3 und 4).....	399
A.	Beiträge (Abs. 3).....	399
B.	Förderung der Abstimmung von Siedlung und Verkehr (Abs. 4).....	399
§ 14	<b>Ersatzvornahme.....</b>	<b>401</b>
I.	Allgemeines.....	401
A.	Hinweise zur Entstehungsgeschichte.....	401
B.	Begriff und Funktion der Ersatzvornahme.....	402
II.	Die Ersatzvornahme nach § 14.....	403
A.	Voraussetzung.....	403
B.	Verfahren.....	404
C.	Die eigentliche Ersatzvornahme.....	404
2.3.2.	<i>Allgemeine Nutzungsplanung (Zonenplanung).....</i>	<i>406</i>
§ 15	<b>Ausscheidung von Nutzungszonen.....</b>	<b>406</b>
I.	Allgemeines.....	408
A.	Entstehungsgeschichte.....	408
1.	BauG 1993.....	408
2.	Ergänzung 2006.....	408
3.	BauG 2009.....	408
B.	Regelungsgegenstand.....	409
C.	RPG-Revision 2012.....	409
1.	Grundsätzliches.....	409
2.	Bauzonen gemäss RPG 2012.....	410
a.	Ziele der RPG-Revision 2012 mit Relevanz für die Bauzonen.....	410
b.	Anforderungen an die Bauzonen gemäss Art. 15 RPG 2012.....	411
c.	Bedarfsermittlung.....	412
d.	Förderung der Verfügbarkeit von Bauland (Art. 15a RPG 2012).....	412
II.	Der allgemeine Nutzungsplan.....	413
A.	Begriff und Funktion.....	413
1.	Begriff.....	413
2.	Funktion.....	413

B. Struktur und Inhalt der Nutzungspläne .....	414
1. Struktur .....	414
2. Pläne .....	414
3. Nutzungsvorschriften .....	415
4. Wirkung .....	415
a. Verbindlichkeit .....	415
b. Planbeständigkeit .....	416
c. Eigentumsgarantie .....	417
d. Rechtsgleichheit .....	418
C. Nutzungszonen gemäss Abs. 2 .....	418
1. Verhältnis zum RPG .....	418
2. Bauzonen .....	420
a. Begriff .....	420
b. Bedeutung der Bauzonen .....	420
c. Bauzonen gemäss Richtplan .....	421
d. Dimensionierung der Bauzonen .....	421
aa. Kriterien .....	421
bb. Zonenabgrenzung und Baulücken .....	422
cc. Kleinbauzonen .....	424
dd. Übergangszonen, Etappierung, bedingte Zonen .....	424
e. Eignung zur Überbauung .....	426
f. Erschliessungserfordernis .....	426
g. Einzelne Bauzonen .....	428
aa. Nicht abschliessende Aufzählung .....	428
bb. Mögliche Zonen .....	428
aaa. Wohnzone .....	428
bbb. Wohn- und Gewerbezone .....	429
ccc. Dorfzone .....	430
ddd. Kernzone/Zentrumszone .....	431
eee. Gewerbezone .....	431
fff. Industriezone .....	431
ggg. Zone für öffentliche Bauten und Anlagen .....	431
hhh. Weitere Zonen .....	433
3. Grünzonen .....	433
4. Landwirtschaftszonen .....	434
5. Weilerzonen .....	434
6. Schutzzonen .....	435
a. Grundlagen .....	435
b. Richtplan .....	435
c. Kantonales Recht .....	436
d. Charakter der Schutzzonen .....	436
7. Materialabbau- und Deponiezonen .....	437
a. Materialabbauzone .....	437
b. Deponiezonen .....	437
8. Gefahren- und Überflutungszonen .....	437
D. Massnahmen für stark belastete kantonale Verkehrsachsen .....	438
1. Regelungsgegenstand .....	438
2. Anwendungsbereich .....	438
3. Massnahmen .....	439
a. Massnahmen an der Strasse .....	439
b. Massnahmen an Gebäuden .....	439
c. Planerische Massnahmen .....	440
4. Fazit .....	441

<b>§ 15a</b>	<b>Bedingte Einzonungen und Umzonungen</b>	443
I.	Allgemeines	443
A.	Hinweis zur Entstehungsgeschichte	444
II.	Zu den einzelnen Bestimmungen	445
1.	Abs. 1	445
2.	Abs. 2	445
3.	Abs. 3	446
A.	Einzonungsentscheid	447
2.3.3.	<i>Sondernutzungsplanung (Erschliessungs- und Gestaltungsplanung)</i>	448
	<b>Vorbemerkungen zu §§ 16 bis 21 BauG</b>	448
I.	Allgemeines	449
A.	Entstehungsgeschichte	449
1.	BauG 1993	449
2.	BauG 2009	449
B.	Regelungsgegenstand	450
II.	Sondernutzungsplanung	451
A.	Begriff	451
1.	RPG	451
2.	Räumliche Lage des Sondernutzungsplans	451
3.	Begriffe für den Sondernutzungsplan	452
B.	Anlass für eine Sondernutzungsplanung	453
1.	Private und Gemeinde	453
2.	Situationen, die Anlass für eine Sondernutzungsplanung geben	454
C.	Pflicht zur Sondernutzungsplanung	454
1.	Spezielle Festlegung in der Nutzungsplanung	454
2.	Ohne spezielle Festlegung in der Nutzungsplanung	455
D.	Räumliche Ausdehnung des Sondernutzungsplans	455
E.	Schranken des Bundesrechts	456
1.	Grundsatz	456
2.	UVP-pflichtige Anlagen	456
3.	Lärmschutz	457
F.	Abweichungen von der Grundordnung	457
G.	Rechtswirkungen des Sondernutzungsplans	458
1.	Grundsatz	458
2.	Bindung des nachfolgenden Bauvorhabens an den Sondernutzungsplan	458
3.	Beschränkung der Einwendungen im nachfolgenden Baugesuchungsverfahren	459
4.	Enteignungsrecht	459
H.	Gültigkeitsdauer des Sondernutzungsplans	460
<b>§ 16</b>	<b>Erschliessung</b>	461
I.	Allgemeines	461
A.	Entstehungsgeschichte	461
B.	Regelungsgegenstand	461
II.	Sicherstellung der Erschliessung und Überbauung (Abs. 1 und 2)	462
A.	Zuständigkeit der Gemeinde	462
B.	Sicherstellung der Erschliessung	462
C.	Sicherstellung der Überbauung	463
D.	Bestimmte Gebiete	464
E.	Planung soweit nötig	464
1.	Generell und Erschliessung	464
2.	Überbauung	465

	F. Kombination der Planungsinstrumente .....	465
	1. Grundsatz .....	465
	2. Kombination mit Landumlegung und Grenzbereinigung .....	465
	III. Sondernutzungsplanungspflicht (Abs. 3).....	466
<b>§ 17</b>	<b>Erschliessungsplan</b> .....	468
	I. Allgemeines .....	468
	A. Entstehungsgeschichte .....	468
	B. Regelungsgegenstand .....	469
	II. Zweck des Erschliessungsplans (Abs. 1).....	469
	A. Erschliessung .....	469
	B. Verbindung mit gestalterischen Elementen.....	470
	III. Inhalt des Erschliessungsplans (Abs. 2) .....	470
	A. Inhalt gemäss Abs. 2.....	470
	1. Baulinien .....	470
	2. Strassenlinien .....	471
	3. Niveaulinien .....	471
	4. Leitungslinien.....	471
	5. Sichtzonen.....	472
	B. Weiterer Inhalt.....	472
	1. Massnahmen zur Aufwertung und Gestaltung.....	472
	2. Berücksichtigung des Lärms .....	472
	IV. Einbezug der Privaten (Abs. 3).....	472
	V. Verordnungskompetenz des Regierungsrats (Abs. 4).....	473
<b>§ 21</b>	<b>Gestaltungsplan</b> .....	474
	I. Allgemeines .....	474
	A. Entstehungsgeschichte .....	474
	1. BauG 1993 .....	474
	2. BauG 2009 .....	476
	B. Regelungsgegenstand .....	476
	II. Voraussetzungen des Gestaltungsplans (Abs. 1) .....	476
	A. Grundnutzungsplan.....	476
	B. Öffentliches Interesse .....	477
	1. Verhältnis zu § 16 Abs. 3 BauG.....	477
	2. Öffentliches Interesse nach Abs. 1 .....	477
	C. Inhalt des Gestaltungsplans.....	478
	III. Abweichungen von den allgemeinen Nutzungsplänen (Abs. 2) .....	479
	A. Voraussetzung für die Abweichungen .....	479
	1. Siedlungs- und landschaftsgestalterisch besseres Ergebnis .....	479
	2. Nutzungsart .....	479
	3. Überwiegende Interessen .....	480
	B. Festlegung in der allgemeinen Nutzungsplanung.....	480
	C. Festlegungen in der BauV.....	480
	D. Weitere Einschränkungen der Abweichungen .....	481
	2.3.4. Verfahren .....	482
<b>§ 23</b>	<b>Vorprüfung und Beratung</b> .....	482
	I. Allgemeines .....	482
	A. Hinweise zur Entstehungsgeschichte .....	482
	B. Regelungsgegenstand .....	483
	II. Vorprüfung.....	484
	A. Zweck .....	484
	B. Inhalt.....	484
	C. Pflicht zur Vorprüfung.....	485

	D. Verfahren.....	485
	1. Zuständigkeit.....	485
	2. Verfahren .....	486
	E. Vorprüfungsbericht.....	486
	F. Wandel seit 1993 .....	487
	III. Beratung.....	487
§ 24	<b>Einwendungsverfahren.....</b>	488
	I. Allgemeines .....	489
	A. Entstehungsgeschichte .....	489
	1. BauG 1993 .....	489
	2. BauG 2009 .....	489
	B. Regelungsgegenstand .....	490
	II. Öffentliche Auflage (Abs. 1).....	490
	A. Bedeutung der öffentlichen Auflage .....	490
	B. Zeitpunkt .....	490
	C. Publikation.....	491
	1. Publikationsorgan.....	491
	2. Inhalt der Publikation .....	491
	a. Auflagegegenstand .....	491
	b. Mindestinhalt.....	492
	D. Auflageunterlagen.....	492
	1. Generelle Anforderungen .....	492
	2. Anforderungen gemäss BauG .....	493
	E. Ergänzende Auflage bei Änderungen .....	494
	F. Mängel der öffentlichen Auflage .....	494
	III. Einwendungen (Abs. 2).....	495
	A. Allgemeines .....	495
	B. Einwendungsverfahren .....	495
	C. Einwendungsentscheid.....	496
	1. Inhalt.....	496
	2. Zeitpunkt.....	496
	3. Charakter und Weiterzug .....	496
§ 25	<b>Beschluss.....</b>	498
	I. Allgemeines .....	499
	A. Entstehungsgeschichte .....	499
	B. Regelungsgegenstand .....	499
	II. Gegenstand des Beschlusses über die Nutzungspläne .....	499
	III. Beschliessendes Organ.....	500
	A. Allgemeine Nutzungsplanung.....	500
	B. Sondernutzungsplanung.....	500
	IV. Verfahren der Beschlussfassung der allgemeinen Nutzungsplanung.....	501
	A. Orientierung über Einwendungsentscheide und Abweichungen vom Entwurf .....	501
	1. Einwendungsentscheide .....	501
	2. Abweichungen vom öffentlich aufgelegten Entwurf.....	501
	B. Beschluss und Rückweisung.....	502
	1. Grund der Regelung .....	502
	2. Beschluss.....	503
	3. Rückweisung bei wesentlichen Änderungen .....	503
	4. Unwesentliche Änderungen .....	503
	5. Nichtbeschluss von Nutzungsvorschriften .....	504
	6. Vollständiger Nichtbeschluss .....	504

