

Inhaltsverzeichnis

Teil I	Grundlagen	1
1. Kapitel:	Thematik und Verfassungslage	3
§ 1	<i>Gegenstand und Problematik</i>	3
I.	Vom Bau- zum Planungsrecht	4
II.	Entstehung der Bodenrechtsartikel	6
III.	Kantonales Bodenrecht	7
§ 2	<i>System des Verfassungsrechts</i>	9
I.	Zuständigkeiten des Bundes	9
II.	Zuständigkeiten der Kantone	11
2. Kapitel:	Die Eigentumsfreiheit.....	14
§ 3	<i>Gegenstand und Inhalt der Eigentumsfreiheit</i>	16
I.	Die Eigentumsgarantie als Freiheitsrecht	16
II.	Die Bestimmung des Inhalts und der Schranken durch Verfassung und Gesetz	18
1.	Die Verfassungsbestimmung von Art. 26 BV	18
2.	Das übrige Verfassungs- und Gesetzesrecht	20
III.	Der Geltungsbereich der Eigentumsgarantie	22
1.	Die Schutzobjekte	23
a)	Vermögenswerte Privatrechte	23
b)	Wohlerworbene Rechte	24
2.	Die Träger der Eigentumsgarantie	25
3.	Das Verhältnis zu anderen Verfassungsgrundsätzen	26
IV.	Die Baufreiheit als Ausfluss der Eigentumsfreiheit	27
§ 4	<i>Die Institutsgarantie</i>	29
I.	Der Begriff der Institutsgarantie	29
II.	Der Ermessensspielraum des Gesetzgebers	30
§ 5	<i>Die Bestandesgarantie</i>	33
I.	Der Begriff der Bestandesgarantie	33
II.	Der Adressat der Bestandesgarantie	34
§ 6	<i>Entzug und Beschränkung des Eigentums</i>	35
I.	Grundlagen	35
II.	Das Erfordernis der gesetzlichen Grundlage	36
1.	Das Erfordernis der Gesetzmässigkeit	36
2.	Das Erfordernis der gesetzlichen Grundlage i.e.S.	37
III.	Das Erfordernis des öffentlichen Interesses	39
1.	Das öffentliche Interesse als unbestimmter Rechtsbegriff ..	39
a)	Ästhetische Interessen	40
b)	Bodenpolitische und wohlfahrtsstaatliche Interessen...	40
c)	Sozialpolitische Interessen	42
d)	Positivrechtlich geregelte Interessen	44
2.	Grenzen des öffentlichen Interesses	46

IV.	Das Erfordernis der Verhältnismässigkeit	50
V.	Das Erfordernis der Rechtsgleichheit	52
VI.	Das Erfordernis der Entschädigung bei materieller Enteignung	53
Teil II	Planungs- und Baurecht	55
3. Kapitel:	Das Planungsrecht	57
<i>§ 7</i>	<i>Gegenstand und Problematik</i>	<i>63</i>
I.	Geschichte des Boden- und Planungsrechts	63
1.	Der Erlass der Bodenrechtsartikel	63
2.	Die Zeit bis zum Erlass des Raumplanungsgesetzes	64
3.	Das Raumplanungsgesetz	66
a)	Die verfassungsrechtlichen Vorgaben gemäss alter und revidierter Bundesverfassung	66
b)	Die Trennung von Bau- und Nichtbaugebiet als Kernpunkt	67
c)	Die weiteren charakteristischen Merkmale	68
d)	Zusammenfassung	70
4.	Seitherige Entwicklung	71
a)	Bis zum Jahre 2000	71
b)	Seit dem Jahre 2001	73
5.	Europäische Raumordnung	75
6.	Raumordnungspolitik der EU	77
a)	Allgemeines	77
b)	Europäisches Raumentwicklungskonzept (EUREK)	80
c)	Schweizerische Beteiligung	81
II.	Das Raumplanungsgesetz als Normensystem	82
1.	Der Gegenstand des Raumplanungsgesetzes	83
2.	Die Mittel des Raumplanungsgesetzes	83
III.	Ziele und Grundsätze der Raumplanung	84
1.	Das Planungsermessen	85
2.	Die Planungsgrundsätze	85
3.	Die Rechtsnatur der Planungsgrundsätze	88
4.	Die praktische Bedeutung der Planungsgrundsätze	89
<i>§ 8</i>	<i>Der Plan als Rechtsinstitut</i>	<i>93</i>
I.	Begriffliche Grundlagen	93
1.	Die Planung	93
2.	Der Raumplan	94
3.	Das Planungsrecht	94
II.	Rechtsnatur des Raumplanes	96
1.	Die Rechtsnatur des Nutzungsplans	96
a)	Das rechtliche Gehör bei Erlass und Änderung von Nutzungsplänen	97
b)	Die materiellen Voraussetzungen von Planrevisionen	98
c)	Die Anfechtbarkeit von Nutzungsplänen im einzelnen Anwendungsfall	99
d)	Die Legitimation zur Anfechtung von Nutzungsplänen	100

