

ARBEITEN AUS DEM IURISTISCHEN SEMINAR
DER UNIVERSITÄT FREIBURG SCHWEIZ

Herausgegeben von Peter Gauch

159

ROMAN SIEBER

Die bauliche Verdichtung aus rechtlicher Sicht

UNIVERSITÄTSVERLAG FREIBURG SCHWEIZ
1996

Inhaltsübersicht

Inhaltsverzeichnis.....	XIII
Abkürzungsverzeichnis.....	XXVII
Gesetzesverzeichnis.....	XXX
Literaturverzeichnis.....	XXXIV

EINLEITUNG

	<i>1</i>
§ 1 Terminologie und Typologie.....	2
I. Terminologie.....	2
II. Typologie.....	6
§ 2 Die bauliche Verdichtung als raumplanerische Strategie.....	12
I. Das "pays rôel" - die Herausforderung.....	12
II. Die haushälterische Nutzung des Bodens.....	21
III. Die bauliche Verdichtung als Strategie für eine haushälterische Nutzung des Bodens.....	27
§ 3 Die Eingrenzung des Themas.....	34
I. Die Eingrenzung in der Breite.....	34
II. Die Eingrenzung in der Tiefe.....	36
III. Die Gliederung der Arbeit.....	37

I. TEIL: DAS VERDICHTETE BAUEN.....39

1. Abschnitt: Die Gesetzgebung betreffend die Raumpläne.....40

§ 4 Die gesetzlichen Vorgaben betreffend die Richtplanung.....	41
I. Die bundesrechtlich bedingte richtplanerische Thematisierung der Verdichtungsrelevanz.....	41
II. Die Verdichtungsrelevanz der Richtplanung nach kantonalem Recht.....	44
III. Die verdichtungsrelevanten Wirkungen richtplanerischer Vorgaben.....	49
§ 5 Die gesetzlichen Vorgaben betreffend die Zonenplanung.....	54
I. Die Verdichtungsrelevanz der Zonenplanung nach Bundesrecht.....	55
II. Die Erfassung des verdichteten Bauens durch die kantonale Gesetzgebung über die Zonenplanung.....	56

§ 6 Die gesetzlichen Vorgaben betreffend die Sondernutzungsplanung ..	62
I. Allgemeines.....	62
II. Die Verdichtungsrelevanz der Sondernutzungsplanung.....	65
III. Die Verknüpfung von Sondernutzungsplanung und Zonenplanung mittels Sondernutzungsplanungs-Pflicht.....	75
2. Abschnitt: Die materielle Baugesetzgebung.....	83
§ 7 Die Nutzungsziffern.....	86
I. Allgemeines.....	86
II. Die Verdichtungsrelevanz der Nutzungsziffern.....	88
III. Die Ausrichtung der Nutzungsziffern auf die bauliche Verdichtung..	92
§ 8 Die weiteren unmittelbar baubeschränkenden Vorschriften (betreffend Bauweise, Abstände und Volumetrie der Bauten).....	105
I. Allgemeines.....	105
II. Die Verdichtungsrelevanz der (nebst den Nutzungsziffern) unmittelbar baubeschränkenden Vorschriften.....	112
§ 9 Die technischen Vorschriften.....	124
I. Allgemeines.....	124
II. Die Verdichtungsrelevanz der siedlungsökologischen Vorschriften...	126
III. Die Vorschriften betreffend die verkehrsmässige Erschliessung.....	141
§ 10 Die Gestaltungsvorschriften.....	150
I. Allgemeines.....	150
II. Die Gestaltung der Bauten.....	154
III. Die Einordnung in die bauliche und landschaftliche Umgebung.....	157
IV. Das Verhältnis der Gestaltungsvorschriften zu den quantitativen Bauvorschriften.....	162
 II. TEIL: DAS VERDICHTENDE BAUEN (DIE BAULICHE NACHVERDICHTUNG).....	 167
1. Abschnitt: Die Gesetzgebung betreffend die Raumpläne.....	168
§ 11 Die Bedeutung der Raumpläne für das verdichtende Bauen	169
I. Richtplanung.....	169
II. Zonenplanung.....	169
III. Sondernutzungsplanung.....	178