V.	Zuständigkeit des Gemeinderats (Abs. 3).....	505
A.	Sondernutzungsplanung.....	505
B.	Unwesentliche Änderungen der allgemeinen Nutzungspläne .....	505
VI.	Publikation .....	506
<b>§ 26</b>	<b>Verwaltungsbeschwerde</b> .....	507
I.	Allgemeines .....	508
A.	Entstehungsgeschichte .....	508
1.	BauG 1993 .....	508
2.	BauG 2009 .....	508
B.	Regelungsgegenstand .....	508
II.	Grundsätzliches .....	508
A.	Einordnung im Nutzungsplanverfahren .....	508
1.	Individueller Rechtsschutz .....	508
2.	Art. 33 Abs. 2 und 3 RPG .....	509
3.	Anwendbarkeit des VRPG .....	509
B.	Das Beschwerdeverfahren .....	510
1.	Zuständigkeit, Anfechtungsobjekte .....	510
2.	Frist, Form.....	510
3.	Verfahren im Übrigen .....	510
C.	Legitimation .....	511
1.	Formelle Beschwer.....	511
2.	Materielle Beschwer.....	512
a.	Schutzwürdiges eigenes Interesse .....	512
b.	Im Nutzungsplanverfahren .....	512
c.	Beschwerdeberechtigte Organisationen .....	514
d.	Bundesbehörden, Gemeinden .....	514
D.	Beschwerdegründe.....	514
E.	Kognition.....	514
F.	Kosten.....	515
G.	Rechtsmittel.....	515
III.	Abänderungen gemäss Beschwerdeentscheid (Abs. 2).....	516
A.	Ausgangslage.....	516
B.	Thematik.....	517
<b>§ 27</b>	<b>Genehmigung</b> .....	518
I.	Allgemeines .....	518
A.	Entstehungsgeschichte .....	518
B.	Regelungsgegenstand .....	519
II.	Bundesrechtliche Vorgaben.....	519
A.	Genehmigungspflicht.....	519
B.	Genehmigungsbehörde .....	520
C.	Genehmigungsvoraussetzungen.....	520
D.	Wirkung der Genehmigung.....	521
III.	Behörden im Kanton Aargau (Abs. 1).....	521
A.	BauG 1993 .....	521
B.	BauG 2009.....	521
IV.	Voraussetzungen der Genehmigung (Abs. 2) .....	522
A.	Voraussetzungen generell .....	522
B.	Bindung an den Richtplan.....	523
C.	Bindung an die regionalen Sachpläne .....	523
D.	Angemessene Berücksichtigung der kantonalen und regionalen Interessen.....	524
V.	Änderungen im Genehmigungsverfahren (Abs. 2, 2. Satz; Abs. 3) .....	524
A.	Rückweisung .....	524
B.	Änderungen durch die Genehmigungsbehörde .....	525

<b>§ 28</b>	<b>Verwaltungsgerichtsbeschwerde</b>	527
I.	Allgemeines	527
A.	Entstehungsgeschichte	527
B.	Regelungsgegenstand	528
II.	Überprüfbare Entscheide	528
A.	Genehmigungsentscheide	528
B.	Beschwerdeentscheide	528
C.	Rückweisungsentscheide der Genehmigungsbehörde	528
III.	Normenkontrolle	529
A.	Prinzipale Normenkontrolle gemäss § 70 VRPG	529
B.	Inzidente Normenkontrolle	529
IV.	Kognition	530
A.	Grundsätze	530
B.	EMRK	532
V.	Legitimation	532
VI.	Frist, Form	532
VII.	Aufschiebende Wirkung	533
A.	Grundsatz	533
B.	Erteilen der aufschiebenden Wirkung	533
1.	Zuständigkeit	533
2.	Voraussetzungen	533
	<i>2.4. Plansicherung</i>	535
<b>§ 29</b>	<b>Planungszonen</b>	535
I.	Allgemeines	536
A.	Zur Entstehungsgeschichte	536
B.	Regelungsgegenstand	537
II.	Zu § 29 Abs. 1 BauG	538
A.	Zweck der Planungszone	538
1.	Sicherungszweck	538
2.	Wirkung	539
B.	Voraussetzungen für die Anordnung von Planungszonen	540
1.	Erlass oder Änderung eines Nutzungsplans	540
2.	Genau bezeichnete Gebiete	541
3.	Befristung	542
C.	Verfassungsrechtliche Voraussetzungen	543
1.	Einschränkung der Eigentumsgarantie	543
a.	Gesetzliche Grundlage	543
b.	Verhältnismässigkeit	544
D.	Wirkung der Planungszone	545
1.	Allgemeines	545
2.	Rechtsnatur	546
3.	Erlass der Planungszonen während Baugesuchsverfahren	547
E.	Verfahren	548
1.	Zuständigkeit	548
2.	Verfahren	549
3.	Pflicht zur Anordnung einer Planungszone	550
<b>§ 30</b>	<b>Bausperre</b>	551
I.	Allgemeines	551
A.	Zur Entstehungsgeschichte	551
B.	Regelungsgegenstand	552
II.	Zu § 30 BauG	552
A.	Allgemeines und Voraussetzungen	552
B.	Zuständigkeit	554

	C. Rechtsnatur.....	554
	D. Wirkungen.....	555
	E. Dauer.....	555
	F. Verfahren.....	555
	G. Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung.....	556
<b>§ 31</b>	<b>Anrechnung von Fristen.....</b>	<b>558</b>
	I. Allgemeines.....	558
	A. Hinweise zur Entstehungsgeschichte.....	558
	B. Regelungsgegenstand.....	559
	C. Beginn der Frist.....	559
	3. Baureife und Erschliessung.....	561
<b>§ 32</b>	<b>Baureife.....</b>	<b>561</b>
	I. Allgemeines.....	562
	A. Entstehungsgeschichte.....	562
	1. BauG 1993.....	562
	2. BauG 2009.....	563
	B. Regelungsgegenstand.....	563
	II. Baureife.....	564
	III. Erschliessung.....	565
	A. Grundlagen.....	565
	1. Elemente.....	565
	2. Stufen der Erschliessung.....	566
	a. Basiserschliessung.....	566
	b. Grob- und Feinerschliessung.....	566
	c. Hausanschluss.....	567
	3. Zeitpunkt der Erschliessung.....	567
	B. Zufahrt oder Zugang.....	567
	1. Begriffe.....	567
	a. Zufahrt.....	567
	b. Zugang.....	568
	2. Anforderungen an die Zufahrt.....	568
	3. VSS-Normen.....	569
	4. Strassenkategorien.....	570
	C. Abwasser.....	571
	D. Wasser und Energie.....	572
	1. Wasser.....	572
	2. Energie.....	573
	3. Organisation.....	573
	IV. Erreichbarkeit mit öffentlichem Verkehr (Abs. 2).....	574
	A. Bauten und Anlagen mit intensivem Publikumsverkehr.....	574
	1. Materialien.....	574
	2. Richtplan 2011.....	574
	3. Ihrem Zweck entsprechend.....	575
	4. Erreichbarkeit.....	576
	B. Intensiver Güterverkehr.....	576
	V. Erschliessungsrechtliche Bausperre (Abs. 3).....	576
	A. Bedeutung der Vorschrift gemäss den Gesetzesmaterialien.....	576
	B. Situation gemäss Abs. 3.....	577
	C. Begriffe von Abs. 3.....	578
	1. Vorhaben.....	578
	2. Belastung des Strassennetzes.....	578
	3. Unmöglichkeit zonenkonformer Nutzung nicht überbauter Flächen.....	578
	D. Rechtsfolgen.....	579

<b>§ 33</b>	<b>Erschliessung durch die Gemeinde</b>	580
I.	Allgemeines	580
A.	Entstehungsgeschichte	580
B.	Regelungsgegenstand	581
II.	Erschliessungspflicht	581
A.	Grundsatz	581
B.	Erschliessung mit Sondernutzungsplänen	582
III.	Erschliessungsprogramm	582
A.	Inhalt	582
B.	Verfahren	583
C.	Rechtsnatur	583
D.	Übersicht über den Stand der Erschliessung	584
IV.	Ersatzvornahme	585
<b>§ 34</b>	<b>Beiträge und Gebühren von Grundeigentümern</b>	586
I.	Allgemeines	587
A.	Entstehungsgeschichte	587
B.	Regelungsgegenstand	588
II.	Erschliessungsbeiträge	589
A.	Bundesrecht	589
B.	Ergänzendes kantonales Recht	590
C.	Kausalabgaben	590
D.	Grundprinzipien der Kausalabgaben	591
1.	Legalitätsprinzip	591
2.	Kostendeckungsprinzip	592
3.	Äquivalenzprinzip	592
E.	Wirtschaftlicher Sondervorteil	593
1.	Beiträge und Gebühren	593
2.	Begriff und Funktion	594
3.	Kriterien der Bemessung	594
a.	Grundsatz	594
b.	Einzelne Kriterien	595
aa.	Art der Erschliessungstätigkeit	595
bb.	Überbauungszustand	595
cc.	Öffentliche Bauten und Anlagen	595
F.	Beiträge an Strassen (Abs. 1)	596
1.	Vorzugslast	596
2.	Gesetzliche Grundlage	596
3.	Grob-, Fein- und Basiserschliessung	597
4.	Kostendeckungsprinzip	598
5.	Überprüfung im Rechtsmittelverfahren	598
G.	Beiträge an die Wasserversorgung, Energieversorgung und Abwasserbeseitigung (Abs. 2)	599
1.	Abwasserbeseitigung	599
a.	Kategorien von Abgaben	599
b.	Anschlussgebühren	600
aa.	Grundsätze	600
bb.	Bemessungskriterien	600
cc.	Ersatzbauten, Erweiterungsbauten, Umbauten	601
2.	Wasser und Energieversorgung	601
3.	Verbesserung der Energieeffizienz	602
H.	Beiträge an Sondernutzungspläne (Abs. 1 <sup>bis</sup> )	602
I.	Beiträge an den öffentlichen Verkehr	603
J.	Erhebung der Gebühren und Beiträge (Abs. 2–5)	604

<b>§ 35</b>	<b>Verfahren</b>	606
I.	Gegenstand	606
A.	Rechtsnatur	606
B.	Notwendiger Inhalt	607
II.	Zeitpunkt des Beitragsplanes	608
A.	Zeitpunkt	608
B.	Konsequenzen	608
C.	Anfechtbarkeit	609
III.	Definitive Kosten	609
A.	Verteilung der effektiven Kosten	609
IV.	Das Verfahren	610
A.	Der Beschluss durch den Gemeinderat	610
B.	Einsprache	610
C.	Rechtsmittel	610
V.	Erleichterungen	611
A.	Allgemein	611
B.	Gesetzliche Erleichterungen	611
C.	Rechtsanspruch auf Stundung	611
D.	Befristung der Stundung	612
	<b>Vorbemerkungen zu den §§ 36 und 37</b>	613
I.	Art. 19 Abs. 3 RPG	613
A.	Privaterschliessung als Ausnahme	613
B.	Begründung des Rechtsanspruchs	613
II.	Rechtsanspruch auf Privaterschliessung	614
A.	Notwendigkeit des Rechtsanspruchs	614
B.	Die Rolle des Verzuges	614
C.	Träger des Anspruchs	615
D.	Wahlrecht	615
III.	Verfahren	615
A.	Gesetzliche Vorgaben	615
B.	Gesuch	616
IV.	Entscheid des Gemeinderates	616
A.	Anforderungen	616
B.	Rechtsmittel	616
C.	Recht auf Erschliessung	617
V.	Vertrag	617
A.	Rechtliche Grundlagen	617
B.	Inhalt	618
VI.	Erfordernis der Sondernutzungsplanung	620
A.	Sondernutzungsplanerfordernis	620
B.	Anspruch auf Mitwirkung bei der Sondernutzungsplanung	620
VII.	Rückzahlungsanspruch	621
A.	Rückzahlungsanspruch als gebundene Ausgabe	621
<b>§ 36</b>	<b>Erschliessung bei Bevorschussung durch Grundeigentümer</b>	622
I.	Zweck	622
II.	Anspruch auf Realerfüllung	622
III.	Rückerstattung	622
IV.	Zinsen	623
V.	Bauherrschaft	623
<b>§ 37</b>	<b>Erschliessung durch Grundeigentümer</b>	624
I.	Erstellung	624
II.	Sondernutzungsplanung	625

