

Dr. iur. Peter Hänni, LL.M.

Professor für Staats- und Verwaltungsrecht  
Universität Freiburg i. Ue.

# **Flämings-, Bau- und besonderes Umweltschutzrecht**

Vierte, vollständig überarbeitete  
und ergänzte Auflage

in Weiterführung des von  
Prof. Dr. Leo Schürmann begründeten Werkes

Unter Mitarbeit von Marco Scruzzi und Adrian Walpen



Stämpfli Verlag AG Bern • 2002

# Inhaltsübersicht

Vorwort . . . . .	V
Inhaltsübersicht . . . . .	IX
Inhaltsverzeichnis . . . . .	XI
Literaturhauptverzeichnis . . . . .	XXVII
Abkürzungsverzeichnis . . . . .	XXXI
Verzeichnis der Bundeserlasse . . . . .	XXXVII
Verzeichnis der kantonalen Planungs- und Bauvorschriften . . . . .	XLI

## Teil I: Grundlagen

<b>1. Kapitel: Thematik und Verfassungslage . . . . .</b>	<b>3</b>
§ 1 <i>Gegenstand und Problematik . . . . .</i>	4
§ 2 <i>System des Verfassungsrechts . . . . .</i>	8
<b>2. Kapitel: Die Eigentumsfreiheit . . . . .</b>	<b>13</b>
§ 3 <i>Gegenstand und Inhalt der Eigentumsfreiheit . . . . .</i>	15
§ 4 <i>Die Instituts garantie . . . . .</i>	27
§ 5 <i>Die Bestandes gar antie . . . . .</i>	32
§ 6 <i>Entzug und Beschränkung des Eigentums . . . . .</i>	33

## Teil II: Planungs- und Baurecht

<b>3. Kapitel: Das Planungsrecht . . . . .</b>	<b>55</b>
§ 7 <i>Gegenstand und Problematik . . . . .</i>	61
§ 8 <i>Der Plan als Rechtsinstitut . . . . .</i>	88
§ 9 <i>Der Richtplan . . . . .</i>	113
§ 10 <i>Der Nutzungsplan . . . . .</i>	140
§ 11 <i>Das weitere planungsrechtliche Instrumentarium . . . . .</i>	219
<b>4. Kapitel: Das Landumlegungs- und Erschliessungsrecht . . . . .</b>	<b>234</b>
§ 12 <i>Gegenstand und Problematik . . . . .</i>	236
§ 13 <i>Die Landumlegung . . . . .</i>	239
§ 14 <i>Das Erschliessungsrecht . . . . .</i>	251
§ 15 <i>Entschädigungsfragen . . . . .</i>	275
<b>5. Kapitel: Das Baupolizeirecht . . . . .</b>	<b>280</b>
§ 16 <i>Begriff und Inhalt des Baupolizeirechts . . . . .</i>	283
§ 17 <i>Das materielle Baupolizeirecht . . . . .</i>	287
§ 18 <i>Das formelle Baupolizeirecht . . . . .</i>	306
§ 19 <i>Baupolizeirecht und Entschädigung . . . . .</i>	331
<b>6. Kapitel: Das Umweltrecht . . . . .</b>	<b>337</b>
§ 20 <i>Der Umweltschutz . . . . .</i>	342
§ 21 <i>Der Natur- und Heimatschutz . . . . .</i>	387

§ 22	<i>Die Waldgesetzgebung</i> . . . . .	409
§ 23	<i>Der Gewässerschutz</i> . . . . .	422
<b>7. Kapitel:</b>	<b>Koordinationsfragen</b> . . . . .	433
§ 24	<i>Problematik und Lösungsansätze</i> . . . . .	435
§ 25	<i>Bundesrechtliche Verfahren und Koordination</i> . . . . .	449
<b>8. Kapitel:</b>	<b>Der Rechtsschutz im Planungs- und Baurecht</b> . . . . .	489
§ 26	<i>Der Rechtsschutz auf kantonaler Ebene</i> . . . . .	492
§ 27	<i>Der Rechtsschutz auf Bundesebene</i> . . . . .	522

### Teil III: Enteignung und Entschädigung

<b>9. Kapitel:</b>	<b>Die formelle Enteignung</b> . . . . .	563
§ 28	<i>Gegenstand und Problematik</i> . . . . .	564
§ 29	<i>Das Verfahren</i> . . . . .	579
<b>10. Kapitel:</b>	<b>Die materielle Enteignung</b> . . . . .	595
§ 30	<i>Der Begriff</i> . . . . .	596
§ 31	<i>Das Verfahren</i> . . . . .	629
<b>11. Kapitel:</b>	<b>Die Entschädigung</b> . . . . .	632
§ 32	<i>Die Grundsätze der Entschädigung</i> . . . . .	633
§ 33	<i>Die Entschädigung bei formeller und materieller Enteignung im Einzelnen</i> . . . . .	646
<i>Sachregister</i> . . . . .		671