2. Abschnitt: Die materielle Baugesetzgebung.....	187
§ 12 Die Nachverdichtungsrelevanz der Bauvorschriften.....	188
I. Die Bedeutung der auf alle baulichen Vorgänge anzuwendenden Bauvorschriften.....	188
II. Die Sondergesetzgebung für Massnahmen des verdichtenden Bauens.....	204
§ 13 Die Besitzstandsgarantie.....	215
I. Allgemeines.....	215
II. Die Bestandesprivilegierung.....	221
III. Die Grenzen der Bestandesprivilegierung.....	231
 III. TEIL: DIE ANWENDUNG DES VERDICHTUNGS- RELEVANTEN RAUMPLANUNGS- UND BAURECHTS.....	 235
 1. Abschnitt: Die verdichtungsrelevante Ausrichtung der rechtlichen und planerischen Vorgaben im Rahmen der Rechtsanwendung.....	 235
§ 14 Die Baubewilligungen.....	237
I. Die ordentliche Baubewilligung.....	238
II. Die Ausnahmebewilligung.....	240
§ 15 Die projektbezogenen Sonderinstrumente.....	255
I. Allgemeines.....	255
II. Die Verdichtungsrelevanz projektbezogener Sonderinstrumente...	259
III. Die Anwendbarkeit und Eignung projektbezogener Sonderinstrumente für die bauliche Verdichtung.....	264
§ 16 Konsensuale Systeme zur Festsetzung baulicher Nutzungsordnungen.....	274
I. Allgemeines.....	274
II. Die nachbarliche Vereinbarung.....	278
III. Der verwaltungsrechtliche Vertrag.....	291
 2. Abschnitt: Die Durchsetzung verdichtungsrelevanter rechtlicher und raumplanerischer Vorgaben.....	 311
§ 17 Der Ausgleich baulicher Sondervorteile.....	312
I. Allgemeines.....	314
II. Der Lastenausgleich.....	316
III. Die Enteignung von Ansprüchen aus nachbarschützenden Bauvorschriften.....	321

XII

§ 18 Die Baupflicht.....	332
I. Allgemeines.....	332
II. Die Ausrichtung der Baupflicht auf die bauliche Verdichtung.....	336
III. Die Vollstreckung der Baupflicht.....	352
Sachregister.....	359

Inhaltsverzeichnis

Abkürzungsverzeichnis.....	XXVII
Gesetzesverzeichnis.....	XXX
Literaturverzeichnis.....	XXXIV

EINLEITUNG.....!

§ 1 Terminologie und Typologie.....	2
I. Terminologie.....	2
1. Die bauliche Dichte.....	2
2. Die Verdichtung.....	3
3. Die bauliche Verdichtung.....	4
A) Das verdichtete Bauen.....	5
B) Das verdichtende Bauen.....	5
II. Typologie.....	6
1. Versuch phänomenologischer Definition und Abgrenzung von verdichtetem und verdichtendem Bauen.....	6
A) Merkmale phänomenologischer Definition.....	6
a) Für das verdichtete Bauen.....	6
b) Für das verdichtende Bauen.....	7
B) Gegenüberstellung von verdichtetem und verdichtendem Bauen in phänomenologischer Hinsicht.....	8
a) Die Unterscheidung nach der Art der baulichen Massnahmen... 8	
b) Die Unterscheidung nach dem Umfang der baulichen Massnahmen.....	8
c) Die Unterscheidung nach der Einordnung der baulichen Massnahmen in die Umgebung.....	8
2. Typologie des verdichteten Bauens.....	9
3. Typologie des verdichtenden Bauens.....	10
§ 2 Die bauliche Verdichtung als raumplanerische Strategie.....	12
I. Das "pays réel" - die Herausforderung.....	12
1. Die Ausdehnung der Siedlungsfläche.....	12
2. Die Kollision der Siedlungsausdehnung mit anderen Bodennut- zungen.....	15
A) Die Fruchtfolgeflächen.....	17
B) Die Walderhaltung.....	19
C) Der Schutz naturnaher Flächen.....	19