III.	Übernahme .....	625
IV.	Öffentlich-rechtlicher Vertrag .....	626
<b>§ 38</b>	<b>Benutzung der durch Grundeigentümer erstellten Erschliessungsanlagen .....</b>	<b>627</b>
I.	Inhalt des Mitbenutzungsanspruchs .....	627
A.	Verhältnis zur Sondernutzungsplanung .....	628
1.	Die tatsächlichen Verhältnisse .....	628
2.	Die Abstimmung auf die Sondernutzungsplanung .....	628
B.	Ausserkantonale Regelungen .....	629
II.	Das Mitbenutzungsrecht als Beschränkung des nachbarlichen Eigentums .....	629
A.	Das öffentliche Interesse an der Mitbenutzung .....	629
B.	Sondernutzungsplanung und Verhältnismässigkeit .....	630
C.	Kongruenz der bestehenden Erschliessungsanlage mit der Sondernutzungsplanung .....	630
III.	Ausgestaltung der Mitbenutzung .....	631
IV.	Entschädigung der Mitbenutzung (§ 38 Abs. 2 BauG) .....	631
	<i>4. Nutzungs-, Bau- und Schutzvorschriften .....</i>	<i>633</i>
	<i>4.1. Schutz von Natur und Heimat, Landschaft, Ortsbildern und Kulturgütern .....</i>	<i>633</i>
<b>§ 40</b>	<b>Natur-, Heimat- und Ortsbildschutz .....</b>	<b>633</b>
I.	Allgemeines .....	635
A.	Entstehungsgeschichte .....	635
B.	Regelungsgegenstand .....	636
II.	Übergeordnetes Recht .....	637
A.	Bundesrecht .....	637
1.	Art. 78 BV .....	637
2.	Bundesgesetz über den Natur- und Heimatschutz .....	638
a.	Grundsatz .....	638
b.	Bundesaufgaben .....	639
c.	Schutzobjekte .....	640
d.	Biotop- und Artenschutz .....	641
3.	Weitere Bundesgesetze .....	641
4.	Inventare des Bundes .....	642
B.	Staatsverträge .....	642
III.	Kantonales Recht .....	643
A.	Baugesetz und Kulturgesetz .....	643
B.	Schutzdekrete .....	644
IV.	§ 40 Abs. 1 und 2 BauG .....	644
A.	Begriffe .....	644
B.	Landschaftsschutz .....	644
1.	Schutzwürdigkeit .....	644
2.	Schutzzonen .....	646
3.	BLN-Gebiete .....	647
4.	Auenschutz .....	647
C.	Biotopschutz .....	647
1.	Lebensraum .....	647
2.	Einzelne Biotope .....	649
3.	Wirkungen der schutzwürdigen Lebensräume .....	650
4.	Zuständigkeiten .....	650
D.	Ortsbild .....	651
V.	§ 40 Abs. 3 BauG .....	652
A.	Allgemeines .....	652

	B. Schutzzonen.....	652
	1. Grundsatz.....	652
	2. Landschaftsschutzzonen.....	653
	3. Naturschutzzonen.....	653
	C. Weitere Instrumente.....	654
VI.	§ 40 Abs. 4 bis 6 BauG.....	655
VII.	Heckenschutz.....	655
VIII.	Vollzug.....	656
	A. KLOS.....	656
	B. ENHK.....	656
	C. Nutzungsplanung.....	657
<b>§ 40a</b>	<b>Ökologischer Ausgleich.....</b>	<b>658</b>
	I. Entstehungsgeschichte.....	658
	II. Regelungsgegenstand.....	659
	III. Übergeordnetes Recht.....	659
	IV. Begriffe.....	660
	A. Biotop.....	660
	B. Ökologischer Ausgleich.....	661
	C. Intensiv genutzte Gebiete.....	661
	V. Zu den einzelnen Absätzen.....	662
	A. Abs. 1.....	662
	B. Abs. 2.....	663
	C. Abs. 3.....	664
	VI. Umsetzung und weitere Bemerkungen.....	664
	A. Umsetzung.....	664
	B. Beispiele.....	665
	C. Schlussbemerkung.....	665
<b>§ 40b</b>	<b>Schutz der Kulturgüter.....</b>	<b>666</b>
	I. Allgemeines.....	666
	A. Entstehungsgeschichte.....	666
	B. Regelungsgegenstand.....	667
	II. Gesetzliche Regelung.....	667
	A. Regelung in § 40b BauG.....	667
	B. Kulturgesetz.....	668
	C. Weitere Bemerkungen.....	668
<b>§ 41</b>	<b>Materialabbau.....</b>	<b>670</b>
	I. Allgemeines.....	670
	A. Entstehungsgeschichte.....	670
	B. Regelungsgegenstand.....	671
	1. Grundsätzliches zum Materialabbau.....	671
	2. Natur- und Landschaftsschutzdekret.....	671
	3. Weitere Bestimmungen.....	672
<b>§ 42</b>	<b>Einordnung von Bauten und Anlagen.....</b>	<b>674</b>
	I. Entstehungsgeschichte.....	674
	II. Bundesrechtliche Vorgaben.....	675
	III. Regelungsgegenstand.....	675
	IV. Anwendung und Ermessensspielraum.....	676
	A. Gesetzliche Grundlage.....	676
	B. Subsidiarität.....	677
	C. Gemeindeautonomie.....	678
	V. Begriffe.....	679
	A. Ortsbild.....	679

	B. Beeinträchtigung.....	680
	1. Allgemeines .....	680
	2. Beispiele.....	681
<b>§ 43</b>	<b>Ausgediente Fahrzeuge.....</b>	<b>683</b>
	I. Allgemein.....	684
	A. Entstehungsgeschichte.....	684
	B. Regelungsgegenstand .....	684
	C. Regelungszweck .....	685
	D. Rechtsgrundlagen .....	685
	1. Umfassende Bundeskompetenz.....	685
	2. Regelungskompetenz Kanton.....	686
	II. Ausgediente Fahrzeuge .....	686
	III. Abstellverbot für ausgediente Fahrzeuge (Abs. 1).....	687
	IV. Zuführungspflicht zur bewilligten Sammelstelle (Abs. 2).....	688
	V. Betriebsbewilligung und Bedürfnisklausel (Abs. 3).....	690
	A. Kantonales Recht.....	690
	B. Bundesrecht .....	690
	VI. Öffentlich-rechtliche Abnahmepflicht und Gebühr (Abs. 4) .....	691
	A. Abnahmepflicht und Gebühr.....	691
	1. Bundesrechtliche Grundlagen .....	691
	2. Kantonale Regelung .....	691
	4.2. Bauten und Anlagen ausserhalb Bauzonen .....	693
<b>§ 44</b>	<b>Baubewilligung mit Entfernungsaufgabe.....</b>	<b>693</b>
	I. Allgemeines .....	693
	A. Hinweis zur Fassung von 1993 .....	693
	B. Vorgaben des Bundesrechts.....	694
	C. Hinweise zur Entstehungsgeschichte der Fassung 2009 .....	695
	II. Regelungsgegenstand .....	695
	A. Neubau.....	695
	B. Umnutzung .....	695
	C. Abbruchkosten.....	695
	III. Zu den einzelnen Bestimmungen .....	696
	1. Abs. 1 .....	696
	2. Abs. 2 .....	697
	IV. Zuständigkeit.....	697
	V. Gerichtsentscheide .....	698
<b>§ 45</b>	<b>Weilerzone.....</b>	<b>699</b>
	I. Allgemeines .....	699
	A. Gesetzliche Regelungen.....	699
	B. Hinweis zur Entstehungsgeschichte.....	700
	II. Regelungsgegenstand .....	700
	A. Begriff und Rechtsnatur.....	701
	B. Bedeutung der Weilergebiete.....	702
	C. Zweck und Funktion der Weilergebiete .....	702
	D. Geltungs- und Anwendungsbereich der Weilerzonen .....	702
	III. Auswirkungen der verschiedenen RPG-Revisionen .....	702
	A. Zuständigkeiten und Verfahren.....	703
	B. Sonderfälle.....	703
	IV. Gerichtsentscheide .....	704

	4.3. Abstände, Höhe und Ausnutzung.....	706
§ 46	<b>Verdichtung</b> .....	706
I.	Allgemeines .....	706
A.	Entstehungsgeschichte.....	706
B.	Regelungsgegenstand .....	707
II.	Begriffe .....	707
A.	Von § 46 BauG verwendete Begriffe.....	707
B.	Fördern der Verdichtung.....	708
III.	Grenzen der Verdichtung .....	708
IV.	Vorschriften des BauG zur Verdichtung .....	708
§ 47	<b>Grenz- und Gebäudeabstände</b> .....	710
I.	Allgemeines .....	710
A.	Entstehungsgeschichte.....	710
B.	Regelungsgegenstand .....	711
II.	Bedeutung von § 47 BauG .....	711
III.	Sinn und Zweck von Abstandsvorschriften .....	712
IV.	Abstandsvorschriften.....	713
A.	Grenz- und Gebäudeabstand .....	713
1.	BauV und ABauV .....	713
2.	Parzellengrenze .....	713
3.	Bestimmung des Grenz- und Gebäudeabstands.....	714
4.	Kleiner und grosser Grenzabstand.....	714
5.	Gebäudeabstand .....	714
6.	Abstände gegenüber bestehenden Bauten .....	715
B.	Weitere Abstandsvorschriften.....	715
V.	Änderung der Abstände durch privatrechtliche Vereinbarung.....	716
A.	Verändern der Abstände .....	716
B.	Voraussetzungen.....	717
1.	Gemeindeordnung .....	717
2.	Wahren von Sinn und Zweck der Abstandsvorschriften .....	717
3.	Weitere Tatbestände .....	718
C.	Vertragliche Voraussetzungen .....	718
1.	Dienstbarkeit .....	718
2.	Vereinbarung.....	719
3.	Verwandte Tatbestände .....	720
§ 48	<b>Waldabstand</b> .....	721
I.	Allgemeines .....	722
A.	Entstehungsgeschichte.....	722
B.	Regelungsgegenstand .....	722
II.	Grundlagen zu Wald und Raumplanung.....	723
A.	Waldbegriff.....	723
1.	Wald.....	723
2.	Waldfeststellung.....	724
B.	Waldgrenze.....	724
C.	Wald und Nutzungsplanung.....	724
D.	Wald und Richtplanung .....	725
III.	Waldabstand.....	726
A.	Sinn und Zweck des Waldabstands.....	726
B.	Festlegungen in Abs. 1.....	726
C.	Abweichende Abstände (Abs. 2, 3 und 4).....	727
1.	Nutzungspläne.....	727
2.	Vorspringende Gebäudeteile .....	727
3.	Bestehende Bauten und Anlagen .....	728

<b>§ 49</b>	<b>Bauhöhe</b>	730
I.	Allgemeines	730
	A. Entstehungsgeschichte	730
	B. Regelungsgegenstand	730
II.	Gemeindekompetenz	731
III.	Messweise	732
	A. Grundsätzliches	732
	B. Massgebendes Terrain	732
	1. BauG 1993	732
	2. BauG 2009	733
	C. Bauhöhe, bestimmt durch ein Mass	733
	1. BauG 1993	733
	2. BauG 2009	733
	D. Durch Geschosse bestimmte Bauhöhe	734
	1. Grundsatz	734
	2. Untergeschosse	734
	3. Attikageschoss	735
	E. Terrassierte und gestaffelte Bauten	736
<b>§ 50</b>	<b>Nutzungsziffern</b>	738
I.	Allgemeines	739
	A. Entstehungsgeschichte	739
	B. Regelungsgegenstand	740
II.	Kompetenz der Gemeinden	740
III.	Nutzungsziffern (Abs. 1, Satz 1)	740
	A. Arten von Nutzungsziffern	740
	1. Dichte­ziffern	740
	2. Flächenanteilsziffern	741
	3. Alternativen	741
	B. Nutzungsziffern gemäss BauG	741
	C. Anrechenbare Grundstücksfläche (aGSF)	742
	1. Grundsatz	742
	2. Die entsprechende Bauzone	743
	3. Nicht anrechenbare Flächen	744
	D. Ausnützungsziffer (AZ)	744
	1. Begriff	744
	2. Anwendungsbereich der AZ	745
	3. Anrechenbare Geschossflächen (aGF)	745
	a. Grundsatz	745
	b. Einzelfälle	746
	E. Baumassenziffer (BMZ)	747
	1. BMZ gemäss IVHB	747
	2. BMZ gemäss ABauV	748
	F. Grünflächenziffer (GZ)	748
	1. GZ gemäss IVHB	748
	2. GZ gemäss ABauV	748
	G. Überbauungsziffer (ÜZ)	749
	H. Nutzungsübertragung	749
	I. Privilegierung infolge Energieeffizienz	750
	J. Arealüberbauung	751
	1. Begriff	751
	2. Abweichungen von der Regelbauweise	751
	3. Voraussetzungen	752