# Inhaltsverzeichnis

## Teil I: Grundlagen

<b>1. Kapitel: Thematik und Verfassungslage</b> . . . . .	3
§ 1 <i>Gegenstand und Problematik</i> . . . . .	4
I. Vom Bau- zum Planungsrecht . . . . .	5
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
<b>2. Kapitel: Die Eigentumsfreiheit</b> . . . . .	<b>13</b>
§ 3 <i>Gegenstand und Inhalt der Eigentumsfreiheit</i> . . . . .	15
I. Die Eigentumsgarantie als Freiheitsrecht . . . . .	15
II. Die Bestimmung des Inhalts und der Schranken durch Verfassung und Gesetz . . . . .	17
1. Die Verfassungsbestimmung von Art. 26 BV. . . . .	17
2. Das übrige Verfassungs- und Gesetzesrecht . . . . .	19
III. Der Geltungsbereich der Eigentumsgarantie. . . . .	21
1. Die Schutzobjekte. . . . .	21
a) Vermögenswerte Privatrechte. . . . .	22
b) Wohlerworbene Rechte. . . . .	23
2. Die Träger der Eigentumsgarantie. . . . .	24
3. Das Verhältnis zu anderen Verfassungsgrundsätzen . . . . .	24
IV. Die Baufreiheit als Ausfluss der Eigentumsfreiheit . . . . .	26
§ 4 <i>Die Institutsgarantie</i> . . . . .	27
I. Der Begriff der Institutsgarantie. . . . .	27
II. Der Ermessensspielraum des Gesetzgebers. . . . .	29
§ 5 <i>Die Bestandesgarantie</i> . . . . .	32
I. Der Begriff der Bestandesgarantie. . . . .	32
II. Der Adressat der Bestandesgarantie. . . . .	33
§ 6 <i>Entzug und Beschränkung des Eigentums</i> . . . . .	33
I. Grundlagen. . . . .	33
II. Das Erfordernis der gesetzlichen Grundlage. . . . .	34
1. Das Erfordernis der Gesetzmässigkeit . . . . .	34
2. Das Erfordernis der gesetzlichen Grundlage i.e.S. . . . .	35
III. Das Erfordernis des öffentlichen Interesses. . . . .	37
1. Das öffentliche Interesse als unbestimmter Rechtsbegriff. . . . .	38
a) Ästhetische Interessen. . . . .	38
b) Bodenpolitische und wohlfahrtsstaatliche Interessen . . . . .	39
c) Sozialpolitische Interessen. . . . .	40
d) Positivrechtlich geregelte Interessen. . . . .	42
2. Grenzen des öffentlichen Interesses. . . . .	43
IV. Das Erfordernis der Verhältnismässigkeit . . . . .	48

V. Das Erfordernis der Rechtsgleichheit . . . . .	50
VI. Das Erfordernis der Entschädigung bei materieller Enteignung . . . . .	51

## Teil II: Planungs- und Baurecht

<b>3. Kapitel: Das Planungsrecht</b> . . . . .	55
§ 7 <i>Gegenstand und Problematik</i> . . . . .	61
I. Geschichte des Boden- und Planungsrechts . . . . .	61
1. Der Erlass der Bodenrechtsartikel . . . . .	61
2. Die Zeit bis zum Erlass des Raumplanungsgesetzes . . . . .	62
3. Das Raumplanungsgesetz . . . . .	64
a) Die verfassungsrechtlichen Vorgaben gemäss alter und revidierter Bundesverfassung . . . . .	64
b) Die Trennung von Bau- und Nichtbaugebiet als Kernpunkt . . . . .	65
c) Die weiteren charakteristischen Merkmale . . . . .	66
d) Zusammenfassung . . . . .	68
4. Seitherige Entwicklung . . . . .	68
5. Europäische Raumordnung . . . . .	71
6. Raumordnungspolitik der EU . . . . .	73
a) Allgemeines . . . . .	73
b) Europäisches Raumentwicklungskonzept (EUREK) . . . . .	75
c) Schweizerische Beteiligung . . . . .	76
II. Das Raumplanungsgesetz als Normensystem . . . . .	78
1. Der Gegenstand des Raumplanungsgesetzes . . . . .	78
2. Die Mittel des Raumplanungsgesetzes . . . . .	79
III. Ziele und Grundsätze der Raumplanung . . . . .	80
1. Das Planungsermessen . . . . .	80
2. Die Planungsgrundsätze . . . . .	81
3. Die Rechtsnatur der Planungsgrundsätze . . . . .	83
4. Die praktische Bedeutung der Planungsgrundsätze . . . . .	85
§ 8 <i>Der Plan als Rechtsinstitut</i> . . . . .	88
I. Begriffliche Grundlagen . . . . .	88
1. Die Planung . . . . .	88
2. Der Raumplan . . . . .	89
3. Das Planungsrecht . . . . .	90
II. Rechts«natur» des Raumplanes . . . . .	91
1. Die Rechtsnatur des Nutzungsplans . . . . .	91
a) Das rechtliche Gehör bei Erlass und Änderung von Nutzungsplänen . . . . .	92
b) Die materiellen Voraussetzungen von Planrevisionen . . . . .	93
c) Die Anfechtbarkeit von Nutzungsplänen im einzelnen Anwendungsfall . . . . .	94
d) Die Legitimation zur Anfechtung von Nutzungsplänen . . . . .	95
2. Die Rechtsnatur des Richtplans . . . . .	96

a)	Der Richtplan als Rechtsakt	97
b)	Der Richtplan als Rechtsakt sui generis	97
III.	Funktionen der Raumpläne	99
1.	Funktionen der Richtpläne	99
2.	Funktionen der Nutzungspläne	100
3.	Funktionen der Sachpläne	100
4.	Verhältnis der verschiedenen Pläne zueinander	102
IV.	Planungspflicht und Planänderung	103
1.	Die Planungspflicht	103
2.	Die Planänderung	108
a)	Die Änderung von Nutzungsplänen	108
b)	Die Änderung von Richtplänen	112
§ 9	<i>Der Richtplan</i>	113
I.	Aufgabe und System der Richtplanung	114
1.	Richtplanung und Richtplan	114
2.	Nutzungs- und Koordinationsrichtplan	115
3.	Richtplan als Konzept und Programm	116
II.	Nutzungsrichtplanung	116
1.	Inhalt	116
2.	Planungskriterien	117
a)	Landwirtschaftsgebiete	118
b)	Erholungs- und Schutzgebiete	120
c)	Gefahrengebiete	122
d)	Siedlungsgebiete	123
e)	Verkehr und Versorgung, öffentliche Bauten und Anlagen	123
f)	Übriges Gebiet	124
3.	Bedeutung der Grundlagen nach Art. 6 RPG	124
III.	Koordinationsrichtplanung	125
IV.	Mindestinhalt des Richtplans	127
1.	Der Richtplan als Ergebnisprotokoll	127
2.	Form des Richtplans	128
3.	Richtpläne nach kantonalem Recht	129
V.	Verbindlichkeit des Richtplans	129
1.	Behördenverbindlichkeit	129
a)	Zweck der Behördenverbindlichkeit	130
b)	Tragweite der Behördenverbindlichkeit	130
c)	Verdeutlichung der Behördenverbindlichkeit im RPG	131
2.	Keine Grundeigentümergebindlichkeit	133
VI.	Organisation und Verfahren	135
1.	Die Planungspflicht	135
2.	Das Verfahren	135
a)	Informationspflichten und Mitwirkungsrechte	135
b)	Die Planfestsetzung	137
aa)	Das kantonale Verfahren	137
bb)	Die Genehmigung durch den Bundesrat	138
3.	Anpassung und Überprüfung der Richtpläne	140