II. Die haushälterische Nutzung des Bodens.....	21
1. Der Begriff.....	22
2. Die Qualifizierung in rechtlicher Hinsicht.....	24
3. Der Anwendungsbereich.....	25
III. Die bauliche Verdichtung als Strategie für eine haushälterische Nutzung des Bodens.....	27
1. Der Beitrag der Rechtssetzung.....	28
2. Der Beitrag der Rechtsprechung.....	29
A) Entscheide zu planerischen und gesetzgeberischen Massnahmen....	29
B) Entscheide zu baulichen Massnahmen.....	32
§ 3 Die Eingrenzung des Themas.....	34
I. Die Eingrenzung in der Breite.....	34
1. In sachlicher Hinsicht.....	34
2. In räumlicher Hinsicht.....	35
II. Die Eingrenzung in der Tiefe.....	36
III. Die Gliederung der Arbeit.....	37
I. TEIL: DAS VERDICHTETE BAUEN.....	39
1. Abschnitt: Die Gesetzgebung betreffend die Raumpläne.....	40
§ 4 Die gesetzlichen Vorgaben betreffend die Richtplanung.....	41
I. Die bundesrechtlich bedingte richtplanerische Thematisierung der Verdichtungsrelevanz.....	41
1. Die verdichtungsrelevanten Vorgaben.....	41
2. Die inhaltliche Ausrichtung.....	43
II. Die Verdichtungsrelevanz der Richtplanung nach kantonalem Recht ..	44
1. Die räumliche Gliederung der Richtpläne.....	44
2. Die bauliche Dichte als richtplanerischer Gegenstand kraft kantonalen Rechts.....	46
III. Die verdichtungsrelevanten Wirkungen richtplanerischer Vorgaben.....	49
1. Der Richtplan als Ausgangspunkt raumplanerischer Erfassung des verdichteten Bauens.....	49
2. Die Plausibilisierung behördlicher Entscheide.....	51
3. Die Verknüpfung raumplanerischer Vorgaben mit anderen Sachbereichen staatlichen Handelns.....	53
§ 5 Die gesetzlichen Vorgaben betreffend die Zonenplanung.....	54
I. Die Verdichtungsrelevanz der Zonenplanung nach Bundesrecht.....	55

II. Die Erfassung des verdichteten Bauens durch die kantonale Gesetzgebung über die Zonenplanung	56
1. Die Erfassungskriterien	56
2. Die herkömmlichen Zonentypen dichterelevanter Ausprägung	57
3. Die Zonen für verdichtetes Bauen	58
A) Als Grundzonen	59
B) Als überlagernde Zonen	59
§ 6 Die gesetzlichen Vorgaben betreffend die Sondernutzungsplanung..	62
I. Allgemeines	62
1. Definition	62
2. Funktion	63
3. Das Verhältnis zur Zonenplanung	64
II. Die Verdichtungsrelevanz der Sondernutzungsplanung	65
1. Die Ausrichtung der Sondernutzungsplanung auf die bauliche Verdichtung	66
2. Der Rahmen der durch Sondernutzungsplanung zulässigen Abweichungen von der baurechtlichen Grundordnung	66
A) Die umfassenden Abweichungsermächtigungen	67
B) Die beschränkten Abweichungsermächtigungen	68
a) Die Beschränkung nach der Art zulässiger Abweichungen....	68
b) Die Beschränkung nach dem Umfang zulässiger Ab- weichungen	69
C) Die Abstufung der Abweichungsermächtigungen	70
3. Die Durchsetzungskraft sondemutzungsplanerischer Festlegun- gen	70
A) Die Rechtsverbindlichkeit sondemutzungsplanerischer Festlegungen	70
B) Die Bestimmtheit von Sondernutzungsplänen	73
4. Das Abweichen von sondemutzungsplanerischen Festlegungen....	74
III. Die Verknüpfung von Sondemutzungsplanung und Zonen- planung mittels Sondemutzungsplanungs-Pflicht	75
1. Begriff	77
2. Die Arten der Verknüpfung	77
A) Die normative Verknüpfung	77
B) Die nutzungsplanerische Verknüpfung	78
a) Die nicht-zonenspezifische Verknüpfung	78
b) Die zonenbegründende Verknüpfung	79
aa) Grundzonen mit Sondemutzungsplanungs-Pflicht	79
bb) Überlagernde Zonen mit Sondemutzungsplanungs-Pflicht..	81
3. Die Bedeutung der Sondemutzungsplanungs-Pflicht für das verdichtete Bauen	82