2. Die Rechtsnatur des Richtplans.....	101
a) Der Richtplan als Rechtsakt.....	102
b) Der Richtplan als Rechtsakt <i>sui generis</i>	102
III. Funktionen der Raumpläne.....	104
1. Funktionen der Richtpläne	104
2. Funktionen der Nutzungspläne.....	105
3. Funktionen der Sachpläne	105
4. Verhältnis der verschiedenen Pläne zueinander	107
IV. Planungspflicht und Planänderung	108
1. Die Planungspflicht.....	108
2. Die Planänderung.....	113
a) Die Änderung von Nutzungsplänen.....	113
b) Die Änderung von Richtplänen	117
§ 9 Der Richtplan.....	118
I. Aufgabe und System der Richtplanung	119
1. Richtplanung und Richtplan.....	119
2. Nutzungs- und Koordinationsrichtplan	120
3. Richtplan als Konzept und Programm.....	121
II. Nutzungsrichtplanung	121
1. Inhalt	121
2. Planungskriterien	122
a) Landwirtschaftsgebiete	123
b) Erholungs- und Schutzgebiete	125
c) Gefahrengebiete	127
d) Siedlungsgebiete	127
e) Verkehr und Versorgung, öffentliche Bauten und Anlagen	128
f) Übriges Gebiet	128
3. Bedeutung der Grundlagen nach Art. 6 RPG	129
III. Koordinationsrichtplanung	130
IV. Mindestinhalt des Richtplans	131
1. Der Richtplan als Ergebnisprotokoll	131
2. Form des Richtplans.....	133
3. Richtpläne nach kantonalem Recht	134
V. Verbindlichkeit des Richtplans.....	134
1. Behördenverbindlichkeit	134
a) Zweck der Behördenverbindlichkeit.....	135
b) Tragweite der Behördenverbindlichkeit.....	135
c) Verdeutlichung der Behördenverbindlichkeit im RPG	136
2. Keine Grundeigentümerverbindlichkeit	138
VI. Organisation und Verfahren	139
1. Die Planungspflicht.....	139
2. Das Verfahren	140
a) Informationspflichten und Mitwirkungsrechte.....	140
b) Die Planfestsetzung	141
aa) Das kantonale Verfahren.....	141
bb) Die Genehmigung durch den Bundesrat	143
3. Anpassung und Überprüfung der Richtpläne	144

<i>§ 10 Der Nutzungsplan</i>	145
I. Begriff und Arten	145
1. Begriff.....	145
2. Arten	146
II. Aufgabe und System der Nutzungsplanung.....	147
1. Die Funktion des Nutzungsplans.....	147
2. Die Nutzungszonen.....	148
3. Die Planungspflicht.....	151
III. Bauzone.....	152
1. Begriff.....	153
a) «Bauzone» als bundesrechtlicher Begriff	153
b) Die massgebenden Begriffskriterien	155
aa) Eignung (Art. 15 Abs. 4 lit. a).....	156
bb) Die weiteren Voraussetzungen (Art. 15 Abs. 4 lit. b-e).....	159
2. Rechtliche Überprüfbarkeit der Bauzonengrösse	162
a) Ausmass der Bauzone.....	162
b) Verlauf der Zonengrenze	163
3. Die weitere (kantonalrechtliche) Gliederung der Bauzone..	164
a) Wohnzone.....	165
b) Kernzone	169
c) Gewerbezone	170
d) Industriezone	170
e) Zone für öffentliche Bauten und Anlagen.....	172
IV. Landwirtschaftszone.....	174
1. Wesen der Landwirtschaftszone.....	175
2. Die massgebenden Kriterien	177
a) Eignung	177
b) Landwirtschaftliche Bewirtschaftung und produzierender Gartenbau.....	178
c) Gesamtinteresse	179
3. Bauten und Anlagen in der Landwirtschaftszone	180
a) Bauten und Anlagen für die bodenabhängige Bewirtschaftung.....	180
b) Bauten und Anlagen zur inneren Aufstockung	183
c) Bauten und Anlagen, die über eine innere Aufstockung hinausgehen (Intensiv- landwirtschaftszone).....	185
d) Bauten und Anlagen zur Gewinnung von Energie aus Biomasse	186
V. Schutzzone	189
1. Wesen der Schutzzone	189
2. Die Schutzzonenobjekte im Einzelnen	189
a) Gewässer und ihre Ufer	190
b) Schützenswerte Landschaften.....	191
c) Ortsbilder und Denkmäler	192
d) Lebensräume für schutzwürdige Tiere und Pflanzen...	193
3. Andere geeignete Massnahmen.....	194
4. Bauten und Anlagen in Schutzzonen.....	195