§ 10 <i>Der Nutzungsplan</i> .....	140
I. Begriff und Arten .....	140
1. Begriff .....	140
2. Arten .....	141
II. Aufgabe und System der Nutzungsplanung .....	142
1. Die Funktion des Nutzungsplans .....	142
2. Die Nutzungszonen .....	143
3. Die Planungspflicht .....	145
III. Bauzone .....	147
1. Begriff .....	148
a) «Bauzone» als bundesrechtlicher Begriff .....	148
b) Die massgebenden Begriffskriterien .....	149
aa) Eignung .....	150
bb) Bedarf und Erschliessung .....	152
2. Rechtliche Überprüfbarkeit der Bauzonengrösse .....	156
a) Ausmass der Bauzone .....	157
b) Verlauf der Zonengrenze .....	158
3. Die weitere (kantonrechtliche) Gliederung der Bauzone .....	159
a) Wohnzone .....	159
b) Kernzone .....	163
c) Gewerbezone .....	163
d) Industriezone .....	164
e) Zone für öffentliche Bauten und Anlagen .....	166
IV. Landwirtschaftszone .....	167
1. Wesen der Landwirtschaftszone .....	168
2. Die massgebenden Kriterien .....	170
a) Eignung .....	170
b) Landwirtschaftliche Bewirtschaftung und produzierender Gartenbau .....	171
c) Gesamtinteresse .....	172
3. Bauten und Anlagen in der Landwirtschaftszone .....	173
a) Bauten und Anlagen für die bodenabhängige Bewirtschaftung .....	173
b) Bauten und Anlagen zur inneren Aufstockung .....	176
c) Bauten und Anlagen, die über eine innere Aufsto- ckung hinausgehen (Intensivlandwirtschaftszone) ...	177
V. Schutzzone .....	178
1. Wesen der Schutzzone .....	179
2. Die Schutzzonenobjekte im Einzelnen .....	180
a) Gewässer und ihre Ufer .....	180
b) Schützenswerte Landschaften .....	182
c) Ortsbilder und Denkmäler .....	183
d) Lebensräume für schutzwürdige Tiere und Pflanzen ..	183
3. Andere geeignete Massnahmen .....	185
4. Bauten und Anlagen in Schutzzonen .....	186
VI. Weitere Nutzungszonen .....	186
1. Wald .....	187

2. Weiler und Maiensässe . . . . .	188
3. Andere Nutzungszonen . . . . .	190
VII. Verbindlichkeit des Nutzungsplans . . . . .	191
1. Der Zusammenhang zwischen Nutzungsplan und Baubewilligung . . . . .	191
2. Ausnahmen innerhalb der Bauzone . . . . .	193
3. Ausnahmen ausserhalb der Bauzone . . . . .	194
a) Der Geltungsbereich von Art. 24 ff. RPG . . . . .	194
b) Die erleichterte Ausnahmbewilligung nach Art. 24c RPG (Bestandesgarantie) . . . . .	196
aa) Erneuerung . . . . .	196
bb) Teilweise Änderung oder massvolle Erweiterung . . . . .	197
cc) Wiederaufbau . . . . .	199
c) Die erleichterte Ausnahmbewilligung nach Art. 37a RPG (Bestandesgarantie für gewerbliche Bauten und Anlagen) . . . . .	201
d) Die erleichterte Ausnahmbewilligung nach Art. 24a RPG (einfache Umnutzungen) . . . . .	202
e) Die erleichterte Ausnahmbewilligung nach Art. 24b RPG (nichtlandwirtschaftliche Neben- betriebe) . . . . .	203
f) Die erleichterte Ausnahmbewilligung nach Art. 24d Abs. 1 i.V.m. Abs. 3 RPG (landwirtschaftsfremde Wohnnutzung) . . . . .	205
g) Die erleichterte Ausnahmbewilligung nach Art. 24d Abs. 2 i.V.m. Abs. 3 RPG (vollständige Zweckänderung) . . . . .	206
h) Die Ausnahmbewilligung nach Art. 24 RPG . . . . .	207
aa) Standortgebundenheit . . . . .	207
bb) Interessenabwägung . . . . .	211
i) Die Sonderregelungen nach Art. 39 RPV . . . . .	212
j) Die Zuständigkeit . . . . .	213
k) Würdigung der Rechtsprechung und der neuen Bestimmungen . . . . .	214
VIII. Organisation und Verfahren . . . . .	215
1. Die Träger der Nutzungsplanung . . . . .	215
2. Die Planfestsetzung . . . . .	216
a) Informationsrechte und Mitwirkungspflichten . . . . .	216
b) Öffentliche Auflage . . . . .	217
c) Genehmigung . . . . .	217
d) Rechtsmittel . . . . .	219
§ 11 Das weitere planungsrechtliche Instrumentarium . . . . .	219
I. Planungszone . . . . .	220
II. Sondernutzungspläne . . . . .	223
1. Baulinien . . . . .	224
2. Gestaltungspläne . . . . .	225
3. Strassenpläne . . . . .	227