2. Abschnitt: Die materielle Baugesetzgebung	83
§ 7 Die Nutzungsziffern.....	86
I. Allgemeines.....	86
1. Definition.....	86
2. Funktion.....	86
3. Typologie.....	87
A) Die Unterscheidung nach der normativen Richtung.....	87
B) Die Unterscheidung nach dem Regelungsgegenstand.....	87
II. Die Verdichtungsrelevanz der Nutzungsziffern.....	88
1. Die Ausnutzungsziffer.....	88
2. Die Baumassenziffer.....	89
3. Weitere Nutzungsziffern.....	91
A) Die Überbauungs- und die Versiegelungsziffer.....	91
B) Die Freiflächen- und die Grünflächenziffer.....	92
III. Die Ausrichtung der Nutzungsziffern auf die bauliche Verdichtung..	92
1. Die betragsmässige Festsetzung der Nutzungsziffern.....	93
2. Die Definition der Variablen.....	94
A) Der Zähler: die anzurechnende Nutzungsgrösse.....	95
a) Die Dispensation subsidiärer Nutzungsarten.....	95
b) Die Dispensation von Gebäudeteilen.....	96
B) Der Nenner: die massgebliche Grundfläche.....	97
a) Allgemeines.....	97
b) Die Nutzungsübertragung.....	98
3. Der Nutzungstransport.....	101
4. Der Nutzungszuschlag (Nutzungsbonus).....	103
§ 8 Die weiteren unmittelbar baubeschränkenden Vorschriften (betreffend Bauweise, Abstände und Volumetrie der Bauten).....	105
I. Allgemeines.....	105
1. Definition.....	105
2. Funktion.....	105
3. Typologie.....	106
A) Die Vorschriften betreffend die Stellung der Bauten zueinander: Die Bauweise.....	106
B) Die Vorschriften betreffend die Situierung der Gebäude auf dem Baugrundstück: Die Abstände.....	109
C) Die Vorschriften betreffend die Dimensionierung der Bauten: Die Gebäudeabmessungen (Volumetrie).....	111

II. Die Verdichtungsrelevanz der (nebst den Nutzungsziffern)	
unmittelbar baubeschränkenden Vorschriften.....	112
1. Die Bauweise.....	113
A) Die geschlossene Bauweise.....	113
B) Die Zwischenarten.....	114
2. Die Abstände.....	115
A) Allgemeines.....	115
B) Die Festlegung des Betrags der Abstände.....	115
C) Die Messweise der Abstände.....	117
D) Die Privilegierung durch gesetzliche Dispensation von	
Abstandsvorschriften.....	118
E) Die Verschärfung durch Abstandszuschläge bei Über-	
schreitung bestimmter volumetrischer Eigenschaften.....	119
3. Die Volumetrie.....	121
A) Die Horizontale.....	121
B) Die Vertikale.....	122
§ 9 Die technischen Vorschriften.....	124
I. Allgemeines.....	124
1. Definition.....	124
2. Typologie.....	124
3. Die Verdichtungsrelevanz der technischen Vorschriften im	
allgemeinen.....	125
II. Die Verdichtungsrelevanz der siedlungsökologischen Vorschriften..	126
1. Luft.....	127
2. Licht und Sonne.....	128
A) De lege lata.....	128
a) Die Belichtungsvorschriften.....	128
b) Die Besonnungsvorschriften.....	129
B) De lege ferenda: differenzierte Belichtungs- und Beson-	
nungsvorschriften.....	129
a) Allgemeines.....	130
b) Die Belichtung.....	131
c) Die Besonnung.....	132
aa) Wohnkomfort.....	132
bb) Passive Nutzung der Sonnenenergie.....	132
d) Die Problematik der vorgeschlagenen Normierung.....	133
3. Der Schutz vor unerwünschten Temperatureinflüssen.....	134

