

Inhaltsübersicht

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

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

§ 50a	Harmonisierung der Baubegriffe.....	756
§ 51	Abweichende Vorschriften	756
	<i>4.4. Beschaffenheit.....</i>	766
§ 52	Allgemeine Anforderungen	766
§ 53	Vorkehren für Behinderte.....	785
§ 54	Spielplätze.....	794
	<i>4.5. Massnahmen zur Gestaltung des Verkehrsablaufs</i>	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
	<i>4.6. Baubewilligung</i>	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
	<i>4.7. Ausnahmen.....</i>	960
§ 67	Voraussetzungen für die Bewilligung von Ausnahmen.....	960
§ 67a	Erleichterte Ausnahmebewilligung im Unterabstand von Strassen.....	969
	<i>4.8. Altrechtliche Bauten und Anlagen.....</i>	973
§ 68	Kantonale Besitzstandsgarantie.....	973
§ 69	Kantonalrechtliche Ausnahmen für Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen	986
	<i>5. Landumlegung und Grenzbereinigung</i>	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
	<i>6. Strassen.....</i>	1027
	<i>6.1. Einleitung</i>	1027
§ 80	Begriff und Bestandteile	1027

Inhaltsübersicht

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

7. Gewässer	1209
Vorbemerkungen zu §§ 114 bis 128.....	1209
7.1. Einleitung.....	1213
§ 114 Begriff.....	1213
§ 115 Ausschluss des Erwerbs privater Rechte	1218
§ 116 Eigentum	1220
 7.2. Beschaffenheit.....	1225
§ 117 Grundsatz.....	1225
§ 118 Wasserhaushalt im Siedlungsgebiet	1231
§ 119 Eindolungen von Gewässern	1233
 7.3. Bau und Unterhalt	1238
§ 120 Bau	1238
§ 121 Unterhalt	1246
§ 122 Finanzierung	1249
 7.4. Verwaltung und Benutzung	1251
§ 123 Verwaltung.....	1251
§ 124 Benutzung.....	1253
 7.5. Öffentliche Gewässer und benachbartes Grundeigentum	1256
§ 125 Grundsatz.....	1256
§ 126 Duldungspflichten der Anstösser	1258
§ 127 Abstände	1262
§ 128 Bestehende Bauten und Anlagen	1269
 8. Die öffentlichen Gebäude des Kantons	1270
§ 129 Bau- und Raumstellungspflicht	1270
 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
§ 130 Geltungsbereich	1277
§ 131 Zwecke	1286
§ 132 Enteignungstitel	1291
§ 133 Gegenstand	1296
§ 134 Ausdehnung.....	1299
§ 135 Zueignung	1304
§ 136 Verzicht	1307
§ 137 Rückübertragung	1311
 9.1.2. Materielle Enteignung.....	1316
§ 138 Begriff	1316
§ 139 Entschädigungspflichtiges Gemeinwesen	1327
§ 140 Umwandlung in formelle Enteignung	1329
§ 141 Rückerstattung.....	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 Besitzteinweisung	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
Titel und Ingress	1
<i>1. Einleitung.....</i>	<i>4</i>
§ 1 Zweck.....	4
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 Verhältnismässigkeit	14
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 Mitwirkung der Bevölkerung	19
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
§ 4	Einwendungsverfahren und Rechtsschutz.....	43
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 Fristen, Kosten	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
§ 6 Begriffe	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
§ 7 Bezeichnungen von Personen	121
I. Zur Entstehungsgeschichte	121
II. Regelungsgegenstand	121
§ 7a Programm- bzw. Leistungsvereinbarungen mit dem Bund	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
Vorbemerkungen zu «2. Die Raumentwicklung», §§ 8–31	128
I. Grundlagen des Raumplanungsrechts auf Bundesebene.....	129
A. Die verfassungsrechtliche Grundlage des RPG in der BV	129
1. Art. 22 ^{quater} aBV.....	129
2. Art. 34 ^{sexies} 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
	Vorbemerkungen zu §§ 8 f.	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 RPV 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	Inhalt der Richtplanung	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
§ 9	Verfahren der Richtplanung	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.	Vernehmlassung 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