III.	Planungsausgleich	228
1.	Rechtsgrundlagen	228
2.	Ausgleich von Vorteilen (Mehrwertabschöpfung)	228
3.	Ausgleich von Nachteilen	231
4.	Entschädigung für enteignungsähnliche Eingriffe	233
<b>4. Kapitel:</b>	<b>Das Landumlegungs- und Erschliessungsrecht</b>	234
§ 12	<i>Gegenstand und Problematik</i>	236
I.	Eignung und Baureife als Bauvoraussetzung	236
1.	Eignung	236
2.	Baureife	237
II.	Instrumente zur Herbeiführung von Eignung und Baureife	238
§ 13	<i>Die Landumlegung</i>	239
I.	Begriff und Rechtsnatur	239
1.	Begriff	239
2.	Rechtsnatur	240
II.	Verfassungsrechtliche Anforderungen	241
III.	Arten von Landumlegungen	243
1.	Die Güterzusammenlegung	243
a)	Die landwirtschaftliche Güterzusammenlegung	243
b)	Die forstwirtschaftliche Güterzusammenlegung	245
2.	Die Baulandumlegung	246
a)	Nach kantonalem Recht	247
b)	Nach Bundesrecht	248
aa)	Nach dem Wohneigentumsförderungsgesetz...	248
bb)	Nach dem Raumplanungsgesetz	249
3.	Die Grenzbereinigung	250
§ 14	<i>Das Erschliessungsrecht</i>	251
I.	Begriff und Bedeutung der Erschliessung	251
1.	Begriff	251
2.	Bedeutung	251
II.	Erschliessungsanforderungen	254
1.	Erschliessungsanforderungen nach RPG	254
2.	Erschliessungsanforderungen nach WEG	257
a)	Das WEG als <i>lex specialis</i>	257
b)	Der Geltungsbereich	257
c)	Grob- und Feinerschliessung	258
3.	Erschliessungsanforderungen nach kantonalem Recht...	259
III.	Erschliessungspflicht	259
1.	Erschliessungspflicht nach RPG	260
2.	Erschliessungspflicht nach WEG	262
3.	Erschliessungspflicht nach kantonalem Recht	264
IV.	Finanzierung	266
1.	Beiträge (Vorzugslasten)	266
2.	Gebühren	268
V.	Erschliessung durch Private und Bevorschussung	271
VI.	Rechtsanspruch auf Erschliessung?	273

§ 15	Entschädigungsfragen . . . . .	275
I.	Entschädigungsfragen bei Landumlegungen . . . . .	276
II.	Entschädigungsfragen bei der Erschliessung . . . . .	279
<b>5. Kapitel: Das Baupolizeirecht</b>		<b>280</b>
§ 16	Begriff und Inhalt des Baupolizeirechts . . . . .	283
<b>I.</b>	Begriff . . . . .	283
<b>II.</b>	Instrumente des Baupolizeirechts . . . . .	285
<b>III.</b>	Inhalt des Baupolizeirechts . . . . .	285
<b>IV.</b>	Baupolizeirecht und Eigentumsgarantie . . . . .	286
§ 17	Das materielle Baupolizeirecht . . . . .	287
<b>I.</b>	Begriff der Bauten und Anlagen . . . . .	287
1.	Nach Bundesrecht . . . . .	287
2.	Nach kantonalem Recht . . . . .	289
<b>II.</b>	Die baupolizeilichen Vorschriften im Einzelnen . . . . .	291
1.	Ordnungs-, Gesundheits- und Sicherheitsvorschriften ..	291
a)	Ordnungsvorschriften . . . . .	291
b)	Gesundheitsvorschriften . . . . .	293
aa)	Die Generalklauseln . . . . .	293
bb)	Die öffentlichrechtlichen Immissions-	
	vorschriften . . . . .	294
c)	Sicherheitsvorschriften . . . . .	295
aa)	Die Generalklauseln . . . . .	295
bb)	Die technischen Anforderungen . . . . .	295
cc)	Die Abstandsvorschriften . . . . .	296
d)	Nutzungsziffern . . . . .	298
aa)	Die Ausnutzungsziffer . . . . .	298
bb)	Die Überbauungsziffer . . . . .	300
cc)	Die Baumassenziffer . . . . .	300
dd)	Die Grünflächenziffer . . . . .	300
e)	Vorschriften zum Energieverbrauch . . . . .	301
f)	Gemeinschaftliche Anlagen . . . . .	302
2.	Ästhetikvorschriften . . . . .	303
a)	Die Generalklauseln . . . . .	303
b)	Spezifische Vorschriften . . . . .	304
c)	Rechtsnatur der Ästhetikvorschriften . . . . .	305
§ 18	Das formelle Baupolizeirecht . . . . .	306
<b>I.</b>	Die Baubewilligung . . . . .	306
1.	Grundlagen der Bewilligungspflicht . . . . .	306
2.	Charakteristische Merkmale der Baubewilligung . . . . .	306
<b>II.</b>	Geltungsbereich der Baubewilligungspflicht . . . . .	307
1.	Der sachliche Geltungsbereich . . . . .	307
2.	Der persönliche Geltungsbereich . . . . .	308
a)	Kantons- und Gemeindebauten . . . . .	308
b)	Bundesbauten . . . . .	309
3.	Der zeitliche Geltungsbereich . . . . .	310
a)	Der Grundsatz . . . . .	310
b)	Die Rückwirkung . . . . .	311