4. Der Lärmschutz.....	135
A) Der Schutz vor Aussenlärmimmissionen.....	136
a) Als Gegenstand von Nutzungs- und Erschliessungsplanung	136
b) Als Gegenstand von Baubewilligungen.....	138
B) Der Schutz vor Innenlärmimmissionen.....	140
III. Die Vorschriften betreffend die verkehrsmässige Erschliessung...	141
1. Die Erschliessung mit öffentlichen Verkehrsmitteln.....	141
2. Die Erstellung von Fahrzeug-Abstellplätzen.....	144
A) Der Umfang der Erstellungspflicht.....	145
a) Der Normbedarf.....	145
b) Die Beschränkung der Anzahl Fahrzeug-Abstellplätze.....	146
B) Die Art der Erfüllung der Erstellungspflicht.....	148
10 Die Gestaltungsvorschriften.....	150
I. Allgemeines.....	150
1. Definition.....	150
2. Funktion.....	150
3. Verdichtungsrelevanz.....	152
4. Typologie.....	152
II. Die Gestaltung der Bauten.....	154
1. Die gestaltungsrelevanten Merkmale von Bauten.....	154
A) Die Dimensionen und Proportionen der Bauten.....	155
B) Die Gliederung des Baukörpers.....	155
C) Die Fassadengestaltung.....	156
2. Die gestalterische Gesamtwirkung der Bauten.....	156
A) Das Zusammenwirken der gestaltenden Baumerkmale.....	157
B) Das Zusammenwirken von Bauten und Umschwung.....	157
III. Die Einordnung in die bauliche und landschaftliche Umgebung...	157
1. Die massgebliche Umgebung.....	158
A) Die Ausdehnung.....	158
B) Die gestalterische Qualität.....	159
2. Die einordnungsrelevanten Merkmale von Bauten.....	160
3. Die Anforderungen an die gestalterische Einordnung.....	161
IV. Das Verhältnis der Gestaltungsvorschriften zu den quanti-	
tativen Bauvorschriften.....	162

II. TEIL: DAS VERDICHTENDE BAUEN (DIE BAULICHE NACHVERDICHUNG).....167

1. Abschnitt: Die Gesetzgebung betreffend die Raumpläne.....	168
§ 11 Die Bedeutung der Raumpläne für das verdichtende Bauen	169
I. Richtplanung	169
II. Zonenplanung.....	169
1. Die Auswirkungen des verdichtenden Bauens auf die Dimensionierung der Bauzonen.....	170
A) Die Kriterien der Bauzonendimensionierung	170
B) Die Erfassung der Nutzungsreserven im weitgehend überbauten Gebiet.....	172
a) Die Definition der Nutzungsreserve.....	173
aa) Die Erscheinungsform der Nutzungsreserven.....	173
bb) Die Definition der Referenznutzung.....	174
b) Die Art der Verwendung von Nutzungsreserven.....	175
2. Die Bauzonentypen für überbaute Siedlungsgebiete.....	175
A) Die Erhaltungszonen.....	176
B) Die Konzentrationszonen.....	177
III. Sondemutzungsplanung.....	178
1. Die nachverdichtungsspezifischen Anforderungen an die Sondemutzungsplanung.....	179
A) Die Differenzierung der sondemutzungsplanerischen Festlegungen.....	179
B) Die bauliche Nachverdichtung bereits nach Sondernutzungsplänen erstellter Überbauungen.....	181
2. Die nach verdichtungsrelevanten Überbauungsmerkmale als Inhalt von Sondernutzungsplänen.....	181
A) Die Nutzweise.....	181
a) Die Nutzungsart.....	182
b) Das Nutzungsmass.....	182
B) Die Gestaltung.....	183
3. Die Gebietssanierung (Exkurs).....	183
A) Definition und Anwendungsbereich.....	184
B) Die Arten von Gebietssanierungen.....	184
a) Die Gesamterneuerung.....	185
b) Die Teilerneuerung.....	185
C) Die Gebietssanierung begleitende Anordnungen.....	186