4.	Zulässigkeit der Arealüberbauung.....	752
5.	Obligatorische höhere Ausnützung .....	752
K.	Parzellenübergreifende Überbauungen .....	752
IV.	Dach- und Untergeschosse .....	753
A.	Zeit vor dem BauG 1993 .....	753
B.	Dach- und Untergeschosse bei Neubauten.....	754
V.	Mindestausnutzung (Abs. 3).....	755
<b>§ 50a</b>	<b>Harmonisierung der Baubegriffe.....</b>	<b>756</b>
<b>§ 51</b>	<b>Abweichende Vorschriften .....</b>	<b>756</b>
I.	Allgemeines .....	757
A.	Entstehungsgeschichte .....	757
1.	BauG 1993 .....	757
2.	BauG 2009 .....	757
3.	IVHB.....	758
B.	Regelungsgegenstand .....	758
II.	§ 50a BauG.....	759
A.	Inhalt der Bestimmung .....	759
B.	Bindung an Gesetz und Konkordat .....	760
1.	Grundsätze der Delegation.....	760
2.	Zulässigkeit der Delegation.....	760
3.	Interkantonale Vereinbarung .....	761
C.	IVHB .....	762
1.	Art und Inhalt der IVHB .....	762
2.	Umsetzung im Kanton Aargau .....	763
a.	Beschluss des Grossen Rats.....	763
b.	BauG und BauV .....	763
III.	§ 51 BauG .....	765
4.4.	Beschaffenheit.....	766
<b>§ 52</b>	<b>Allgemeine Anforderungen .....</b>	<b>766</b>
I.	Allgemeines .....	767
A.	Hinweis zur Entstehungsgeschichte.....	769
II.	Anforderungen an Bauten und Anlagen (Abs. 1) .....	769
A.	Sicherheit.....	769
1.	Fundation und Konstruktion.....	769
2.	Abgrenzung der SIA-Norm 358 (2010) zur VSS-Norm SN 640 568 (2003) ....	771
3.	Verhalten der Baupolizeibehörde bei mangelhaften Geländern .....	772
4.	Brandschutz.....	774
5.	Erdbeben .....	774
6.	Hochwasserschutz .....	776
7.	Andere Naturgefahren .....	777
8.	Unterhalt .....	777
III.	Gesundheit und Wohnhygiene (Abs. 2).....	778
A.	Allgemeines.....	778
1.	Besonnung, Belichtung, Belüftung.....	779
2.	Trockenheit, Isolation, Sicherheitsvorkehren .....	780
IV.	Spezielle Vorschriften (Abs. 3) .....	781
V.	Gerichtsentscheide .....	782
<b>§ 53</b>	<b>Vorkehren für Behinderte.....</b>	<b>785</b>
I.	Allgemeines .....	786
A.	Hinweise zur Entstehungsgeschichte .....	787

II.	Regelungsgegenstand .....	788
A.	Begriff und Rechtsnatur .....	788
B.	Bedeutung .....	789
C.	Zweck und Funktion hindernisfreien Bauens .....	789
D.	Parkplätze .....	790
E.	Arealüberbauungen .....	790
III.	Auswirkungen .....	791
A.	Ausnahmen .....	791
B.	Wirtschaftlicher Aufwand .....	792
IV.	Gerichtsentscheide .....	792
<b>§ 54</b>	<b>Spielplätze</b> .....	794
I.	Allgemeines .....	795
A.	Hinweis zur Entstehungsgeschichte .....	795
1.	Teleologischer und historischer Hintergrund .....	795
B.	Regelungsgegenstand .....	795
II.	Anwendungsbereich .....	796
A.	Allgemeine Grundsätze .....	796
1.	Standort .....	796
2.	Gestaltung .....	797
3.	Geräte .....	797
4.	Naturspielräume als kindergerechte Anlagen .....	797
B.	Spielplatztypen .....	798
1.	Kleinkinderspielplatz .....	798
2.	Siedlungsspielplatz .....	798
C.	Wartung und Betrieb von Spielplätzen .....	798
D.	Zu den einzelnen Bestimmungen .....	799
1.	Abs. 1 .....	799
2.	Abs. 2 .....	799
III.	Gerichtsentscheide .....	799
	<i>4.5. Massnahmen zur Gestaltung des Verkehrsablaufs</i> .....	801
<b>§ 54a</b>	<b>Kommunaler Gesamtplan Verkehr</b> .....	801
I.	Allgemeines .....	802
A.	Entstehungsgeschichte .....	802
B.	Regelungsgegenstand .....	803
II.	Zweck und Inhalt des KGV .....	803
A.	Zweck .....	803
B.	Inhalt .....	804
III.	Rechtliche Natur des KGV .....	805
A.	Kommunaler Plan .....	805
B.	Sachplan .....	806
IV.	Wirkungen des KGV .....	806
A.	Grundsätze .....	806
B.	Behördenverbindlichkeit .....	806
1.	Gegenstand der Verbindlichkeit .....	806
2.	Behörden .....	807
C.	Voraussetzung für Parkierungsmassnahmen .....	807
V.	Verfahren .....	808
A.	Erlassverfahren .....	808
B.	Rechtsschutz .....	809
VI.	Verpflichtung zum Erlass eines KGV .....	810
VII.	Beiträge des Kantons .....	810

<b>§ 54b</b>	<b>Parkleitsystem</b>	812
I.	Entstehungsgeschichte und Regelungsgegenstand	812
II.	Begriff, Voraussetzung der Einführung des Parkleitsystems	812
III.	Instrumente der Einführung des Parkleitsystems	813
<b>§ 55</b>	<b>Pflicht zur Erstellung von Parkfeldern</b>	814
I.	Allgemeines	815
A.	Entstehungsgeschichte	815
1.	BauG 1993	815
2.	BauG 2009	816
B.	Regelungsgegenstand	817
II.	Pflicht zur Erstellung von Parkfeldern (Abs. 1)	817
A.	Baubewilligungsvoraussetzung	817
1.	Einordnung	817
2.	Eigentumsbeschränkung	818
B.	Parkfelder	818
C.	Die Parkfeldererstellungspflicht auslösende Tatbestände	820
1.	Überblick	820
2.	Erstellung	820
3.	Umgestaltung, Erweiterung, Zweckänderung	820
a.	Besondere baugesetzliche Besitzstandsgarantie	820
b.	Umgestaltung	821
c.	Erweiterung und Zweckänderung	822
D.	Sicherstellung	822
1.	Privater Grund	822
2.	Nützliche Distanz	823
3.	Sicherstellung	823
E.	Parkfeldererstellungspflicht bestehender Bauten ohne Änderungen (Abs. 2)	824
III.	Befreiung von der Parkfeldererstellungspflicht und Untersagen der Erstellung von Parkfeldern (Abs. 3)	825
A.	Entbindung von der Parkfeldererstellungspflicht	825
B.	Folgen der Entbindung	825
IV.	Spezielle Anordnungen im Nutzungsplan (Abs. 4)	825
A.	Zusammenhänge	825
B.	Nutzungsplan	827
C.	Voraussetzungen gemäss Abs. 2	827
D.	Parkierungsreglemente	827
<b>§ 56</b>	<b>Parkfelderanzahl und Gestaltung</b>	828
I.	Allgemeines	829
A.	Entstehungsgeschichte	829
B.	Regelungsgegenstand	830
II.	Parkfelderanzahl und Gestaltung (Abs. 1, 2 und 5)	831
A.	Grundsätze gemäss Abs. 1 und 2	831
B.	Regelungskompetenz des Regierungsrats (Abs. 5)	831
C.	Festlegung durch den Gemeinderat im konkreten Fall	832
D.	Regelung gemäss BauV	832
E.	VSS-Norm 640 281	833
III.	Grössere Parkierungsanlagen (Abs. 3 und 4)	834
A.	Grundlagen	834
B.	Grössere Parkierungsanlagen	835
C.	Neubau oder wesentliche Erweiterung	836
D.	Mehrgeschossigkeit	837
E.	Begrenzung der Anzahl Parkfelder	837

<b>§ 57</b>	<b>Sicherung der Zweckbestimmung</b> .....	838
I.	Allgemeines .....	838
A.	Entstehungsgeschichte .....	838
B.	Regelungsgegenstand .....	839
II.	Sicherung der Zweckbestimmung (Abs. 1) .....	839
III.	Aufhebung der Zweckbestimmung (Abs. 2).....	839
<b>§ 58</b>	<b>Ersatzabgabe</b> .....	841
I.	Allgemeines .....	841
A.	Entstehungsgeschichte .....	841
1.	Regelung gemäss BauG 1971.....	841
2.	BauG 1993 .....	842
3.	BauG 2009 .....	843
B.	Regelungsgegenstand .....	843
II.	Ersatzabgaben .....	844
A.	Rechtliche Einordnung .....	844
B.	Nicht erstellte Parkfelder .....	845
C.	Höhe der Abgabe .....	846
D.	Entfallen der Abgabe .....	846
E.	Verfahren, Verwendung der Ersatzabgabe, Übergangsbestimmungen .....	847
1.	Verfahren .....	847
2.	Verwendung der Ersatzabgaben .....	848
3.	Übergangsbestimmungen .....	848
	<i>4.6. Baubewilligung</i> .....	849
<b>§ 59</b>	<b>Bewilligungspflicht</b> .....	849
I.	Bewilligungspflicht .....	851
A.	Bundesrecht .....	851
B.	Kantonales Recht .....	856
C.	Errichtung von Bauten und Anlagen.....	856
D.	Änderung von Bauten und Anlagen.....	858
E.	Umnutzung und Zweckänderung .....	860
F.	Abbruch von Bauten und Anlagen.....	862
G.	Weitere bewilligungspflichtige Nutzungen.....	863
H.	Umweltrechtliche Bewilligungspflichten.....	863
II.	Bau- und Nutzungsbewilligung .....	864
A.	Rechtsnatur .....	864
B.	Anspruch auf öffentliche Verhandlung und Entscheid.....	867
C.	Auslegung .....	868
D.	Nebenbestimmungen .....	869
E.	Bestandeskraft .....	872
1.	Rechtskraft .....	872
2.	Untergang .....	874
3.	Berichtigung.....	874
4.	Nichtigkeit.....	874
5.	Widerruf.....	876
6.	Wiedererwägung .....	878
7.	Wiederaufnahme .....	880
8.	Aufsichtsanzeige .....	881
<b>§ 60</b>	<b>Baugesuch</b> .....	882
I.	Baugesuch .....	882
A.	Begriff .....	882
B.	Inhalt.....	883

II.	Gesuchsteller .....	886
III.	Grundeigentümer .....	889
IV.	Baubewilligungsbehörde .....	890
V.	Vorprüfung .....	893
VI.	Bekanntmachung und Profilierung .....	893
VII.	Sachverhaltsermittlung .....	898
VIII.	Rechtsanwendung .....	902
IX.	Einwendungen .....	909
X.	Vorsorgliche Massnahmen .....	920
XI.	Kosten .....	924
XII.	Baukontrolle .....	926
XIII.	Nachträgliches Baubewilligungsverfahren .....	930
<b>§ 61</b>	<b>Vereinfachtes Verfahren .....</b>	<b>933</b>
I.	Grundlagen .....	933
II.	Bundesrechtliche Vorgaben .....	934
III.	Praxis .....	936
<b>§ 62</b>	<b>Vorentscheid .....</b>	<b>938</b>
I.	Begriff .....	938
II.	Zweck .....	939
III.	Arten .....	940
IV.	Voraussetzungen .....	941
V.	Verfahren .....	942
VI.	Wirkungen .....	942
<b>§ 63</b>	<b>Zustimmung und Bewilligung anderer Behörden .....</b>	<b>943</b>
I.	Grundlagen .....	943
II.	Raumplanungsrechtliche Zustimmung des Kantons .....	945
III.	Zweck .....	946
<b>§ 64</b>	<b>Koordination, Verfahren .....</b>	<b>947</b>
I.	Bundesrechtliche Vorgaben .....	947
II.	Koordinationspflicht .....	948
III.	Kantonale Koordinationsstelle .....	950
IV.	Koordinationsverfahren .....	950
<b>§ 65</b>	<b>Geltungsdauer und vorzeitiger Baubeginn .....</b>	<b>953</b>
I.	Geltungsdauer .....	953
II.	Baubeginn .....	954
III.	Vorzeitiger Baubeginn .....	957
<b>§ 66</b>	<b>Ergänzende Vorschriften .....</b>	<b>958</b>
I.	Grundlagen .....	958
II.	Vollziehungsverordnung .....	958
	<i>4.7. Ausnahmen .....</i>	<i>960</i>
<b>§ 67</b>	<b>Voraussetzungen für die Bewilligung von Ausnahmen .....</b>	<b>960</b>
I.	Grundlagen .....	961
II.	Voraussetzungen .....	964
A.	Ausserordentliche Verhältnisse .....	964
B.	Härtefall .....	965
III.	Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen .....	965
IV.	Abstandsvorschriften .....	966
A.	Gewässerabstand .....	966
B.	Waldabstand .....	967

