

Inhaltsübersicht

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

Teil I: Grundlagen 1

1. Kapitel: Thematik und Verfassungslage	3
§ 1 <i>Gegenstand und Problematik.....</i>	<i>4</i>
§ 2 <i>System des Verfassungsrechts.....</i>	<i>8</i>
2. Kapitel: Die Eigentumsfreiheit	15
§ 3 <i>Gegenstand und Inhalt der Eigentumsfreiheit</i>	<i>16</i>
§ 4 <i>Die Institutsgarantie</i>	<i>30</i>
§ 5 <i>Die Bestandesgarantie.....</i>	<i>35</i>
§ 6 <i>Entzug und Beschränkung des Eigentums</i>	<i>36</i>

Teil II: Planungs- und Baurecht.....59

3. Kapitel: Das Planungsrecht	61
§ 7 <i>Gegenstand und Problematik.....</i>	<i>66</i>
§ 8 <i>Der Plan als Rechtsinstitut</i>	<i>97</i>
§ 9 <i>Der Richtplan</i>	<i>125</i>
§ 10 <i>Der Nutzungsplan.....</i>	<i>153</i>
§ 11 <i>Das weitere planungsrechtliche Instrumen- tarium.....</i>	<i>260</i>
4. Kapitel: Das Landumlegungs- und Erschliessungsrecht.....	281
§ 12 <i>Gegenstand und Problematik.....</i>	<i>282</i>
§ 13 <i>Die Landumlegung</i>	<i>285</i>
§ 14 <i>Das Erschliessungsrecht.....</i>	<i>297</i>
§ 15 <i>Entschädigungsfragen</i>	<i>324</i>

5. Kapitel: Das Baupolizeirecht329

 § 16 *Begriff und Inhalt des Baupolizeirechts*..... 331

 § 17 *Das materielle Baupolizeirecht* 334

 § 18 *Das formelle Baupolizeirecht* 363

 § 19 *Baupolizeirecht und Entschädigung* 392

6. Kapitel: Das Umweltrecht.....399

 § 20 *Der Umweltschutz*.....403

 § 21 *Der Natur- und Heimatschutz*.....456

 § 22 *Die Waldgesetzgebung*.....484

 § 23 *Der Gewässerschutz*497

7. Kapitel: Koordinationsfragen.....513

 § 24 *Problematik und Lösungsansätze* 514

 § 25 *Bundesrechtliche Verfahren und Koordination* 529

8. Kapitel: Der Rechtsschutz im Planungs- und Baurecht.....571

 § 26 *Der Rechtsschutz auf kantonaler Ebene* 573

 § 27 *Der Rechtsschutz auf Bundesebene* 603

Teil III: Enteignung und Entschädigung.....623

9. Kapitel: Die formelle Enteignung.....625

 § 28 *Gegenstand und Problematik*..... 626

 § 29 *Das Verfahren*..... 641

10. Kapitel: Die materielle Enteignung659

 § 30 *Der Begriff*..... 660

 § 31 *Das Verfahren*..... 698

11. Kapitel: Die Entschädigung701

 § 32 *Die Grundsätze der Entschädigung*..... 703

 § 33 *Die Entschädigung bei formeller und materieller Enteignung
 im Einzelnen* 716

Sachregister743

Inhaltsverzeichnis

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

Teil I: Grundlagen 1

1. Kapitel: Thematik und Verfassungslage 3

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

2. Kapitel: Die Eigentumsfreiheit 15

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2.	Die Beschwerde an das Bundesverwaltungsgericht.....	607
3.	Die subsidiäre Verfassungsbeschwerde	607
III.	Die Beschwerdelegitimation	608
1.	Die Legitimation zur Beschwerde in öffentlich- rechtlichen Angelegenheiten.....	608
a)	Allgemeines Beschwerderecht nach Art. 89 Abs. 1 BGG	608
aa)	Teilnahme am Verfahren (formelle Beschwer).....	608
bb)	Besonders berührt (materielle Beschwer)	609
cc)	Schutzwürdiges Interesse (materielle Beschwer)....	610
dd)	Beschwerdelegitimation Dritter	611
b)	Beschwerderecht von Bundesbehörden nach Art. 89 Abs. 2 lit. a BGG	615
c)	Beschwerderecht von Gemeinden und anderen öffentlich-rechtlichen Körperschaften nach Art. 89 Abs. 2 lit. c BGG	616
d)	Spezialgesetzliche Beschwerderechte nach Art. 89 Abs. 2 lit. d BGG	617
2.	Die Legitimation zur Beschwerde an das Bundes- verwaltungsgericht.....	621
3.	Die Legitimation zur subsidiären Verfassungs- beschwerde	622

Teil III: Enteignung und Entschädigung.....623

9. Kapitel: Die formelle Enteignung..... 625

§ 28	<i>Gegenstand und Problematik</i>	626
I.	Entwicklung des Enteignungsrechts	626
II.	Begriff der Enteignung	627
III.	Gegenstand der Enteignung	629
IV.	Enteigner und Enteigneter.....	631
1.	Träger des Enteignungsrechts	631
2.	Enteigneter	633
V.	Voraussetzungen der formellen Enteignung	633
1.	Gesetzliche Grundlage	634
2.	Öffentliches Interesse	635
3.	Verhältnismässigkeit.....	637
4.	Entschädigung	640
VI.	Heimschlagsrecht (Impropriation)	641
§ 29	<i>Das Verfahren</i>	641
I.	Vorbemerkungen	641
1.	Die Teilrevision des EntG vom 18. Juni 2020	641
2.	Das Verwaltungsverfahren	643
3.	Das Schätzungsverfahren.....	644

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

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

II.	Entschädigung bei materieller Enteignung von Grundstücken	732
1.	Materielle Enteignung als Teilenteignung	732
2.	Berechnung des Schadens.....	733
3.	Vorteilsausgleichung	734
4.	Inkonvenienzen.....	734
5.	Abzug für entschädigungslos hinzunehmende Eigentumsbeschränkungen	734
6.	Entschädigung als Folge	735
7.	Bewertungszeitpunkt bei materieller Enteignung	735
III.	Entschädigung bei Enteignung von anderen vermögens- werten Rechten	736
1.	Beschränkte dingliche Rechte.....	737
a)	Dienstbarkeiten.....	737
b)	Pfandrechte und Grundlasten.....	738
2.	Obligatorische Rechte.....	738
a)	Miet- und Pachtrechte.....	738
b)	Kaufs-, Vorkaufs- und Rückkaufsrechte.....	739
3.	Immaterialgüterrechte.....	739
4.	Vermögenswerte öffentlichrechtliche Ansprüche.....	740
a)	Vermögenswerte Beamtenansprüche.....	740
b)	Konzessionen.....	741
c)	Ehehaften (vorbestandene Rechte)	741
Sachregister		743