§ 10 Kantonale Nutzungspläne	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.	Einwendungentscheide des RR	287
8.	Beschwerdegründe – Überprüfungsbefugnis.....	288
9.	Normenkontrolle	289
10.	Entscheid des VGer.....	290
2.2. Regionale Zusammenarbeit bei der Raumentwicklung		291
§ 11	Aufgaben der regionalen Planungsverbände.....	291
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
§ 12	Beiträge des Kantons	301
I.	Zur Entstehungsgeschichte	301
II.	Regelungsgegenstand	302
§ 12a	Regionale Sachpläne	303
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 grossräumlichen 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 grossräumlichen 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.	<i>Kommunale Raumentwicklung</i>	374
2.3.1.	<i>Planungspflicht</i>	374
§ 13	Grundsatz	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 ^{bis}).....	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 ^{ter}).....	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	Ersatzvornahme.....	401
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
	<i>2.3.2. Allgemeine Nutzungsplanung (Zonenplanung)</i>	406
§ 15	Ausscheidung von Nutzungszonen.....	406
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

§ 15a Bedingte Einzonungen und Umzonungen	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
<i>2.3.3. Sondernutzungsplanung (Erschliessungs- und Gestaltungsplanung)</i>	448
Vorbemerkungen zu §§ 16 bis 21 BauG	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 Baugesuchs-verfahren	459
4. Enteignungsrecht	459
H. Gültigkeitsdauer des Sondernutzungsplans	460
§ 16 Erschliessung	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
§ 17	Erschliessungsplan.....	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
§ 21	Gestaltungsplan.....	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
<i>2.3.4. Verfahren</i>		482
§ 23	Vorprüfung und Beratung	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

Inhaltsverzeichnis

D.	Verfahren.....	485
1.	Zuständigkeit.....	485
2.	Verfahren	486
E.	Vorprüfungsbericht.....	486
F.	Wandel seit 1993	487
III.	Beratung.....	487
§ 24	Einwendungsverfahren.....	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.	Einwendungentscheid.....	496
1.	Inhalt	496
2.	Zeitpunkt	496
3.	Charakter und Weiterzug	496
§ 25	Beschluss.....	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 Einwendungentscheide und Abweichungen vom Entwurf	501
1.	Einwendungentscheide	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
§ 26	Verwaltungsbeschwerde	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
§ 27	Genehmigung	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

§ 28	Verwaltungsgerichtsbeschwerde	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
§ 29	Planungszonen	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
§ 30	Bausperre	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
§ 31	Anrechnung von Fristen	558
I.	Allgemeines	558
A.	Hinweise zur Entstehungsgeschichte	558
B.	Regelungsgegenstand	559
C.	Beginn der Frist	559
	<i>3. Baureife und Erschliessung</i>	<i>561</i>
§ 32	Baureife	561
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

§ 33 Erschliessung durch die Gemeinde	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
§ 34 Beiträge und Gebühren von Grundeigentümern	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 ^{bis})	602
I. Beiträge an den öffentlichen Verkehr	603
J. Erhebung der Gebühren und Beiträge (Abs. 2–5)	604

§ 35	Verfahren	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
Vorbemerkungen zu den §§ 36 und 37		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
§ 36	Erschliessung bei Bevorschussung durch Grundeigentümer	622
I.	Zweck	622
II.	Anspruch auf Realerfüllung	622
III.	Rückerstattung	622
IV.	Zinsen	623
V.	Bauherrschaft	623
§ 37	Erschliessung durch Grundeigentümer	624
I.	Erstellung	624
II.	Sondernutzungsplanung	625