<b>§ 67a</b>	<b>Erleichterte Ausnahmegewilligung im Unterabstand von Strassen</b> .....	969
	I. Früheres Recht .....	969
	II. Zweck.....	970
	III. Beseitigungsaufgabe .....	972
	IV. Zustimmungserfordernis .....	972
	<i>4.8. Altrechtliche Bauten und Anlagen</i> .....	973
<b>§ 68</b>	<b>Kantonale Besitzstandsgarantie</b> .....	973
	I. Allgemeines .....	974
	A. Regelungsgegenstand .....	975
	1. Allgemeines .....	975
	2. Erfordernis der rechtmässigen Erstellung der Bauten.....	976
	3. Widerspruch zu geltenden Plänen oder Vorschriften .....	977
	a. Lit. a: Unterhalt und zeitgemässe Erneuerung .....	977
	b. Lit. b: Angemessene Erweiterung, Umbau, Zweckänderung.....	978
	aa. Verstärkung der Rechtswidrigkeit .....	978
	bb. Angemessenheit der Erweiterung .....	978
	cc. Umbau.....	978
	dd. Zweckänderung .....	979
	c. Lit. c: Wiederaufbau nach Zerstörung .....	979
	aa. Zerstörung durch Brand oder andere Katastrophe .....	979
	bb. Übereinstimmung mit den Vorschriften .....	979
	cc. Übereinstimmung hinsichtlich Art, Umfang und Lage.....	979
	dd. Ausschluss einer Zweckänderung.....	980
	II. Gerichtsentscheide .....	980
	A. Vorliegen eines Besitzstandsfalls.....	980
	B. Verstärkung der Rechtswidrigkeit .....	981
	C. Angemessene Erweiterung.....	983
	D. Art, Umfang und Lage der Nutzung .....	984
	E. Bei Erschliessungen.....	985
<b>§ 69</b>	<b>Kantonale rechtliche Ausnahmen für Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen</b> .....	986
	I. Allgemeines .....	986
	A. Hinweis zur Entstehungsgeschichte.....	986
	B. Planungsrechtliche Voraussetzung für die Unterschutzstellung von Bauten und Anlagen von Landwirtschaftsbetrieben.....	988
	C. Regelungsgegenstand .....	988
	<i>5. Landumlegung und Grenzberichtigung</i> .....	989
<b>§ 72</b>	<b>Begriff und Zweck</b> .....	989
	I. Begriff.....	990
	II. Rechtsnatur.....	990
	III. Zweck.....	992
	IV. Durchführung .....	993
	V. Grenzberichtigung .....	994
	VI. Landwirtschaftliche Landumlegungen .....	995
<b>§ 73</b>	<b>Einleitung des Verfahrens</b> .....	997
	I. Vorbereitung des Verfahrens.....	997
	II. Einleitungsbeschluss .....	998
	III. Weitere Verfahrensregeln.....	999
	IV. Grenzberichtigung.....	999
<b>§ 74</b>	<b>Durchführung des Verfahrens</b> .....	1001
	I. Umlegungsbehörde.....	1001

II.	Grenzbereinigungen .....	1003
III.	Anmerkung im Grundbuch .....	1003
IV.	Änderungen des Perimeterplans .....	1003
<b>§ 75</b>	<b>Veränderungsverbot</b> .....	1004
I.	Veränderungsverbot .....	1004
II.	Rechtsänderungen .....	1005
III.	Verfahrensfragen .....	1005
<b>§ 76</b>	<b>Grundsätze der Landzuteilung</b> .....	1007
I.	Grundsätze der Umlegung .....	1007
II.	Realersatz .....	1009
III.	Landabzüge .....	1012
IV.	Bereinigung der Grundbucheinträge .....	1013
<b>§ 77</b>	<b>Geldausgleich und Entschädigung</b> .....	1016
I.	Grundlagen .....	1016
II.	Geldausgleich und Entschädigungen .....	1016
<b>§ 78</b>	<b>Rechtsschutz</b> .....	1019
I.	Grundlagen .....	1019
II.	Einsprache .....	1020
III.	Beschwerde .....	1021
IV.	Schluss des Verfahrens .....	1021
<b>§ 79</b>	<b>Kosten</b> .....	1022
I.	Kostenauflage .....	1022
II.	Verfahren .....	1024
III.	Gesetzliches Grundpfandrecht .....	1025
IV.	Beiträge der öffentlichen Hand .....	1026
	<i>6. Strassen</i> .....	1027
	<i>6.1. Einleitung</i> .....	1027
<b>§ 80</b>	<b>Begriff und Bestandteile</b> .....	1027
I.	Grundlagen .....	1028
	A. Begriff der Strasse .....	1028
	B. Öffentlichkeit .....	1029
	C. Arten .....	1030
II.	Gemeingebrauch .....	1033
	A. Grundlagen .....	1033
	B. Beschränkte Öffentlichkeit .....	1033
	C. Nichtöffentliche Strassen .....	1034
	D. Übergangsformen .....	1034
III.	Bestandteile .....	1035
	A. Begriff .....	1035
	B. Beispiele .....	1035
<b>§ 81</b>	<b>Eigentum</b> .....	1037
I.	Grundlagen .....	1037
	A. Privatrechtliche Vorgaben .....	1037
	B. Werkeigentümerhaftung .....	1039
	C. Privatrechtliches Eigentum .....	1039
	D. Strassenhoheit .....	1040
II.	Strasseneinteilung .....	1041
	A. Kantonsstrassen .....	1041
	B. Gemeindestrassen .....	1041

III.	Strassenbestandteile .....	1041
	A. Grundsatz.....	1041
	B. Ausnahmen.....	1042
<b>§ 82</b>	<b>Nationalstrassen</b> .....	1043
I.	Aufhebung des bisherigen Rechts .....	1043
II.	Bundesrechtliche Vorgaben für Nationalstrassen .....	1043
<b>§ 83</b>	<b>Kantonsstrassen</b> .....	1045
I.	Kantonsstrassen.....	1045
	A. Begriff.....	1045
	B. Einteilung .....	1046
II.	Innerortsstrecken.....	1047
	A. Begriff.....	1047
	B. Kostenverteilung.....	1048
	C. Unterhaltskosten .....	1048
	D. Betrieb.....	1049
<b>§ 84</b>	<b>Gemeindestrassen</b> .....	1050
I.	Gemeindestrasse.....	1050
	A. Begriff.....	1050
	B. Arten.....	1051
II.	Unterscheidung nach Art der Benützung.....	1052
	A. Radwege.....	1052
	B. Reitwege.....	1052
	C. Privatstrassen im Gemeingebrauch .....	1053
<b>§ 85</b>	<b>Radrouten und Wanderwege</b> .....	1054
I.	Grundlagen.....	1054
	A. Begriffe.....	1054
	B. Zweck .....	1055
	C. Planung.....	1055
	D. Bau und Unterhalt.....	1057
	E. Abgrenzung zwischen Fuss- und Wanderwegen.....	1058
II.	Zutrittsrechte der Allgemeinheit.....	1058
	A. Recht auf Zutritt und Abwehr .....	1058
	B. Zutrittsrechte zwecks Ausübung der Jagd und Fischerei .....	1059
	6.2. Zuständigkeiten und Finanzierung.....	1060
<b>§ 86</b>	<b>Zuständigkeit für den Bau</b> .....	1060
I.	Entstehungsgeschichte.....	1060
II.	Inhalt .....	1061
	A. Grundsätzliches .....	1061
	B. Zuständigkeit des Kantons.....	1061
	C. Zuständigkeit der Gemeinden .....	1062
	D. Privatstrassen .....	1062
<b>§ 87</b>	<b>Finanzierung</b> .....	1063
I.	Entstehungsgeschichte.....	1063
II.	Inhalt .....	1064
	A. Grundsätze.....	1064
	B. Kantonsstrassen .....	1064
	C. Gemeindestrassen .....	1066
	D. Privatstrassen .....	1066
	E. Wanderwege.....	1066

<b>§ 87a</b>	<b>Versorgungsrouten</b> .....	1068
	I. Entstehungsgeschichte.....	1068
	II. Inhalt .....	1068
<b>§ 88</b>	<b>Beiträge von Grundeigentümern</b> .....	1069
	I. Entstehungsgeschichte.....	1069
	II. Inhalt .....	1069
<b>§ 89</b>	<b>Beiträge anderer Gemeinden</b> .....	1071
	I. Grundlagen .....	1071
	A. Ausgangslage.....	1071
	B. Betroffene Gemeindestrassen .....	1072
	C. Interessenbeitrag .....	1072
	D. Bau, Erneuerung und Änderung.....	1072
	II. Wirtschaftlicher Sondervorteil .....	1072
	III. Interessenabwägung .....	1073
	IV. Verfahren .....	1074
<b>§ 90</b>	<b>Kreuzungen, Über- und Unterführungen</b> .....	1076
	I. Grundlagen.....	1076
	II. Verursacherprinzip.....	1077
	III. Interessenabwägung .....	1077
	IV. Nationalstrassen .....	1078
	V. Eisenbahnlinien.....	1078
<b>§ 91</b>	<b>Entwässerung</b> .....	1080
	I. Allgemeines .....	1080
	A. Hinweis zur Entstehungsgeschichte.....	1080
	B. Regelungsgegenstand .....	1081
	<i>6.3. Projektierung und Ausführung</i> .....	1083
<b>§ 92</b>	<b>Beschaffenheit</b> .....	1083
	I. Allgemeines .....	1083
	A. Hinweis zur Entstehungsgeschichte.....	1083
	B. Regelungsgegenstand .....	1084
	C. Zu den einzelnen Bestimmungen.....	1085
	1. Abs. 1 .....	1085
	2. Abs. 2 .....	1086
	3. Abs. 3 .....	1087
	4. Abs. 4 .....	1088
<b>§ 93</b>	<b>Festsetzung in Nutzungsplänen</b> .....	1089
	I. Allgemeines .....	1089
	A. Hinweis zur Entstehungsgeschichte.....	1089
	B. Regelungsgegenstand .....	1090
	1. Begriffe .....	1090
	2. Planerischer Stufenbau.....	1091
	3. Abs. 1 .....	1091
	4. Abs. 2 .....	1092
<b>§ 94</b>	<b>Generelle Projekte</b> .....	1093
	I. Allgemeines .....	1093
	A. Hinweis zur Entstehungsgeschichte.....	1093
	B. Regelungsgegenstand .....	1094
	1. Abs. 1 .....	1094
	2. Abs. 2 .....	1094
	C. Weitere formelle Voraussetzungen für die Weiterführung des generellen Projekts.....	1095

<b>§ 95</b>	<b>Strassenbauprojekte</b>	1096
	I. Allgemeines	1097
	A. Hinweis zur Entstehungsgeschichte	1097
	B. Zu den einzelnen Bestimmungen	1097
	1. Abs. 1	1097
	2. Abs. 1 <sup>bis</sup>	1099
	3. Abs. 2	1100
	4. Abs. 3	1101
	5. Abs. 4	1102
	6. Sinngemässe Anwendung der Vorschriften auf Wasserbauprojekte	1104
	7. Geltungsdauer von Strassen- und Wasserbauprojekten	1104
	C. Zusätzliche formelle Voraussetzungen für die Ausführung des Bauprojekts	1105
<b>§ 96</b>	<b>Koordination</b>	1106
	I. Allgemeines	1106
	A. Hinweis zur Entstehungsgeschichte	1106
	B. Regelungsgegenstand	1106
	C. Gerichtsentscheide	1107
	6.4. <i>Unterhalt</i>	1108
<b>§ 97</b>	<b>Grundsatz</b>	1108
	I. Grundlagen	1109
	A. Öffentliche Strasse	1109
	1. Öffentliche Nutzung	1109
	2. Umfang	1109
	II. Unterhalt	1109
	A. Begriff	1109
	B. Verpflichtungsgehalt	1110
	C. Inhalt	1111
	D. Umfang	1112
	1. Verkehrssicherheit	1112
	2. Wirtschaftlichkeit	1112
	3. Umweltschutz	1113
	III. Privatrechtliche Haftung des Werkeigentümers	1114
	A. Werk	1114
	B. Werkmangel	1114
	C. Mangelhafter Unterhalt	1115
<b>§ 98</b>	<b>Winterdienst</b>	1116
	I. Grundlagen	1116
	A. Begriff des Winterdienstes	1116
	B. Wichtige Strassen	1117
	C. Verkehrsbeschränkungen	1117
	II. Verkehrssicherungspflichten im Winter	1117
	A. Mass	1117
	B. Zumutbarkeit	1118
	III. Einzelfragen	1119
	A. Umweltschutz	1119
	B. Vergabe der Arbeiten für den Winterdienst	1120
	C. Privatstrassen	1120
<b>§ 99</b>	<b>Unterhaltungspflicht</b>	1121
	I. Unterhaltungspflicht	1121
	A. Grundlagen	1121
	B. Einzelfragen	1122