2. Abschnitt: Die materielle Baugesetzgebung.....	187
§ 12 Die Nachverdichtungsrelevanz der Bauvorschriften.....	188
I. Die Bedeutung der auf alle baulichen Vorgänge anzuwendenden Bauvorschriften.....	188
1. Allgemeines.....	188
2. Die Nach Verdichtungsrelevanz der quantitativen Bauvor- schriften	189
A) Die sog. Zonierung auf den Bestand.....	189
B) Die sog. Aufzoning.....	190
C) Der Verzicht auf Nutzungsziffern.....	191
3. Die Nach Verdichtungsrelevanz der qualitativen Bauvorschriften	193
A) Die technischen Vorschriften.....	193
a) Die siedlungsökologischen Vorschriften.....	193
aa) Im allgemeinen.....	193
bb) Der Lärmschutz.....	194
aaa) Die emissionsseitige Betrachtungsweise.....	194
bbb) Die immissionsseitige Betrachtungsweise.....	197
cc) Die Luftreinhaltung.....	199
b) Die Vorschriften über die verkehrsmässige Erschliessung... ..	201
aa) Die Erschliessung mit öffentlichen Verkehrsmitteln.....	201
bb) Die Erstellung von Fahrzeug-Abstellplätzen.....	202
B) Die gestalterischen Anforderungen.....	202
a) Die ästhetische Bewertung zeitlich gestaffelt erstellter baulicher Massnahmen.....	202
b) Die Einordnung zeitlich gestaffelt erstellter Bauten in die bauliche Umgebung.....	204
II. Die Sondergesetzgebung für Massnahmen des verdichtenden Bauens.....	204
1. Nachverdichtungsspezifische Bauvorschriften als Ausfluss der Zonentypologie.....	205
A) Nachverdichtungsspezifische Bauvorschriften als Ausfluss von Erhaltungszonen.....	205
B) Nachverdichtungsspezifische Bauvorschriften als Ausfluss von Konzentrationszonen.....	206
C) Die Verallgemeinerbarkeit auf überbaute Teile anderer Bauzonentypen.....	207

2. Nicht-zonenabhängige nachverdichtungsspezifische Bauvorschriften.....	208
A) Die nachverdichtungsspezifische Ausgestaltung der Nutzungsziffern.....	208
a) Die betragsmässige Differenzierung.....	209
b) Die Dispensation bestimmter Gebäudeteile von der Anrechnung.....	210
B) Die nachverdichtungsspezifischen Abstandsvorschriften.....	211
C) Die Ausweitung der nachverdichtungsspezifischen Sondergesetzgebung zu einer baurechtlichen Grundordnung für das verdichtende Bauen.....	212
13 Die Besitzstandsgarantie.....	215
I. Allgemeines.....	215
1. Definition.....	215
2. Typologie.....	216
3. Die Auswirkungen der Besitzstandsgarantie auf die bauliche Verdichtung.....	218
A) Die Verzögerung der Wirkung geänderter Pläne oder Bauvorschriften.....	219
B) Die Förderung von Massnahmen der baulichen Nachverdichtung.....	220
II. Die Bestandesprivilegierung.....	221
1. Die Abgrenzung der baulichen Veränderungen an Bestehendem vom Neubau.....	221
A) Nutzungsänderungen.....	221
B) Umbauten und Erweiterungen.....	222
2. Die Bestandesprivilegierung für die nachverdichtungsrelevanten Tatbestandsmerkmale.....	225
A) Die Nutzungsänderung.....	226
B) Der Umbau.....	228
C) Die Erweiterung.....	229
a) Die Erweiterung zonenwidrig genutzter Bauten.....	230
b) Die Erweiterung von Bauten, die den Bauvorschriften nicht entsprechen.....	230
III. Die Grenzen der Bestandesprivilegierung.....	231
1. Der negative Vorbehalt verstärkter Widerrechtlichkeit.....	232
2. Der negative Vorbehalt überwiegender entgegenstehender Interessen.....	232
3. Gegenüberstellung der Folgen für das verdichtende Bauen.....	233