c) Die Vorwirkung . . . . .	312
III. Das Baubewilligungsverfahren . . . . .	313
1. Überblick . . . . .	313
2. Das ordentliche Baubewilligungsverfahren . . . . .	314
a) Das Baugesuch . . . . .	314
b) Die Behandlung des Baugesuchs durch die Baubehörde . . . . .	315
c) Das Einspracheverfahren . . . . .	317
d) Der Bauentscheid . . . . .	318
3. Fragen der zeitlichen Geltung der Baubewilligung . . . . .	320
a) Das Erlöschen der Baubewilligung . . . . .	320
b) Der Widerruf formell rechtskräftiger Bau- bewilligungen . . . . .	320
c) Anwendung neuen Rechts auf bestehende Bauten?..	322
4. Der Vorentscheid . . . . .	323
5. Die Ausnahmebewilligung . . . . .	324
a) Grundlagen . . . . .	324
b) Ausgestaltung der Ausnahmebewilligung . . . . .	325
c) Behandlung der Ausnahmebewilligungen im RPG... . . . .	325
6. Die Behandlung rechtswidriger Bauten . . . . .	326
a) Die Kontrollpflichten der Baubehörde . . . . .	326
b) Nicht bewilligte Bauten: Der Grundsatz . . . . .	326
c) Nicht bewilligte Bauten: Die Ausnahmen . . . . .	327
aa) Der Grundsatz der Verhältnismässigkeit . . . . .	328
bb) Der Vertrauensschutz . . . . .	330
§19 <i>Baupolizeirecht und Entschädigung</i> . . . . .	331
I. Entschädigungslosigkeit als Grundsatz . . . . .	331
1. Abgrenzungskriterien . . . . .	331
a) Der Polizeibegriff . . . . .	332
b) Das Störerprinzip . . . . .	333
c) Die Verhältnismässigkeit . . . . .	334
2. Würdigung . . . . .	334
II. Ausnahmen . . . . .	335
III. Sonderfragen . . . . .	335
<b>6. Kapitel: Das Umweltrecht</b> . . . . .	337
§20 <i>Der Umweltschutz</i> . . . . .	342
I. Grundlagen . . . . .	342
1. Die Entwicklung der Umweltschutzgesetzgebung . . . . .	342
2. Die Kompetenzen . . . . .	344
3. Umweltschutz und Raumplanung . . . . .	345
II. Die Begrenzung der Umweltbelastung . . . . .	347
1. Der Schutz vor schädlichen oder lästigen Einwirkungen . . . . .	347
a) Nach Bundesrecht . . . . .	347
b) Nach kantonalem und kommunalem Recht . . . . .	351
2. Der Lärmschutz . . . . .	351
a) Die Zuordnung der Empfindlichkeitsstufen . . . . .	351
b) Der Emissionsschutz . . . . .	353

c) Der Immissionsschutz . . . . .	357
3. Die Luftreinhaltung . . . . .	360
a) Der Emissionsschutz . . . . .	360
b) Der Immissionsschutz . . . . .	363
4. Der Strahlenschutz . . . . .	366
a) Der Emissionsschutz . . . . .	366
b) Der Immissionsschutz . . . . .	367
5. Abfälle . . . . .	368
a) Die Abfallplanung . . . . .	368
b) Die Deponiebewilligung . . . . .	370
c) Altlasten . . . . .	371
6. Der Bodenschutz . . . . .	373
III. Die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) . . . . .	374
1. Der Begriff . . . . .	374
2. Der Geltungsbereich . . . . .	375
a) Der sachliche Geltungsbereich . . . . .	375
b) Der zeitliche Geltungsbereich . . . . .	376
3. Die Bestimmung des Leitverfahrens . . . . .	377
4. Die Einzelheiten des Verfahrens . . . . .	378
a) Der UV-Bericht . . . . .	378
b) Die Beurteilung des UV-Berichts durch die Fachstelle . . . . .	381
c) Die Stellungnahmen anderer Bewilligungsbehörden . . . . .	382
d) Die Prüfung durch die zuständige Behörde . . . . .	382
e) Der Entscheid . . . . .	384
f) Die mehrstufige UVP . . . . .	384
5. Bedeutung und Bewertung der UVP . . . . .	385
§21 <i>Der Natur- und Heimatschutz</i> . . . . .	387
I. Grundlagen . . . . .	387
1. Der Begriff des Natur- und Heimatschutzes . . . . .	387
2. Die Kompetenzordnung im Natur- und Heimat- schutzrecht . . . . .	388
II. Natur- und Heimatschutz bei der Erfüllung von Bundes- aufgaben . . . . .	389
1. Die Erfüllung von Bundesaufgaben . . . . .	389
2. Die Schutzobjekte . . . . .	392
III. Schutz der einheimischen Tier- und Pflanzenwelt . . . . .	394
1. Der Biotopschutz . . . . .	395
2. Der Moorschutz . . . . .	398
3. Der Schutz der Ufervegetation . . . . .	400
4. Der Schutz nach dem Fischereigesetz . . . . .	401
IV. Weitere Massnahmen . . . . .	403
V. Denkmalschutz . . . . .	404
1. Der Begriff . . . . .	404
2. Die Kompetenzordnung im Denkmalschutz . . . . .	405
a) Kantone . . . . .	405
b) Bund . . . . .	406
3. Die Denkmalschutzmassnahmen der Kantone . . . . .	407