II.	Zusammenarbeit.....	1123
A.	Zusammenarbeit Kanton und Gemeinden.....	1123
B.	Aufgabenübertragung .....	1123
<b>§ 100</b>	<b>Ergänzende Vorschriften</b> .....	1124
I.	Grundlagen.....	1124
II.	Vollziehungsverordnung .....	1124
	<i>6.5. Verwaltung und Benutzung</i> .....	1126
<b>§ 101</b>	<b>Verwaltung</b> .....	1126
I.	Rechtsverhältnisse an öffentlichen Strassen .....	1127
A.	Eigentum .....	1127
B.	Strassenhoheit.....	1128
II.	Öffentliche Strassen und Wege .....	1130
A.	Begriff .....	1130
B.	Arten.....	1131
C.	Widmung .....	1131
III.	Entwidmung.....	1133
A.	Privatstrassen mit öffentlichem Verkehr.....	1133
IV.	Strassenverwaltung.....	1134
A.	Begriff .....	1134
B.	Zuständigkeit .....	1134
C.	Kennzeichnung .....	1135
V.	Verkehrsanordnungen .....	1135
A.	Grundlagen .....	1135
B.	Umleitungen (vorübergehende Verkehrsbehinderungen).....	1137
C.	Rechtsstellung des Anstössers .....	1138
VI.	Strassenzustand .....	1138
A.	Bestimmungsgemässer Gebrauch .....	1138
B.	Verkehrssicherungspflichten.....	1139
VII.	Sauberkeit.....	1141
<b>§ 102</b>	<b>Gemeingebrauch</b> .....	1143
I.	Gemeingebrauch .....	1143
A.	Begriff .....	1143
B.	Beispiele .....	1144
C.	Weitere Grundsätze .....	1145
II.	Einschränkungen .....	1146
A.	Grundlagen .....	1146
B.	Benutzerordnung .....	1148
<b>§ 103</b>	<b>Bewilligungspflichtige Benutzung</b> .....	1149
I.	Begriff des gesteigerten Gemeingebruchs .....	1149
II.	Voraussetzungen .....	1149
III.	Bewilligungspflicht.....	1150
IV.	Ausübung von Grundrechten auf öffentlichem Grund.....	1151
V.	Parkierung .....	1152
A.	Grundsatz.....	1152
B.	Gebührenerhebung.....	1154
<b>§ 104</b>	<b>Erlaubnis</b> .....	1155
I.	Erlaubnis .....	1155
II.	Zuständigkeiten .....	1159
<b>§ 105</b>	<b>Verleihung</b> .....	1160
I.	Sondernutzung.....	1160
A.	Begriff .....	1160

	B. Voraussetzungen.....	1161
	C. Sondernutzungskonzession.....	1161
II.	Auswahl des Berechtigten.....	1163
III.	Konzessionserteilung.....	1163
IV.	Zuständigkeiten.....	1164
<b>§ 106</b>	<b>Bauten.....</b>	1165
I.	Eigentumsverhältnisse.....	1165
II.	Schutzvorkehren.....	1166
<b>§ 107</b>	<b>Beschmutzung, Beschädigung.....</b>	1167
I.	Allgemeine Benutzungsregel.....	1167
II.	Reinigungspflicht.....	1169
III.	Schadenersatzpflicht.....	1170
<b>§ 108</b>	<b>Verkehrsunterbrechungen.....</b>	1172
I.	Grundlagen.....	1172
II.	Interessenabwägung.....	1173
III.	Umleitungsstrecke.....	1174
	<i>6.6. Öffentliche Strassen und benachbartes Grundeigentum.....</i>	1176
<b>§ 109</b>	<b>Grundsatz.....</b>	1176
I.	Strassenbau.....	1176
	A. Raumplanungsrecht.....	1176
	B. Umweltrecht.....	1178
II.	Immissionsschutz.....	1180
	A. Unterhaltsarbeiten.....	1180
	B. Strassenbenützung und Immissionen.....	1181
III.	Rücksichtspflichten der Anstösser.....	1182
IV.	Beiträge.....	1183
<b>§ 110</b>	<b>Duldungspflichten der Anstösser.....</b>	1184
I.	Rechtsstellung der Anstösser.....	1184
II.	Duldungspflichten der Anstösser.....	1185
	A. Grundlagen.....	1185
	B. Strassenbau und Strassenunterhalt.....	1186
	C. Immissionen.....	1187
	D. Gefahrenabwehr.....	1188
	E. Duldung von Einrichtungen.....	1188
III.	Sichtzonen.....	1189
	A. Grundlagen.....	1189
	B. Wirkung.....	1190
	C. Entschädigung.....	1190
<b>§ 111</b>	<b>Abstände.....</b>	1191
I.	Grundlagen.....	1192
	A. Zweck.....	1192
	B. Wirkung.....	1192
II.	Subsidiarität.....	1192
III.	Bauten und Anlagen.....	1194
IV.	Bäume.....	1195
V.	Einfriedungen.....	1197
VI.	Veränderung der Abstände.....	1197
VII.	Unterhalt.....	1198
VIII.	Geh- und Radwege.....	1198

<b>§ 112</b>	<b>Bestehende Bauten und Anlagen</b>	1199
I.	Bestehende Bauten und Pflanzen	1199
II.	Beseitigung oder Anpassung	1200
III.	Entschädigung	1200
<b>§ 113</b>	<b>Zugänge, Zufahrten</b>	1202
I.	Bewilligungserfordernis	1202
A.	Anstössergebrauch	1202
B.	Bewilligung	1204
II.	Beschränkungen	1207
III.	Entschädigung	1207
	<i>7. Gewässer</i>	1209
	<b>Vorbemerkungen zu §§ 114 bis 128</b>	1209
I.	Entstehung	1209
II.	Weitere Rechtsgrundlagen	1210
A.	Gewässerschutzgesetzgebung	1210
B.	Hochwasserschutz	1211
C.	Wassernutzung	1212
D.	Weitere Erlasse	1212
	<i>7.1. Einleitung</i>	1213
<b>§ 114</b>	<b>Begriff</b>	1213
I.	Regelung des ZGB	1213
II.	Öffentliches Gewässer	1214
A.	Gesetzliche Vermutung	1214
B.	Oberirdische Gewässer	1215
C.	Grundwasser	1216
D.	Quellen	1216
E.	Öffentliche Gewässer und Privateigentum	1217
III.	Privatrechte	1217
<b>§ 115</b>	<b>Ausschluss des Erwerbs privater Rechte</b>	1218
I.	Grundsatz	1218
II.	Bauliche Veränderungen	1218
<b>§ 116</b>	<b>Eigentum</b>	1220
I.	Grundsatz	1220
A.	Eigentümer	1220
B.	Räumlicher Umfang des Eigentums	1221
C.	Eigentum an der Wasserflut	1222
II.	Ufer	1222
III.	Nutzungsbauten	1223
	<i>7.2. Beschaffenheit</i>	1225
<b>§ 117</b>	<b>Grundsatz</b>	1225
I.	Entstehung und Regelungsgegenstand	1225
II.	Gewässerschutzgesetzgebung	1226
A.	Geltungsbereich und Regelungsgegenstand	1226
B.	Gewässerraum	1226
C.	Verbauungen und Korrektion	1228
D.	Baugesetz	1228
III.	Ufervegetation	1229
IV.	Schlussfolgerung	1230

<b>§ 118</b>	<b>Wasserhaushalt im Siedlungsgebiet</b>	1231
I.	Entstehung und Regelungsgegenstand	1231
II.	Siedlungsentwässerung	1231
III.	Finanzierung	1232
<b>§ 119</b>	<b>Eindolungen von Gewässern</b>	1233
I.	Entstehung und Regelungsgegenstand	1233
II.	Begriffe	1234
III.	Revitalisierung	1234
A.	Revitalisierungspflicht	1234
B.	Revitalisierungsplanung	1235
IV.	Neue Eindolungen	1236
	<i>7.3. Bau und Unterhalt</i>	1238
<b>§ 120</b>	<b>Bau</b>	1238
I.	Entstehung und Regelungsgegenstand	1238
II.	Wasserbau	1239
A.	Wasserbauliche Massnahmen	1239
B.	Verbauung und Korrektion	1239
1.	Begriff	1239
2.	Voraussetzungen	1240
3.	Interessenabwägung	1240
4.	Überbautes Gebiet	1241
C.	Beispiele	1242
III.	Hochwasserschutz	1242
A.	Auftrag	1242
B.	Gefahrenkarte	1243
C.	Bewilligungsverfahren	1244
IV.	Baupflichtiger	1244
V.	Verfahren	1244
VI.	Rechtsschutz	1245
VII.	Weitere Bemerkungen	1245
<b>§ 121</b>	<b>Unterhalt</b>	1246
I.	Entstehung und Regelungsgegenstand	1246
II.	Unterhaltsmassnahmen	1247
III.	Pflichtige	1248
IV.	Verfahren	1248
<b>§ 122</b>	<b>Finanzierung</b>	1249
I.	Entstehung	1249
II.	Regelung	1249
	<i>7.4. Verwaltung und Benutzung</i>	1251
<b>§ 123</b>	<b>Verwaltung</b>	1251
I.	Entstehung	1251
II.	Regelung	1251
<b>§ 124</b>	<b>Benutzung</b>	1253
I.	Rechtliche Grundlagen	1253
II.	Gemeingebrauch und bewilligungspflichtige Nutzungen	1254
III.	Beispiele bewilligungspflichtiger Nutzungen	1254
IV.	Übergangsrecht	1255

	7.5. Öffentliche Gewässer und benachbartes Grundeigentum .....	1256
<b>§ 125</b>	<b>Grundsatz</b> .....	1256
	I. Regelungsgegenstand, Grundsatz .....	1256
	II. Private Wasserbauprojekte .....	1256
<b>§ 126</b>	<b>Duldungspflichten der Anstösser</b> .....	1258
	I. Entstehung .....	1258
	II. Regelungsgegenstand .....	1259
	A. Allgemeines .....	1259
	B. Eingriffe .....	1259
	1. Durchfluss, Wasserbau- und Unterhaltsmassnahmen .....	1259
	2. Gefahrenabwehr .....	1260
	3. Bepflanzung .....	1260
	4. Weitere Eingriffe nach Abs. 1 lit. f .....	1260
	C. Ersatz des Schadens .....	1260
	D. Nachbarrecht gemäss ZGB .....	1261
<b>§ 127</b>	<b>Abstände</b> .....	1262
	I. Gesetzliche Grundlagen/bisherige Regelung .....	1262
	A. Baugesetz .....	1262
	B. Gewässerschutzgesetz .....	1263
	1. Regelungskompetenz .....	1263
	2. Geltungsbereich .....	1264
	II. Bundesrechtliche Regelung .....	1264
	A. Gewässerraum .....	1264
	B. Dicht überbaute Gebiete .....	1265
	1. Grundsatz .....	1265
	2. Kriterien für die Bestimmung der dicht überbauten Gebiete .....	1266
	C. Messweise, Verfahren .....	1266
	D. Übergangsrecht .....	1267
	E. Nutzung und Bestandesgarantie .....	1267
	1. Zulässige Bauten und Anlagen .....	1267
	2. Bestandesgarantie .....	1267
	3. Landwirtschaft .....	1268
<b>§ 128</b>	<b>Bestehende Bauten und Anlagen</b> .....	1269
	I. Entstehung und Regelungsgegenstand .....	1269
	8. Die öffentlichen Gebäude des Kantons .....	1270
<b>§ 129</b>	<b>Bau- und Raumstellungspflicht</b> .....	1270
	I. Allgemeines .....	1270
	A. Hinweis zur Entstehungsgeschichte .....	1270
	B. Regelungsgegenstand .....	1271
	C. Bedeutung und Geltungsbereich .....	1272
	II. Anwendungsbereich .....	1273
	A. Zu den einzelnen Bestimmungen .....	1273
	1. Abs. 1 .....	1273
	2. Abs. 2 .....	1273
	3. Abs. 3 .....	1273
	B. Bundesrechtliche Vorgaben .....	1274
	C. Verfahren .....	1274
	III. De lege ferenda .....	1274