VI.	Weitere Nutzungszonen	196
1.	Wald.....	196
2.	Weiler und Maiensässe	198
3.	Andere Nutzungszonen	199
VII.	Verbindlichkeit des Nutzungsplans	200
1.	Der Zusammenhang zwischen Nutzungsplan und Baubewilligung	201
2.	Ausnahmen innerhalb der Bauzone.....	203
3.	Ausnahmen ausserhalb der Bauzone	204
a)	Der Geltungsbereich von Art. 24 ff. RPG.....	205
b)	Die erleichterte Ausnahmebewilligung nach Art. 24c RPG (Bestandesgarantie).....	206
aa)	Erneuerung.....	207
bb)	Teilweise Änderung oder massvolle Erweiterung.....	208
cc)	Wiederaufbau.....	211
c)	Die erleichterte Ausnahmebewilligung nach Art. 37a RPG (Bestandesgarantie für gewerbliche Bauten und Anlagen)	213
d)	Die erleichterte Ausnahmebewilligung nach Art. 24a RPG (einfache Umnutzungen).....	214
e)	Die erleichterte Ausnahmebewilligung nach Art. 24b RPG (nichtlandwirtschaftliche Nebenbetriebe)	215
f)	Die erleichterte Ausnahmebewilligung nach Art. 24d Abs. 1 i.V.m. Abs. 3 RPG (landwirtschaftsfremde Wohnnutzung)	219
g)	Die erleichterte Ausnahmebewilligung nach Art. 24e RPG (hobbymässige Tierhaltung).....	221
h)	Die erleichterte Ausnahmebewilligung nach Art. 24d Abs. 2 i.V. m. Abs. 3 RPG (vollständige Zweckänderung)	223
i)	Die Ausnahmebewilligung nach Art. 24 RPG	224
aa)	Standortgebundenheit	225
bb)	Interessenabwägung	229
j)	Die Sonderregelungen nach Art. 39 RPV	230
k)	Einschränkende Bestimmungen der Kantone (Art. 27a RPG).....	232
l)	Die Zuständigkeit	233
m)	Würdigung der neuen Bestimmungen.....	233
4.	Die Spezialbestimmung von Art. 18a RPG	234
VIII.	Organisation und Verfahren	236
1.	Die Träger der Nutzungsplanung	236
2.	Die Planfestsetzung	237
a)	Informationsrechte und Mitwirkungspflichten	237
b)	Öffentliche Auflage	238
c)	Genehmigung	238
d)	Rechtsmittel	240
§ 11	Das weitere planungsrechtliche Instrumentarium	241
I.	Planungszone.....	241

II.	Sondernutzungspläne.....	244
1.	Baulinien.....	245
2.	Gestaltungspläne	247
3.	Strassenpläne.....	249
III.	Planungsausgleich	249
1.	Gesetzgeberische Entwicklungen der Rechtsgrundlagen	250
2.	Ausgleich von Vorteilen (Mehrwertabschöpfung)	250
a)	Ausgleich und Mehrwertabschöpfung nach bisherigem Recht	250
b)	Ausgleich und Mehrwertabschöpfung nach der RPG- Reform I	253
3.	Ausgleich von Nachteilen	255
4.	Entschädigung für enteignungähnliche Eingriffe.....	256
4. Kapitel:	Das Landumlegungs- und Erschliessungsrecht.....	258
<i>§ 12</i>	<i>Gegenstand und Problematik.....</i>	<i>259</i>
I.	Eignung und Baureife als Bauvoraussetzung	259
1.	Eignung.....	259
2.	Baureife.....	260
II.	Instrumente zur Herbeiführung von Eignung und Baureife.....	261
<i>§ 13</i>	<i>Die Landumlegung.....</i>	<i>262</i>
I.	Begriff und Rechtsnatur	262
1.	Begriff.....	262
2.	Rechtsnatur	263
II.	Verfassungsrechtliche Anforderungen	264
III.	Arten von Landumlegungen	266
1.	Die Güterzusammenlegung	266
2.	Die Baulandumlegung.....	268
a)	Nach kantonalem Recht	269
b)	Nach Bundesrecht.....	270
aa)	Nach dem Wohneigentumsförderungsgesetz	270
bb)	Nach dem Raumplanungsgesetz	271
3.	Die Grenzbereinigung	272
<i>§ 14</i>	<i>Das Erschliessungsrecht.....</i>	<i>273</i>
I.	Begriff und Bedeutung der Erschliessung	273
1.	Begriff.....	273
2.	Bedeutung	274
II.	Erschliessungsanforderungen	276
1.	Erschliessungsanforderungen nach RPG	276
2.	Erschliessungsanforderungen nach WEG	279
a)	Das WEG als <i>lex specialis</i>	279
b)	Der Geltungsbereich	280
c)	Grob- und Feinerschliessung	281
3.	Erschliessungsanforderungen nach kantonalem Recht.....	282
III.	Erschliessungspflicht.....	282
1.	Erschliessungspflicht nach RPG	283
2.	Erschliessungspflicht nach WEG	285
3.	Erschliessungspflicht nach kantonalem Recht	286