III.	Übernahme	625
IV.	Öffentlich-rechtlicher Vertrag	626
§ 38	Benutzung der durch Grundeigentümer erstellten Erschliessungsanlagen	627
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 Sondernutzungs- planung	630
III.	Ausgestaltung der Mitbenutzung.....	631
IV.	Entschädigung der Mitbenutzung (§ 38 Abs. 2 BauG)	631
4.	<i>Nutzungs-, Bau- und Schutzbauvorschriften</i>	633
4.1.	<i>Schutz von Natur und Heimat, Landschaft, Ortsbildern und Kulturgütern</i>	633
§ 40	Natur-, Heimat- und Ortsbildschutz	633
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.	Biotopt- 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.	Biotoschutz	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
§ 40a	Ökologischer Ausgleich	658
I.	Entstehungsgeschichte.....	658
II.	Regelungsgegenstand	659
III.	Übergeordnetes Recht	659
IV.	Begriffe	660
A.	Biotope	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
§ 40b	Schutz der Kulturgüter	666
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
§ 41	Materialabbau.....	670
I.	Allgemeines	670
A.	Entstehungsgeschichte	670
B.	Regelungsgegenstand	671
1.	Grundsätzliches zum Materialabbau	671
2.	Natur- und Landschaftsschutzdekret	671
3.	Weitere Bestimmungen	672
§ 42	Einordnung von Bauten und Anlagen	674
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

Inhaltsverzeichnis

B.	Beeinträchtigung.....	680
1.	Allgemeines	680
2.	Beispiele.....	681
§ 43	Ausgediente Fahrzeuge.....	683
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.	Abstellverbots 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.	<i>Bauten und Anlagen ausserhalb Bauzonen</i>	<i>693</i>
§ 44	Baubewilligung mit Entfernungsauflage.....	693
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
§ 45	Weilerzone.....	699
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

<i>4.3. Abstände, Höhe und Ausnutzung</i>	706
§ 46 Verdichtung	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 Grenz- und Gebäudeabstände	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 Waldabstand	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

§ 49 Bauhöhe	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
§ 50 Nutzungsziffern	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. Ausnutzungsziffer (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. Nutzungübertragung	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 Ausnutzung	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
§ 50a Harmonisierung der Baubegriffe.....	756
§ 51 Abweichende Vorschriften	756
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
<i>4.4. Beschaffenheit.....</i>	766
§ 52 Allgemeine Anforderungen	766
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, Sicherheitsvorkehrten	780
IV. Spezielle Vorschriften (Abs. 3)	781
V. Gerichtsentscheide	782
§ 53 Vorkehrs für Behinderte	785
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
§ 54	Spielplätze	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>	<i>801</i>	
§ 54a	Kommunaler Gesamtplan Verkehr	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

§ 54b Parkleitsystem	812
I. Entstehungsgeschichte und Regelungsgegenstand	812
II. Begriff, Voraussetzung der Einführung des Parkleitsystems	812
III. Instrumente der Einführung des Parkleitsystems	813
§ 55 Pflicht zur Erstellung von Parkfeldern	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
§ 56 Parkfelderanzahl und Gestaltung	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

§ 57	Sicherung der Zweckbestimmung	838
I.	Allgemeines	838
A.	Entstehungsgeschichte	838
B.	Regelungsgegenstand	839
II.	Sicherung der Zweckbestimmung (Abs. 1)	839
III.	Aufhebung der Zweckbestimmung (Abs. 2).....	839
§ 58	Ersatzabgabe	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
§ 59	Bewilligungspflicht.....	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
§ 60	Baugesuch	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
§ 61	Vereinfachtes Verfahren	933
I.	Grundlagen	933
II.	Bundesrechtliche Vorgaben	934
III.	Praxis	936
§ 62	Vorentscheid	938
I.	Begriff	938
II.	Zweck	939
III.	Arten	940
IV.	Voraussetzungen	941
V.	Verfahren	942
VI.	Wirkungen	942
§ 63	Zustimmung und Bewilligung anderer Behörden	943
I.	Grundlagen	943
II.	Raumplanungsrechtliche Zustimmung des Kantons	945
III.	Zweck	946
§ 64	Koordination, Verfahren	947
I.	Bundesrechtliche Vorgaben	947
II.	Koordinationspflicht	948
III.	Kantonale Koordinationsstelle	950
IV.	Koordinationsverfahren	950
§ 65	Geltungsdauer und vorzeitiger Baubeginn	953
I.	Geltungsdauer	953
II.	Baubeginn	954
III.	Vorzeitiger Baubeginn	957
§ 66	Ergänzende Vorschriften	958
I.	Grundlagen	958
II.	Vollziehungsverordnung	958
	<i>4.7. Ausnahmen</i>	960
§ 67	Voraussetzungen für die Bewilligung von Ausnahmen	960
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