9. Enteignung.....	1275
9.1. Grundlagen und Arten der Enteignung .....	1275
9.1.1. Formelle Enteignung .....	1275
Vorbemerkungen zu den §§ 130–137 (Formelle Enteignung) .....	1275
<b>§ 130 Geltungsbereich .....</b>	<b>1277</b>
I. Vorrang des Enteignungsrechts des Bundes .....	1277
II. Summarische Übersicht über den Geltungsbereich des Enteignungsrechts des Bundes .....	1278
A. Das Enteignungsgesetz des Bundes .....	1278
B. Bundesgesetze, die auch die kantonale Zuständigkeit betreffen .....	1279
C. Bundesgesetze, die eigene Zuständigkeitsbereiche des Bundes betreffen .....	1282
III. Geltungsbereich des kantonalen Enteignungsrechts .....	1285
<b>§ 131 Zwecke .....</b>	<b>1286</b>
I. Voraussetzungen der formellen Enteignung.....	1286
A. Verfassungsrechtliche Grundsätze.....	1286
B. Erfordernis der gesetzlichen Grundlage.....	1287
C. Erfordernis des überwiegenden öffentlichen Interesses .....	1288
<b>§ 132 Enteignungstitel .....</b>	<b>1291</b>
I. Begriff und Wirkung des Enteignungstitels.....	1291
II. Die einzelnen Enteignungstitel.....	1292
A. Kantonale Nutzungspläne gemäss § 10 BauG .....	1292
B. Kantonale Strassenbauprojekte gemäss § 95 BauG .....	1293
C. Erschliessungs- und Gestaltungspläne gemäss § 17 und § 21 BauG.....	1293
D. Wasserbauprojekte gemäss § 120 BauG .....	1294
E. Enteignungstitel in andern Spezialgesetzen .....	1294
1. Energiegesetz .....	1294
2. Wassernutzungsgesetz.....	1295
III. Enteignungstitel im Einzelfall .....	1295
IV. Übertragbarkeit des Enteignungstitels an Private .....	1295
<b>§ 133 Gegenstand .....</b>	<b>1296</b>
I. Rechte, die Gegenstand einer Enteignung sein können (Abs. 1) .....	1296
II. Dauer der Enteignung (Abs. 2).....	1298
<b>§ 134 Ausdehnung.....</b>	<b>1299</b>
I. Allgemeines zur Ausdehnung der Enteignung .....	1299
II. Ausdehnung auf Begehren des Enteigneten (Abs. 1).....	1300
III. Ausdehnung auf Begehren sowohl des Enteigneten wie auch des Enteigners (Abs. 2)...	1302
IV. Geltendmachung des Ausdehnungsanspruchs (Abs. 3) .....	1302
<b>§ 135 Zueignung.....</b>	<b>1304</b>
I. Institut der Zueignung .....	1304
II. Voraussetzungen der Zueignung .....	1304
III. Angemessene Vergütung.....	1305
IV. Verfahren .....	1306
<b>§ 136 Verzicht .....</b>	<b>1307</b>
I. Verzicht auf Enteignung.....	1307
A. Grundsätzliches .....	1307
B. Voraussetzungen.....	1308
C. Verwirkung.....	1308
II. Folgen des Verzichts auf die Enteignung .....	1309
A. Schadenersatz .....	1309
B. Folgen aus dem Enteignungsverfahren .....	1309

<b>§ 137 Rückübertragung</b>	1311
I. Allgemeines	1311
A. Wegfall des Enteignungszwecks	1311
B. Restitutio in integrum	1312
II. Voraussetzungen der Rückübertragung	1312
A. Rückübertragung der Rechte aus einem Enteignungsverfahren	1312
B. Voraussetzungen der Rückübertragung	1312
1. Zweckentfremdung	1313
2. Keine Verwirkung	1313
III. Rückforderungsberechtigte	1314
IV. Leistungen der Parteien	1314
V. Verwirkung der Rückübertragung	1314
9.1.2. Materielle Enteignung	1316
<b>§ 138 Begriff</b>	1316
I. Regelungen über die Entschädigungspflicht von Eigentumsbeschränkungen im Baugesetz	1316
A. Beschränkungen und Beeinträchtigungen, die in der Regel entschädigungslos zu dulden sind	1317
1. In der Nachbarschaft von Strassen	1317
2. In der Nachbarschaft von Gewässern	1317
3. Bedingte Einzonungen	1318
4. Entfernung von ausnahmsweise bewilligten Bauten	1318
5. Entzug der Verleihung	1318
B. Beschränkungen und Beeinträchtigungen, für welche die Frage der Entschädigung besonders geregelt ist	1319
1. Schaden aus strassen- und gewässerrechtlichen Duldungspflichten	1319
2. Entzug der Erschliessung	1319
C. Nicht ausdrücklich geregelte Entschädigungspflicht	1319
II. Der Begriff der materiellen Enteignung	1320
A. Grundlagen	1320
B. Die Barret-Formel	1320
C. Die einzelnen Elemente	1321
1. Besonders schwerwiegende Einschränkung, kritische Intensität	1321
2. Sonderopfer	1321
3. Hohe Wahrscheinlichkeit der Verwirklichung der besseren Nutzung in naher Zukunft	1322
4. Polizeilich motivierte Eingriffe	1323
5. Bestimmungen zur Festlegung des Eigentumsinhalts	1324
6. Aus- und Nichteinzonungen	1324
D. Entschädigung	1325
E. Verjährung	1326
<b>§ 139 Entschädigungspflichtiges Gemeinwesen</b>	1327
I. Allgemeines	1327
II. Die primären Adressaten	1327
III. Regress	1328
<b>§ 140 Umwandlung in formelle Enteignung</b>	1329
I. Allgemeines	1329
II. Das Heimschlagrecht des Geschädigten	1330
III. Das Zugrecht des Gemeinwesens	1330
IV. Verfahren	1331

<b>§ 141</b>	<b>Rückerstattung</b>	1332
I.	Rückerstattung	1332
A.	Nachträgliche Aufhebung oder Milderung des Eingriffs	1332
B.	Folgen	1333
C.	Frist	1333
	9.2. Entschädigung	1334
	<b>Vorbemerkungen zu den §§ 142–147 (Entschädigung)</b>	1334
<b>§ 142</b>	<b>Arten</b>	1336
I.	Geldleistung	1336
A.	Im Regelfall: Entschädigung als Geldleistung	1336
B.	Kapitalzahlung oder wiederkehrende Teilzahlungen	1337
II.	Sachleistung	1337
A.	Ausnahme in besonderen Fällen	1337
1.	Besondere Gründe erforderlich	1338
2.	Ganz oder teilweise Sachleistung	1338
B.	Materielle Voraussetzungen oder Sachleistung	1338
1.	Annähernd gleichwertiges und gleichartiges Objekt verfügbar	1338
2.	Keine Ausschlussgründe vorhanden	1339
3.	Nach den Umständen für beide Seiten zumutbar	1339
C.	Formelle Voraussetzungen der Sachleistung	1340
1.	Sachleistung aufgrund einer Einigung	1340
2.	Sachleistung aufgrund eines Begehrens	1340
a.	Begehren des Enteigners	1340
b.	Begehren des Enteigneten	1340
D.	Geldausgleich für Mehrwert oder Minderwert	1342
1.	Ausgleich eines Minderwerts der Sachleistung	1342
2.	Ausgleich eines Mehrwerts der Sachleistung	1342
E.	Fälle uneigentlicher Sachleistung	1342
<b>§ 143</b>	<b>Bemessung bei Entzug oder Beschränkung des Eigentums</b>	1344
<b>§ 144</b>	<b>Bemessung bei Enteignung von Dienstbarkeiten und persönlichen Rechten</b>	1344
<b>§ 145</b>	<b>Ansprüche von Grundpfand-, Grundlast- und Nutznießungsberechtigten</b>	1344
I.	Übersicht zu den §§ 143–145: Bemessung der Entschädigung	1345
A.	Gegenstand der §§ 143–145	1345
B.	Grundsätze der Bemessung	1346
C.	Verkehrswert	1347
D.	Minderwert und Vorteilsanrechnung	1347
E.	Zusätzliche Nachteile im übrigen Vermögen	1347
F.	Bestehende Dienstbarkeiten und vorgemerkte Miet- und Pachtrechte	1347
G.	Abzug für andere persönliche Rechte (Vorkaufs-, Kaufs-, Rückkaufsrechte)	1348
H.	Sonderfall Nutznießung	1348
II.	Grundsätze der Entschädigungsberechnung	1348
A.	Prinzip der vollen Entschädigung	1348
B.	Begriff des Schadens im Enteignungsrecht	1349
C.	Nachweis der Schadenspositionen	1349
D.	Kausalzusammenhang	1350
E.	Methoden der Schätzung des Schadens	1350
1.	Allgemeines zur Methodenwahl	1350
2.	Objektive Wertverhältnisse versus subjektives Interesse	1351
3.	Bemessung des Verkehrswerts: Vorrang der statistischen Methode	1351
4.	Differenzmethode, Additionsmethode, Durchschnittsberechnung	1352

5. Methoden zur Schätzung von überbauten Grundstücken.....	1353
6. Weitere Methoden.....	1353
7. Doppelte Schätzung .....	1354
III. Bemessung bei Entzug oder Beschränkung des Eigentums (§ 143 Abs. 1 lit. a–c) .....	1354
A. Verkehrswert bei formeller Enteignung (§ 143 Abs. 1 lit. a).....	1354
B. Minderwert bei formeller Teilenteignung und Vorteilsanrechnung (§ 143 Abs. 1 lit. b).....	1355
C. Zusätzliche Nachteile im übrigen Vermögen des Enteigneten (§ 143 Abs. 1 lit. c).....	1356
D. Massgebender Zeitpunkt für die Bemessung bei formeller Enteignung.....	1357
E. Ausnahme: entschädigungslos zu dulddende Eingriffe.....	1358
IV. Bemessung bei materieller Enteignung (§ 143–145 und § 158) .....	1358
A. Besonderheiten der Bemessung bei materieller Enteignung .....	1358
B. Minderwert infolge Beschränkung des Inhalts des Rechts (§ 143 Abs. 1 lit. b)....	1359
C. Zusätzliche Nachteile im übrigen Vermögen des Enteigneten (§ 143 Abs. 1 lit. c).....	1360
D. Schadenszins nach Bundesgerichtspraxis .....	1360
E. Massgebender Zeitpunkt für die Bemessung bei materieller Enteignung (§ 158 Abs. 2).....	1360
V. Bemessung bei Enteignung von Dienstbarkeiten und persönlichen Rechten (§ 144 und § 143 Abs. 2 und 3).....	1361
A. Besonderheiten der Bemessung bei Dienstbarkeiten und persönlichen Rechten....	1361
1. Dienstbarkeiten .....	1361
a. Auferlegung einer belastenden Dienstbarkeit .....	1362
b. Entzug oder Beschränkung einer berechtigenden Dienstbarkeit .....	1362
c. Löschung der Dienstbarkeiten bei Enteignung eines Grundstücks (mittelbare Enteignung).....	1363
2. Vorgemerkte persönliche Rechte .....	1363
a. Kaufsrecht, Vorkaufsrecht, Rückkaufsrecht .....	1363
b. Vorgemerkte Miet- und Pachtverträge.....	1364
3. Enteignung der nachbarrechtlichen Abwehrrechte Art. 679, 679a und 684 ZGB.....	1364
B. Abzug bei vorgemerkten persönlichen Rechten.....	1365
C. Sonderfall Nutzniessung.....	1366
VI. Ansprüche der Grundpfand-, Grundlast- und Nutzniessungsberechtigten (§ 145) .....	1366
<b>§ 146 Auszahlung der Entschädigung .....</b>	<b>1367</b>
I. Allgemeines .....	1367
II. Fälligkeit .....	1368
III. Verzinsungspflicht .....	1368
A. Ohne vorzeitige Besitzergreifung .....	1368
B. Bei vorzeitiger Besitzergreifung .....	1369
IV. Verordnungsrecht.....	1369
<b>§ 147 Rechtserwerb .....</b>	<b>1371</b>
I. Leistung der Entschädigung als Voraussetzung des Rechtserwerbs .....	1371
A. Rechtsübergang .....	1371
II. Rechtserwerb im unbelasteten Zustand .....	1372
III. Grundbucheintrag.....	1372
9.3. Organisation und Verfahren .....	1373
9.3.1. Allgemeines.....	1373
<b>§§ 148–149 .....</b>	<b>1373</b>
<b>§ 148 Spezialverwaltungsgericht .....</b>	<b>1373</b>