	a) Planungsrechtliche Massnahmen . . . . .	407
	b) Schutzverordnungen . . . . .	408
	c) Andere geeignete Massnahmen . . . . .	408
§ 22	<i>Die Waldgesetzgebung</i> . . . . .	409
	I. Grundlagen . . . . .	409
	<b>II.</b> Der Waldbegriff . . . . .	410
	1. Die qualitativen Merkmale . . . . .	410
	2. Das Feststellungsverfahren . . . . .	412
	3. Waldbegriff und Raumplanungsgesetz . . . . .	413
	<b>III.</b> Die Rodung . . . . .	414
	1. Das Rodungsverbot . . . . .	414
	2. Die Ausnahmegewilligung . . . . .	415
	a) Die Voraussetzungen . . . . .	415
	b) Die Zuständigkeit . . . . .	416
	c) Koordinationsprobleme . . . . .	417
	d) Die Geltungsdauer . . . . .	419
	e) Der Rodungersatz . . . . .	419
	IV. Bauten und Anlagen . . . . .	420
	1. Bauten und Anlagen im Wald . . . . .	420
	2. Bauten und Anlagen in Waldesnähe . . . . .	420
§ 23	<i>Der Gewässerschutz</i> . . . . .	422
	I. Grundlagen . . . . .	422
	<b>II.</b> Reinhaltung der Gewässer . . . . .	423
	1. Das Verunreinigungsverbot . . . . .	423
	2. Kanalisationssystem und Abwasserreinigung . . . . .	425
	a) Generelle Kanalisationsplanung . . . . .	425
	b) Anschlusspflicht . . . . .	425
	c) Gewässerschutz und Baubewilligung . . . . .	426
	3. Gewässerschutzbereiche und Grundwasserschutzzonen.. . . .	427
	4. Umgang mit wassergefährdenden Flüssigkeiten . . . . .	428
	<b>III.</b> Sicherung angemessener Restwassermengen . . . . .	429
	IV. Weitere Schutzmassnahmen . . . . .	430
<b>7. Kapitel:</b>	<b>Koordinationsfragen</b> . . . . .	433
§ 24	<i>Problematik und Lösungsansätze</i> . . . . .	435
	I. Ursachen des Problems . . . . .	435
	<b>II.</b> Bewilligungskonkurrenz als Folge . . . . .	436
	<b>III.</b> Koordination als Antwort . . . . .	437
	1. Die Feststellung des Koordinationsbedarfs . . . . .	437
	2. Die Lösungsmöglichkeiten . . . . .	438
	a) Separationsmodell . . . . .	438
	b) Konzentrationsmodell . . . . .	439
	c) Koordinationsmodell . . . . .	439
	IV. Grundlagen der Koordinationspflicht . . . . .	440
	1. Materielle Koordinationspflicht . . . . .	440
	a) Rechtliche Grundlagen . . . . .	440
	b) Geltungsbereich . . . . .	441
	2. Formelle Koordinationspflicht . . . . .	443

V.	Koordinationsinstrumente	444
	1. Baubewilligungsverfahren und Planung	444
	a) Koordinationsbehörde	445
	b) Aufgaben der Koordinationsbehörde	446
	c) Einheitliche Rechtsmittelinstanz	447
	2. Die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP)	447
	3. Der Massnahmenplan	448
§25	<i>Bundesrechtliche Verfahren und Koordination</i>	449
I.	Gegenstand und Problematik	449
	1. Die bundesrechtlichen Verfahren	449
	2. Das Bundeskoordinationsgesetz	450
	a) Gegenstand und Regelungsbereich	450
	b) Verfahrenskonzentration	450
	c) Ordnungsfristen und Ber einigungs verfahren	452
	3. Das Verhältnis zum Bundesrecht und zum kantonalen Recht	454
II.	Eisenbahnen	455
	1. Rechtsgrundlagen	455
	2. Die bundesrechtlichen Verfahren	456
	a) Das Plangenehmigungsverfahren	456
	b) NEAT-Konzept und BAHN 2000	458
	3. Eisenbahnanlagen und Nebenanlagen	459
III.	Nationalstrassen	461
	1. Rechtsgrundlagen	461
	2. Das bundesrechtliche Verfahren	462
	3. Das Verhältnis zum kantonalen Recht	464
	4. Die Koordination	464
IV.	Anlagen der Luftfahrt	466
	1. Rechtsgrundlagen	466
	2. Das bundesrechtliche Verfahren	467
	3. Das Verhältnis zum kantonalen Recht	468
	4. Die Koordination	469
V.	Rohrleitungen	471
	1. Rechtsgrundlagen	471
	2. Plangenehmigung und Betriebsbewilligung	471
	3. Das Verhältnis zum kantonalen Recht	472
	4. Die Koordination	473
VI.	Elektrische Anlagen	473
	1. Rechtsgrundlagen	473
	2. Das Plangenehmigungsverfahren	474
	3. Das Verhältnis zum kantonalen Recht	475
	4. Die Koordination	475
VII.	Atomanlagen	476
	1. Rechtsgrundlagen	477
	2. Die Kernkraftwerke	477
	a) Die bundesrechtlichen Verfahren	477
	aa) Die Rahmenbewilligung	477
	bb) Die Bau- und Betriebsbewilligung	478

b) Das Verhältnis zum kantonalen Recht . . . . .	479
c) Die Koordination. . . . .	480
3. Vorbereitende Handlungen. . . . .	481
4. Ausblick auf das neue Kernenergiegesetz. . . . .	482
VIII. Militärische Anlagen. . . . .	483
1. Rechtsgrundlagen. . . . .	483
2. Das Plangenehmigungsverfahren. . . . .	484
3. Das Verhältnis zum kantonalen Recht . . . . .	484
4. Die Koordination. . . . .	485
IX. Luftseilbahnen. . . . .	485
1. Rechtsgrundlagen. . . . .	485
2. Die bundesrechtlichen Verfahren. . . . .	486
a) Das Konzessionsverfahren. . . . .	486
b) Das Plangenehmigungsverfahren. . . . .	486
c) Die Betriebsbewilligung . . . . .	487
3. Das Verhältnis zum kantonalen Recht . . . . .	487
4. Die Koordination. . . . .	487
<b>8. Kapitel: Der Rechtsschutz im Planungs- und Baurecht . . . . .</b>	<b>489</b>
§ 26 <i>Der Rechtsschutz aufkantonaler Ebene. . . . .</i>	492
I. Abgrenzungsfragen. . . . .	492
1. Privatrecht oder öffentliches Recht?. . . . .	492
a) Bauvoraussetzungen des öffentlichen Rechts. . . . .	493
b) Einheit der Rechtsordnung. . . . .	493
c) Verfahrensrechtliche Zusammenhänge. . . . .	494
2. Bundeszuständigkeit oder Zuständigkeit der Kantone?.. . . .	496
3. Bundesrecht oder kantonales Recht?. . . . .	496
a) Verfügungen und Pläne kantonalen Behörden. . . . .	497
b) Verfügungen und Pläne von Bundesbehörden. . . . .	501
II. Der Rechtsschutz im Baubewilligungsverfahren. . . . .	501
1. Im Rahmen des erstinstanzlichen Baumentscheides. . . . .	501
a) Die Einsprache. . . . .	502
b) Der Baumentscheid . . . . .	502
2. Im Rahmen des kantonalen Beschwerdeverfahrens. . . . .	503
a) Die bundesrechtlichen Anforderungen. . . . .	503
b) Die Anforderungen von Art. 6 Ziff. 1 EMRK. . . . .	505
c) Der kantonale Instanzenzug . . . . .	506
3. Rechtsmittel auf Bundesebene. . . . .	506
III. Der Rechtsschutz im Planungsverfahren. . . . .	506
1. Der Rechtsschutz in der Richtplanung. . . . .	507
a) Mitwirkungsrechte bei der Plansetzung. . . . .	507
b) Kantonale Rechtsmittel gegen Richtpläne?. . . . .	507
c) Staatsrechtliche Beschwerde gegen Richtpläne?. . . . .	509
2. Der Rechtsschutz in der Nutzungsplanung . . . . .	509
a) Im Rahmen des erstinstanzlichen Planungs-	
entscheides. . . . .	510
aa) Eingangsetzung des Verfahrens. . . . .	510
bb) Auflage- und Einspracheverfahren. . . . .	511