§ 67a Erleichterte Ausnahmebewilligung im Unterabstand von Strassen	969
I. Früheres Recht	969
II. Zweck.....	970
III. Beseitigungsauflage	972
IV. Zustimmungserfordernis	972
<i>4.8. Altrechtliche Bauten und Anlagen</i>	973
§ 68 Kantonale Besitzstandsgarantie	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 zeitgemässer 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
§ 69 Kantonalrechtliche Ausnahmen für Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen	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 Grenzbereinigung</i>	989
§ 72 Begriff und Zweck	989
I. Begriff.....	990
II. Rechtsnatur.....	990
III. Zweck.....	992
IV. Durchführung	993
V. Grenzbereinigung	994
VI. Landwirtschaftliche Landumlegungen	995
§ 73 Einleitung des Verfahrens	997
I. Vorbereitung des Verfahrens.....	997
II. Einleitungsbeschluss	998
III. Weitere Verfahrensregeln.....	999
IV. Grenzbereinigung	999
§ 74 Durchführung des Verfahrens	1001
I. Umlegungsbehörde.....	1001

II.	Grenzbereinigungen	1003
III.	Anmerkung im Grundbuch.....	1003
IV.	Änderungen des Perimeterplans	1003
§ 75	Veränderungsverbot.....	1004
I.	Veränderungsverbot	1004
II.	Rechtsänderungen	1005
III.	Verfahrensfragen.....	1005
§ 76	Grundsätze der Landzuteilung.....	1007
I.	Grundsätze der Umlegung	1007
II.	Realersatz	1009
III.	Landabzüge	1012
IV.	Bereinigung der Grundbucheinträge.....	1013
§ 77	Geldausgleich und Entschädigung.....	1016
I.	Grundlagen.....	1016
II.	Geldausgleich und Entschädigungen.....	1016
§ 78	Rechtsschutz.....	1019
I.	Grundlagen.....	1019
II.	Einsprache	1020
III.	Beschwerde	1021
IV.	Schluss des Verfahrens.....	1021
§ 79	Kosten	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
§ 80	Begriff und Bestandteile	1027
I.	Grundlagen.....	1028
	A. Begriff der Strasse	1028
	B. Öffentlichkeit.....	1029
	C. Arten.....	1030
II.	Gemeingebräuch	1033
	A. Grundlagen	1033
	B. Beschränkte Öffentlichkeit	1033
	C. Nichtöffentliche Strassen.....	1034
	D. Übergangsformen	1034
III.	Bestandteile	1035
	A. Begriff	1035
	B. Beispiele	1035
§ 81	Eigentum	1037
I.	Grundlagen.....	1037
	A. Privatrechtliche Vorgaben	1037
	B. Werkeigentümerhaftung	1039
	C. Privatrechtliches Eigentum	1039
	D. Strassenhoheit	1040
II.	Strasseneinteilung.....	1041
	A. Kantonstrassen	1041
	B. Gemeindestrassen	1041

Inhaltsverzeichnis

III.	Strassenbestandteile	1041
	A. Grundsatz.....	1041
	B. Ausnahmen.....	1042
§ 82	Nationalstrassen.....	1043
I.	Aufhebung des bisherigen Rechts	1043
II.	Bundesrechtliche Vorgaben für Nationalstrassen.....	1043
§ 83	Kantonsstrassen	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
§ 84	Gemeindestrassen	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 Gemeingebräuch	1053
§ 85	Radrouten und Wanderwege	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
	<i>6.2. Zuständigkeiten und Finanzierung.....</i>	<i>1060</i>
§ 86	Zuständigkeit für den Bau	1060
I.	Entstehungsgeschichte.....	1060
II.	Inhalt	1061
	A. Grundsätzliches	1061
	B. Zuständigkeit des Kantons	1061
	C. Zuständigkeit der Gemeinden	1062
	D. Privatstrassen	1062
§ 87	Finanzierung	1063
I.	Entstehungsgeschichte.....	1063
II.	Inhalt	1064
	A. Grundsätze	1064
	B. Kantonsstrassen	1064
	C. Gemeindestrassen	1066
	D. Privatstrassen	1066
	E. Wanderwege	1066