<b>§ 149 Organisations- und Verfahrensvorschriften</b>	1373
I. Zuständigkeit	1373
A. Verwaltungsjustizbehörde	1373
B. Vollzug der Vorschriften über die Enteignung	1374
II. Organisation	1374
A. Gerichtsorganisationsgesetz (GOG)	1374
B. Abteilung für Kausalabgaben und Entschädigungen	1375
III. Verfahrensvorschriften	1375
A. Verwaltungsrechtspflegegesetz	1375
1. Allgemein	1375
2. Rechtsmittel	1376
B. Besondere Verfahrensvorschriften im Baugesetz	1376
IV. Grundregel der Kostenverteilung im Enteignungsverfahren (§ 149 Abs. 2)	1376
A. Regel	1376
B. Ausnahmen	1377
9.3.2. Verfahren der formellen Enteignung	1378
<b>§ 150 Vorbereitende Handlungen</b>	1378
I. Duldungspflicht der Grundeigentümer	1378
A. Vorbereitende Handlungen	1378
B. Anspruch auf rechtzeitige Benachrichtigung	1379
II. Schadenersatzpflicht des Enteigners	1379
III. Endgültiger Entscheid über Zulässigkeit im Streitfall	1380
A. Begehren des betroffenen Grundeigentümers	1380
B. Entscheid des Spezialverwaltungsgerichts oder des Abteilungspräsidenten	1380
C. Kein Rechtsmittel	1380
<b>§ 151 Verfahrenseinleitung</b>	1381
I. Gesuch um Verfahrenseinleitung	1381
A. Die Beteiligten	1381
B. Gesuch um Einleitung des Enteignungsverfahrens und Festsetzung der Entschädigung	1382
II. Bekanntmachung der Verfahrenseinleitung	1383
A. Öffentliche Auflage	1383
B. Aufzulegende Unterlagen, Auflagefrist	1384
C. Markierung und Profilierung im Gelände	1384
III. Direkte Benachrichtigung der voraussichtlich betroffenen Personen	1385
IV. Vereinfachtes Verfahren: persönliche Anzeige	1385
A. Kreis der Betroffenen genau bestimmbar	1385
B. Inhalt der persönlichen Anzeige	1385
<b>§ 152 Eingaben der Betroffenen</b>	1386
I. Inhalt der Eingaben der Betroffenen	1386
A. Einwendungen gegen die Enteignung und deren Umfang	1387
B. Begehren um Planänderung	1387
C. Unzulässige Anträge	1388
D. Entschädigungsforderungen	1388
E. Begehren um Ausdehnung der Enteignung	1389
F. Begehren um Sachleistung	1389
II. Offizialmaxime: aus Erwerbstabelle ersichtliche oder sonst offenkundige Rechte	1390
<b>§ 153 Einigungsverhandlung, Einigungsvertrag</b>	1391
I. Einigungsverhandlung	1391
A. Inhalt	1392
B. Im Erfolgsfall: Einigungsprotokoll	1392

II.	Aussergerichtliche Einigung im Verlauf des Verfahrens.....	1393
	A. Einigungsvertrag bzw. Enteignungsvertrag .....	1393
	B. Erfordernis der Schriftlichkeit .....	1394
	C. Erfordernis der Genehmigung.....	1394
III.	Wirkung von Enteignungsprotokoll und Enteignungsvertrag.....	1394
<b>§ 154</b>	<b>Entscheid</b> .....	1395
I.	Zuständigkeit des Regierungsrates .....	1395
	A. Einwendungen gegen die Enteignung und Planänderungsbegehren .....	1395
	B. Rechtsmittel: Beschwerde beim Verwaltungsgericht.....	1396
II.	Zuständigkeit des Spezialverwaltungsgerichts .....	1396
III.	Massgeblicher Zeitpunkt für Bemessung der Entschädigung .....	1397
<b>§ 155</b>	<b>Nachträgliche Forderungen</b> .....	1398
I.	Zulässige nachträgliche Forderungen und Begehren .....	1398
	A. Erst nach Auflagefrist erkannte beanspruchte Rechte.....	1399
	B. Unmöglichkeit der Geltendmachung wegen unverschuldeter Hindernisse .....	1399
	C. Inanspruchnahme von nicht ausdrücklich als Gegenstand der Enteignung aufgeführten Rechten.....	1399
	D. Erst nachträglich erkennbare Schäden .....	1400
II.	Fristen .....	1400
	A. Relative Verwirkungsfrist: 6 Monate seit Kenntnisnahme.....	1400
	B. Absolute Verwirkungsfrist: 10 Jahre nach Vollendung des Werks.....	1400
III.	Zuständigkeit.....	1400
<b>§ 156</b>	<b>Enteignungsbann</b> .....	1401
I.	Beginn des Enteignungsbanns.....	1401
II.	Verbot erschwerender rechtlicher oder tatsächlicher Verfügungen .....	1402
	A. Umfang des Verbots .....	1402
	B. Erfordernis der Zustimmung des Enteigners zu Veränderungen am Enteignungsobjekt .....	1402
III.	Anmerkung des Enteignungsbanns im Grundbuch.....	1403
IV.	Pflicht zum Ersatz von Schaden aus dem Enteignungsbann (Abs. 3).....	1403
	A. Schaden .....	1403
<b>§ 157</b>	<b>Vorzeitige Besitzeinweisung</b> .....	1404
I.	Voraussetzungen der vorzeitigen Besitzeinweisung.....	1404
	A. Erfordernis: bedeutende Nachteile für das Werk durch Zuwarten .....	1404
	B. Beispiele: .....	1405
	C. Erfordernis: Möglichkeit der Festsetzung der Entschädigung sichergestellt.....	1405
	D. Begehren des Enteigners.....	1406
	E. Recht des Enteigneten auf vorgängige Anhörung.....	1406
	F. Natur, Inhalt und Wirkung der Anordnung der vorzeitigen Besitzeinweisung .....	1406
II.	Zuständigkeit.....	1407
III.	Pflicht zur Leistung einer Abschlagszahlung .....	1407
	A. Auf Begehren des Enteigneten.....	1407
	B. Angemessenheit der Abschlagszahlung.....	1407
	<i>9.3.3. Verfahren der materiellen Enteignung</i> .....	1408
<b>§ 158</b>	<b>Entscheid über Pflicht zur Entschädigung</b> .....	1408
I.	Allgemeines .....	1408
II.	Zweistufiges Verfahren .....	1408
	A. Entscheid, ob überhaupt eine materielle Enteignung vorliegt.....	1409
	B. Festsetzung der Höhe der Entschädigung .....	1410
III.	Massgebender Zeitpunkt für die Beurteilung .....	1410

	<i>10. Verwaltungszwang und Verwaltungsstrafe</i> .....	1412
<b>§ 159</b>	<b>Verwaltungszwang</b> .....	1412
I.	Formelle Baurechtswidrigkeit .....	1414
II.	Materielle Baurechtswidrigkeit .....	1414
III.	Eintritt der Baurechtswidrigkeit nach rechtmässiger Errichtung einer Baute oder Anlage .....	1415
IV.	Beseitigung von Baurechtswidrigkeiten .....	1416
A.	Grundlagen .....	1416
B.	Allgemeine Vollstreckungsvoraussetzungen .....	1419
1.	Formelle Voraussetzungen .....	1419
2.	Materielle Voraussetzungen .....	1420
3.	Verhältnismässigkeit .....	1423
4.	Eigentumsgarantie .....	1426
V.	Vorsorgliche Massnahmen .....	1427
A.	Grundlagen .....	1427
B.	Arten .....	1428
C.	Antragsberechtigung .....	1429
D.	Öffentliches Interesse .....	1429
E.	Kosten .....	1430
F.	Durchsetzung .....	1430
VI.	Nachträgliches Baubewilligungsverfahren .....	1430
A.	Grundlagen .....	1430
B.	Voraussetzungen .....	1431
C.	Verfahren .....	1431
D.	Einleitung von Amtes wegen .....	1431
E.	Untersuchungsgrundsatz .....	1432
VII.	Massnahmen .....	1432
A.	Grundlagen .....	1432
B.	Zweck und Wesen .....	1433
C.	Voraussetzungen .....	1433
D.	Restitutorische Massnahmen .....	1434
VIII.	Vollstreckung .....	1435
A.	Grundlagen .....	1435
1.	Begriff .....	1435
2.	Vollstreckungspflicht .....	1435
3.	Auswahl .....	1436
4.	Verjährung und Verwirkung .....	1438
B.	Ersatzvornahme .....	1439
1.	Begriff und Zweck .....	1439
2.	Duldungspflichten .....	1439
3.	Rechtsbeziehungen .....	1440
4.	Verfahren .....	1440
5.	Antizipierte Ersatzvornahme .....	1440
6.	Kosten .....	1442
IX.	Unmittelbarer Zwang .....	1443
A.	Grundlagen .....	1443
B.	Formen .....	1443
C.	Ungehorsam gegen amtliche Verfügungen .....	1444
D.	Vollzug .....	1445
E.	Verfahren .....	1445
X.	Vollstreckungsverfahren .....	1447
A.	Grundlagen .....	1447
B.	Voraussetzungen .....	1447

C. Parteien .....	1448
D. Verfahrensschritte .....	1449
1. Androhung .....	1449
2. Erfüllungsfrist .....	1450
3. Anordnungen .....	1451
XI. Kosten .....	1451
A. Grundlagen .....	1451
B. Sicherstellung .....	1451
C. Verrechnung .....	1452
D. Verzugszins .....	1452
E. Verjährung .....	1452
XII. Strafrechtliche Sanktionen .....	1452
A. Grundlagen .....	1452
B. Bundesrecht .....	1453
<b>§ 160 Verwaltungsstrafen .....</b>	<b>1454</b>
I. Grundlagen .....	1454
II. Objektiver Straftatbestand .....	1455
III. Subjektiver Straftatbestand .....	1456
IV. Gewinnsucht .....	1457
V. Strafbarkeit von juristischen Personen und Personengemeinschaften .....	1457
VI. Sanktionen .....	1458
VII. Verfolgungsverjährung .....	1459
<b>§ 161 Verhältnis zum Verwaltungszwang .....</b>	<b>1460</b>
I. Verwaltungsstrafe und Verwaltungszwang .....	1460
II. Geltung des Allgemeinen Teils des StGB .....	1461
<b>§ 162 Strafverfahren .....</b>	<b>1464</b>
I. Ordentliches Strafverfahren .....	1464
II. Gemeinderätliches Strafbefehlsverfahren .....	1467
III. Parteistellung des Gemeinwesens .....	1467
<i>11. Schluss- und Übergangsbestimmungen .....</i>	<i>1469</i>
<b>§ 163 Anmerkung von Eigentumsbeschränkungen .....</b>	<b>1470</b>
I. Allgemeines .....	1470
A. Hinweis zur Entstehungsgeschichte .....	1472
B. Zu den einzelnen Bestimmungen .....	1473
1. Abs. 1 .....	1473
a. lit. a. ....	1473
b. lit. b. ....	1473
c. lit. c. ....	1474
2. Abs. 2 .....	1474
II. Gerichtsentscheide .....	1474
<b>§ 164 Inkrafttreten .....</b>	<b>1476</b>
I. Allgemeines .....	1476
<b>§ 164a Ausführungsbestimmungen .....</b>	<b>1477</b>
I. Allgemeines .....	1477
<b>§ 165 Ausführung von Bundesrecht .....</b>	<b>1478</b>
I. Allgemeines .....	1478
A. Hinweis zur Entstehungsgeschichte .....	1478
B. Regelungsgegenstand .....	1478
<b>§ 166 Aufhebung bisheriges Recht .....</b>	<b>1480</b>
I. Allgemeines .....	1480

<b>§ 167</b>	<b>Änderung bisheriges Recht</b> .....	1481
I.	Allgemeines .....	1481
<b>§ 168</b>	<b>Wirkung auf bestehende Pläne</b> .....	1482
I.	Allgemeines .....	1482
A.	Hinweis zur Entstehungsgeschichte .....	1483
B.	Regelungsgegenstand .....	1483
<b>§ 169</b>	<b>Übergangsrecht</b> .....	1484
I.	Allgemeines .....	1485
A.	Hinweis zur Entstehungsgeschichte .....	1485
B.	Regelungsgegenstand .....	1485
II.	Zu den einzelnen Bestimmungen .....	1486
A.	Abs. 1 .....	1486
B.	Abs. 3 und 4 .....	1486
C.	Abs. 6 .....	1487
D.	Abs. 7 .....	1487
E.	Abs. 8 .....	1487
III.	Gerichtsentscheide .....	1488
<b>§ 170</b>	<b>Übergangsrecht zur Nutzungsplanung</b> .....	1492
I.	Allgemeines .....	1492
A.	Entstehungsgeschichte .....	1492
B.	Regelungsgegenstand .....	1493
II.	Zu den einzelnen Bestimmungen .....	1493
A.	Abs. 1 .....	1493
B.	Abs. 2 .....	1493
C.	Abs. 3 .....	1494
D.	Abs. 4 .....	1494
<b>§ 171</b>	<b>Übergangsrecht betreffend NFA</b> .....	1495
I.	Allgemeines .....	1495
A.	Hinweis zur Entstehungsgeschichte .....	1495
	<b>Stichwortverzeichnis</b> .....	1497