IV.	Finanzierung.....	288
1.	Beiträge (Vorzugslasten).....	288
2.	Gebühren.....	291
V.	Erschliessung durch Private und Bevorschussung.....	294
VI.	Rechtsanspruch auf Erschliessung?.....	296
<i>§ 15</i>	<i>Entschädigungsfragen</i>	298
I.	Entschädigungsfragen bei Landumlegungen	298
II.	Entschädigungsfragen bei der Erschliessung.....	302
5. Kapitel:	Das Baupolizeirecht.....	303
<i>§ 16</i>	<i>Begriff und Inhalt des Baupolizeirechts</i>	306
I.	Begriff	306
II.	Instrumente des Baupolizeirechts.....	307
III.	Inhalt des Baupolizeirechts.....	307
IV.	Baupolizeirecht und Eigentumsgarantie	308
<i>§ 17</i>	<i>Das materielle Baupolizeirecht</i>	309
I.	Begriff der Bauten und Anlagen.....	309
1.	Nach Bundesrecht	309
2.	Nach kantonalem Recht	311
II.	Die baupolizeilichen Vorschriften im Einzelnen.....	313
1.	Ordnungs-, Gesundheits- und Sicherheitsvorschriften	313
a)	Ordnungsvorschriften	314
b)	Gesundheitsvorschriften	316
aa)	Die Generalklauseln.....	316
bb)	Die öffentlichrechtlichen Immissionsvorschriften.....	316
c)	Sicherheitsvorschriften	318
aa)	Die Generalklauseln.....	318
bb)	Die technischen Anforderungen.....	318
cc)	Die Abstandsvorschriften.....	319
d)	Nutzungsziffern	321
aa)	Die Ausnützungsziffer	321
bb)	Die Überbauungsziffer	323
cc)	Die Baumassenziffer	323
dd)	Die Grünflächenziffer	324
e)	Vorschriften zum Energieverbrauch	324
f)	Gemeinschaftliche Anlagen	325
2.	Ästhetikvorschriften	326
a)	Die Generalklauseln.....	326
b)	Spezifische Vorschriften.....	328
c)	Rechtsnatur der Ästhetikvorschriften.....	329
III.	Die Vorschriften über den Zweitwohnungsbau	330
1.	Vorbemerkungen.....	330
2.	Die Chronologie der Gesetzgebung	330
3.	Der Inhalt der Verordnung über Zweitwohnungen	331
4.	Die Regelungen nach dem Zweitwohnungsgesetz	332
a)	Allgemeine Bestimmungen.....	332
b)	Das Verbot neuer Zweitwohnungen	333

c)	Die Ausnahmen und die Sonderfälle beim Bau neuer Zweitwohnungen	334
d)	Altrechtliche Wohnungen	334
<i>§ 18 Das formelle Baupolizeirecht</i>		335
I.	Die Baubewilligung.....	335
1.	Grundlagen der Bewilligungspflicht	335
2.	Charakteristische Merkmale der Baubewilligung	336
II.	Geltungsbereich der Baubewilligungspflicht.....	337
1.	Der sachliche Geltungsbereich	337
2.	Der persönliche Geltungsbereich	338
a)	Kantons- und Gemeindebauten.....	338
b)	Bundesbauten	338
3.	Der zeitliche Geltungsbereich	339
a)	Der Grundsatz.....	339
b)	Die Rückwirkung.....	340
c)	Die Vorwirkung.....	341
III.	Das Baubewilligungsverfahren.....	343
1.	Überblick	343
2.	Das ordentliche Baubewilligungsverfahren.....	343
a)	Das Baugesuch	343
b)	Die Behandlung des Baugesuchs durch die Baubehörde	344
c)	Das Einspracheverfahren	346
d)	Der Bauentscheid.....	348
3.	Fragen der zeitlichen Geltung der Baubewilligung	349
a)	Das Erlöschen der Baubewilligung.....	349
b)	Der Widerruf formell rechtskräftiger Baubewilligungen	350
c)	Anwendung neuen Rechts auf bestehende Bauten?	351
4.	Der Vorentscheid	352
5.	Die Ausnahmebewilligung	353
a)	Grundlagen	353
b)	Ausgestaltung der Ausnahmebewilligung.....	355
c)	Behandlung der Ausnahmebewilligungen im RPG	355
6.	Die Behandlung rechtswidriger Bauten.....	356
a)	Die Kontrollpflichten der Baubehörde.....	356
b)	Nicht bewilligte Bauten: Der Grundsatz.....	356
c)	Nicht bewilligte Bauten: Die Ausnahmen.....	357
aa)	Der Grundsatz der Verhältnismässigkeit.....	358
bb)	Der Vertrauensschutz.....	361
<i>§ 19 Baupolizeirecht und Entschädigung</i>		361
I.	Entschädigungslosigkeit als Grundsatz	361
1.	Abgrenzungskriterien	362
a)	Der Polizeibegriff	362
b)	Das Störerprinzip	364
c)	Die Verhältnismässigkeit.....	364
2.	Würdigung	364
II.	Ausnahmen.....	365
III.	Sonderfragen	366