§ 87a	Versorgungsrouten	1068
I.	Entstehungsgeschichte.....	1068
II.	Inhalt	1068
§ 88	Beiträge von Grundeigentümern	1069
I.	Entstehungsgeschichte.....	1069
II.	Inhalt	1069
§ 89	Beiträge anderer Gemeinden	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
§ 90	Kreuzungen, Über- und Unterführungen	1076
I.	Grundlagen.....	1076
II.	Verursacherprinzip	1077
III.	Interessenabwägung	1077
IV.	Nationalstrassen	1078
V.	Eisenbahnlinien	1078
§ 91	Entwässerung	1080
I.	Allgemeines	1080
A.	Hinweis zur Entstehungsgeschichte.....	1080
B.	Regelungsgegenstand	1081
<i>6.3. Projektierung und Ausführung</i>		1083
§ 92	Beschaffenheit	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
§ 93	Festsetzung in Nutzungsplänen	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
§ 94	Generelle Projekte	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

Inhaltsverzeichnis

§ 95	Strassenbauprojekte	1096
I.	Allgemeines	1097
A.	Hinweis zur Entstehungsgeschichte	1097
B.	Zu den einzelnen Bestimmungen	1097
1.	Abs. 1	1097
2.	Abs. 1 ^{bis}	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
§ 96	Koordination	1106
I.	Allgemeines	1106
A.	Hinweis zur Entstehungsgeschichte	1106
B.	Regelungsgegenstand	1106
C.	Gerichtsentscheide	1107
	<i>6.4. Unterhalt</i>	1108
§ 97	Grundsatz	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
§ 98	Winterdienst	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
§ 99	Unterhaltspflicht	1121
I.	Unterhaltspflicht	1121
A.	Grundlagen	1121
B.	Einzelfragen	1122

II.	Zusammenarbeit	1123
	A. Zusammenarbeit Kanton und Gemeinden.....	1123
	B. Aufgabenübertragung	1123
§ 100	Ergänzende Vorschriften	1124
I.	Grundlagen.....	1124
II.	Vollziehungsverordnung	1124
	<i>6.5. Verwaltung und Benutzung</i>	1126
§ 101	Verwaltung	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 Anstossers	1138
VI.	Strassenzustand	1138
	A. Bestimmungsgemässer Gebrauch	1138
	B. Verkehrssicherungspflichten.....	1139
VII.	Sauberkeit.....	1141
§ 102	Gemeengebrauch	1143
I.	Gemeengebrauch	1143
	A. Begriff	1143
	B. Beispiele	1144
	C. Weitere Grundsätze	1145
II.	Einschränkungen	1146
	A. Grundlagen	1146
	B. Benutzerordnung	1148
§ 103	Bewilligungspflichtige Benutzung.....	1149
I.	Begriff des gesteigerten Gemeengebrauchs	1149
II.	Voraussetzungen	1149
III.	Bewilligungspflicht	1150
IV.	Ausübung von Grundrechten auf öffentlichem Grund.....	1151
V.	Parkierung	1152
	A. Grundsatz.....	1152
	B. Gebührenerhebung.....	1154
§ 104	Erlaubnis	1155
I.	Erlaubnis	1155
II.	Zuständigkeiten	1159
§ 105	Verleihung	1160
I.	Sondernutzung.....	1160
	A. Begriff	1160

Inhaltsverzeichnis

B.	Voraussetzungen.....	1161
C.	Sondernutzungskonzession	1161
II.	Auswahl des Berechtigten	1163
III.	Konzessionserteilung.....	1163
IV.	Zuständigkeiten	1164
§ 106	Bauten.....	1165
I.	Eigentumsverhältnisse.....	1165
II.	Schutzvorkehrn.....	1166
§ 107	Beschmutzung, Beschädigung.....	1167
I.	Allgemeine Benutzungsregel.....	1167
II.	Reinigungspflicht	1169
III.	Schadenersatzpflicht.....	1170
§ 108	Verkehrsunterbrechungen	1172
I.	Grundlagen.....	1172
II.	Interessenabwägung	1173
III.	Umleitungsstrecke	1174
	<i>6.6. Öffentliche Strassen und benachbartes Grundeigentum</i>	1176
§ 109	Grundsatz	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
§ 110	Duldungspflichten der Anstösser	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
§ 111	Abstände	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