III. TEIL: DIE ANWENDUNG DES VERDICHTUNGS- RELEVANTEN RAUMPLANUNGS- UND BAURECHTS.....235

1. Abschnitt: Die verdichtungsrelevante Ausrichtung der rechtlichen und planerischen Vorgaben im Rahmen der Rechtsanwendung	235
§ 14 Die Baubewilligungen.....	237
I. Die ordentliche Baubewilligung.....	238
1. Definition und rechtliche Qualifizierung.....	239
2. Verdichtungsrelevanz.....	240
II. Die Ausnahmbewilligung.....	240
1. Definition und rechtliche Qualifizierung.....	240
A) Definition.....	240
B) Abgrenzungen.....	241
a) Von den Sonderbestimmungen.....	242
b) Vom projektbezogenen Sonderinstrumentarium.....	243
C) Die rechtliche Qualifizierung.....	243
2. Die Anwendung der Ausnahmbewilligungen.....	245
A) Der Tatbestand.....	246
B) Die Rechtsfolge.....	249
3. Die Verdichtungsrelevanz.....	250
A) Deusulato.....	251
B) Unter Berücksichtigung bestimmter Entwicklungstendenzen ...	252
§ 15 Die projektbezogenen Sonderinstrumente.....	255
I. Allgemeines.....	255
1. Definition.....	255
A) Die Projektbezogenheit.....	255
B) Die Eigenschaft als Sonderinstrument.....	256
2. Der Zweck.....	257
II. Die Verdichtungsrelevanz projektbezogener Sonderinstrumente ...	259
1. Der Abweichungsrahmen.....	259
A) Art der Abweichungen.....	260
B) Umfang der Abweichungen.....	261
2. Vergleich mit der Sondemutzungsplanung.....	262
3. Die Abweichungsmöglichkeiten von projektbezogenen Sonderinstrumenten ihrerseits.....	263

III. Die Anwendbarkeit und Eignung projektbezogener Sonderinstrumente für die bauliche Verdichtung.....	264
1. Die Anwendbarkeit für die bauliche Verdichtung im allgemeinen...	264
A) Das Beizugsgebiet.....	265
a) Die Mindestfläche.....	265
b) Die räumliche Anordnung.....	265
B) Die qualitativen Anforderungen.....	266
2. Die Anwendbarkeit für das verdichtende Bauen im besonderen..	266
A) Die Anpassung der Anwendungsvoraussetzungen an die Verhältnisse beim verdichtenden Bauen im allgemeinen.....	267
a) Die Anpassung der Bestimmungen über das Beizugsgebiet.	267
b) Die Anpassung der qualitativen Anforderungen.....	268
B) Die gesonderte Instrumentierung.....	269
C) Die bauliche Nach Verdichtung bereits nach projektbezogenen Sonderinstrumenten erstellter Überbauungen.....	270
a) Schwierigkeiten in quantitativer Hinsicht.....	270
b) Schwierigkeiten in qualitativer Hinsicht.....	271
§ 16 Konsensuale Systeme zur Festsetzung baulicher Nutzungsordnungen.....	274
I. Allgemeines.....	274
1. Die Positionierung konsensualer Nutzungsordnungen im Raumplanungs- und Baurecht.....	274
2. Das Erfordernis von Verhandlungsspielräumen.....	275
3. Die Verdichtungsrelevanz konsensualer Nutzungsordnungen....	277
II. Die nachbarliche Vereinbarung.....	278
1. Definition.....	279
2. Die Beteiligten.....	280
A) Die Nachbarn.....	280
B) Die Betroffenen.....	280
C) Die Behörden.....	281
3. Die verdichtungsrelevanten Anwendungsmöglichkeiten.....	282
A) Die Verdichtungsrelevanz.....	282
B) Die nachbarlicher Vereinbarung zugänglichen Bauvorschriften	283
a) Die Abstandsvereinbarungen.....	286
aa) Vereinbarungen über die Verteilung der Grenzabstände auf anstossende Grundstücke.....	286
bb) Vereinbarungen über den Betrag der Abstände.....	287
b) Vereinbarungen über die Volumetrie von Bauten.....	289
c) Die vereinbarte gemeinsame Erstellung und Nutzung von Nebeneinrichtungen (insbes. von Fahrzeug-Abstellplätzen)....	290

