

# Inhaltsverzeichnis

<b>Teil I</b>	<b>Grundlagen .....</b>	<b>1</b>
<b>1. Kapitel:</b>	<b>Thematik und Verfassungslage .....</b>	<b>3</b>
§ 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
<b>2. Kapitel:</b>	<b>Die Eigentumsfreiheit .....</b>	<b>14</b>
§ 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
<b>Teil II</b>	<b>Planungs- und Baurecht .....</b>	<b>55</b>
<b>3. Kapitel:</b>	<b>Das Planungsrecht .....</b>	<b>57</b>
§ 7	<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
§ 8	<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.	Rechts«natur» 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 sui generis.....	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	<i>Der Richtplan</i> .....	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

§ 10	Der Nutzungsplan .....	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 Ausnahmbewilligung nach Art. 24c RPG (Bestandesgarantie).....	206
aa)	Erneuerung.....	207
bb)	Teilweise Änderung oder massvolle Erweiterung.....	208
cc)	Wiederaufbau.....	211
c)	Die erleichterte Ausnahmbewilligung nach Art. 37a RPG (Bestandesgarantie für gewerbliche Bauten und Anlagen).....	213
d)	Die erleichterte Ausnahmbewilligung nach Art. 24a RPG (einfache Umnutzungen).....	214
e)	Die erleichterte Ausnahmbewilligung nach Art. 24b RPG (nichtlandwirtschaftliche Nebenbetriebe) .....	215
f)	Die erleichterte Ausnahmbewilligung nach Art. 24d Abs. 1 i.V.m. Abs. 3 RPG (landwirtschaftsfremde Wohnnutzung).....	219
g)	Die erleichterte Ausnahmbewilligung nach Art. 24e RPG (hobbymässige Tierhaltung).....	221
h)	Die erleichterte Ausnahmbewilligung nach Art. 24d Abs. 2 i.V. m. Abs. 3 RPG (vollständige Zweckänderung).....	223
i)	Die Ausnahmbewilligung 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 enteignungsähnliche Eingriffe.....	256
<b>4. Kapitel:</b>	<b>Das Landumlegungs- und Erschliessungsrecht.....</b>	<b>258</b>
§ 12	<i>Gegenstand und Problematik.....</i>	259
I.	Eignung und Baureife als Bauvoraussetzung.....	259
1.	Eignung.....	259
2.	Baureife.....	260
II.	Instrumente zur Herbeiführung von Eignung und Baureife.....	261
§ 13	<i>Die Landumlegung.....</i>	262
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
§ 14	<i>Das Erschliessungsrecht.....</i>	273
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 lex specialis.....	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
§ 15	Entschädigungsfragen.....	298
I.	Entschädigungsfragen bei Landumlegungen .....	298
II.	Entschädigungsfragen bei der Erschliessung.....	302
<b>5. Kapitel:</b>	<b>Das Baupolizeirecht.....</b>	<b>303</b>
§ 16	Begriff und Inhalt des Baupolizeirechts .....	306
I.	Begriff .....	306
II.	Instrumente des Baupolizeirechts.....	307
III.	Inhalt des Baupolizeirechts.....	307
IV.	Baupolizeirecht und Eigentumsgarantie .....	308
§ 17	Das materielle Baupolizeirecht.....	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
§ 18	Das formelle Baupolizeirecht .....	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 Ausnahmbewilligung .....	353
a)	Grundlagen .....	353
b)	Ausgestaltung der Ausnahmbewilligung .....	355
c)	Behandlung der Ausnahmbewilligungen 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
§ 19	Baupolizeirecht und Entschädigung .....	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



<b>6. Kapitel:</b>	<b>Das Umweltrecht .....</b>	<b>367</b>
§ 20	<i>Der Umweltschutz .....</i>	<i>373</i>
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
§ 21	<i>Der Natur- und Heimatschutz .....</i>	<i>420</i>
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 Ausnahmegewilligung .....	450
a)	Die Voraussetzungen .....	450
b)	Die Zuständigkeit .....	452
c)	Koordinationsprobleme .....	452
d)	Die Geltungsdauer .....	454
e)	Der Rodungersatz .....	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
<b>7. Kapitel:</b>	<b>Koordinationsfragen .....</b>	<b>471</b>
§ 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 Bundesrechtliche Verfahren und Koordination.....	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
<b>8. Kapitel: Der Rechtsschutz im Planungs- und Baurecht .....</b>	<b>526</b>
§ 26 Der Rechtsschutz auf kantonaler Ebene .....	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 kantonalen 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 Planungsentscheides .....	547

aa)	Ingangsetzung des Verfahrens .....	547
bb)	Auflage- und Einspracheverfahren .....	547
cc)	Beschluss über den Nutzungsplan.....	549
b)	Im Rahmen des kantonalen Beschwerde- und Genehmigungsverfahren .....	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 kantonalen 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 (Impropriation).....	591
§ 29	Das Verfahren.....	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
<b>10. Kapitel:</b>	<b>Die materielle Enteignung .....</b>	<b>608</b>
§ 30	Der Begriff.....	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

c) Zusammenfassung .....	633
4. Grenzen der Typisierung.....	633
III. Sonderfragen .....	635
1. Massgebender Zeitpunkt.....	635
2. Überlagerung von Eigentumsbeschränkungen .....	636
3. Heimschlags- und Ausdehnungsrecht .....	636
4. Verjährung .....	638
5. Verzinsung.....	638
6. Verzicht.....	640
7. Rücknahme der Eigentumsbeschränkung.....	640
8. Schuldner .....	641
9. Gläubiger .....	641
§ 31 Das Verfahren.....	642
I. Die Rechtmässigkeit des Eingriffs .....	642
II. Das Entschädigungsverfahren .....	642
1. Das Enteignungsschätzungsverfahren .....	642
2. Die bundesrechtlichen Rechtsmittel .....	643
<b>11. Kapitel: Die Entschädigung.....</b>	<b>645</b>
§ 32 Die Grundsätze der Entschädigung .....	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 Die Entschädigung bei formeller und materieller Enteignung im Einzelnen.....	659
I. Entschädigung bei formeller Enteignung von Grundstücken ....	659
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
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. Inkonvenienzen .....	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