§ 112 Bestehende Bauten und Anlagen	1199
I. Bestehende Bauten und Pflanzen	1199
II. Beseitigung oder Anpassung	1200
III. Entschädigung	1200
§ 113 Zugänge, Zufahrten	1202
I. Bewilligungserfordernis	1202
A. Anstössergebrauch	1202
B. Bewilligung	1204
II. Beschränkungen	1207
III. Entschädigung	1207
7. Gewässer	1209
Vorbemerkungen zu §§ 114 bis 128	1209
I. Entstehung	1209
II. Weitere Rechtsgrundlagen	1210
A. Gewässerschutzgesetzgebung	1210
B. Hochwasserschutz	1211
C. Wassernutzung	1212
D. Weitere Erlasse	1212
7.1. Einleitung	1213
§ 114 Begriff	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
§ 115 Ausschluss des Erwerbs privater Rechte	1218
I. Grundsatz	1218
II. Bauliche Veränderungen	1218
§ 116 Eigentum	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
7.2. Beschaffenheit	1225
§ 117 Grundsatz	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

§ 118	Wasserhaushalt im Siedlungsgebiet	1231
I.	Entstehung und Regelungsgegenstand	1231
II.	Siedlungsentwässerung	1231
III.	Finanzierung.....	1232
§ 119	Eindolungen von Gewässern	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
§ 120	Bau	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
§ 121	Unterhalt	1246
I.	Entstehung und Regelungsgegenstand	1246
II.	Unterhaltsmassnahmen.....	1247
III.	Pflichtige	1248
IV.	Verfahren	1248
§ 122	Finanzierung	1249
I.	Entstehung.....	1249
II.	Regelung	1249
	<i>7.4. Verwaltung und Benutzung</i>	1251
§ 123	Verwaltung	1251
I.	Entstehung.....	1251
II.	Regelung	1251
§ 124	Benutzung	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
§ 125 Grundsatz	1256
I. Regelungsgegenstand, Grundsatz	1256
II. Private Wasserbauprojekte	1256
§ 126 Duldungspflichten der Anstösser	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
§ 127 Abstände	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
§ 128 Bestehende Bauten und Anlagen	1269
I. Entstehung und Regelungsgegenstand	1269
8. Die öffentlichen Gebäude des Kantons	1270
§ 129 Bau- und Raumstellungspflicht	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. <i>Enteignung</i>	1275
9.1. <i>Grundlagen und Arten der Enteignung</i>	1275
9.1.1. <i>Formelle Enteignung</i>	1275
Vorbemerkungen zu den §§ 130–137 (Formelle Enteignung)	1275
§ 130 Geltungsbereich	1277
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
§ 131 Zwecke	1286
I. Voraussetzungen der formellen Enteignung	1286
A. Verfassungsrechtliche Grundsätze	1286
B. Erfordernis der gesetzlichen Grundlage	1287
C. Erfordernis des überwiegenden öffentlichen Interesses	1288
§ 132 Enteignungstitel	1291
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
§ 133 Gegenstand	1296
I. Rechte, die Gegenstand einer Enteignung sein können (Abs. 1)	1296
II. Dauer der Enteignung (Abs. 2)	1298
§ 134 Ausdehnung	1299
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
§ 135 Zueignung	1304
I. Institut der Zueignung	1304
II. Voraussetzungen der Zueignung	1304
III. Angemessene Vergütung	1305
IV. Verfahren	1306
§ 136 Verzicht	1307
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

§ 137 Rückübertragung.....	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. <i>Materielle Enteignung</i>	1316
§ 138 Begriff.....	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
§ 139 Entschädigungspflichtiges Gemeinwesen.....	1327
I. Allgemeines	1327
II. Die primären Adressaten	1327
III. Regress	1328
§ 140 Umwandlung in formelle Enteignung	1329
I. Allgemeines	1329
II. Das Heimschlagrecht des Geschädigten	1330
III. Das Zugrecht des Gemeinwesens	1330
IV. Verfahren	1331