6. Kapitel: Das Umweltrecht	367
<i>§ 20 Der Umweltschutz</i>	373
I. Grundlagen	373
1. Die Entwicklung der Umweltschutzgesetzgebung	373
2. Die Kompetenzen	375
3. Umweltschutz und Raumplanung	376
II. Die Begrenzung der Umweltbelastung	378
1. Der Schutz vor schädlichen oder lästigen Einwirkungen	378
a) Nach Bundesrecht	378
b) Nach kantonalem und kommunalem Recht	381
2. Der Lärmschutz	382
a) Die Zuordnung der Empfindlichkeitsstufen	382
b) Der Emissionsschutz	385
c) Der Immissionsschutz	389
3. Die Luftreinhaltung	393
a) Der Emissionsschutz	393
b) Der Immissionsschutz	395
4. Der Strahlenschutz	398
a) Der Emissionsschutz	398
b) Der Immissionsschutz	400
5. Abfälle	400
a) Die Abfallplanung	400
b) Die Deponiebewilligung	402
c) Altlasten	403
6. Der Bodenschutz	405
III. Die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP)	407
1. Der Begriff	408
2. Der Geltungsbereich	408
a) Der sachliche Geltungsbereich	408
b) Der zeitliche Geltungsbereich	410
3. Die Bestimmung des Leitverfahrens	410
4. Die Einzelheiten des Verfahrens	411
a) Der UV-Bericht	411
b) Die Beurteilung des UV-Berichts durch die Fachstelle	413
c) Die Stellungnahmen anderer Bewilligungsbehörden	414
d) Die Prüfung durch die zuständige Behörde	415
e) Der Entscheid	416
f) Die mehrstufige UVP	417
5. Bedeutung und Bewertung der UVP	418
<i>§ 21 Der Natur- und Heimatschutz</i>	420
I. Grundlagen	420
1. Der Begriff des Natur- und Heimatschutzes	420
2. Die Kompetenzordnung im Natur- und Heimatschutzrecht	421
II. Natur- und Heimatschutz bei der Erfüllung von Bundesaufgaben	422
1. Die Erfüllung von Bundesaufgaben	422
2. Die Schutzobjekte	425
III. Schutz der einheimischen Tier- und Pflanzenwelt	428
1. Der Biotopschutz	429
2. Der Moorschutz	432

3. Der Schutz der Ufervegetation.....	434
4. Der Schutz nach dem Fischereigesetz.....	435
IV. Weitere Massnahmen	436
V. Denkmalschutz.....	439
1. Der Begriff	439
2. Die Kompetenzordnung im Denkmalschutz.....	440
a) Kantone	440
b) Bund	441
3. Die Denkmalschutzmassnahmen der Kantone	442
a) Planungsrechtliche Massnahmen.....	442
b) Schutzverordnungen	443
c) Andere geeignete Massnahmen	443
§ 22 Die Waldgesetzgebung.....	444
I. Grundlagen	444
II. Der Waldbegriff	446
1. Die qualitativen Merkmale.....	446
2. Das Feststellungsverfahren	447
3. Waldbegriff und Raumplanungsgesetz.....	448
III. Die Rodung	449
1. Das Rodungsverbot	449
2. Die Ausnahmebewilligung.....	450
a) Die Voraussetzungen	450
b) Die Zuständigkeit	452
c) Koordinationsprobleme	452
d) Die Geltungsdauer	454
e) Der Rodungssatz.....	454
IV. Bauten und Anlagen	455
1. Bauten und Anlagen im Wald	455
2. Bauten und Anlagen in Waldesnähe	456
§ 23 Der Gewässerschutz.....	457
I. Grundlagen	457
II. Reinhaltung der Gewässer	459
1. Das Verunreinigungsverbot.....	459
2. Kanalisationssystem und Abwasserreinigung	461
a) Generelle Kanalisationsplanung	461
b) Anschlusspflicht	461
c) Gewässerschutz und Baubewilligung	462
3. Gewässerschutzbereiche und Grundwasserschutzzonen	463
4. Umgang mit wassergefährdenden Flüssigkeiten	464
III. Sicherung angemessener Restwassermengen	465
IV. Weitere Schutzmassnahmen	466
7. Kapitel: Koordinationsfragen	471
§ 24 Problematik und Lösungsansätze.....	473
I. Ursachen des Problems	473
II. Bewilligungskonkurrenz als Folge	474
III. Koordination als Antwort.....	475
1. Die Feststellung des Koordinationsbedarfs	475
2. Die Lösungsmöglichkeiten.....	476
a) Separationsmodell	476