cc)	Beschluss über den Nutzungsplan . . . . .	512
b)	Im Rahmen des kantonalen Beschwerde- und Genehmigungsverfahrens. . . . .	513
aa)	Die bundesrechtlichen Anforderungen. . . . .	513
bb)	Die Anforderungen nach Art. 6 Ziff. 1 EMRK. . . . .	516
c)	Rechtsmittel auf Bundesebene. . . . .	517
d)	Akzessorische Anfechtung des Nutzungsplanes . . . . .	517
IV.	Beschwerdelegitimation. . . . .	518
1.	Beschwerdelegitimation nach kantonalem Recht . . . . .	519
2.	Bundesrechtliche Minimalvorschriften . . . . .	520
V.	Koordinationsrechtliche Anforderungen (Art. 33 Abs. 4 RPG). . . . .	522
§ 27	<i>Der Rechtsschutz auf Bundesebene.</i> . . . .	522
I.	Verfügungen von Bundesbehörden. . . . .	522
II.	Verfügungen kantonalen Behörden. . . . .	523
1.	Das angewandte Recht als primäres Kriterium. . . . .	524
a)	Die Verfügung stützt sich auf kantonales Recht . . . . .	524
b)	Die Verfügung stützt sich auf Bundesrecht . . . . .	525
c)	Die Sonderregelung des Raumplanungsgesetzes....	526
2.	Die Verwaltungsgerichtsbeschwerde. . . . .	528
a)	Das Anfechtungsobjekt . . . . .	528
aa)	Verfügungen nach Art. 5 RPG. . . . .	528
bb)	Verfügungen nach Art. 24 ff. RPG. . . . .	530
cc)	Verfügungen, die sich auf sonstiges Bundesrecht stützen. . . . .	532
b)	Die Kognition. . . . .	536
c)	Die Bindung an Parteianträge. . . . .	538
3.	Die Verwaltungsbeschwerde und die Beschwerde an die Rekurskommission UVEK. . . . .	539
4.	Die staatsrechtliche Beschwerde. . . . .	539
a)	Das Anfechtungsobjekt . . . . .	540
b)	Die Beschwerdegründe. . . . .	541
c)	Die Kognition. . . . .	542
d)	Die Bindung an die Parteianträge. . . . .	543
III.	Die Beschwerdelegitimation . . . . .	543
1.	Die Legitimation zur Verwaltungsgerichtsbeschwerde ..	544
a)	Die Legitimation nach Art. 103 lit. a OG. . . . .	544
aa)	Das schutzwürdige Interesse als Grund- voraussetzung . . . . .	544
bb)	Das schutzwürdige Interesse Dritter. . . . .	545
b)	Die Legitimation nach Art. 103 lit. b OG. . . . .	548
c)	Die Legitimation nach Art. 103 lit. c OG. . . . .	549
2.	Die Legitimation zur staatsrechtlichen Beschwerde . . . . .	553
a)	Die Legitimationsvoraussetzungen im Allgemeinen. . . . .	553
b)	Die Legitimationsvoraussetzungen bei Bau- entscheiden. . . . .	553
c)	Die Legitimationsvoraussetzungen bei Nutzungs- plänen. . . . .	555



d) Mieter, Pächter und Architekt . . . . .	556
e) Verbände . . . . .	557
f) Gemeinden . . . . .	557
IV. Ausblick: Bundesverwaltungsgericht und Einheits- beschwerde . . . . .	559