§ 141 Rückerstattung.....	1332
I. Rückerstattung.....	1332
A. Nachträgliche Aufhebung oder Milderung des Eingriffs	1332
B. Folgen.....	1333
C. Frist.....	1333
9.2. Entschädigung	1334
Vorbemerkungen zu den §§ 142–147 (Entschädigung).....	1334
§ 142 Arten	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 Begehrrens	1340
a. Begehrren des Enteigners.....	1340
b. Begehrren 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
§ 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
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 duldende 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. Schadenzins 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. Vorgemerkt persönliche Rechte	1363
a. Kaufsrecht, Vorkaufsrecht, Rückkaufsrecht	1363
b. Vorgemerkt Miet- und Pachtverträge	1364
3. Enteignung der nachbarrechtlichen Abwehrrechte Art. 679, 679a und 684 ZGB.....	1364
B. Abzug bei vorgemerkt persönlichen Rechten.....	1365
C. Sonderfall Nutzniessung	1366
VI. Ansprüche der Grundpfand-, Grundlast- und Nutzniessungsberechtigten (§ 145)	1366
§ 146 Auszahlung der Entschädigung	1367
I. Allgemeines	1367
II. Fälligkeit	1368
III. Verzinsungspflicht	1368
A. Ohne vorzeitige Besitzergreifung	1368
B. Bei vorzeitiger Besitzergreifung	1369
IV. Verordnungsrecht	1369
§ 147 Rechtserwerb	1371
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
§§ 148–149	1373
§ 148 Spezialverwaltungsgericht	1373

§ 149 Organisations- und Verfahrensvorschriften	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
<i>9.3.2. Verfahren der formellen Enteignung.....</i>	1378
§ 150 Vorbereitende Handlungen	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
§ 151 Verfahrenseinleitung	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
§ 152 Eingaben der Betroffenen	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
§ 153 Einigungsverhandlung, Einigungsvertrag	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
§ 154	Entscheid	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
§ 155	Nachträgliche Forderungen	1398
I.	Zulässige nachträgliche Forderungen und Begehren	1398
	A. Erst nach Auflagefrist erkannte beanspruchte Rechte	1399
	B. Unmöglichkeit der Geltendmachung wegen unverschuldeten 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
§ 156	Enteignungsbann	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
§ 157	Vorzeitige Besitzeinweisung	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
§ 158	Entscheid über Pflicht zur Entschädigung	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

Inhaltsverzeichnis

10. Verwaltungzwang und Verwaltungsstrafe	1412
§ 159 Verwaltungzwang.....	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
§ 160	Verwaltungsstrafen	1454
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
§ 161	Verhältnis zum Verwaltungzwang	1460
I.	Verwaltungsstrafe und Verwaltungzwang	1460
II.	Geltung des Allgemeinen Teils des StGB	1461
§ 162	Strafverfahren	1464
I.	Ordentliches Strafverfahren	1464
II.	Gemeinderätliches Strafbefehlsverfahren	1467
III.	Parteistellung des Gemeinwesens	1467
	<i>11. Schluss- und Übergangsbestimmungen</i>	1469
§ 163	Anmerkung von Eigentumsbeschränkungen	1470
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
§ 164	Inkrafttreten	1476
I.	Allgemeines	1476
§ 164a	Ausführungsbestimmungen	1477
I.	Allgemeines	1477
§ 165	Ausführung von Bundesrecht	1478
I.	Allgemeines	1478
A.	Hinweis zur Entstehungsgeschichte	1478
B.	Regelungsgegenstand	1478
§ 166	Aufhebung bisheriges Recht	1480
I.	Allgemeines	1480

§ 167 Änderung bisheriges Recht	1481
I. Allgemeines	1481
§ 168 Wirkung auf bestehende Pläne	1482
I. Allgemeines	1482
A. Hinweis zur Entstehungsgeschichte	1483
B. Regelungsgegenstand	1483
§ 169 Übergangsrecht	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
§ 170 Übergangsrecht zur Nutzungsplanung	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
§ 171 Übergangsrecht betreffend NFA	1495
I. Allgemeines	1495
A. Hinweis zur Entstehungsgeschichte	1495
Stichwortverzeichnis	1497