b) Konzentrationsmodell.....	476
c) Koordinationsmodell	477
IV. Grundlagen der Koordinationspflicht.....	478
1. Materielle Koordinationspflicht	478
a) Rechtliche Grundlagen	478
b) Geltungsbereich.....	479
2. Formelle Koordinationspflicht	481
V. Koordinationsinstrumente	482
1. Baubewilligungsverfahren und Planung.....	482
a) Koordinationsbehörde.....	483
b) Aufgaben der Koordinationsbehörde.....	484
c) Einheitliche Rechtsmittelinstanz.....	485
2. Die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP)	485
3. Der Massnahmenplan.....	486
§ 25 <i>Bundesrechtliche Verfahren und Koordination</i>	487
I. Gegenstand und Problematik.....	487
1. Die bundesrechtlichen Verfahren	487
2. Das Bundeskoordinationsgesetz.....	488
a) Gegenstand und Regelungsbereich	488
b) Verfahrenskonzentration.....	489
c) Ordnungsfristen und Bereinigungsverfahren	490
3. Das Verhältnis zum Bundesrecht und zum kantonalen Recht	492
II. Eisenbahnen	493
1. Rechtsgrundlagen.....	493
2. Die bundesrechtlichen Verfahren	494
a) Das Plangenehmigungsverfahren.....	494
b) NEAT-Konzept und Bahn 2000.....	495
3. Eisenbahnanlagen und Nebenanlagen	496
III. Nationalstrassen	498
1. Rechtsgrundlagen.....	498
2. Das bundesrechtliche Verfahren	499
3. Das Verhältnis zum kantonalen Recht	501
4. Die Koordination.....	502
IV. Anlagen der Luftfahrt.....	503
1. Rechtsgrundlagen.....	503
2. Das bundesrechtliche Verfahren	504
3. Das Verhältnis zum kantonalen Recht	506
4. Die Koordination.....	506
V. Rohrleitungen	508
1. Rechtsgrundlagen.....	508
2. Plangenehmigung und Betriebsbewilligung	509
3. Das Verhältnis zum kantonalen Recht	510
4. Die Koordination.....	510
VI. Elektrische Anlagen	511
1. Rechtsgrundlagen.....	511
2. Das Plangenehmigungsverfahren	512
3. Das Verhältnis zum kantonalen Recht	513
4. Die Koordination.....	513

VII. Kernenergie	514
1. Rechtsgrundlagen.....	514
2. Die Kernanlagen	515
a) Die bundesrechtlichen Verfahren	515
aa) Die Rahmenbewilligung	515
bb) Die Bau- und Betriebsbewilligung.....	517
b) Das Verhältnis zum kantonalen Recht.....	518
c) Die Koordination	518
VIII. Militärische Anlagen	519
1. Rechtsgrundlagen.....	519
2. Das Plangenehmigungsverfahren	519
3. Das Verhältnis zum kantonalen Recht	520
4. Die Koordination.....	521
IX. Luftseilbahnen	521
1. Rechtsgrundlagen.....	521
2. Die bundesrechtlichen Verfahren.....	522
a) Das Konzessionsverfahren.....	522
b) Das Plangenehmigungsverfahren.....	522
c) Die Betriebsbewilligung	523
3. Das Verhältnis zum kantonalen Recht	524
4. Die Koordination.....	524
8. Kapitel: Der Rechtsschutz im Planungs- und Baurecht.....	526
<i>§ 26 Der Rechtsschutz auf kantonaler Ebene.....</i>	530
I. Abgrenzungsfragen	530
1. Privatrecht oder öffentliches Recht?	530
a) Bauvoraussetzungen des öffentlichen Rechts	531
b) Einheit der Rechtsordnung.....	531
c) Verfahrensrechtliche Zusammenhänge	532
2. Bundeszuständigkeit oder Zuständigkeit der Kantone?.....	534
3. Bundesrecht oder kantonales Recht?.....	534
a) Verfügungen und Pläne kantonaler Behörden	535
b) Verfügungen und Pläne von Bundesbehörden.....	537
II. Der Rechtsschutz im Baubewilligungsverfahren.....	538
1. Im Rahmen des erstinstanzlichen Bauentscheides	538
a) Die Einsprache.....	538
b) Der Bauentscheid.....	539
2. Im Rahmen des kantonalen Beschwerdeverfahrens	539
a) Die Anforderungen des RPG	539
b) Die Anforderungen aufgrund der Justizreform sowie nach Art. 6 Ziff. 1 EMRK	541
c) Der kantonale Instanzenzug.....	541
3. Rechtsmittel auf Bundesebene	542
III. Der Rechtsschutz im Planungsverfahren	542
1. Der Rechtsschutz in der Richtplanung	543
a) Mitwirkungsrechte bei der Plansetzung.....	543
b) Kantonale Rechtsmittel gegen Richtpläne?	543
c) Bundesrechtliche Rechtsmittel gegen Richtpläne?	545
2. Der Rechtsschutz in der Nutzungsplanung.....	546
a) Im Rahmen des erstinstanzlichen Planungentscheides	547