## Teil III: Enteignung und Entschädigung

<b>9. Kapitel: Die formelle Enteignung . . . . .</b>	<b>563</b>
§ 28 <i>Gegenstand und Problematik</i> . . . . .	564
I. Entwicklung des Enteignungsrechts . . . . .	564
II. Begriff der Enteignung . . . . .	566
III. Gegenstand der Enteignung . . . . .	568
IV. Enteigner und Enteigneter . . . . .	570
1. Träger des Enteignungsrechts . . . . .	570
2. Enteigneter . . . . .	571
V. Voraussetzungen der formellen Enteignung . . . . .	572
1. Gesetzliche Grundlage . . . . .	572
2. Öffentliches Interesse . . . . .	573
3. Verhältnismässigkeit . . . . .	576
4. Entschädigung . . . . .	578
VI. Heimschlagsrecht (Impropriation) . . . . .	578
§ 29 <i>Das Verfahren</i> . . . . .	579
I. Dualismus des Verfahrens . . . . .	579
1. Das Administrativverfahren . . . . .	579
2. Das Schätzungsverfahren . . . . .	580
II. Die Einzelheiten des Enteignungsverfahrens . . . . .	581
1. Das anwendbare Recht . . . . .	581
2. Die Erteilung des Enteignungsrechts . . . . .	583
3. Das Planauflageverfahren . . . . .	583
4. Das Einigungsverfahren . . . . .	587
5. Das Einspracheverfahren . . . . .	587
6. Das Schätzungsverfahren . . . . .	588
7. Der Vollzug . . . . .	590
III. Sonderfragen . . . . .	592
1. Der Enteignungsvertrag . . . . .	592
2. Das Rückforderungsrecht . . . . .	593
<b>10. Kapitel: Die materielle Enteignung . . . . .</b>	<b>595</b>
§ 30 <i>Der Begriff</i> . . . . .	596
I. Entwicklung des Begriffs . . . . .	596
1. Die Rechtsprechung des Bundesgerichts als Grundlage..	596
2. Das positive Recht . . . . .	597
II. Begriffselemente . . . . .	599
1. Besonders schwerer Eingriff . . . . .	599
a) Auszonung und Nichteinzonung . . . . .	600
aa) Die Auszonung (Rückzonung) . . . . .	600
bb) Die Nichteinzonung . . . . .	601

b)	Abzoning	604
c)	Umzoning	607
d)	Dauer des Eingriffs	608
2.	Sonderopfer	608
a)	Abgrenzung zum besonders schweren Eingriff	609
b)	Abgrenzung zum entschädigungslosen Eingriff	609
c)	Abgrenzung zu Art. 8 und 9 BV	612
3.	Eignung der Grundstücke	613
a)	Die massgebenden Faktoren	614
b)	Die Gewichtung der verschiedenen Faktoren	614
aa)	Rechtliche Faktoren	614
bb)	Tatsächliche Faktoren	617
cc)	Überbauungsabsicht	619
c)	Zusammenfassung	620
4.	Grenzen der Typisierung	620
III.	Sonderfragen	622
1.	Massgebender Zeitpunkt	622
2.	Überlagerung von Eigentumsbeschränkungen	623
3.	Heimschlags- und Ausdehnungsrecht	623
4.	Verjährung	625
5.	Verzinsung	626
6.	Verzicht	627
7.	Rücknahme der Eigentumsbeschränkung	628
8.	Schuldner	628
9.	Gläubiger	629
§31	Das Verfahren	629
I.	Die Rechtmässigkeit des Eingriffs	629
II.	Das Entschädigungsverfahren	630
1.	Das Enteignungsschätzungsverfahren	630
2.	Die bundesrechtlichen Rechtsmittel	631
<b>11. Kapitel:</b>	<b>Die Entschädigung</b>	632
§ 32	Die Grundsätze der Entschädigung	633
I.	Der Grundsatz der vollen Entschädigung	635
II.	Entschädigungsbemessung	637
1.	Die Bemessungsgrundsätze	637
2.	Die einzelnen Bemessungselemente	638
a)	Der Verkehrswert	638
b)	Der Minderwert	640
c)	Die Inkonvenienzen	641
d)	Der subjektive Schaden als Gesamtschaden	642
III.	Verzinsung	642
1.	Bei formeller Enteignung	642
2.	Bei materieller Enteignung	643
IV.	Nachträgliche Entschädigung	643
V.	Rückforderung der Entschädigung	644
1.	Bei formeller Enteignung	644
2.	Bei materieller Enteignung	645

§ 33 Die Entschädigung bei formeller und materieller Enteignung im Einzelnen. . . . .	646
I. Entschädigung bei formeller Enteignung von Grundstücken. . . . .	646
1. Totalenteignung. . . . .	646
a) Berechnung des Verkehrswertes. . . . .	646
b) Möglichkeit der besseren Verwendung. . . . .	649
c) Vorangehende Eigentumsbeschränkungen. . . . .	650
d) Minderwert durch Belastung. . . . .	650
e) Vorübergehende Enteignung. . . . .	650
2. Teilenteignung. . . . .	651
a) Körperliche Teilenteignung. . . . .	651
aa) Berechnung des Schadens. . . . .	651
bb) Vorteilsausgleichung. . . . .	652
cc) Entzug faktischer Vorteile; Zufügung faktischer Nachteile. . . . .	653
b) Rechtliche Teilenteignung. . . . .	654
aa) Entzug nachbarrechtlicher Befugnisse. . . . .	654
bb) Belastung mit dinglichen Rechten. . . . .	658
3. Bewertungszeitpunkt bei formeller Enteignung. . . . .	658
II. Entschädigung bei materieller Enteignung von Grundstücken. . . . .	660
1. Materielle Enteignung als Teilenteignung. . . . .	660
2. Berechnung des Schadens. . . . .	661
3. Vorteilsausgleichung. . . . .	662
4. Inkonvenienzen. . . . .	662
5. Abzug für entschädigungslos hinzunehmende Eigentumsbeschränkungen. . . . .	662
6. Entschädigung als Folge. . . . .	663
7. Bewertungszeitpunkt bei materieller Enteignung. . . . .	663
III. Entschädigung bei Enteignung von anderen Vermögenswerten Rechten. . . . .	664
1. Beschränkte dingliche Rechte. . . . .	665
a) Dienstbarkeiten. . . . .	665
b) Pfandrechte und Grundlasten. . . . .	666
2. Obligatorische Rechte. . . . .	666
a) Miet- und Pachtrechte. . . . .	666
b) Kaufs-, Vorkaufs- und Rückkaufsrechte. . . . .	667
3. Immaterialgüterrechte. . . . .	667
4. Vermögenswerte öffentlichrechtliche Ansprüche. . . . .	667
a) Vermögenswerte Beamtenansprüche. . . . .	668
b) Konzessionen. . . . .	668
c) Ehehaften (vorbestandene Rechte). . . . .	669
Sachregister. . . . .	671