III. Der verwaltungsrechtliche Vertrag.....	291
1. Definition.....	292
2. Die Beteiligten.....	292
A) Die Vertragsparteien.....	293
a) Der Private.....	294
b) Das Gemeinwesen.....	294
aa) Der Grundsatz der Zuständigkeitsgemässheit.....	294
bb) Die inhaltlichen Vorgaben.....	295
B) Die Betroffenen.....	295
3. Die verdichtungsrelevanten Anwendungsmöglichkeiten.....	297
A) Allgemeines.....	297
B) Mögliche Anwendungsbereiche im Raumplanungs- und Baurecht.....	300
a) Die Ausgestaltung der Nutzungsordnung.....	302
aa) Die Dimensionierung und Anordnung der Bauzone.....	303
bb) Die Festlegung der Nutzungsart.....	305
cc) Die Festlegung des Nutzungsmasses.....	306
dd) Die Ausgestaltung der Bauvorschriften.....	308
b) Die Anwendung der konsensualen Nutzungsordnung auf den Einzelfall.....	309
2. Abschnitt: Die Durchsetzung verdichtungsrelevanter rechtlicher und raumplanerischer Vorgaben.....	311
§ 17 Der Ausgleich baulicher Sondervorteile.....	312
I. Allgemeines.....	314
1. Typologie.....	315
2. Verdichtungsrelevanz.....	315
II. Der Lastenausgleich.....	316
1. Funktion.....	316
2. Die Tatbestandsmerkmale.....	317
A) Der Sondervorteil.....	317
a) Definition.....	317
b) Die rechtlichen Grundlagen.....	318
c) Die Auslösung des Lastenausgleichsanspruchs.....	318
B) Die Beeinträchtigung nachbarlicher Interessen.....	319
a) Die Betroffenheit des Nachbarn.....	319
b) Die Erheblichkeit der Beeinträchtigung.....	320
3. Die Entschädigung.....	321

III. Die Enteignung von Ansprüchen aus nachbarschützenden Bauvorschriften.....	321
1. Allgemeines.....	322
A) Funktion.....	322
B) Die Beteiligten.....	323
a) Der Enteigner.....	323
b) Der Entschädigungspflichtige.....	323
c) Der Enteignete.....	324
2. Tatbestandsmerkmale.....	324
A) Der Gegenstand der Enteignung.....	324
B) Die rechtlichen Grundlagen.....	325
C) Das öffentliche Interesse.....	327
a) Die allgemeinen öffentlichen Interessen.....	327
b) Die planerisch lokalisierten öffentlichen Interessen.....	328
D) Die Verhältnismässigkeit.....	329
3. Die Entschädigung.....	330
§ 18 Die Baupflicht.....	332
I. Allgemeines.....	332
1. Definition und Funktion.....	332
2. Arten der Baupflicht.....	333
A) Die unmittelbare Baupflicht.....	333
B) Die mittelbare Baupflicht.....	334
3. Die Verdichtungsrelevanz.....	335
II. Die Ausrichtung der Baupflicht auf die bauliche Verdichtung.....	336
1. Die unmittelbare Baupflicht.....	337
A) Die Neubaupflicht.....	337
B) Die Weiterbaupflicht.....	339
2. Die mittelbare Baupflicht.....	342
A) Aus neubauorientierten Bauvorschriften und Festlegungen hervorgehende mittelbare Baupflichten.....	342
a) Mindestnutzungsvorschriften.....	342
b) Vorschriften betreffend Nutzungsanteile.....	344
c) Sondemutzungsplanerische Festlegungen.....	345
d) Vorschriften betreffend Nebeneinrichtungen.....	346
B) Die Wirkung der Besitzstandsgarantie auf die aus neubauorientierten Bauvorschriften und Festlegungen hervorgehenden mittelbaren Baupflichten.....	347
C) Aus zonenspezifischen Bauvorschriften und Festlegungen für überbautes Gebiet hervorgehende mittelbare Baupflichten.....	349

3. Die Verknüpfung der Baupflichten mit der baulichen Nutzungs- ordnung.....	350
A) Die unmittelbaren Baupflichten.....	350
B) Die mittelbaren Baupflichten.....	351
III. Die Vollstreckung der Baupflicht.....	352
1. Die Vollstreckung unmittelbarer Baupflichten.....	353
A) Die Ersatzvornahme.....	353
B) Massnahmen, die nicht unmittelbar zum erstrebten Ergebnis führen.....	354
a) Die Erhebung von Abgaben und die Auferlegung von Verwaltungsstrafen.....	354
b) Die Aus- bzw. Umzonung.....	355
c) Die Enteignung.....	356
2. Die Vollstreckung mittelbarer Baupflichten.....	358
Sachregister.....	359