aa)	Ingangsetzung des Verfahrens	547
bb)	Auflage- und Einspracheverfahren	547
cc)	Beschluss über den Nutzungsplan.....	549
b)	Im Rahmen des kantonalen Beschwerde- und Genehmigungsverfahrens	549
aa)	Die bundesrechtlichen Anforderungen.....	549
bb)	Die Anforderungen aufgrund der Justizreform sowie nach Art. 6 Ziff. 1 EMRK	552
c)	Rechtsmittel auf Bundesebene.....	553
d)	Akzessorische Anfechtung des Nutzungsplanes.....	553
IV.	Beschwerdelegitimation	554
1.	Beschwerdelegitimation nach kantonalem Recht.....	555
2.	Bundesrechtliche Minimalvorschriften	555
V.	Koordinationsrechtliche Anforderungen (Art. 33 Abs. 4 RPG).	556
§ 27	<i>Der Rechtsschutz auf Bundesebene</i>	557
I.	Verfügungen von Bundesbehörden	557
II.	Verfügungen kantonaler Behörden.....	558
1.	Die Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten	558
a)	Das Anfechtungsobjekt.....	558
b)	Die Kognition	559
c)	Rechtsanwendung und Entscheid	560
2.	Die Beschwerde an das Bundesverwaltungsgericht	560
3.	Die subsidiäre Verfassungsbeschwerde	561
III.	Die Beschwerdelegitimation	562
1.	Die Legitimation zur Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten.....	562
a)	Allgemeines Beschwerderecht nach Art. 89 Abs. 1 BGG.....	562
aa)	Teilnahme am Verfahren (formelle Beschwer...)	562
bb)	Besonders berührt (materielle Beschwer)	563
cc)	Schutzwürdiges Interesse (materielle Beschwer)	563
dd)	Beschwerdelegitimation Dritter	564
b)	Beschwerderecht von Bundesbehörden nach Art. 89 Abs. 2 lit. a BGG	568
c)	Beschwerderecht von Gemeinden und anderen öffentlich-rechtlichen Körperschaften nach Art. 89 Abs. 2 lit. c BGG	569
d)	Spezialgesetzliche Beschwerderechte nach Art. 89 Abs. 2 lit. d BGG	569
2.	Die Legitimation zur Beschwerde an das Bundesverwaltungsgericht	573
3.	Die Legitimation zur subsidiären Verfassungsbeschwerde	574
Teil III	Enteignung und Entschädigung.....	575
9. Kapitel:	Die formelle Enteignung	577
§ 28	<i>Gegenstand und Problematik</i>	578
I.	Entwicklung des Enteignungsrechts	578

II.	Begriff der Enteignung.....	579
III.	Gegenstand der Enteignung.....	581
IV.	Enteigner und Enteigneter	583
1.	Träger des Enteignungsrechts	583
2.	Enteigneter	584
V.	Voraussetzungen der formellen Enteignung.....	585
1.	Gesetzliche Grundlage	585
2.	Öffentliches Interesse.....	586
3.	Verhältnismäßigkeit.....	588
4.	Entschädigung.....	591
VI.	Heimschlagsrecht (Impro priation).....	591
§ 29	<i>Das Verfahren</i>	592
I.	Dualismus des Verfahrens.....	592
1.	Das Administrativverfahren	592
2.	Das Schätzungsverfahren	593
II.	Die Einzelheiten des Enteignungsverfahrens	594
1.	Das anwendbare Recht.....	594
2.	Die Erteilung des Enteignungsrechts	596
3.	Das Planauflageverfahren	596
4.	Das Einigungsverfahren	599
5.	Das Einspracheverfahren	600
6.	Das Schätzungsverfahren	601
7.	Der Vollzug.....	603
III.	Sonderfragen	605
1.	Der Enteignungsvertrag	605
2.	Das Rückforderungsrecht.....	606
10. Kapitel:	Die materielle Enteignung	608
§ 30	<i>Der Begriff</i>	609
I.	Entwicklung des Begriffs	609
1.	Die Rechtsprechung des Bundesgerichts als Grundlage.....	609
2.	Das positive Recht	610
II.	Begriffselemente	611
1.	Besonders schwerer Eingriff	612
a)	Auszonung und Nichteinzonung.....	613
aa)	Die Auszonung (Rückzonung).....	613
bb)	Die Nichteinzonung	614
b)	Abzonung	617
c)	Umzonung	620
d)	Dauer des Eingriffs	620
2.	Sonderopfer	621
a)	Abgrenzung zum besonders schweren Eingriff	621
b)	Abgrenzung zum entschädigungslosen Eingriff	622
c)	Abgrenzung zu Art. 8 und 9 BV	624
3.	Eignung der Grundstücke.....	626
a)	Die massgebenden Faktoren	626
b)	Die Gewichtung der verschiedenen Faktoren	627
aa)	Rechtliche Faktoren	627
bb)	Tatsächliche Faktoren	629
cc)	Überbauungsabsicht.....	631

III.	Sonderfragen	635
4.	Grenzen der Typisierung	633
c)	Zusammenfassung	633
§ 31	<i>Das Verfahren</i>	642
I.	Die Rechtmäßigkeit des Eingriffs	642
II.	Das Entschädigungsverfahren	642
1.	Das Enteignungsschätzungsverfahren	642
2.	Die bundesrechtlichen Rechtsmittel	643
11. Kapitel:	Die Entschädigung	645
§ 32	<i>Die Grundsätze der Entschädigung</i>	646
I.	Der Grundsatz der vollen Entschädigung	647
II.	Entschädigungsbemessung	650
1.	Die Bemessungsgrundsätze	650
2.	Die einzelnen Bemessungselemente	651
a)	Der Verkehrswert	651
b)	Der Minderwert	653
c)	Die Inkonvenienzen	653
d)	Der subjektive Schaden als Gesamtschaden	654
III.	Verzinsung	655
1.	Bei formeller Enteignung	655
2.	Bei materieller Enteignung	656
IV.	Nachträgliche Entschädigung	656
V.	Rückforderung der Entschädigung	657
1.	Bei formeller Enteignung	657
2.	Bei materieller Enteignung	658
§ 33	<i>Die Entschädigung bei formeller und materieller Enteignung im Einzelnen</i>	659
1.	Entschädigung bei formeller Enteignung von Grundstücken	659
1.1	Totalenteignung	659
a)	Berechnung des Verkehrswertes	659
b)	Möglichkeit der besseren Verwendung	661
c)	Vorangehende Eigentumsbeschränkungen	662
d)	Minderwert durch Belastung	663
e)	Vorübergehende Enteignung	663
1.2	Teilenteignung	664
a)	Körperliche Teilenteignung	664
aa)	Berechnung des Schadens	664
bb)	Vorteilsausgleichung	665
cc)	Entzug faktischer Vorteile; Zufügung faktischer Nachteile	666

b) Rechtliche Teilenteignung	666
aa) Entzug nachbarrechtlicher Befugnisse	666
bb) Belastung mit dinglichen Rechten	670
3. Bewertungszeitpunkt bei formeller Enteignung	671
II. Entschädigung bei materieller Enteignung von Grundstücken..	673
1. Materielle Enteignung als Teilenteignung.....	673
2. Berechnung des Schadens	673
3. Vorteilsausgleichung.....	675
4. Inkovenienzen	675
5. Abzug für entschädigungslos hinzunehmende Eigentumsbeschränkungen.....	675
6. Entschädigung als Folge	675
7. Bewertungszeitpunkt bei materieller Enteignung.....	676
III. Entschädigung bei Enteignung von anderen vermögenswerten Rechten.....	677
1. Beschränkte dingliche Rechte	677
a) Dienstbarkeiten.....	678
b) Pfandrechte und Grundlasten.....	679
2. Obligatorische Rechte	679
a) Miet- und Pachtrechte.....	679
b) Kaufs-, Vorkaufs- und Rückkaufsrechte.....	680
3. Immaterialgüterrechte	680
4. Vermögenswerte öffentlichrechtliche Ansprüche	680
a) Vermögenswerte Beamtenansprüche.....	680
b) Konzessionen.....	681
c) Ehehaften (vorbestandene Rechte)	682
Sachregister	683